Utskicksdatum 2015-09-29

NACKA KOMMUN

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 6 oktober 2015
Tid	Kl. 09.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Exploateringsredovisning tertial 2 år 2015 för stadsbyggnadsprojekten KFKS 2014/240-241	
5.	Förstudie för överdäckning av Värmdöleden, bussterminal inom centrala Nacka *Antagande* KFKS 2015/304-224	
6.	Planprogram för verksamhetsområdet Kil *Antagande* KFKS 2012/219-214	
7.	Exploateringsavtal avseende detaljplan för fastigheten Kil 1:5, f d Graninge stiftsgård, projekt 9432 *Antagande* KFKS 2013/751-214	
8.	Detaljplan för fastigheten Kil 1:5, f d Graninge stiftsgård, projekt 9432 *Antagande* KFKS 2013/751-214	

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEBB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

NACKA KOMMUN

Nr	Ärende	Noteringar
9.	Exploateringsavtalet för fastigheten Tollare 2:2 och del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo *Antagande* KFKS 2011/327-251	
10.	Detaljplan för fastigheten Tollare 2:2 och del av fastigheten Tollare 5:1, Tollareängen i Boo *Antagande* KFKS 2007/175-214	
11.	Justering av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen KFKS 2006/1041-258	
12.	En ny regional planering – ökad samordning och bättre bostadsförsörjning Bostadsplaneringskommitténs betänkande *Yttrande till Näringsdepartementet* KFKS 2015/614-211 **Handlingar senare**	
	Fastighetsärenden	
13.	Tertialbokslut 2 år 2015 för fastighetsverksamheterna KFKS 2014/240-241	
14.	Förstudier för planläggning av kommunalt ägda fastigheter *Investeringsbeslut* KFKS 2015/622-269	
15.	Komponentutbyten 2015 *Utökad investeringsram* KFKS 2013/182-040	
16.	Komponentutbyten 2016 *Investeringsbeslut* KFKS 2015/567-044	
17.	Bostäder för socialnämndens, äldrenämndens och arbets- och företagsnämndens behov åren 2016-2018 *Utökad investeringsram* KFKS 2015/630-289	
18.	Utbyggnad av Boo gård skola årskurs F-9 och nybyggnation av sporthall *Investeringsbeslut och startbesked* KFKS 2014/784-012	

NACKA KOMMUN

Nr	Ärende	Noteringar
19.	Utbyggnad av Sigfridsborgs skola årskurs F-6 och nybyggnation av sporthall *Investeringsbeslut och startbesked* KFKS 2015/588-224	
20.	Nybyggnad av sporthall på Myrsjöskolan *Investeringsbeslut och startbesked* KFKS 2015/591-226	
21.	Avveckling av oljeeldade värmeanläggningar *Investeringsbeslut och startbesked* KFKS 2015/596-289	
22.	Bostadsanpassning för genomgångsbostäder i Rosa villan fastigheten Björknäs 1:277 *Startbesked* KFKS 2015/606-287	
23.	Lokalanpassning till boenden på Strandparkens förskola *Startbesked* KFKS 2015/615-287	
24.	Investeringssammanställning T2 år 2015 för enheten för fastighetsutveckling och lokalenheten KFKS 2014/240-241	
25.	Upplåtelse av tomträtt för fastigheten Älta 10:52, Ältabergs verksamhetsområde KFKS 2015/594-284	
26.	Försäljning av fastigheten Älta 10:48, Ältabergs verksamhetsområde KFKS 2015/628-284	
27.	Upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av förskola/skola m.m. på Kvarnholmen, fastigheten Sicklaön 38:14 *Informationsärende* KFKS 2015/413-050	
28.	Byggnadsminnesförklaring av byggnader på Kvarnholmen, fastigheterna Sicklaön 38:1, 38:2, 38:14, 38:15 och 38:16 *Yttrande till länsstyrelsen* KFKS 2015/461-872	

NACKA KOMMUN

	Infrastrukturärenden	
29.	Framkomlighetsprogram för Storstockholm *Yttrande till Trafikverket* KFKS 2015/252-510	
30.	Funktionellt prioriterat vägnät *Yttrande till Trafikverket* KFKS 2015/555-501	
31.	Information om planeringsläget i tunnelbaneprojektet KFKS 2015/645-011	
	Motioner och politikerinitiativ	
32.	Finansiering av nya Skurubron *Politikerinitiativ den 12 januari 2015 av Sidney Holm (MP)* KFKS 2015/35-311	
33.	1800-talskvarter i Nacka stad *Politikerinitiativ den 10 februari 2015 av Hans Peters (C)* KFKS 2015/108-201	
34.	Ombyggnad av Rödmyrans skola *Politikerinitiativ den 25 maj 2015 av Jan-Eric Jansson (KD)* KFKS 2015/626-226	
35.	Övriga frågor	

2015-09-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KSKF 2015/288-040

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning tertialbokslut 2 2015 för stadsbyggnadsprojekten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och ökar den totala investeringsbudgeten med 17 miljoner kronor enligt redovisade revideringar.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten omfattar drygt 200 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. 2015 förväntas 15 projekt kunna avslutas. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut ett för 2015. Till tertialbokslut två 2015 begärs ny budget om 17 miljoner kronor för projektet överdäckning 222 och bussterminalen [9245].

Verksamhetsbeskrivning

Omfattning och innehåll

Exploateringsredovisningen omfattar de stadsbyggnadsprojekt som exploateringsenheten genom kommunstyrelsen har ansvar för. Antal projekt är över 200 stycken. Av dessa förväntas 15 kunna avslutas under 2015. Nya projekt tillkommer när positivt planbesked har lämnats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller när kommunen initierar stadsbyggnadsprojekt på egen mark.

Projektportföljen kommer att förändras de kommande åren då kommunen inleder förädlingen av den egna marken i stor skala. Ett flertal markanvisningsprojekt kommer därmed att starta.

NACKA KOMMUN

Syfte och mål
Syftet med verksamheten är att ge förutsättningar för nyproduktion av bostäder och lokaler genom planläggning, utbyggnad av ny infrastruktur och nya fastighetsrättsliga förhållanden.

Organisation
Ansvaret för att bedriva verksamheten fördelas enligt en projektmodell som är gemensam för enheterna som verkar inom stadsutvecklingsprocessen.

Prognos för verksamheten
För projektportföljen vid utgången av tertial 2 är prognosen för inkomster/intäkter 2 721 miljoner kronor, utgifter om 3 599 miljoner kronor vilket ger att netto om minus 878 miljoner kronor.

Projekt i behov av ny budget

Överdäckning 222 och bussterminal [9245]
Projektet studerar alternativa lösningar avseende bussterminalens lokalisering kombinerat med lösningar för lokalisering av överdäckningen. Detta görs i nära samarbete med Nacka Stad projektet och tunnelbaneprojektet. För förstudier av överdäckning respektive bussterminal behövs 17 miljoner kronor.

10 största projekt 2015
I tabell 1 redovisas de tio projekt som haft den största omsättningen under januari till augusti 2015.

Kvarnholmsförbindelsen [9214]
Målet för projektet är en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka Centrum. Förbindelsen ska knyta ihop idag skilda stadsdelar och skapa en bättre infrastruktur för kollektivtrafik, biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Projektet innehåller bro över Svindersviken, tunnel genom Ryssbergen och väg fram till Värmdöleden och Griffelvägen. Projektet innehåller ingen ny bebyggelse. Byggnationen av bron och tunneln pågår och de beräknas vara klara hösten 2016.

Den totala kostnaden för Kvarnholmsförbindelsen beräknas till 353 miljoner kronor. Exploatören bidrar med 165 miljoner kronor till bron. Nettokostnaden för kommunen blir därmed -188 miljoner kronor. Troligen kommer intäkterna att bli något större än tidigare beräknat. Detta vet vi säkert när detaljplan 6 utarbetas.

Projektet har fått intäkter i form av exploateringsbidrag från stadsbyggnadsprojekt Kvarnholmen för etapp 4 och 5. Projektet följer tidplan och budget. Intäkterna ligger

januari till augusti på 103 miljoner kronor och utgifterna i form av entreprenadarbeten på broförbindelsen på 57 miljoner kronor. Nettot januari till augusti är +46 miljoner kronor. Återstående nettokostnader för år 2015 är ca -30 miljoner kronor.

Älgö [9528]

Förnyelseområde med ca 540 fastigheter. Kommunen har byggt ut allmänna vägar och vatten och avlopp. Sjövattenledning är dragen från Saltsjöbaden. Alla tre utbyggnadsetapper är slutbesiktigade och klara. Debitering av gatukostnader är i princip klar.

Nettoprognosen är minus 229 miljoner kronor. Projektet ser i dagsläget ut att kunna hålla beslutat budget.

Projektet har kommit in i slutskedet. De allmänna anläggningarna är slutförda. Nu återstår i huvudsak juridiska tvister angående gatukostnader, VA-anslutningspunkter, skador på fastigheter och dagvattenproblem, inlösenärenden och inte minst tvister kring tidigare konkurs. Hittills i år har projektet fått intäkter om 81 miljoner kronor i form av gatukostnader och VA-anslutningsavgifter. Utgifterna uppgår under januari till augusti till 25 miljoner kronor. Dessa avser kostnader för de sista entreprenörsfakturorna, juridiska tjänster och andra konsulter, markinlösenkostnader och administration. Nettot uppgår januari till augusti till +55 miljoner kronor. Återstående nettokostnader för år 2015 är ca +1 miljoner kronor.

Norra Skuru [9104]

Projektet har nu gått in i ett genomförande. Entreprenör är upphandlad. Det negativa nettot januari till augusti (-4,2 miljoner kronor) består av kostnader för projektering, konsultkostnader samt kostnader för administration inklusive projektledning

Nacka Stad [9230]

Samordningsprojektet Nacka Stad på Västra Sicklaön har levererat en utvecklad strukturplan och genomförandeplanering. Till detta kommer ständigt arbete med kalkyler och samordning med berörda verksamheter intern och externt. Under januari till augusti ligger nettot på -4,9 miljoner kronor.

Oxelvägen [9625]

Projektet med 129 hyresrätter håller på att färdigställas. Kommunen har debiterat byggherren Wallenstam anslutningsavgifter. Nettot januari till augusti är +5,1 miljoner kronor.

Lokomobilvägen [9217]

Projektet med 130 hyresrätter håller på att färdigställas. Kommunen har debiterat byggherren Wallenstam anslutningsavgifter. Nettot januari till augusti är +4,8 miljoner kronor.

NACKA KOMMUN

Tollare [9309]

Utbyggnaden av allmänna anläggningar och bostäder i Tollare pågår för fullt. Det positiva nettot januari till augusti om 3,2 miljoner kronor härrör från VA-anläggningsavgifter.

Mjölkudden [9430]

Planarbetet har påbörjats för detta förnyelseområde i sydöstra Boo. Det negativa nettot januari till augusti består av kostnader för planläggningen och förstudie samt administrativa kostnader. Projektet saknar beslutad budget, men den pågående förstudien behövs för att få fram kalkyler som underlag för en första budget. Netto -2,7 miljoner kronor.

Lännbohöjden [9531]

Projektet har gått in i en genomförandefas och det negativa nettot januari till augusti om 2,8 miljoner kronor består av anläggningskostnader och kostnader för administration

Ny påfartsramp vid Björknäs [9411]

Projektet är färdigutbyggt och ersättningen om 16 miljoner kronor är i enlighet med avtal utbetalt till Trafikverket under året. Totalt netto januari till augusti är -17,3 miljoner kronor.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/304-224
Projekt 9245

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för förstudie om överdäckning av Värmdöleden och bussterminal inom planprogrammet Centrala Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka kommun antog i april 2015 ett planprogram för centrala Nacka. För att det aktuella planområdet ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel föreslås nu en överdäckning av Värmdöleden. En överdäckning av motorvägen skapar en centrumpunkt i staden och möjliggör bebyggelse norr och söder om Värmdöleden som annars inte vore möjlig. I anslutning till överdäckningen kan en ny bussterminal placeras, som möjliggör byten till tunnelbanan vid Nacka C. Tunnelbanan till Nacka beräknas vara klar år 2025 och bussterminalen ska vara färdig innan dess.

Genomförandet av en överdäckning av Värmdöleden med fungerande trafiklösningar på det statliga och kommunala vägnätet och att bygga en bussterminal som uppfyller behoven hos intressenter och finansiärer, är ett för kommunen ovanligt stort och komplicerat projekt. Därför bör en förstudie tas fram. Förstudien syfte är att utreda förutsättningarna för en överdäckning av Värmdöleden, en ny bussterminal och vad som krävs för att genomföra dessa.

Ärendet

Nacka kommun antog i april 2015 ett planprogram för centrala Nacka. För att det aktuella planområdet ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel föreslås en överdäckning av

NACKA KOMMUN

Värmdöleden. En överdäckning av Värmdöleden skapar en centrumpunkt i staden och möjliggör bebyggelse norr och söder om Värmdöleden som inte vore möjlig utan en överdäckning.

En ny bussterminal föreslås placeras i anslutning till den nya tunnelbanestationen Nacka C. Bussterminalen ska kunna ge effektiva byten till tunnelbanan och en bra anslutning till Nacka Forum. Tunnelbana till Nacka beräknas vara klar år 2025, och bussterminalens tidplan behöver anpassas efter det.

Genomförandet av en överdäckning av Värmdöleden med fungerande trafiklösningar på det statliga och kommunala vägnätet, och att planera in en bussterminal i anslutning till detta som uppfyller åtagandet i ingångna avtal, är ett för kommunen ovanligt stort och komplicerat projekt. Det har därför bedömts som nödvändigt att inleda arbetet med ett omfattande utredningsarbete inom ramen för en förstudie för att ta fram förutsättningar för ett genomförande av projektet som helhet.

Förstudiens övergripande syfte är att:

- Utreda förutsättningarna för det fortsatta planeringsarbetet och genomförandet av det i planprogrammet för centrala Nacka utpekade området vid överdäckningen av Värmdöleden.
- Genomföra en studie för en kostnadseffektiv lokalisering av den bussterminal som Landstinget, Stockholms Stad, Värmdö kommun och Nacka kommun har avtalat om och som ska ligga i anslutning till tunnelbanestationen vid Nacka C.
- Presentera ett beslutsunderlag för fortsatt planeringsprocess för genomförande.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för att ta fram förstudien beräknas uppgå till 17 miljoner kronor. Kommunen är ensam beställare av förstudien och kommer att finansiera samtliga i förstudien ingående kostnader. Stockholms läns landsting genom trafikförvaltningen och förvaltningen för utbyggd tunnelbana, betalar sina kostnader för utredningar och deltagande i kommunens samordnande arbete. Förstudien föreslås att finansieras via kommande markförsäljning. Finansieringarna och kostnadsfördelningar av de olika anläggningarna kommer att regleras i anslutning till kommande genomförandeavtal. ’

Tidplan

Förstudien beräknas vara klar kvartal 1 2016.

Bilagor

Startpromemoria

Gunilla Glantz Yussuf Hassen

NACKA KOMMUN

Stadsbyggnadsdirektör

Projektchef

NACKA KOMMUN

Förstudieområdets avgränsning

2015-09-23

Ingår i tunnelbaneavtalet

STARTPROMEMORIA
Förstudie överdäckning av Värmdöleden och bussterminal inom Centrala Nacka

Dnr 2015/304-224
Projekt 9245

Förstudie överdäckning av Värmdöleden och bussterminal Nacka C

Förstudie överdäckning av Värmdöleden och bussterminal inom planprogrammet Centrala Nacka, i kommundelen Sicklaön, Nacka kommun

POSTADRESS
Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS
Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON
08-718 80 00

E-POST
stadsbyggnad@nacka.se

WEBB
www.nacka.se

ORG.NUMMER
212000-0167

1 Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där förstudien ingår. Nacka kommun antog i april 2015 ett planprogram för centrala Nacka. För att det aktuella planområdet skall utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel föreslås en överdäckning av Värmdöleden.

En överdäckning av motorvägen skapar en centrumpunkt i staden och möjliggör bebyggelse norr och söder om Värmdöleden som annars inte vore möjlig. I anslutning till överdäckningen föreslås att en ny bussterminal placeras som möjliggör byten till tunnelbanan vid Nacka C. Tunnelbanan till Nacka beräknas vara klar år 2025, och bussterminalen ska vara färdig innan dess.

Genomförandet av en överdäckning av Värmdöleden med fungerande trafiklösningar på det statliga och kommunala vägnätet, och att bygga en bussterminal som uppfyller behoven hos intressenter och finansiärer är ett för kommunen ovanligt stort och komplicerat projekt. Därför tas en förstudie fram. Syftet är att utreda förutsättningarna för en överdäckning av Värmdöleden, en ny bussterminal och vad som krävs för att genomföra dessa.

2 Syfte och mål

2.1 Förstudiens syfte

Förstudien syfte är att utreda förutsättningarna för en överdäckning av Värmdöleden, en ny bussterminal och vad som krävs för att genomföra dessa.

Nacka kommun antog i april ett planprogram för centrala Nacka. Planprogrammet omfattar bland annat cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. Planförslaget strävar efter att stärka sambanden med omgivande stadsdelar, bland annat genom att däcka över Värmdöleden mellan Nacka Forum och Nacka Strand. En överdäckning av Värmdöleden skapar en centrumpunkt i staden och möjliggör bebyggelse norr och söder om Värmdöleden som inte vore möjlig utan en överdäckning. En ny bussterminal föreslås placeras i anslutning till den nya tunnelbanestationen Nacka C. Bussterminalen ska kunna ge effektiva byten till tunnelbanan och en bra anslutning till Nacka Forum med handel och parkering. Tunnelbana till Nacka beräknas vara klar år 2025, och bussterminalens tidplan behöver anpassas efter det.

Genomförandet av en överdäckning av Värmdöleden med fungerande trafiklösningar på det statliga och kommunala vägnätet, och att planera in en bussterminal i anslutning till detta som uppfyller åtagandet i ingångna avtal, är ett för kommunen ovanligt stort och komplicerat projekt. Det har därför bedömts som nödvändigt att inleda arbetet med ett omfattande utredningsarbete inom ramen för en förstudie för att ta fram förutsättningar för ett genomförande av projektet som helhet.

Det är ännu inte avgjort hur ansvaret för utbyggnaden av denna centrala punkt ska fördelas. En ny tunnelbanestation ansvarar FUT, Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (Landstinget) för. Nya möjligheter för på och avfarter från 222an i området ansvarar Trafikverket för. En ny bussterminal ska enligt tecknat avtal samfinansieras mellan Nacka kommun/Trafikförvaltningen (Landstinget) och utbyggnader av bussterminaler genomförs normalt av Trafikförvaltningen. En överdäckning av 222an med syfte att skapa publika ytor, gångstråk och kontor/bostäder är Nacka kommuns ansvar. Det splittrade ansvaret gör planeringen komplicerad och det är Nacka kommun som med vårt detaljplanemonopol behöver samordna och planera helheten i stor samverkan med alla berörda aktörer. Eftersom detta område är mer komplicerat och stort än normal i kommunen avser föreliggande Start-PM endast förstudiefasen och ett nytt start PM kommer att tas fram för genomförandefasen när projektet och Nacka kommuns ansvar är tydligare definierat.

Förstudiens övergripande syfte är att:

- Utreda förutsättningarna för det fortsatta planeringsarbetet och genomförandet av det i planprogrammet för centrala Nacka utpekade området vid överdäckningen av Värmdöleden.
- Genomföra en studie för en kostnadseffektiv lokalisering av den bussterminal som Landstinget, Stockholms Stad, Värmdö kommun och Nacka kommun har avtalat om och som ska ligga i anslutning till tunnelbanestationen vid Nacka C.
- Presentera ett beslutsunderlag för fortsatt planeringsprocess för genomförande.

2.2 Förstudiens mål

Förstudiens mål är:

- Att inom ramen för ingångna avtal hitta en kostnadseffektiv placering för en bussterminal vid Nacka C.
- Genomföra en åtgärdsvalsstudie för att hitta en trafiklösning som tillgodoser behoven i Nacka stad.
- Att ta fram en förstudierapport som beskriver ett antal alternativa lösningar för överdäckning av Värmdöleden.
- Skapa förutsättningar för en principöverenskommelse mellan Nacka kommun, Trafikverket och Landstinget där parterna enas om målbild, förslag på utformning, principer för kostnadsfördelning, tidplan och genomförande.
- Skapa förutsättningar för att ett genomförandeavtal för bussterminalen med Landstinget ska vara tecknat senast 2016-06-30. Avtalet ska vara samordnat med genomförandeavtalet för tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

2.3 Projektets bakgrund & behov

I syfte att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar antogs i april 2015 planprogrammet Centrala Nacka. Visionen är att centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och långsiktigt hållbar stadsdel som uppfattas som kommunens centrum. Ett viktigt mål är att förbättra sambanden mellan närliggande stadsdelar så att området ska kunna upplevas som en helhet. I planprogrammet slås fast att en överdäckning av Värmdöleden är önskvärd för att knyta samman centrala Nacka med Nacka Strand, Jarlaberg, Bergs Gård och Nyckelviken. Den nya bussterminalen bör placeras så att den erbjuder bra omstigningsmöjligheter till tunnelbanan.

Nedan listas de bakomliggande beslut och dokument som föregått planprogrammet.

Översiktsplan

Kommunfullmäktige antog i juni 2012 en ny översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”. Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktiga strategier. Eftersom Nacka, och även Värmdö, hör till de mest expansiva kommunerna i Stockholmsområdet är behovet av infrastruktursatsningar stort, och en fokusering på transportfrågan nödvändig. I översiktsplanen finns därför stadsbyggnadsstrategin ”Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”.

Tunnelbaneavtalet

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till Nacka C. Som en del av avtalet åtar sig kommunen att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030.

Tunnelbanans tidplan innebär att utbyggnaden ska påbörjas 2018 och vara klar 2025. Tunnelbanan byggs med stöd av en järnvägsplan. Järnvägsplanen planeras gå på samråd Q1 206, på granskning Q4 2016 och att fastställas Q3 2017.

Överenskommelse om finansiering av bussterminallösning för Ostsektorn

En överenskommelse har tecknats mellan Stockholms läns landsting, Nacka kommun, Stockholms stad och Värmdö kommun om utbyggnad och finansiering av framtida bussterminallösning för Ostsektorn. Lösningen innebär att en bussterminal byggs vid Slussen i Katarinaberget samt att en bussterminal byggs vid Nacka C Bussterminalen vid Nacka C ska enligt avtalet ha 15 påstigningshållplatser. Bussterminalen ska finansieras till 50 % av landstinget och till 50 % av Nacka kommun.

Strukturplanerna från 2014 och 2015
På Västra Sicklaön pågår ett stort antal stadsbyggnadsprojekt. I arbetet med varje enskilt projekt väcks frågor som berör västra Sicklaön i sin helhet och som därmed inte kan lösas i varje enskilt projekt, vilket tydliggör behovet av en övergripande struktur, en helhetsbild över västra Sicklaön. För att skapa helhetsbilden, och för att uppnå översiktsplanens strategi om att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön, startades arbetet med en strukturplan för Västra Sicklaön

En övergripande strukturplan för arbetet med att bygga den täta staden på västra Skicklaön beslutades av kommunstyrelsen den 13 januari 2014. Strukturplanen och den sedermera fördjupade strukturplanen, beslutad av kommunstyrelsen den 16 juni 2015, är utgångspunkter för den fortsatta stadsutvecklingen i området.

3 Förutsättningar

3.1 Fastighet/Område

För att visa en fungerande lösning kommer även den fördjupade strukturplanen att analyseras och utvecklas. Detta görs med utgångspunkt i det beslutade planprogrammet genom sammansättning av de olika komponenternas alternativ.

Inom ramen för förstudien ska även rådighet över marken beaktas i arbetet då marken öster om Vikdalsbron är statligt och kommunalt ägd i de delar en överdäckning är aktuell, medan en överdäckning i annat läge även skulle kunna beröra privata fastighetsägare.

3.2 Förstudieområdets preliminära avgränsning/ läge

Figur 1: Skiss över projektets preliminära avgränsning.

I förstudieområdet ingår Värmdöleden i dess sträckning mellan Kvarnholmsförbindelsen och Skvaltans trafikplats. Vidare ingår området runt den överdäckning som visas i planprogrammet Centrala Nacka samt kringliggande vägnät.

Projektet ingår i Nacka stad – det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Tunnelbaneavtalet och *Överenskommelsen om finansiering av bussterminallösning för Ostsektorn* sätter förstudiens ramar och tidplan och beaktas i allt arbete.

Arbetet inom förstudien stämmer överens med kommunens översiktsplan.

Väg 222 är av riksintresse för kommunikationer och är utpekad som primär transportled för farligt gods.

Ett genomförande av förslagen kommer att kräva att en eller flera detaljplaner tas fram, och beroende på alternativ berörs även gällande planer med varierande markanvändning.

Genomförande av åtgärder på det statliga vägnätet kan komma att kräva vägplan enligt Väglagen. Detta kommer att utredas i det fortsatta arbetet efter förstudien.

3.3.1 Intressenter

Projektets omfattning och komplexiteten innebär att flera stora aktörer berörs av förstudiens arbete. Inom ramen för förstudien kommer en intressentanalys att tas fram för att ta reda på vilka utöver kommunen som är kravställare. I de fall intressenterna inte kan lämna tydliga krav kommer väl avvägda antaganden att behöva göras.

Preliminärt har följande aktörer bedöms beröras av förstudien och involveras i arbetet i varierande utsträckning:

Trafikverket
Trafikverket är väghållare av väg 222 och bevakar även vägen utifrån dess status som riksintresse. Trafikverket är också markägare inom förstudieområdet och ansvarig part för planering, genomförande och finansiering av nya på- och avfartsmöjligheter från 222an samt för eventuella nya motorvägsbusshållplatser på 222an .

Stockholms läns landsting
Landstinget ska enligt *Överenskommelse om finansiering av bussterminallösning för Ostsektorn* finansiera 50 % av den nya bussterminalen samt även drifta terminalen i färdigt utförande. Två av landstingets förvaltningar bedöms beröras av förstudien:

- **Trafikförvaltningen**
  Trafikförvaltningen kommer att vara ägare av bussterminalen och tunnelbanan.
- **Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT)**
  FUT ansvarar för att planera, projektera och bygga tunnelbanan till Nacka.

Länsstyrelsen
Länsstyrelsen ansvarar för frågor kring risk och farligt gods.

Privata fastighetsägare
Kan vara både direkt och indirekt berörda.

4 Om projektet

Visionen för centrala Nacka är välformulerad i planprogrammet, men den konkreta målbilden behöver vidareutvecklas. Några punkter i planprogrammet som utgör avgörande nyckelfrågor för att säkerställa funktionalitet och en hållbar stad är: tyngdpunkten i centrala Nacka, överdäckningens utbredning trafikplatsernas utformning, tunnelbanan och bussterminalen samt deras konsekvenser på området. I programmet framhålls att de ekonomiska och tekniska konsekvenserna av en överdäckning skall utredas i det fortsatta arbetet.

Inom ramen för förstudien utförs ett planeringsarbete som syftar till att sammanställa intressen och utredningar och formulera lösningar och vägval för en stadsstruktur som kan utgöra grund för fortsatt planeringsprocess. I förstudien klarläggs omfattningen av projektet, risker och möjligheter, nuläget analyseras, innehållet struktureras och intressenter klarläggs. Vidare bedöms affärsnyttan om projektet genomförs, lösningsförslag tas fram, krav tydliggörs och en plan för genomförande tas fram.

Förstudien skall utgöra kalkylunderlag för förstudiens föreslagna lösning/lösningar och ska kunna utgöra underlag för beslut om fortsatt inriktning från kommunens sida. För att få fram ett så bra kalkylunderlag som möjligt utförs erforderlig teknisk utredning och projektering inom teknikområdena geoteknik, VA, konstruktioner, vägutformning, risk och VR-modellering.

Förstudien ska sammanfattas i en förstudierapport. Förstudierapporten kommer att redovisa några möjliga lösningar för hela området med tillhörande varianter för de ingående komponenterna.

4.1 Överdäckning

Utifrån infrastruktur, stadsbyggnad, risk och en mängd andra ingående parametrar kommer överdäckningens utbredning att analyseras. Förstudierapporten kommer att redovisa ett antal alternativa lösningar för en överdäckning av Värmdöleden. Alternativen tas fram utifrån förutsättningarna i kapitel 2.3, med förslag till beslut för fortsatt arbete med något av alternativen.

4.2 Bussterminal

I förstudien ingår en studie av lämplig lokalisering av den bussterminal som landstinget, Stockholms Stad, Värmdö kommun och Nacka kommun har avtalat om och som ska ligga i anslutning till tunnelbanestationen vid Nacka C. Den viktigaste funktionen för tunnelbanestationen Nacka C är bytet mellan buss och tunnelbana. Att utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv tillskapa en effektiv bytespunkt utifrån de förutsättningar som tunnelbanans utbyggnad till Nacka ger är därför av central betydelse. Förstudien bedrivs

NACKA KOMMUN

därför i tätt samarbete med landstingets Förvaltning för utbyggd tunnelbana och med beaktande av tunnelbaneprojektets tidplan samt med Landstingets Trafikförvaltning som finansiär och driftansvarig . Förstudien ska även ge nödvändiga svar/underlag till Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) för att möjliggöra den fortsatta planeringen av utbyggnad av tunnelbanan.

Trafikförvaltningen och Förvaltningen för utbyggd tunnelbana gör sina egna utredningar av sina respektive ansvarsområden och ett successivt kunskapsutbyte sker inom ramen för förstudien. Det är kommunens förstudie som hanterar helheten inom området.

4.3 Åtgärdsvalsstudie

Tillsammans med Trafikverket och Trafikförvaltningen bedriver kommunen ett arbete med en Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) om samordnad trafikplanering i centrala Nacka. ÅVS:en behandlar trafikplatserna längs Värmdöleden (Kvarnholmens trafikplats, Nacka trafikplats, Skvaltans trafikplats och Skogalunds trafikplats) och omkringliggande kommunalt vägnät, och kommer att utgöra underlag till de förslag som tas fram inom förstudien.

4.4 Trafikutredningar

Som en del i förstudien skall trafikutredningar tas fram för att kunna möjliggöra att väl underbyggda beslut fattas. Trafikutredningarna omfattar resandeströmmar (trafikmodell och utredningar) samt bytespunkten Nacka C. Denna utredning syftar till att ge en mer detaljerad bild av vilken trafiksituation som är att vänta baserat på trafikanalysen och inhämtande av information från berörda parter. Parallellt med utredningen görs en fördjupad studie som i ett tidigt skede utreder vilka behov som föreligger för en effektiv bytespunkt mellan gång/cykel och kollektivtrafik.

4.5 Fortsatt arbete

Förstudien syftar till att utgöra ett beslutsunderlag för kommunen för hur man ska jobba vidare för att genomföra en överdäckning av Värmdöleden och samtidigt möjliggöra för en bra bussterminal med en effektiv omstigning till en ny tunnelbanestation samt en effektiv och bra på- och avfartsmöjlighet från 222an. När förstudien är avslutad är ambitionen att kommunen tecknar en principöverenskommelse med Trafikverket och Landstinget. Kommunen ska även teckna ett genomförandeavtal med landstinget om bussterminalen. Genomförandeavtalet, som ska godkännas i respektive parts beslutande organ, ska behandla principerna för genomförandet och ska precisera tidplan, investeringskostnader, standard, kvalitetsnivåer etc. Genomförandeavtalet kommer att vara samordnat med genomförandeavtalet för tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

Inför nästa fas ska ett nytt Start-PM antas varpå arbete med planering, projektering, upphandling och genomförande kan påbörjas. Fokus i nästa fas inledande skede läggs på att stödja framtagande av detaljplaner och vägplan, samt att identifiera övriga nödvändiga tillstånd och avtal. Nästa fas påbörjas efter att en principöverenskommelse har kommit på plats och aktuella parter är överens om principerna för lokalisering.

5 Ekonomi

Med hänsyn till den komplexitet som ett genomförande av en i kombination med både en ny tunnelbanestation, en ny bussterminal samt nya på- och avfarter innebär har det bedömts

som nödvändigt att göra en mycket omfattande och grundlig förstudie i syfte att kunna presentera ett beslutsunderlag som täcker alla delar.

Inom ramen för förstudien skall de tekniska och ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna av en överdäckning, en ny bussterminal och nya på- och avfarter utredas. Förstudien skall dessutom beskriva projektomfattning, definiera avgränsning och möjlig tidplan. Inom ramen för förstudien ska också en dialog föras med berörda parter för att föreslå en fördelning och organisation för genomförandet av samtliga åtgärder inom förstudiens område. Samtliga ingående delar hänger ihop med varandra produktionsmässigt men har olika huvudmän och finansiärer. Kostnaderna för att ta fram förstudien beräknas därför uppgå till 17 miljoner kronor och fördelas enligt följande:

Kostnadsslag	**Summa**
Projektledning	3 020 000 kr
Arkitekter	3 420 000 kr
Trafik- och bussterminal utredning	2 040 000 kr
Konstruktion och vägutformning	2 500 000 kr
Analys av marknadsvillkor samt affärsmodeller för genomförande	350 000 kr
Fastighetsrättslig rådgivning	90 000 kr
Åtgärdsvalsstudie	1 000 000 kr
Interna resurser	2 000 000 kr
Oförutsett ca 20 %	2 580 000 kr
Totalt	**17 000 000 kr**

Kommunen är beställare av förstudien och kommer att finansiera samtliga i förstudien ingående kostnader. Trafikförvaltningen och Förvaltningen för utbyggd tunnelbana betalar sina respektive kostnader för utredningar och deltagande i kommunens samordnande arbete. Förstudien föreslås att finansieras via kommande markförsäljning. Finansieringarna och kostnadsfördelningar av de olika anläggningarna kommer att regleras i anslutning till kommande genomförandeavtal.

6 Preliminär tidsplan

Förstudiens beräknas vara klar kvartal 1 2016.
Inom ramen för förstudien tas även en generell planering för projektens genomförande fram. Förstudien ska visa hur genomförandet kan klaras mot beaktande av tunnelbanans tidplan och med förutsättningen att anläggningen ska vara färdigställd 2025.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Yussuf Hassen
Projektchef

2015-08-05, rev 2015-08-31

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2012/219-214
Projekt 9425

Kommunstyrelsen

Planprogram för Verksamhetsområde Kil, fastigheterna Kil 1:1 och Västra Ekedal 1:23 m.fl.

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen antar planprogrammet.
2. Kommunstyrelsen ger exploateringsenheten i uppdrag att påbörja arbete med justering av kommungräns mellan Nacka och Värmdö kommun enligt förslag i planprogram.
3. Kommunstyrelsen delegerar till planchefen och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget program för verksamhetsområde Kil.

Sammanfattning

Ett program har tagits fram för verksamhetsområde Kil. Syftet med programmet är att utveckla områdena i Kil till verksamhetsområden som innehåller mark för småindustriell verksamhet, infartsparkering, bussdepå - med SL som huvudman - samt en gemensam kretsloppscentral för Nacka kommun och Värmdö kommun. Programmet är ett samarbetsprojekt mellan Nacka kommun och Värmdö kommun och området är beläget i båda kommunerna.

Efter samrådet har planprogrammet och programområdet reviderats med hänsyn till de cirka 40 inkomna yttrandena. Revideringarna innebär främst att programområdet har minskats i sydost samt att avgränsningen av Östra Insjöns verksamhetsområde har ändrats. Det har även gjorts flera förtydliganden i text om vad som ska studeras vidare i samband med detaljplanering och vilka ytterligare utredningar som behöver göras i samband med det.

I programmet föreslås en kommungränsjustering mellan Nacka kommun och Värmdö kommun som bör göras innan föreslagen detaljplaneläggning. Den nya kommungränsen föreslås följa norra sidan av väg 622, Gamla Skärgårdsvägen.

Ärendet

Programförslaget

Ett program har tagits fram för verksamhetsområde Kil. Syftet med programmet är att utveckla områdena i Kil till verksamhetsområden som innehåller mark för småindustriell verksamhet, infartsparkering, bussdepå - med SL som huvudman - samt en gemensam kretsloppscentral för Nacka kommun och Värmdö kommun. Programmet är ett samarbetsprojekt mellan Nacka kommun och Värmdö kommun och området är beläget i båda kommunerna. Programmet ska vara vägledande för arbetet med de tre kommande föreslagna detaljplanerna. Programområdet avgränsas i sydväst av Värmdöleden (väg 222), i sydost av gamla Graningevägen, i nordost av Gamla Skärgårdsvägen. I norr avgränsas programområdet av en 70 kV kraftledning och Insjöns villabebyggelse.

Tre nya verksamhetsområden föreslås, Västra Kil, Östra Kil samt Östra Insjön. Sammantaget omfattar de föreslagna etableringarna ca 175 000 kvm tomtmark. Inom planprogrammet föreslås inga bostäder eller handel utöver den mindre handel som kan inrymmas som en del i en verksamhet.

Inom området Västra Kil föreslås en bussdepå, med SL som huvudman, och andra verksamheter som småindustrier, upplag, uthyrning och lager. Östra Kil omfattas till största delen av en kommungemensam kretsloppscentral och till mindre del av andra småindustrier. Östra Insjön föreslås användas för småindustrier, upplag, uthyrning och lager samt infartsparkering. En mindre befintlig verksamhet ändras till handel och/eller restaurangverksamhet i korsningen Värmdövägen/Gamla Skärgårdsvägen. Verksamhetsområdena är placerade mellan inventerade nyckelbiotoper och anpassade så långt som möjligt till områden med höga naturvärden. Målet har också varit att minimera påverkan på intilliggande bebyggelse. Runt om de tre verksamhetsområdena behålls stora naturområden. På grund av det kuperade landskapet kommer sprängnings- och terrasseringsarbeten att bli nödvändiga. Mest påtagligt kommer detta att upplevas från redan

NACKA KOMMUN

påverkade vägområden. Tillgängligheten för friluftslivet försämras i Västra Kil där befintlig stig påverkas av bussdepå.

På- och avfartsramperna till Värmdöleden möts upp i en och samma punkt, vilket innebär att påfarten in mot Stockholm byggs om och flyttas söderut. Två nya cirkulationsplatser och ett nytt gång- och cykelstråk anläggs på Gamla Skärgårdsvägen.

I start-PM ingick att studera om området skulle vara lämpligt för biogasanläggning och för vindkraftverk. Området har bedömts som olämpligt för biogasanläggning och programmet innehåller inte förslag till vindkraftverk.

Samråd

Beslut om att sända förslaget till detaljplaneprogram på remiss och samråd för Kils verksamhetsområde togs 2015-01-15 i Kommunstyrelsens planutskott i Värmdö samt 2015-02-13 av planchefen i Nacka kommun. Planprogrammet har varit på samråd mellan 3 mars och 19 april 2015. Under samrådstiden hölls öppet hus under två tillfällen, ett i vardera kommunen, och besöktes av cirka 60 personer. De synpunkter som har inkommit, cirka 40 stycken, berör främst förändringar av landskapsbilden, omhändertagande av dagvatten, tillkommande buller från trafik och verksamheterna, och störningar under byggtid. Det har även inkommit synpunkter på hur hänsyn tagits till rekreation och naturvärden samt om alternativa lokaliseringar studerats för bussdepå och kretsloppscentral. Inkomna yttranden har blivit bemötta i en gemensam samrådsredogörelse som finns som bilaga.

Revidering efter samråd

Efter samrådet har programmet reviderats enligt följande:

- Programområdet har minskats i sydost vid verksamhetsområde Östra Insjön.
- Verksamhetsområdet närmast Gamla Värmdövägen har utökats. Nuvarande verksamhetsområde närmast Graningevägen utgår från programmet och mellanliggande gata har tagits bort.
- I avsnitt ”Programförslag” för området Västra Kil har texten kompletterats. Bussdepåns avgränsning i samband med detaljplanering ska ses över med avseende på funktion, påverkan på landskapsbild, rekreationsstråk, naturvärden och buller.
- Under rubriken ”Kulturmiljöer i Värmdö” har texten kompletterats med beskrivning om Brända bergen.
- Texten om preliminär miljöredovisning och behovsbedömning under rubrik ”Dagvatten och ytvatten” har förtydligats avseende krav på miljökvalitetsnormer (MKN).
- Tillägg om geoteknisk utredning, risk för skred och har lagts till i texten under ”Risk och säkerhet”.
- Avsnittet om ”Klimatanpassning” har kompletterats med utfall av 100-årsregn med klimatfaktor samt rekommendation om höjdsättning av tillkommande bebyggelse.

NACKA KOMMUN

- Texten i planbeskrivningen under rubriken "Exploateringskostnader" har förtydligats avseende fördelning av kostnaderna för infrastruktur.
- I programmets sammanfattning, under rubrik "Fortsatt planarbete" har texten kompletterats med lista på utredningar som behöver tas fram i samband med detaljplaneringen.
    - Dagvattenutredning
    - Trafik- och bullerutredningar
    - Miljökonsekvensbeskrivningar
    - Geotekniska utredningar
    - Arkeologisk utredning
    - Gestaltningsprogram
    - Riskutredning farligt gods

Förslag att ändra kommungräns

Ny kommungräns föreslås följa norra sidan av väg 622, Gamla Skärgårdsvägen. Justering av kommungräns mellan Värmdö- och Nacka kommun bör ske innan arbete påbörjas med kommande detaljplaner för att underlätta samrådsförfarande och beslutsprocess.

Ekonomiska konsekvenser

Hela den exploaterbara ytan blir cirka 175 000 kvm där kommunen inte äger någon mark av betydelse. Stora delar av området kommer att säljas eller utarrenderas av markägarna vilket ger en stor intäkt som möjliggör exploateringen och står för delar av exploateringskostnaderna enligt upprättade översiktliga exploateringskalkyler. Exploateringskostnaderna genereras framförallt av ombyggnaden av befintlig trafikanläggning med tillhörande vägar, allmänna anläggningar såsom VA och lokalgator, utjämning av topografin där stora mängder berg måste avlägsnas. I kommande detaljplanearbete föreslås att detaljerade exploateringskalkyler tas fram. Framtida exploateringskostnader ska fördelas mellan alla inblandade parter genom upprättande av exploateringsavtal. Kostnaderna för arbetena fördelas enligt skälig och rättvis grund mellan alla inblandade parter såsom kommuner, markägare och framtida exploatörer.

Bussdepå och kretsloppscentral är två angelägna regionala och kommunala behov som behöver lösas och därför bör exploateringen ses i ett samhällsekonomiskt perspektiv. Om bussdepå kan ordnas i Kil kan mark i Björknäs frigöras för bebyggelse som kan ge underlag för eventuell framtida tunnelbana.

Konsekvenser för barn

Nya busshållplatser upprättas i närheten av framtida verksamhetsområden tillsammans med nya gång-och cykelvägar inom programområdet. Närhet till en gemensam kretsloppscentral med återbruk för Nacka och Värmdö kommun där framförallt återbruket kan utvecklas till en plats med pedagogiska värden.

NACKA KOMMUN

Tillgång till orörd natur minskar men en del befintliga stigar finns kvar och så även utsiktsplatser. Närnatur intill bostäder föreslås inte exploateras.

Trafikflödet kommer att öka kring verksamhetsområdena. Anläggande av nya cirkulationsplatser med fler och säkrare övergångställen tillsammans med nya gång- och cykelvägar bedöms höja trafiksäkerheten.

Tidplan

Antagande av program för Kils verksamhetsområde:

Tillstyrkan i MSN	26 augusti 2015
Tillstyrkan i KSSU	6 oktober 2015
Antagande i KS	19 oktober 2015

Bilagor

1. Planprogram för Verksamhetsområde Kil
2. Samrådsredogörelse för Verksamhetsområde Kil

Ulf Crichton	Fredrik Bengtsson
Exploateringschef	Projektledare

PLANPROGRAM

VERKSAMHETSOMRÅDE KIL

NACKA KOMMUN | VÄRMDÖ KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING 2015

DIARIENUMMER:
NACKA: KFKS 2012/219-214 PROJEKT 9425 KIL
VÄRMDÖ:15KS/72 PROJEKT 21800

NACKA KOMMUN

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

Sammanfattning	5
Inledning	9
Planeringsförutsättningar	11
Området idag	13
Programförslag	30
Preliminär miljöredovisning och behovsbedömning	44
Genomförande	52

Fotoillustration över del av verksamhetsområdet vid Insjöns trafikplats

SAMMANFATTNING

Bakgrund och syfte

Ett nytt verksamhetsområde utreds i Kil, ett obebyggt område beläget i gränszonen mellan Nacka och Värmdö kommuner. Området har både i Nackas och Värmdö kommuners översiktsplaner utpekats som lämpligt för etablering av arbetsplatser och industriverksamheter. Det råder idag brist på verksamhetsområden i båda kommunerna. Nacka och Värmdö kommun har valt att gemensamt upprätta ett planprogram för att utreda förutsättningarna för en framtida detaljplaneläggning och utbyggnad av Kil. Intresse finns också att inom Kil anlägga en bussdepå, med SL som huvudman, samt en av Nacka och Värmdö kommuner gemensamt anlagd kretsloppscentral.

Förutsättningarna att anlägga en biogasanläggning och vindkraftverk i Kil-området har studerats. Med hänsyn till risken för i första hand luktstörningar och att det inte råder någon kapacitetsbrist på biogasanläggningar i länet så har det bedömts som olämpligt att lokalisera en ny biogasanläggning här.

I Värmdö kommuns översiktsplan är Brändaberget i Kilområdet utpekat som en av platserna där vindkraftverk kan etableras. En vindkraftsstudie visar att det eventuellt går att anlägga något eller några mindre verk där verkens höjd anpassas och studeras med hänsyn till befintliga vägar, kraftledningar och bebyggelse. Vindkraftsverks konsekvenser för landskapsbild och närhet till bostäder har inte detaljstuderats i programmet då det i dagsläget inte är ekonomiskt intressant att anlägga mindre enstaka vindkraftverk. I programmet föreslås därför inga vindkraftverk.

Förutsättningar

Inom programområdet finns ingen bostadsbebyggelse. JM har i anslutning till trafikplats Insjön en tillfällig mellanlagring av bergmassor.

Genom programområdet löper väg 622, Gamla Skärgårdsvägen, och en 70 kV samt en 15 kV luftburen kraftledning.

Inom programområdet finns inga anlagda stigar eller anläggningar för friluftsliv.

Programområdet har en stor variation av landskapskaraktärer och biotoper som skapats genom områdets geologi, topografi, vegetation och människans hävd av markerna genom skogsbruk, jordbruk och bete. Det gamla jordbrukets strukturer finns kvar med spår av brukningsvägar samt odlings- och betesmarker med stora ekar. En gammal landsväg, Graningevägen, slingrar sig i den sydvästra kanten av programområdet mellan Värmdö och Nacka.

Området präglas starkt av väglandskapet som omger och genomkorsar programområdet. Områdena närmast vägarna, och framförallt Värmdöleden (väg 222), är påverkade av buller.

Områdets biotoper har stor spännvidd, från blöta kärr till hällmarker, från öppna ängar till slutna skogsbestånd, från ekskog till mager tallskog. De senaste 50 åren har vegetationen haft liten påverkan av mänskliga aktiviteter. Inom området finns ett antal nyckelbiotoper och ett antal områden med höga naturvärden, det är i första hand hällmarkstallskogar på högt belägna partier som utmärker sig.

Det behövs en åtgärdsvalsstudie och en vägplan för att pröva föreslagna ombyggnader av det statliga vägnätet i området.

Programförslag

Programförslaget innebär att tre nya verksamhetsområden föreslås inom programområdet, Östra och Västra Kil samt Östra Insjön. Sammantaget omfattar de föreslagna etableringarna cirka 175 000 kvadratmeter tomtmark. Områdena framgår av karta 1.

Föreslagna exploateringar har anpassats för att följa befintligt landskap. Målet har också varit att minimera påverkan på intilliggande bebyggelse. Runt om de tre verksamhetsområdena behålls stora naturmarkspartier. På grund av det kuperade landskapet kommer sprängnings- och terrasseringsarbeten att bli nödvändiga. Mest påtagliga kommer bergskärningarna att upplevas från befintliga vägar.

Verksamhetsområdena nås via två nya cirkulationsplatser på Gamla Skärgårdsvägen (väg 622). Påfartsrampen mot Stockholm på Värmdöleden (väg 222) flyttas söderut. I enlighet med Värmdö kommuns översiktsplan redovisas ett spårreservat för en eventuell framtida utbyggnad av kollektivtrafiken längs motorvägens norra sida.

En ny busshållplats anläggs i höjd med den nya cirkulationsplatsen som försörjer delområdena Östra och Västra Kil.

Gamla Skärgårdsvägen (väg 622), byggs om och förses med gång- och cykelbana på den norra sidan. Invid Gamla Skärgårdsvägen (väg 622), i höjd med Värmdövägens korsning, planeras två nya infartsparkeringar om totalt cirka 140 platser. Den nuvarande infartsparkeringen, vid busshållplatsen vid Gamla Skärgårdsvägen (väg 622), görs om till parkeringsplats för funktionsnedsatta, parkeringsplatser med laddningsstolpar för elbilar samt yta för cykelparkering.

Verksamhetsområdena Kil och Insjön
Illustrationsplan med möjliga fastighetsgränser
Karta 1, Skala 1:10000

0 100 200 300 400 500

NORR

Programområdesgräns

Västra Kil

Från den nya cirkulationsplatsen på Gamla Skärgårdsvägen anläggs en uppsamlingsgata med gång- och cykelbana. För att göra området tillgängligt även från Insjön föreslås en gång- och cykelväg mellan Uttervägen och vägen genom verksamhetsområdet. En gångförbindelse anläggs även till Graningevägen.

Ett cirka 54 000 kvadratmeter stort sammanhängande område föreslås för ny bussdepå för SL. Från bussdepån föreslås en påfart till motorvägen som enbart är avsedd för bussar.

Inom området Västra Kil kan ytterligare cirka 30 000 kvadratmeter tomtmark tillkomma för andra typer av verksamheter. Dessa verksamheter ska vara av icke störande karaktär. Om bussdepån inte byggs kommer även detta område att planläggas för småindustri med mera.

Från Värmdöleden (väg 222), kommer de nya verksamheterna vara välexponerade, de nya tomterna kommer kräva betydande bergskärning som också kommer att bli synlig från vägen. Utformningen av detta är viktigt och ett gestaltningsprogram kommer därför att tas fram i samband med detaljplaneläggningen av området.

För att minska spridningen av vägtrafikbuller från Värmdöleden (väg 222), föreslås en bullervall längs vägen. Av hänsyn till landskapsbilden behålls stora delar av dalgången mellan höjderna obebyggd. Hälften av dagvattnet från området kommer att hanteras i dalgången, bland annat kommer en större dagvattendamm att anläggas. Ytterligare en dagvattendamm föreslås i den västra delen av området som är tänkt att ta hand om avrinningen från den planerade bussdepån.

I det fortsatta planarbetet ska behov av bullerdämpande åtgärder från bussdepån till omgivningen studeras och vid behov åtgärdas. Det ska också ske en riskanalys för påverkan från transportleder med farligt gods.

Östra Kil

Området nås via en uppsamlingsgata med gång- och cykelbana från föreslagen ny cirkulationsplats på Gamla Skärgårdsvägen, samt från ytterligare en in/utfart för tung trafik. Från vändplanen vid uppsamlingsgatans slut föreslås en gångförbindelse till Graningevägen.

Stora delar av verksamhetsområdet är tänkt för en gemensam kretsloppcentral för Nacka och Värmdö kommuner. Till kretsloppscentralen kan invånarna lämna både föremål som kan säljas vidare samt traditionellt avfall. Inom området planeras också återbruksverksamhet omfattande små verkstäder och försäljning. Tomtmarken för kretsloppscentralen omfattar totalt cirka 30 000 kvadratmeter. Inom Östra Kil finns därutöver cirka 20 000 kvadratmeter tomtmark för utveckling av kretsloppscentralen eller för andra typer av verksamheter.

Dagvatten från området kommer att rinna till en dagvattendamm i den södra delen med avrinning till Baggensfjärden.

I det fortsatta planarbetet ska behov av bullerdämpande åtgärder från kretsloppcentralen till omgivningen studeras och åtgärdas.

Östra Insjön

I höjd med Värmdövägens anslutning till Gamla Skärgårdsvägen, anläggs en ny cirkulationsplats. En uppsamlingsgata med intilliggande gång- och cykelbana anläggs från cirkulationsplatsen in i verksamhetsområdet till en vändplan i områdets södra del.

Det nya verksamhetsområdet Östra Insjön är tänkt för småindustrier, upplag, infartsparkering, uthyrning och lager. Verksamheterna ska vara av icke störande karaktär. Totalt omfattar förslaget cirka 41 000 kvadratmeter tomtmark. På den västra sidan om cirkulationsplatsen, finns en mindre befintlig verksamhet. Denna tomtmark föreslås planändras till handel och/eller restaurangverksamhet.

Dagvatten från området kommer att samlas upp i en dagvattendamm med avrinning mot kärret i norr, som i sin tur leder vattnet till Insjön.

Konsekvenser

I detta skede bedömer både Nacka och Värmdö kommuner att framtida detaljplaner kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivningar tas fram i respektive detaljplan och ska belysa bland annat människors hälsa, risker, landskapsbild, vattenföroreningar till dagvatten och recipienter samt höga naturvärden och biologisk mångfald.

Dagvattenflödena ökar efter exploatering för samtliga delområden. Detta beror på att naturmark exploateras och blir hårdgjord. För att inte öka dagens dagvattenflöde efter exploatering föreslås fördröjningsåtgärder för samtliga områden. Den totala föroreningsmängden till recipienterna beräknas öka efter exploatering. De halter som uppkommer efter rening bedöms vara förhållandevis låga och är klart under gällande riktlinjer för dagvattenutsläpp.

Omfattande borttagning av berg kan ge sämre bulleravskärmning och medföra ökat vägbuller. Verksamhetsområdenas lokalisering har därför anpassats efter landskapet för att undvika allt för stora bergskärningar. Bulleravskärmande åtgärder ska genomföras där det finns risk för ökat trafikbuller.

I kommande detaljplaner kommer verksamhetsbuller regleras enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen samt i miljöbalken.

Områden som är klassade som nyckelbiotoper inom programområdet ska inte bebyggas utan bibehållas och skyddas i kommande detaljplaner. Några av de naturområden som är klassade som naturvärdesobjekt ligger däremot inom områden som planeras bebyggas.

Ur hållbarhetssynvinkel har programmet flera fördelar. Läget innebär bra kollektivtrafikförsörjning, nya arbetsplatser i närheten av bostäder, fler infartsparkeringsplatser samt att redan utbyggd infrastruktur för vägar, vatten och avlopp kan utnyttjas. Under genomförandetiden kommer omfattande sprängning av berg medföra ökade transporter, buller och damm. Det är viktigt att en plan för att minimera påverkan på människornas hälsa och natur tas fram i detaljplaneskedet.

Fortsatt planarbete

Planprogrammet har varit på samråd under mars-april 2015.

Planprogrammet har reviderats och programmet ska antas i respektive kommun under 2015.

Detaljplaneläggning kan påbörjas efter att planprogrammet antas. Detaljplaneläggningen av programområdet föreslås ske i tre detaljplaner. Den första etappen, Östra Kil, innehåller området för kretsloppscentral och mindre verksamheter. Den innehåller även ombyggnad av Gamla Skärgårdsvägen (väg 622).

Övriga detaljplaner är Västra Kil och Östra Insjön.

I samband med detaljplaneringen behöver följande utredningar tas fram:

- Dagvattenutredningar
- Trafik- och bullerutredningar
- Miljökonsekvensbeskrivningar
- Geotekniska utredningar
- Arkeologiska utredningar
- Gestaltningsprogram
- Riskutredning farligt gods

Förslag till kommungränsjustering

En kommungränsjustering föreslås vilken skulle innebära att kommungränsen ändras så att den i princip följer den nya gc-vägen längs Gamla Skärgårdsvägen (väg 622). Justeringen av kommungränsen bör ske innan arbete påbörjas med detaljplaner för att underlätta samrådsförfarande och beslutsprocess. I samband med att planprogrammet antas inom respektive kommun bör beslut tas om att ansöka om fastighetsreglering och justering av kommungränsen.

INLEDNING

Bakgrund/syfte

Start-PM för planprogrammet för Kil har antagits av kommunstyrelsen i både Värmdö och Nacka kommun. Kommunerna har enats om att göra ett gemensamt program för området Kil som ligger i gränslandet mellan Nacka och Värmdö. Syftet är att studera förutsättningarna för att utveckla verksamhetsområden som innehåller mark för småindustriell verksamhet, infartsparkering, bussdepå - med SL som huvudman - samt en gemensam kretsloppscentral. Förutsättningarna att anlägga en biogasanläggning och vindkraftverk har också studerats.

Förutom den eventuella bussdepån och kretsloppcentralen finns enligt näringslivskontoren i Nacka och Värmdö behov av tomter för småindustrier/verksamheter om 2 000 - 4 000 kvadratmeter. Det finns också behov av att utöka den befintliga infartsparkeringen vid korsningen mellan Värmdövägen och Lagnövägen från nuvarande 30 platser till drygt 140.

Området ska inte innehålla bostäder eller handel, utöver den som kan ingå i verksamheterna.

Planarbetet inleds med att ett planprogram upprättas, där de övergripande förutsättningarna och det aktuella planeringsbehovet redovisas.

Programområdet

Programområdet, som är cirka 90 hektar stort, är beläget vid kommungränsen mellan Nacka och Värmdö. Programområdet avgränsas i nordväst av Värmdöleden (väg 222), i sydost av gamla Graningevägen, i nordost av Gamla Skärgårdsvägen. I norr avgränsas programområdet av en 70 kV kraftledning och Insjöns villabebyggelse. Se karta 2.

Vad är ett planprogram?

Ett planprogram är ett dokument som tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Planprogrammet utgår från kommunens översiktsplan, övergripande strategiska dokument och ska ange kommunens viljeinriktning för området. I detta fall har Värmdö och Nacka kommun valt att upprätta ett gemensamt planprogram för Kil eftersom utvecklingen av området berör båda kommunerna.

Under programsamrådet ges möjlighet för fastighetsägare, närboende, remissinstanser och andra berörda att lämna synpunkter på programförslaget. Efter programsamrådet bearbetas programförslaget och kommer därefter att godkännas av respektive kommun.

När programmet har godkänts inom respektive kommun kommer det att ligga till grund för fortsatt detaljplaneläggning och byggnation. Detaljplaneläggningen av området kommer att ske av respektive kommun inom sina delområden.

Tidplan

Planprogrammet har varit på samråd i mars-april 2015.

Efter inkomna samrådssynpunkter och revidering av planprogrammet ska programmet antas i respektive kommun under 2015.

Detaljplaneläggning kan påbörjas efter att planprogrammet antagits.

En åtgärdsvalsstudie och vägplan kommer att krävas för ombyggnation av Gamla Skärgårdsvägen (väg 622), för flytten av påfartsramp till Värmdöleden (väg 222) samt för en eventuell ny påfart för bussar till Värmdöleden (väg 222). Tidplan för åtgärdssvalstudie och vägplan utformas i samarbete med Trafikverket.

Översikt över programområdet
Karta 2

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Värmdöleden (väg 222) är av riksintresse för kommunikationer och det finns förordnande av länsstyrelsen om utökat byggnadsfritt område från vägkant om 50 meter.

Kustområdet och skärgården utanför Stockholm är av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken, främst för de natur- och kulturintressen som finns inom området. Detta innebär att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Någon tydlig avgränsning av riksintresset finns inte. Nacka kommun har gjort tolkningen att samma område som omfattas av strandskydd (området berörs av utökat strandskydd om 300 meter) även kan omfattas av riksintresse för kust och skärgård. Värmdö kommun gör ingen egen tolkning utan gör en bedömning i samband med planläggning. Verksamhetsområde Kil bedöms inte motverka riksintressets syften.

De sydöstra delarna av programområdet (inom Värmdö kommun) är belägna inom ett riksintresse för kulturmiljövården, Gustavsberg. Motivering till riksintresset är att området är ett ”Brukssamhälle med obruten industriell verksamhet alltsedan 1600-talet och det samhälle detta skapat, framför allt präglat av 1800-talets patriarkaliska industrisamhälle och 1900-talets industri med anknytning till folkhemstanken och kooperationen KF”. Som uttryck för riksintresset ses byggnader och anläggningar som visar de olika tidsskikten i brukssamhällets utveckling. Verksamhetsområde Kil bedöms inte motverka riksintressets syften.

Regionalt perspektiv

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUFS, är Kil, väster om Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) utpekat som övrig regional stadsbygd. Området öster om Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) är utpekat som landsbygd, skärgård och övrig mark.

Översiktsplaner i Nacka och Värmdö

I Nacka kommuns översiktsplan är programområdet utpekat som arbetsplatsområde och tekniska anläggningar. Det innebär att området kan utvecklas för mindre entreprenadföretag, trafikdepåer och anläggningar för avfall eller energiproduktion. Vidare står att området - på grund av störande buller från Värmdöleden - bör användas för verksamheter och att en buffertzon bör skapas mot det intilliggande bostadsområdet för att minimera buller och trafikstörningar. I översiktsplanen står att en ny bussdepå bör lokaliseras hit. Det står även att biogasanläggning och återvinningscentral kan vara aktuella. Ny bebyggelse som försvårar en bra kollektivtrafikförsörjning till Värmdö bör inte tillkomma.

I Värmdö kommuns översiktsplan är Västra Ekedal och Kil utpekade som programområden för arbetsplatser, verksamhet och industri. Uttag av berg för krossning kan ske i anslutning till större exploateringar inom områdena. Sydöstra delen av programområdet är markerat som prioriterat programområde för vindkraft. I översiktsplanen finns ett spårreservat norr om Värmdöleden (väg 222).

I Nackas översiktsplan finns följande generella mål och riktlinjer som berör programområdet:

- Bibehållen självförsörjningsgrad när befolkningen ökar.
- Nya arbetsplatser av större omfattning ska ha god kollektivtrafikförsörjning.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.

I Värmdö kommuns översiktsplan finns följande generella mål och rekommendationer som berör programområdet:

Mål:

- Kommunen ska verka för utveckling av en lokal arbetsmarknad i planering och tillståndsprövning.
- Nya arbetsplatsområden ska ha miljöprofil.

Rekommendationer:

- Kommunen kombinerar näringslivsinsatser med en aktiv markpolitik.
- Kommunen ökar samverkan med arbetsmarknadens parter i sydostsektorn.
- Fler nya arbetsplatsområden planläggs.
- Fler lättillgängliga infartsparkeringar anläggs för att underlätta bekväm pendling med kollektivtrafik.

Angränsande detaljplaner

Större delen av programområdet är inte detaljplanelagt. Kil 2:103 i programmets östra del, samt angränsande område väster om programmet ingår i detaljplan för del av Kil 1:1, detaljplan 200 från 1999 med ett tillägg 362 från 2005.

I Nacka finns också intilliggande detaljplan 361 från 1998 och detaljplan 410 från 2007. Detaljplanerna är för bostadsändamål och enstaka område för bilservice.

Det finns inga angränsande detaljplaner i Värmdö kommun.

Befintlig markanvändning och skyddsavstånd
Karta 3

- Verksamhetsområde
- Bostäder
- Grusupplag/avtäckt berg
- Skola
- Telemast
- Markförorening
- Busshållplats
- Natura 2000
- Naturreservat
- Gångstråk/Stig
- Strandskydd
- Byggnadsfritt avstånd 50 m, ungefärligt läge
- B Insjöns badplats
- Fastighetsgräns
- Planområdesgräns
- Kommungräns

OMRÅDET IDAG

Markägoförhållanden

I Nacka berör programområdet fastigheten Kil 1:1 som ägs av Fastighets AB LE Lundberg, Kil 2:103 som ägs av FNA fastighetsförvaltning HB, Kil 4:1 som ägs av Eneqvistbolagen AB samt Kil 2:1 som ägs av Nacka kommun.

I Värmdö berör programområdet fastighet Västra Ekedal 1:10 och Östra Ekedal 1:43 som ägs av JM AB, Västra Ekedal 1:23 som ägs av Fastighets AB LE Lundberg samt Västra Ekedal 1:11 som ägs av fem privata delägare.

Nuvarande markanvändning

Inom programområdet finns ingen bostadsbebyggelse. JM har i anslutning till trafikplats Insjön en tillfällig mellanlagring av bergmassor. Norr om området ligger Insjöns bostadsområde och där finns också enstaka verksamhetsetableringar. Väster om området ligger Kils gård. I anslutning till Kils gård håller ny villabebyggelse på att uppföras. Söder om programområdet finns villor och fritidshus mot Baggensfjärden. Här ligger också Graninge stiftsgård där planarbete pågår för vård- och omsorgsboende samt boende anpassat för äldre.

Genom programområdet löper Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) och en 70 kV samt en 15 kV kraftledning i luften.

Ängarna i områdets nordvästra del har under senare år använts för hästbete. I övrigt pågår ingen aktiv markanvändning.

Nuvarande markanvändning framgår av karta 3.

Vy över Gamla Skärgårdsvägen och det befintliga grusupplaget

Befintlig granskog i östra Kil

Befintlig kraftledning i västra Kil

Gamla Skärgårdsvägen (väg 622)

Äldre hagmark i västra Kil

Hällmarkstallskog i östra Kil

Grustäkt i östra Kil

Landskap

Generellt

Programområdet har en stor variation av landskapskaraktärer och biotoper som skapats av områdets geologi, topografi, vegetation och människans hävd av markerna genom skogs- och jordbruk samt bete. Området präglas starkt av väglandskapet som omger och genomkorsar programområdet. Frånsett motorvägen och kraftledningarna har programområdets struktur förändrats mycket lite de senaste hundra åren. Inne i området är det främst den pågående igenväxningen som suddar ut de äldre strukturerna med uppdelning i åker, äng, hagmark, skog och hällmark.

Värmdöleden (väg 222) skär genom det gamla skärgårdslandskapet och är en barriär i landskapet. I trafikrummet upplevs kontrasten starkt mellan öppen åkermark med lövträd och opåverkade bergknallar gentemot utsprängda bergväggar i andra delar. Detta landskapsrum tillsammans med vyn ut över Baggensfjärden och Kilsviken är första mötet med en bevarad karaktär av skärgårdsnatur som resande från Stockholm upplever. Landskapsrummet är en port mot skärgården.

Intrycket förstärks genom vackra utblickar över skärgården från broarna över Farstaviken och Kilsviken. De här tre platserna längs motorvägen, broarna över Kilsviken och Farstaviken och landskapsrummet kring trafikplatsen, är en sekvens av händelser som förmedlar mötet med skärgården.

Naturupplevelsen, i stora delar av programområdet, förmedlar en känsla av orördhet som dock störs av vägbuller, framförallt från Värmdöleden (väg 222).

Gamla Skärgårdsvägen

Vy över Baggensfjärden från Brända Berget

Hällmarkstallskog på höjder

Avtäckt berg förekommer söder om Brända Berget

Tall- och granskog dominerar i området

Öppen betesmark möter Gamla Skärgårdsvägen

Landskapselement
Karta 4

- Kommungräns
- Bergsbranter
- Öppna landskapsrum
- Barriärer (vägar)
- Dominanta stråk
- Tydliga gångstråk
- Mindre gångstråk/stigar
- Dike/vattensamling/sumpmark
- Historisk väg
- Utsiktspunkter
- Naturstråk/spridningskorridor

Nacka kommun

Området väster om Gamla Skärgårdsvägen, väg 622, delas av ett dike som rinner från områdets södra del mot Insjön i norr. I anslutning till Värmdöleden (väg 222)är avvattningsförhållandena sämre vilket medfört att ett kärr brett ut sig med täta videsnår. Kärret finns inte markerat på äldre kartor.

Väster om diket och i anslutning till motorvägen finns ett låglänt parti med öppen mark som betas. Här finns en gammal brukningsväg som följer brynet i åkerkanten. Det finns flera upptrampade stigar mellan bostadsområdet i Insjön och fram till brukningsvägen och vidare mot Graningevägen. I anslutning till de öppna markerna finns mycket lövträd och en hel del stora värdefulla ekar. Bitvis finns väl utvecklade bryn med bland annat slån och nyponrosor.

Området mellan diket och Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) är mer dramatiskt med tydliga höjdpartier med hällmarkstallskog på topparna. Från bergstopparna är det fin utsikt över omgivande skärgårdslandskap. Sluttningarna domineras av barrblandskog av varierande ålder. Längst mot öster ligger det största bergpartiet som stupar ner mot Värmdöledens påfart. Det berget har även ett stup mot söder där berget rasat ut och bildar speciella förutsättningar för vegetation och djurliv.

Värmdö kommun

Landskapet öster om Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) präglas av det för området typiska skärgårdslandskapet med tydliga förkastningar i nordvästlig – sydostlig riktning. Förkastningarna skapar långsmala stråk med lerjordar som tidigare utnyttjats för jordbruksändamål. De ursprungliga inägomarkerna planterades med gran för cirka 30-40 år sedan. De tidigare åkermarkerna omges av branta bergssidor som sticker upp 20-30 meter över omgivningarna. Landskapet är till största delen beklätt med tät skog.

De högsta partierna i området består av hällmarkstallskog. Från höjderna har man vackra utblickar över skärgården i flera väderstreck. Dessa utblickar och hällmarkshöjder är värdefulla.

I nordost finns ett låglänt parti med sumpskog.

Programområdet avgränsas i sydost av en äldre väg, Graningevägen, som slingrar sig vackert fram i landskapet. Vägen omges av öppna åkrar och ängsmarker som delvis är igenvuxna.

Gamla ekar i västra Kil

Delar av programområdet västra Kil utgörs av hagmark

Naturmiljö

Generellt

Vegetationen i programområdet har stor variation och en mosaikartad struktur som speglar geologin och den gamla markanvändningen. Områdets biotoper har stor spännvidd, från blöta kärr till hällmarker, från öppna ängar till slutna skogsbestånd, från ekskog till mager tallskog, se karta 5. De senaste 50 åren har vegetationen haft liten påverkan av mänskliga aktiviteter. Området förefaller att ha relativt låg besöksfrekvens, vilket bland annat bidrar till en känsla av orördhet trots bullerstörningar från Värmdöleden (väg 222).

Nacka kommun

Inom programområdet finns flera bevaransvärda naturobjekt, bland annat ett bestånd med gamla vidkroniga ekar.

Skogsstyrelsen har under 2008 utfört en inventering av nyckelbiotoper och naturvärdesobjekt inom Nackas del av programområdet – väster om Gamla Skärgårdsvägen (väg 622). Enligt denna finns en nyckelbiotop inom och en strax utanför programområdet. Det finns också tre områden med dokumenterat höga naturvärden i området samt två strax utanför. Se karta 7.

Det är främst hällmarkstallskogarna på höjderna som har de högsta naturvärdena. Den flackare delen med de gamla och grova ekarna är också mycket värdefulla i skärgårdslandskapet. Sumpskogen intill Värmdöleden (väg 222) är också värdefull för vilt och fåglar för födosök och som boplatser.

Skogsstyrelsen har även utfört en trädinventering under juni - augusti 2013 med syfte att kartlägga vilka träd som har höga biologiska värden och vad de värdena består av. Resultatet av inventeringen visar att skogen överlag har mycket hög ålder i jämförelse med andra skogar i länet och flera värdefulla träd finns i den. Flera områden innehåller gammal gran- och tallskog. Genomsnittsåldern för hela området bedöms till åtminstone 120 år. På en del hällmarker bedöms skogen vara 160 år och äldre. Av rödlistade arter noterades tallticka på 25 tallar, ekticka på fyra ekar samt spår av reliktbock på fyra tallar.

Värmdö kommun

I Värmdös del av programområdet finns också flera bevarandevärda delar. Bland annat förekomst av ek och hassel, hällmarkstallskog med fina lavbeklädda hällar och fina utsikter samt branter med storblocksterräng. Öster om Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) ligger Brända berget. Vegetationen på Brända berget består av gran, tall och enstaka lövträd som björk och asp. Undervegetationen består till största delen av blåbärsris och mossor. Högst upp på topparna finns endast tunna jordlager och vegetationen domineras av lavklädda hällar med låga svagväxande tallar. Denna hällmarkstallskog är en för länet ovanlig naturtyp som är särskilt känslig för mänsklig påverkan.

En sumpskog i områdets östra del omfattas av det allmänna biotopskyddet som gäller generellt för källor, småvatten och våtmarker med en areal av högst ett hektar.

Skogsstyrelsen har även utfört en inventering av nyckelbiotoper och naturvärdesobjekt inom Värmdös del av programområdet. Enligt denna finns sex nyckelbiotoper i området. Gemensamt för nyckelbiotoperna är att de träd som växer i dessa är mycket gamla, upp till 200 år på hällmarkerna. De äldsta tallarna har grov bark och platt krona och har talltickor på stammen. Hällmarkerna med berg i dagen har tunt jordskikt som utarmats via återkommande bränder och vindpåverkan. En av nyckelbiotoperna utgörs främst av gamla lövträd, såsom lind och ekar. Se karta 6.

Förutom nyckelbiotoperna har Skogsstyrelsen definierat sex naturvärdesobjekt inom Värmdö del. Dessa områden kan bli intressanta på sikt för krävande arter och som spridningskorridorer. I nyckelbiotoperna och naturvärdesobjekten har inte skogsbruk bedrivits på mycket lång tid. Se karta 7.

Naturtyper i Nacka
Karta 5

1. Hällmarkstallskog
2. Äldre Barrskog
3. Ädellövskog
4. Ädellövskog
5. Yngre lövskog
6. Tallskog
7. Sumpskog
8. f.d. Inägobacke
9. Tallskog
10. Tallskog
11. Hällmarkstallskog
12. Lövskog
13. Blandskog
14. Alkärr

\\/ Äng
KRL. Kratledning

Naturtyper inom naturvärdesobejkt
och nyckelbiotoper i Värmdö kommun
Karta 6

Programområdesgräns
Kommungräns
Tallskog
Barrnaturskog
Barrskog
Hällmarkstallskog
Triviallövskog
Ädellövskog
Blandsumpskog

Naturvärdesobjekt och nyckelbiotoper
Karta 7

Programområdesgräns
Kommungräns
Nyckelbiotop
Naturvärdesobjekt

Geologi

Generellt

Geologin är typisk för skärgårdslandskapet med djupa dalsänkor med finkorniga jordarter, företrädesvis lera. De geologiska förhållandena framgår av karta 8. För de områden som är sanka och utgörs av lera ska en geologisk utredning göras i det fortsatta planarbetet för att ta reda på om och hur fyllning och dikning ska göras.

Nacka kommun

Finkorniga jordarter finns i de låglänta delarna. Berg i dagen eller mycket tunna jordlager förekommer i höjdlägen. Resten av området utgörs av moräner. Området har låg blockhalt.

Värmdö kommun

Området inom Värmdö kommun utgörs till största delen av urberg med tunna jordlager. Stora delar av området består även av tunt eller osammanhängande moränlager på berg. Några mindre områden med glacial och postglacial lera finns också inom programområdet.

I nordost, utmed med Gamla Skärgårdsvägen, ligger ett större kärr.

Geologisk karta
Karta 8

- Kärr
- Lergyttja-gyttjelera
- Postglacial lera
- Postglacial sand
- Glacial lera
- Fyllning
- Urberg
- Tunt eller osammanhängande moränlager på berg
- Jord (oklassad) tidvis under vatten; Sankmark
- Programområdesgräns

0 0,5 1 Kilometer

Hydrologi

Generellt

En särskild dagvattenutredning har utförts för programområdet av Atkins 2014, ”Dagvattenutredning för verksamhetsområde i Kil”. Enligt denna sker idag ytavrinning via diken till Insjön, Baggensfjärden, Farstaviken och Kilsviken. En liten del rinner till kärret i programområdets norra del som i sin tur avrinner mot Insjön.

Fem grundvattenmagasin ligger inom programområdet, se karta 9. Ett grundvattenmagasin ligger vid Värmdöleden (väg 222), vid avfarten till Gamla Skärgårdsvägen. Avrinning från grundvattenmagasinet sker mot Baggensfjärden i söder. Den gamla före detta odlingsmarken mellan två berg i öster är också ett bedömt grundvattenmagasin. Det avrinner antingen mot kärret i öster eller mot Farstaviken i söder. Vid Kils gård finns ett grundvattenmagasin som har avrinning mot Kilsviken. I närhet av bebyggelse i Insjön, invid Gamla Skärgårdsvägen finns ett grundvattenmagasin som avrinner mot Insjön. Ytterligare ett grundvattenmagasin finns mellan Brända berget, Gamla Skärgårdsvägen och Graningevägen. Avrinning sker mot Farstaviken.

Baggensfjärdens ekologiska status har bedömts som otillfredsställande baserat på biologiska parametrar som indikerar övergödning. Insjön och dess omgivningar har mycket högt botaniskt och zoologiskt värde. Fosforhalterna har klassats av Naturvårdsverket som höga och totalhalter för kväve som måttligt höga.

Nacka och Värmdö kommuner har riktlinjer för dagvattenhantering och dessa anger bland annat att dagvatten bör tas om hand så tidigt som möjligt, gärna lokalt, och återföras till sitt naturliga kretslopp.

Hydrologisk karta
Karta 9

Programområdesgräns
Kommungräns
Bedömd utbredning grundvattenmagasin
Bedömd grundvattenströmning
Vägtrumma
Diken/område med diken
Flödesriktning, dagvatten

Kulturmiljö och fornlämningar

Generellt

Programområdet har ett visst kulturhistoriskt värde genom att det gamla jordbrukslandskapets strukturer fortfarande finns kvar med spår av brukningsvägar samt odlings- och betesmarker med stora vidkroniga ekar. Området är det första som förmedlar dessa intryck för de som färdas från Stockholm och Nacka ut mot skärgården.

En arkeologisk undersökning bör göras innan detaljplaner tas fram.

Nacka kommun

Strax nordväst om programområdet ligger Kils gård, som har en historia som går tillbaka till medeltiden. Gården finns omnämnd redan 1324. Närområdet till Kils gård är ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Från Kils gård leder en äldre brukningsväg in i programområdet. Vägen är synlig från Värmdöleden (väg 222) och leder ut mot de öppnare markerna. Vägen kantas av riktigt grova ekar samt odlingsrösen och odlingssträngar. Det finns flera rågångsrösen som är minst tvåhundra år gamla vid kommungränsen mellan Nacka och Värmdö.

Värmdö kommun

Ett område i den sydöstra delen berörs av riksintresse för kulturmiljö, Gustavsberg. Inom detta område slingrar sig den äldre landsvägen, Graningevägen, mellan Värmdö och Nacka. Som uttryck för riksintresset ses byggnader och anläggningar som visar de olika tidsskikten i brukssamhällets utveckling. I riksintresset ingår även sommarnöjesmiljö med sommarvillor från 1870- och 1880-talen vid Farstasundet väster om Gustavsbergs samhälle. Riksintresseområdet inom programområdet utgörs till största delen av naturmark och av JM:s befintliga verksamhet.

Idag finns flera spår av historiskt brukad mark. Denna mark har på senare tid planterats igen. På den häradsekonomiska kartan från 1901-1906 syns utbredningen av den före detta åkermarken. En mindre brukningsväg leder ner till den gamla landsvägen, Graningevägen, som går mellan Nacka och Värmdö. Se karta 10.

Åkermarken i väster har tillhört gården Västra Ekedal. Idag är åkermarken endast öppen söder om programområdet. Inom området är den igenvuxen med planterad gran med spår av åkerholmar och rösen.

Brända bergen som är belägna söder om Gamla Skärgårdsvägen är ett namn som tillkom i samband med rysshärjningarna 1719, då skogen brändes ner. Den träskmark som finns öster om bergen är en gammal segelled med namnet Ekedalen. Farleden var i bruk 1748, då Farstabrohåls färja mellan Bro och Farstalandet lades ner.

Det finns en registrerad fornlämning i form av en milsten, utmed Graningevägen, i programområdets sydöstra kant.

Historiskt vägmärke, milsten

Rågångsröse

Odlingssträng

Kulturmiljö
Historisk karta: Häradsekonomisk karta från 1901-1906
(kombinerad med dagens tätortskarta)
Karta 10

- Planområdesgräns
- Kommungräns
- Kulturhistorisk väg, Graningevägen och äldre ägoväg
- Område för lokalt intresse för kulturmiljövård
- Riksintresse för kulturmiljö
- Fornlämning, historiskt vägmärke
- Kulturhistorisk lämning, rågångsröse

Rekreation

Generellt

Området utnyttjas i begränsad omfattning för rekreation, förmodligen för att det omges av större vägar och möjligheten till angöring är bristfällig. Inga större bebyggelseområden ligger heller nära intill. Det finns några mindre gångstigar inom programområdet. På höjdryggarna i området finns ett antal fina utsiktsplatser.

Värdena för rekreation är främst orördhet och mångfalden i naturen som skapar möjligheter till många upplevelser. Topografin bidrar till variationsrika promenader med intressanta utblickar. Området har pedagogiskt värde för skolundervisning på grund av den stora mångfalden inom ett begränsat område.

Graningevägen har en gammal kulturhistorisk sträckning och vägen har en potential till att bli ett rekreativt gång- och cykelstråk mellan Nacka och Värmdö kommun. Graningevägen slingrar sig fram mellan Värmdöledens (väg 222) södra och norra sida vilket gör att den är en förbindelse för de som vill röra sig mellan Baggensfjärden och Insjöns villaområde.

Skyddsavstånd och strandskydd

Transportleder med farligt gods

Värmdöleden (väg 222) är transportled för farligt gods. Länsstyrelsen har förordnat om ett utökat byggnadsfritt område runt vägen om 30 meter. Detta ska beaktas i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsens har också generella rekommendationer för den fysiska utformningen kring transportleder för farligt gods:

- Inom 150 meter från transportled för farligt gods ska risksituationen bedömas vid exploatering.
- 25 meter byggnadsfritt område bör normalt lämnas närmast transportleder för farligt gods. Detta för att undvika risker förknippade med avåkning och olyckor med petroleumprodukter, vilket är det dominerande transportslaget av farligt gods. Länsstyrelsen har dock förordnat om ett utökat byggnadsfritt område om 30 meter runt Värmdöleden (väg 222).
- Längs vägar för farligt gods bör tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant och sammanhållen bostadsbebyggelse inom 75 meter från den undvikas. Även om avstånden hålls kan särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning.
- Personintensiva verksamheter bör inte lokaliseras närmare än 75 meter från en transportled för farligt gods om de kommer att inrymma människor som kan ha svårt att snabbt genomföra en utrymning. Även om avstånden hålls kan särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning.

Strandskydd Nacka kommun

Väster om Graningevägen finns ett område som omfattas av strandskydd. Det finns inga förslag i programmet som påverkar det. Korsningen vid Lagnövägen omfattas av strandskydd då Insjön ligger nära.

Se utbredning av strandskydd karta 3.

Strandskydd Värmdö kommun

Programområdet berörs av strandskydd från Baggensfjärden och Farstaviken. Inom verksamhetsområdet Östra Kil finns ett mindre område norr om Värmdöleden (väg 222) där strandskydd om 300 meter råder. Platsen är väl avskild från området närmast stranden mot Baggensfjärden genom Värmdöleden och särskilda skäl bedöms föreligga för att strandskyddet ska kunna upphävas i kommande detaljplan.

Se utbredning av strandskydd karta 3.

Kraftledningar

Programområdet genomkorsas av en 70 kV kraftledning. Enligt Vattenfall, som innehar koncessionen för kraftledningen, bör en ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå över 55 kV placeras på ett avstånd om minst 20 meter från luftledningens närmaste anläggningsdel. Detsamma gäller eventuella bollplaner eller likande friluftsanläggningar. Nacka kommun har inga kommunala riktlinjer avseende skyddsavstånd till 70 kV kraftledningar utan tillämpar försiktighetsmåttet 0,4 µT framförallt för bostäder, men även för andra personintensiva verksamheter.

Området genomkorsas också av en 15 kV kraftledning. Ny byggnad eller parkeringsplatser intill en luftledning med spänningsnivå under 55 kV ska placeras på ett avstånd om minst 5 meter från luftledningens närmaste anläggningsdel.

Trafik

Omgivande vägar

Värmdöleden (väg 222) är en primär länsväg med hastighetsbegränsning 90 km/tim och rekommenderad väg för farligt gods. Vägen är prioriterad väg för kollektivtrafik. Den är klassad som motorväg på delen väster och en bit öster om trafikplats Insjön och skyltad som motorväg på delen som ligger inom Nacka och som motortrafikled på delen som ligger inom Värmdö.

Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) är en sekundär länsväg som sträcker sig mellan trafikplats Insjön (anslutningen med Värmdöleden, väg 222) och fram till korsningen med Lagnövägen (väg 642). Hastighetsbegränsningen är 70 km/tim på Gamla Skärgårdsvägen på sträckan mellan Trafikplats Insjön till strax innan anslutning till Värmdövägen. På resterande del av Gamla Skärgårdsvägen i den norra delen av programområdet gäller 50 km/tim. Även på Värmdövägen gäller 50 km/tim.

Värmdöleden (väg 222) och Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) är statliga vägar. Nacka kommun är väghållare för Värmdövägen och Värmdö kommun väghållare för Gamla Skärgårdsvägen öster om anslutningen med Lagnövägen (väg 642).

Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) har en total bredd på cirka 13 meter fördelat på två körfält och vägren på ömse sidor vägen. Körfältsbredden är cirka 4 meter och vägrensbredden cirka 2,5 meter.

Gamla Skärgårdsvägen (öster om anslutning med Lagnövägen) samt Värmdövägen är 7-8 meter breda med ett körfält i vardera riktningen – vägren saknas.

Befintliga vägar framgår av karta 11.

Trafikflöden

Enligt de trafikräkningar som finns tillgängliga hos Trafikverket är trafikmängderna enligt tabellen nedan. Det finns inga kapaitetsbrister i dag på vägarna inom programområdet.

År 2013	Dygnsmedelstrafik normal tid			Dygnsmedelstrafik sommartid		
	Personbilar	Lastbilar	Totalt	Personbilar	Lastbilar	Totalt
Värmdölden (väg 222) väster om trafikplats	27 758	3 095	**30 853**	41 637	4 642	**46 279**
Värmdölden (väg 222) öster om trafikplats	23 538	2 487	**26 025**	35 307	3 730	**39 037**
Gamla Skärgårdsvägen (väg 622)	6 105	689	**6 794**	9 157	1 033	**10 190**
Lagnövägen (väg 642)	2 177	390	**2 567**	3 265	585	**3 850**
Värmdövägen	2 430	270	**2 700**	3 645	405	**4 050**
Gamla Skärgårdsvägen	5 404	534	**5 939**	8 106	801	**8 907**

Trafik nuvarande förhållanden
Trafikflöden
Karta 11, Skala 1:10000

0 100 200 300 400 500

NORR

Trafikflöde per dygn, svarta siffror avser trafik under normaltid, röda under sommartid

Programområdesgräns

Kommungräns

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns utmed Värmdövägen och Gamla Skärgårdsvägen på sträckan öster om Värmdövägen. Dessa stråk ingår i det regionala cykelnätet ”Nacka-Värmdö stråket”. Stråket håller inte den standard som ett regionalt cykelstråk bör ha, det är för smalt och har träbroar som inte kan vinterunderhållas med vanliga maskiner.

Kollektivtrafik

Ett flertal busslinjer trafikerar vägarna genom området. Linjerna 420 och 425 trafikerar Gamla Skärgårdsvägen och Värmdöleden via trafikplats Insjön. Linjerna 422 och 445 (samt nattbuss 492) trafikerar Värmdövägen och sträckan öster därom utefter Gamla Skärgårdsvägen.

Hållplats finns utefter Gamla Skärgårdsvägen precis norr om anslutningen med Värmdövägen samt vid anslutningen av Graningevägen i östra änden av programområdet. Ett flertal hållplatslägen finns dessutom utefter Värmdövägen parallellt med programområdets nordvästra del.

Lagnövägen och Gamla Skärgårdsvägen trafikeras av linje 424. Hållplats i riktning österut finns där Lagnövägen ansluter till Gamla Skärgårdsvägen. Fler hållplatslägen för linje 424 finns utmed Gamla Skärgårdsvägen samt längre norrut längs Lagnövägen.

Trafikrisker på Gamla Skärgårdsvägen (väg 622)

Enligt den trafikutredning som Iterio utfört till som underlag för planprogrammet har Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) flera trafikrisker. Vägen är bred med två körfält och breda sidoremsor och därför upplevs vägen av fordonsförare som säker, vilket bidrar till höga medelhastigheter. Detta syns i trafikmätningar där medelhastigheten för personbilar under dagtid ligger runt 80 km/tim även om hastighetsbegränsningen är 70 km/tim. Hastighetsbegränsningen är 50 km/tim väster om korsningen med Värmdövägen, dock skattas den reella medelhastigheten ligga på betydligt högre nivåer, vilket medför ökade trafiksäkerhetsrisker.

Den breda sidremsan på Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) inbjuder tillsammans med de höga hastigheterna till omkörningar vilket också är en trafiksäkerhetsrisk.

Flera konfliktsituationer kan pekas ut i korsningarna med Värmdövägen samt Lagnövägen, exempelvis konflikt med svängande fordon, konflikt med utsvängande buss från hållplats och konflikt med gående och cyklister som ska korsa de obevakade övergångsställena. Dessa riskmoment kan leda till svåra olyckor.

Barriärer och buller

Värmdöleden (väg 222) och Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) utgör stora barriärer för djur- och växtliv samt människor. Det finns två möjligheter att korsa Värmdöleden. Antingen via bron vid Graningevägen i västra delen av området eller via tunneln där Graningevägen går under Värmdöleden i öster.

Programområdet gränsar i söder mot Värmdöleden och programområdet genomkorsas av Gamla Skärgårdsvägen vilket gör att bullret från vägarna är mycket påtagligt inom stora delar av programområdet. Programområdet inom Nacka är mest påverkat av buller eftersom Värmdöleden ligger högre än omgivande mark. Öster om Gamla Skärgårdsvägen, på Värmdösidan, sprids inte bullret lika långt på grund av de topografiska förhållandena. Se karta 12.

Naturvårdsverket föreslog 1991 riktvärden för buller från vägtrafik för bland annat arbetslokaler. Riktvärdet för arbetslokaler föreslogs till 65 dBA utomhus. Endast områdena närmast Värmdöleden har ljudnivåer som överskrider 65 dBA. Inom området väster om Gamla Skärgårdsvägen ligger ljudnivåerna i stora delar på 55-65 dBA. Öster om Gamla Skärgårdsvägen ligger ljudnivåerna huvudsakligen på 45-55 dBA.

I detaljplaneläggning kommer Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller att tillämpas för verksamhetsområden. Bullerreducerande åtgärder ska vidtas där det behövs för att skydda närliggande bostadsbebyggelse.

Verksamhetsområdena Kil och Insjön
Trafik: buller
Karta 12, Skala 1:10000

0 100 200 300 400 500

NORR

Bullerstöd zon 55 dBA
riktvärdesgräns för bostäder enl.
naturvårdsverket

Bullerstörd zon 65 dBA
riktvärdesgräns för arbetsmiljö enl.
naturvårdsverket

Barriär
trafikerad väg

Programområdesgräns

Kommungräns

PROGRAMFÖRSLAG

Programförslaget innebär att tre nya verksamhetsområden föreslås inom programområdet, Östra och Västra Kil samt Östra Insjön. Sammantaget omfattar de föreslagna etableringarna cirka 175 000 kvadratmeter kvartersmark. Områdena framgår av karta 13 och beskrivs närmare i de följande avsnitten.

Vid avgränsning av verksamhetsområdena har hänsyn tagits till landskapsbild och värdefulla naturområden. Målet har också varit att minimera påverkan på kringliggande bebyggelse. Runtom de tre verksamhetsområdena behålls stora naturmarkspartier. Med hänsyn till det kuperade landskapet kommer sprängnings- och terrasseringsarbeten att bli nödvändiga. Mest påtagligt kommer detta att upplevas från redan påverkade vägområden.

Två nya cirkulationsplatser anläggs vid Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) för angöring till de nya verksamhetsområdena. Påfartsrampen från Gamla Skärgårdsvägen in mot Stockholm på Värmdöleden (väg 222) flyttas söderut. Exploaterbar mark frigörs genom denna flytt. I enlighet med Värmdö kommuns översiktsplan redovisas ett spårreservat för en eventuell framtida utbyggnad av kollektivtrafiken längs motorvägens norra sida.

Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) byggs om och förses med en gång- och cykelbana på den norra sidan. En avskiljande trädallé anläggs mellan gång- och cykelbanan och körbanan.

Öster om Insjön, i höjd med Värmdövägens korsning, planeras två nya infartsparkeringar om totalt cirka 140 platser. Den nuvarande infartsparkeringen vid busshållplatsen görs om till parkeringsplats för funktionsnedsatta, platser med laddstolpar för elbilar samt cykelparkering.

En ny busshållplats anläggs på Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) i höjd med den nya cirkulationsplatsen som trafikmatar delområdena Östra och Västra Kil.

En åtgärdsvalsstudie* och vägplan enligt väglagen behöver göras för ombyggnationen av Gamla Skärgårdsvägen, för flytten av påfartsrampen till Värmdöleden och eventuell ny påfart för bussar till Värmdöleden.

Principsektion utformning av uppsamlingsgator
Skala 1:100

Åtgärdsvalsstudie (Trafikverkets planeringsmetod) innebär att alla former av åtgärder och åtgärdskombinationer ska studeras. Alla trafikslag ska beaktas innan åtgärder beslutas.

Verksamhetsområdena Kil och Insjön
Illustrationsplan med möjliga fastighetsgränser
Karta 13, Skala 1:10000

Programområdesgräns

0 100 200 300 400 500

NORR

Område 1 – Västra Kil

Området Västra Kil nås via en ny cirkulationsplats på Gamla Skärgårdsvägen (väg 622). Uppsamlingsgatan i området utformas med 7 meter bred köryta och en 3,0 meter bred gång- och cykelbana med en mellanliggande trädplantering. För att göra området tillgängligt även från Insjön föreslås en gång- och cykelväg mellan Uttervägen och vägen genom verksamhetsområdet. Gång- och cykelvägen går genom naturmark och längs dagvattenstråket. En gångförbindelse föreslås också från denna gång- och cykelväg väster ut till Graningevägen. Se karta 14.

Bussdepå för Nacka-Värmdös behov

Ett cirka 54 000 kvadratmeter stort sammanhängande område har avsatts för en ny bussdepå för SL. I samband med detaljplanering av Västra Kil bör bussdepåns avgränsning ses över med avseende på funktion, påverkan på landskapsbild, rekreationsstråk, naturvärden och buller. Från bussdepån föreslås en ny påfartsramp på Värmdöleden som enbart är avsedd för bussar. Påfartsrampen leds in i kollektivtrafikkörfältet på Värmdöleden (väg 222).

Plats för verksamheter

Inom området Västra Kil kan ytterligare cirka 30 000 kvadratmeter tomtmark tillkomma för andra typer av verksamheter. Dessa verksamheter ska vara av icke störande karaktär. Exempel på verksamheter är småindustrier, upplag, uthyrning och lager. Om bussdepån inte byggs kommer även bussdepåområdet att nyttjas för verksamheter.

Närmast Värmdöleden (väg 222) kommer verksamheterna att synas och större bergskärningar utföras, se fotomontage sida 4. Utformningen här är viktig. Ett gestaltningsprogram ska därför tas fram i samband med detaljplaneläggningen av området.

För att minska spridningen av vägtrafikbuller från Värmdöleden (väg 222) föreslås en bullervall mellan Värmdöleden och bussdepån/verksamhetsområdet. Byggnader kan också lokaliseras så att de kan skärma bullret från Värmdöleden.

Hänsyn

I det fortsatta planarbetet ska också behov av bullerdämpande åtgärder från bussdepån till omgivningen studeras och åtgärdas genom byggnaders placering, bullervallar och bullerskärmar.

Vid utformning och avgränsning av verksamhetsområdet har hänsyn tagits till områden med nyckelbiotoper, områden med höga naturvärden och till landskapsbild. Bland annat minimeras intrång i ädellövskog och hällmarkstallskogar. Av hänsyn till landskapsbilden behålls dalgången mellan höjderna och bergbranten i anslutning till träsket till stor del obebyggd. Det är också naturligt att hantera dagvatten från området i dalgången, bland annat kommer en eller flera större dagvattendammar att anläggas här. Ytterligare en dagvattendamm föreslås i den västra delen av området som är tänkt att ta hand om avrinningen inom den planerade bussdepån.

Område 2 – Östra Kil

Området Östra Kil nås också via föreslagen ny cirkulationsplats på Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) samma som matar Västra Kil. Uppsamlingsgatan till området utformas efter samma princip som inom Västra Kil, det vill säga med en köryta om 7 meters bredd och med gång- och cykelbana med en mellanliggande trädplantering. Från vändplanen vid uppsamlingsgatans slut föreslås en gångförbindelse öster ut till Graningevägen. Se karta 14.

Gemensam kretsloppscentral

Stora delar av verksamhetsområdet är tänkt för en gemensam kretsloppcentral för Nacka och Värmdö kommuner. Till kretsloppspcentralen kan invånarna lämna både föremål som kan säljas vidare, samt traditionellt avfall. Anläggningen är tänkt för att ta emot grovavfall, trädgårdsavfall, farligt avfall, elavfall, förpackningar samt mindre mängder byggavfall till återvinning eller till återbruk. Inom området planeras också för återbruksverksamheter omfattande små verkstäder och försäljning av möbler, cyklar, husgeråd, byggmaterial, kläder mm. Tomtmarken för kretsloppscentralen omfattar totalt cirka 30 000 kvadratmeter.

Kretsloppcentralen kräver också separat in- och utfart för tunga fordon till Gamla Skärgårdsvägen (väg 622). Av säkerhetsskäl förbjuds vänstersvängar från den nya utfarten.

Plats för verksamheter

Inom Östra Kil finns därutöver cirka 20 000 kvadratmeter för utveckling av kretsloppscentralen eller för andra typer av verksamheter. Verksamheterna ska vara av icke störande karaktär. Exempel på verksamheter är småindustrier, upplag, uthyrning och lager.

Hänsyn

Vid utformning och avgränsning av verksamhetsområdet har hänsyn tagits till områden med nyckelbiotoper, naturvärdesobjekt och till landskapsbild. För att minska den visuella påverkan ska i det fortsatta planarbetet studeras hur höjdskillnaden inom området kan tas upp på ett bra sätt.

Dagvatten från området kommer att samlas upp i en dagvattendamm i den södra delen med avrinning mot Baggensfjärden.

I det fortsatta planarbetet ska behov av bullerdämpande åtgärder från kretsloppscentralen till omgivningen studeras och åtgärdas genom byggnadernas placering, bullervallar och bullerskärmar.

Verksamhetsområdena Östra & Västra Kil
Illustrationsplan med möjliga fastighetsgränser
Karta 14, Skala 1:4000

0 50 100 150 200 250

NORR

Programområdesgräns

Område 3 – Östra Insjön

I höjd med Värmdövägens anslutning till Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) anläggs en ny cirkulationsplats. Verksamhetsområdet Östra Insjön nås från denna cirkulationsplats. En uppsamlingsgata anläggs från cirkulationsplatsen och öster ut till en vändplan. Gatan utformas enligt samma princip som gatorna inom Östra och Västra Kil, det vill säga med 7 meters körbanebredd med sidoliggande gång- och cykelbana och mellan dessa en trädplantering.

Plats för verksamheter

Det nya verksamhetsområdet Östra Insjön är tänkt för småindustrier, upplag, uthyrning och lager. Verksamheterna ska vara av icke störande karaktär. Totalt omfattar förslaget cirka 41 000 kvadratmeter tomtmark. På den västra sidan om cirkulationsplatsen, finns en mindre befintlig verksamhet. Denna tomtmark föreslås för handel och/eller restaurangverksamhet. Förutsättningarna ska utredas närmare i detaljplaneskedet.

I höjd med Värmdövägens korsning planeras två nya infartsparkeringar om totalt cirka 140 platser. Den nuvarande infartsparkeringen vid busshållplatsen görs om till parkeringsplats för funktionsnedsatta, platser med laddstolpar samt för cykelparkering.

Hänsyn

Vid verksamhetsområdets placering och utformning har hänsyn tagits till områden med nyckelbiotoper, naturvärdesobjekt, spridningsvägar och till landskapsbild. Som i de andra delområdena är även detta område kuperat men den föreslagna exploateringen är anpassad efter topografin. För att minska den visuella påverkan ska också här, i det fortsatta planarbetet, studeras hur höjdskillnaden inom området kan tas upp på ett bra sätt.

Dagvatten från området kommer att samlas upp i en dagvattendamm med avrinning mot kärret i norr som avrinner mot Insjön.

Dagvattendammar utformas för att bidra till områdets rekreativa värden.

Verksamhetsområde Östra Insjön
Illustrationsplan med möjliga fastighetsgränser
Karta 15, Skala 1:4000

Programområdesgräns

0 50 100 150 200 250

NORR

Gestaltningsprinciper

Utöver vad som angivits ovan under respektive delområde ska i det fortsatta detaljplanearbetet följande gestaltningsprinciper beaktas:

Trygghet

- Känsla av trygghet och säkerhet ska uppnås genom överblickbarhet och genomtänkt belysning. Det är viktigt att människor kan passera genom området när det är mörkt och att de som arbetar där kan känna sig trygga.

Gator

- Gator ska ha en tydlig stadsmässig utformning av vilken det framgår vilka ytor som är avsedda för olika trafikslag.
- Vatten och grönska ska utgöra en positiv resurs samt integreras i gestaltningen i gatumiljöer och de offentliga rummen.

Gröna ytor

- Sparade/nyanlagda grönytor ska rama in respektive verksamhetsområde.

Dagvatten

- Dagvattenanläggningar ska utformas så att dessa utöver den tekniska funktionen även tillför rekreativa värden samt höjer områdenas gestaltning.

Bebyggelse

- Byggnadens exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för den etablerade verksamheten samt ge en god helhetsverkan.
- Bebyggelsen i Västra Kil kommer att vara synlig mot Värmdöleden och det ska ställas höga krav på utformning av byggnader, fasad- och takmaterial samt färgsättning.

Terränganpassning

- Medveten gestaltning av bergskärningar ska eftersträvas. Vegetation kan medverka till en god utformning, till exempel kan vintergröna växter få klättra i säkerhetsnät vid bergväggar.
- Terrassering av berg ska ske där det är möjligt.
- Vid den nya cirkulationsplatsen i Kil bör bergskärningen ske med konstnärlig utformning.
- Byggnader kan med fördel användas för att ta upp höjdskillnader vid bergskärning.

Inhägnad

- Stängsel ska vara genomsiktliga för att få öppenhet och överblickbarhet.
- Inhägnaden kan gärna kombineras med plantering.

Bullerskydd

- Bullerskydd ska utformas så att de anpassas till landskapsbilden. Som metod för bullerdämpande åtgärder ska byggnadernas placering och arkitektonisk utformning användas i första hand, bullervallar med tillhörande bullerskärmar i andra hand och traditionella bullerplank ska användas som sista utväg för bullerskydd.

Skyltar

- Skyltar ska placeras och utformas med hänsyn till omgivning och på ett sätt som berikar miljön. Det är viktigt att verksamheterna i området syns och att besökare och leverantörer hittar dit. Vid entréerna till områdena ska en samlad skyltning ske.

Belysning

- Särskilt inom områdena Östra och Västra Kil bör val av likartade belysningsarmaturer och typ av ljuskälla på allmän mark eftersträvas för att skapa en sammanhållande karaktär.
- Samtliga gång- och cykelvägar ska vara belysta.
- Förslagsvis kan dagvattendammar och bergväggar belysas för att höja områdenas estetiska kvalitéer.

Natur

I samband med kommande detaljplaner kommer närmare avgränsning och utformning av de tillkommande ytorna och bebyggelsen att ske för att spara och skydda värdefull vegetation. Vid omfattande sprängningar påverkas bland annat tillförseln av vatten till intilliggande naturområden. Värdefull vegetation ska mätas in och delar av denna säkerställas genom skyddsbestämmelser i plan. Det kan även bli aktuellt med kompensationsåtgärder i form av nyplanteringar och gröna tak.

Naturmarken mellan föreslagna detaljplaneområden kommer till största delen inte att planläggas i kommande detaljplaner, men ska bevaras som naturmark, se karta 14 och 15. Se även karta 18 som visar föreslagna exploateringar kontra naturvärdesobjekt och nyckelbiotoper.

Västra Kil

Verksamhetsområdet har lokaliserats i direkt anslutning mot Värmdöleden (väg 222) vilket innebär att naturmark sparas som bildar en buffertzon mellan verksamheterna och Insjöns villaområde. Största delen av nyckelbiotoperna och naturvärdesområdena samt kopplingen mellan dem och omgivande naturmark har sparats. Ett område med värdefulla ekar i anslutning till dagvattendiket planläggs som natur.

Vissa partier med träd med höga naturvärden kommer sannolikt att kunna sparas inom verksamhetsområdet och intill vägarna. Bergsbranter med höga naturvärden, ett ädellövskogsområde och många träd med dokumenterat höga naturvärden kommer dock att försvinna.

Befintlig våtmark på ängen kommer att vara kvar, men eftersom den förändrade markanvändningen förväntas innebära ökade flöden behöver den utökas. Våtmarken närmast Värmdöleden (väg 222) kommer att fyllas ut. Nya dammar och infiltrationsområden skapas och dagvattnet kommer att ledas i den naturliga dalsänkan.

Alla våtmarksområden ska utformas med hänsyn till både naturvärden och rekreationsvärden.

Utmed de nya gatorna planteras träd. Bullervallen kommer att besås med gräs och få inslag av buskar och träd. Eventuellt krävs komplettering med bullerplank.

Bussdepån kräver mycket stora plana ytor vilket innebär att all vegetation inom det området kommer att försvinna. Om området istället används för verksamheter finns möjlighet att anpassa de nya marknivåerna till befintlig terräng och bevara några träd och naturmarkspartier mellan fastigheterna.

Östra Kil

I Östra Kil föreslås en buffertzon mellan exploateringen och angränsande nyckelbiotoper. De angränsande nyckelbiotoperna består av hällmarkstallskog med äldre tallar och värdefull insektsfauna. Ett av naturvärdesobjekten (nr 211 i Skogsstyrelsens inventering) kommer delvis att exploateras och försvinna. Det innehåller idag barrskog med relativt gamla tallar. Vegetationstypen är av blåbärstyp. Se karta 18.

I lågpunkten mot trafikplats Insjön planeras för en dagvattendamm och längs Gamla Skärgårdsvägen ett öppet dagvattenstråk. Våtmarksområdet kommer att ersätta den vegetationsbeklädda sänkan som finns idag på platsen. Det är viktigt att damm och vattenstråk utformas på ett genomtänkt sätt så att syftet med anläggningen uppfylls. Längs vattenstråket planeras också för ny vegetation för att förbättra gaturummet och mötet med den nya kretsloppscentralen.

Östra Insjön

Verksamhetsområdet Östra Insjöns avgränsning har styrts av terrängens former och nivåer samt inventerade naturvärdeobjekt och nyckelbiotoper. Alla inveterade höga naturvärden sparas i området. Naturmark öster om verksamhetsområdena och fram till gamla Skärgårdsvägen föreslås ingå i en framtida detaljplan. Den delen innehåller blandannat en sumpskog som växer i ett låglänt parti och som kommer att var mottagare av dagvatten innan vidare avldening sker mot Insjön. Inom detta område finns också en nyckelbiotop med hällmarkstallskog och barrskog. Vegetationstypen är till stor del av blåbärstyp och uppe på berget finns brandspår, lågor och torra träd. Denna miljö är värdefull för vedsvampar, insekter och fåglar bland annat.

En vegetationsridå planteras längs Skärgårdsvägen för att minska den visuella påverkan på landskapsbilden.

Rekreation

I kommande detaljplaner ska rekreationsfrågorna studeras ytterligare, bland annat hur utbyggnaden kan ske för att minimera intrånget på etablerade stigar och om rekreationsvärdena kan förstärkas. Tillgängligheten inom området samt ut mot omgivande naturmark ska också studeras närmare. Planerade öppningar mellan kvarter ger möjlighet till åtkomst till kringliggande naturmark. Det nya gång- och cykelstråket som planeras längs med Gamla Skärgårdsvägen kommer att öka tillgängligheten inom programområdet.

Västra Kil

En ny gång- och cykelförbindelse föreslås mellan verksamhetsområdet och villaområdet och befintliga stigar iordningställs för bättre framkomlighet.

En gångförbindelse föreslås mellan Graningevägen och verksamhetsområdet. Sträckningen är beroende av vilken typ av verksamhet det blir. Om det blir en bussdepå måste stigen ledas utanför depåområdet. Om det istället blir verksamheter kan gångförbindelsen ledas genom området i den sträckning som den befintliga brukningsvägen och gångstigen går idag.

Ängsmarken planeras som parkmark i detaljplanen och utformas med öppna ytor och en översilningsyta eller damm för dagvatten i lågpunkten. I dalsänkan anläggs en dagvattendamm. Området kan bli en tillgång för närrekreation med vattenområde och stigar som leder vidare ut i angränsande naturmark.

Östra Kil

En gångväg planeras mellan det nya verksamhetsområdet och Graningevägen i söder. Gångvägen ska ansluta till allmänplatsmark och följa terrängen på lämpligt sätt. Den möjliggör att man enkelt kan nå den historiska landsvägen, Graningevägen. Området för kretsloppscentralen kommer att studeras vidare i framtida detaljplanearbete. Där blir det viktigt att skapa en attraktiv och estetiskt formad miljö för alla besökare.

Östra Insjön

I Östra Insjön kommer tillgängligheten till naturmarker från Gamla Skärgårdsvägen att öka eftersom barriären i form av stängsel reduceras genom anläggning av infartsväg till infartsparkering och verksamhetsområde.

Utsikt över Baggensfjärden

Gamla tallar på hällmarken

Trafik

Övergripande vägnät

Iterio har 2014 utfört en trafikutredning för programområdet, ”Verksamhetsområde Kil - Trafikutredning ”. Ett antal alternativ till utformning av det övergripande trafiknätet har studerats. Det förslag som planprogrammet bygger på innebär att på- och avfartsvägarna till Värmdöleden (väg 222) möts upp i en och samma punkt. Det innebär att påfarten in mot Stockholm byggs om och flyttas söder ut.

På Gamla Skärgårdsvägen (väg 622), anläggs två nya cirkulationsplatser, varav en vid den befintliga korsningen med Värmdövägen. Gamla Skärgårdsvägen utformas också med ett nytt gc-stråk på den västra sidan.

Mellan av- och påfartsvägarna från Värmdöleden (väg 222) och den första cirkulationsplatsen på Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) kan ett körfält i varje riktning behållas alternativt kan vägen breddas till fyrfältsväg för att öka vägens kapacitet.

Övergångsställen föreslås nordost om cirkulationsplatserna, helst i direkt anslutning, för att kunna dra nytta av cirkulationsplatsernas hastighetsdämpande effekt.

Föreslagna trafikåtgärder framgår av karta 16.

En åtgärdsvalstudie ska göras i samarbete med Trafikverket och Trafikförvaltningen. Därefter tas beslut om en vägplan ska göras.

Möjlig busspåfart till Värmdöleden

En extra busspåfart från bussdepån till Värmdöleden (väg 222) bör studeras i åtgärdsvalstudie. Den ansluter där vägens kollektivkörfält börjar och kräver därmed ingen fysisk förändring på huvudkörbanans linjeföring. Risken för konflikt mellan fordon från den existerande påfartsvägen och den föreslagna nya påfarten från bussdepån får bedömas i åtgärdsvalstudie och eventuell kommande vägplan.

Bred vägbana på Gamla Skärgårdsvägen (väg 622)

Gång- och cykelbana längs Gamla Skärgårdsvägen

Planförslaget innebär att Gamla Skärgårdsvägen (väg 622)smalnas av. Det ger utrymme att anlägga en gång- och cykelbana längs vägen från korsningen med Värmdövägen och vidare söderut till cirkulationsplatsen vid verksamhetsområdena Östra och Västra Kil. Utbyggnaden sker som en förlängning av nuvarande gång- och cykelväg på den nordvästra sidan om vägen.

Korsningen Värmdövägen-Gamla Skärgårdsvägen byggs om till cirkulationsplats

Vy över Värmdöleden (väg 222) med programområdet i fonden

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Gamla Skärgårdsvägen

Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) är i dagsläget bred med höga medelhastigheter, högre än den gällande maximala hastighetsbegränsningen. Trafiksäkerheten blir därför lidande. I samband med utbyggnad av de nya cirkulationsplatserna föreslås därför också övergripande trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Hastighetsbegränsningen föreslås sänkas till 60 km/tim där det idag är 70 km/tim och 40 km/tim där det är 50 km/tim idag. Föreslagen minskning av vägens bredd ökar också fordonsförares förståelse för de lägre hastighetsgränserna.

Trafiksäkerheten förbättras och bedöms bli god med dessa åtgärder samt med att busshållplatser och hastighetssäkrade övergångsställen anläggs i anslutning till cirkulationsplatserna.

Extra utfart från Kretsloppscentralen

Bedömningen är att Kretsloppscentralen kräver en extra in- och utfart till Gamla Skärgårdsvägen för lastbilsfordon som hämtar och lämnar containers inom området. Direktutfarter är emellertid inget som rekommenderas ur trafiksäkerhetssynpunkt. I samband med åtgärdsvalstudien får studeras vilken utformning som är lämplig för in- och utfarten.

Trafikkapacitet

Värmdöleden (väg 222) är i dagsläget inte överbelastad förbi trafikplats Insjön. Men med en årlig 2 % ökning av trafiken samt en årlig variation av upp till 50 % mer trafik sommartid kan vägens belastning bli hög och risken finnas för köbildning eller reducerade hastigheter under maxtimmen vid horisontår 2030. Dock utgör trafikalstringen från de nya verksamhetsområdena endast en liten andel av den totala sommartrafiken och bedöms inte bli en betydande orsak till den högre belastningsgraden.

En analys har också gjorts av effekten av de nya cirkulationsplatserna och påfarterna på Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) i trafikutredningen. Beräkningarna visar att vägen och de olika korsningarna klarar de höga trafikflöden som kan väntas under sommarens maxtimme. I den fortsatta detaljplaneläggningen av Östra Kil och den planerade kretsloppscentralen så ska det studeras hur man kan få tillräckliga magasin för köande fordon inom området så att den inte påverkar framkomligheten på anslutande vägar.

Principsektion ny utformning av Gamla Skärgårdsvägen
Skala 1:100

Trafikåtgärder
Karta 16, Skala 1:10000

0 100 200 300 400 500

NORR

Programområdesgräns

Teknisk försörjning

Dagvatten

Atkins har 2014 utfört en dagvattenutredning för programområdet, ”Dagvattenutredning för verksamhetsområde i Kil”. Beräkningarna visar att dagvattenflödena ökar från programområdet. Det beror på att naturmark exploateras och blir hårdgjord. För att hantera ökade flöden efter exploatering föreslås att fördröjningsåtgärder vidtas.

Utförda beräkningar visar att dagvattenföroreningar ökar efter exploatering och att föroreningshalter överstiger riktvärdena för dagvattenutsläpp. Därför måste även åtgärder för dagvattenrening utföras.

Dagvattenåtgärder föreslås vara en kombinationslösning som ger både effektiv flödesutjämning och rening av dagvattnet. Inom kvartersmark anläggs oljeavskiljare på hårdgjord parkering med mer än 10 platser eller om verksamheten i övrigt kräver det. Infiltrationsdiken anläggs vid huvudgator inom respektive område. Dikena leder vattnet vidare till dagvattendammar med växter alternativt efterföljande filter för att öka reningseffekten. De i planförslaget redovisade dagvattendammarna är beräknade att klara flödestoppar och dimesionerade 10-års regn med klimatfaktor 1,2 (prognostiserad justering med hänsyn till klimatförändringar).

Föroreningshalterna efter exploatering och rening beräknas vara låga och ligger klart under gällande riktvärden för dagvattenutsläpp för olika föroreningar. Föroreningsmängderna till recipienterna beräknas dock öka.

För att skydda Insjön, med hög näringsbelastning, från ytterligare dagvattenföroreningar, föreslås att delar av dagvatten från verksamhetsområde Västra Kil leds söder ut till Baggensfjärden.

I samband med kommande arbete med detaljplaner måste det utredas hur miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster ska uppnås.

Vatten och avloppsförsörjning

De föreslagna verksamhetsområdena saknar idag vatten- och avloppsförsörjning. Möjlighet finns att ansluta de planerade verksamhetsområdena till befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar i Värmdövägen som ägs av Nacka kommun. Värmdö kommun saknar idag kommunala vatten- och avloppsledningar i området. En möjlig anslutning kan därför vara till Nacka kommuns befintliga vatten- och avloppsledningar via Värmdövägen. Lämplig/lämpliga anslutningspunkter kommer att utredas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Avfall

Avfallshanteringen inom respektive kommun sköts av entreprenör. Avfallshämtning sker vid respektive fastighet. I det kommande arbetet med detaljplaner är det viktigt att utrymme och vändradier för sopbilar beaktas.

Energiförsörjning

I samband med detaljplaneläggning av området ska behov av nya transformatorstationer utredas ihop med elleverantören inom området.

Anslutningspunkter vatten och avlopp
Karta 17

Programområdesgräns

Säkerhet

I och med att Östra och Västra Kils verksamhetsområden ligger närmare än 100 meter från Värmdöleden (väg 222) och att det är trasportled för farligt gods så ska en riskutredning utföras i detaljplaneskedet i enlighet med länsstyrelsens generella riktlinjer.

Skyddsavstånd runt befintliga kraftledningar inom programområdet har beaktats vid utformningen av programförslaget.

I det fortsatta detaljplanearbetet ska eventuella risker utredas och skyddsåtgärder/restriktioner redovisas för såväl bussdepån som kretsloppscentralen.

Biogasanläggning inte aktuell

I uppdraget för programarbetet ingick att utreda förutsättningarna för att anlägga en biogasanläggning inom programområdet. Skälen till detta var en kommunal vilja att medverka till utveckling av biogasproduktion och att programområdet bedömdes ligga väl till kommunikations- och uppsamlingsmässigt. En särskild studie av detta har därför utförts av Structor, (PM - Förutsättningar för biogasanläggning och vindkraftverk, daterad 2013-02-18).

Utredningen visar att en biogasanläggning kan påverka omgivningen genom luktstörningar, utsläpp till luft och vatten, risker samt buller. Styrande i detta fall har varit risk för påverkan av lukt där ett skyddsavstånd om 500 meter bör eftersträvas till närmaste bostäder. Vid studie av programområdet bedömdes att en biogasanläggning främst var möjlig att anlägga i området öster om väg 622, Gamla Skärgårdsvägen, inom verksamhetsområde Östra Kil. Här blir avståndet till närmaste bostäder som längst, runt 300-350 m. Detta är ett mindre skyddsavstånd till bostäder än vad som generellt tillämpas.

Med hänsyn till risken för luktstörningar och att det inte råder någon kapacitetsbrist i dagsläget på biogasanläggningar i länet så har det bedömts som olämpligt att lokalisera en ny biogasanläggning till Kil-området. I denna avvägning har också vägts in att Koviks avfallsanläggning ligger cirka 2 km från programområdet och bedöms som mer lämplig lokalisering för en eventuell framtida biogasanläggning.

Vindkraftverk

I uppdraget för programarbetet ingick också att utreda förutsättningarna att anlägga vindkraftverk, i första hand inom Värmdös del av programområdet. Motivet är att en stor del av den el som används i Värmdö kommun nyttjas för uppvärmning. För att minska elberoendet bör kommunen och enskilda fastighetsägare utveckla kombinationslösningar där flera energislag används, främst förnybara. I kommunens översikts-plan 2012-2030 har bland annat följande mål satts upp gällande detta:

- Övergång till uppvärmningsformer baserade på biobränslen, vind, vatten och sol ska främjas.
- Utbyggnad av sol-, vind- och vågkraft ska främjas.

Kommunens rekommendationer är att sol-, vind- och vågkraft ska prioriteras och etableras i lämpliga lägen. Inom kommunens fastland finns ett fåtal platser utpekade i rapport "Vindkraft i Värmdö" bilaga till översiktsplan 2012-2030. I rapporten har två primära områden utpekats inom Värmdös fastland, ett av dessa är Kil/Brända bergen.

Kil/Brända berget har bra vindförutsättningar, runt 6 m/s på 70 meters höjd i årsmedelvind. Teknikutveckling och nya typer av vindkraftverk tyder på att nya verk kan medföra lägre bullernivåer och kortare säkerhetsavstånd till bostäder, vägar, kraftledningar och verksamhetsområden. I den av Structor utförda studien, "PM - Förutsättningar för biogasanläggning och vindkraftverk" från 2013, har möjligheterna att anlägga vindkraftverk inom Kil-området utretts. En placering av något eller några mindre vindkraftverk bedöms tänkbar på Brända berget, öster om Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) inom bevarad naturmark enligt PM. Här kan ett skyddsavstånd på 300-400 meter erhållas till närmast liggande bostäder, ett tillräckligt skyddsavstånd för mindre vindkraftverk men inte tillräcklingt för större vindkraftverk.

De ekonomiska förutsättningarna för etablering av mindre enstaka vindkraftverk är i dagsläget dålig. Dessa förutsättningar kan dock förändras.

Vindkraftverk har också en visuell påverkan på landskapsbilden. Vindkraftverk högt uppe på Brända Berget skulle påverka riksintresset för Gustavsberg samt upplevelsen från Velamsunds naturreservat och Baggensfjärden. Om det är rimligt att anlägga vindkraftverk i detta läge, vilken visuell påverkan dessa i så fall får på omgivningen och om detta kan anses acceptabelt har inte utretts.

Planprogrammet innehåller, med hänsyn till faktorerna ovan och till att det inte finns någon intressent som är villig att anlägga vindkraftverk här idag, inte några förslag till vindkraftverk.

PRELIMINÄR MILJÖREDOVISNING OCH BEHOVSBEDÖMNING

Förord

Detta avsnitt innehåller både en övergripande miljöredovisning över de konsekvenser som programmet förväntas innebära samt en övergripande behovsbedömning för både Nacka och Värmdö kommun.

Från den 21 juli 2004 gäller nya regler i miljöbalkens (MB) 6 kap om miljöbedömning av de planer och program, som krävs i lag eller annan författning. En ändring i 3 resp. 4 kap. plan- och bygglagen (PBL) innebär att reglerna är tillämpliga även vid upprättande av översiktsplan och detaljplan om planen medför en betydande miljöpåverkan.

Program för detaljplaner är ingen handling som krävs enligt plan- och bygglagen eller någon annan lagstiftning. Formellt krävs det därmed ingen miljöbedömning enligt PBL eller MB.
Den preliminära miljöredovisningen som är framtagen för planprogrammet är därmed inte upprättad enligt plan- och bygglagens formella krav enl. 5 kap.18§. Praxis i Nacka är dock numera att ta fram en preliminär miljöredovisning för planprogram. Värmdö kommun har inte motsvarande beslut, utan arbetar enligt ”Detaljplanehandboken” 2013. Enligt detaljplanehandboken är det lämpligt att en preliminär behovsbedömning tas fram för att redovisa om programmet kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Denna preliminära miljöredovisning/behovsbedömning ska:

1. På en övergripande nivå beskriva viktiga miljöförutsättningar i området.

2. Preliminärt bedöma konsekvenser på miljön av ett programgenomförande.

3. Identifiera vilka viktiga miljöaspekter som ska beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Behovsbedömning

Inför framtida arbete med respektive detaljplan ska det göras bedömningar för att avgöra om planen kan medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Frågor som kommer att beröras i kommande behovsbedömningar är bland annat:

- kulturmiljö och landskapsbild
- riksintresse och strandskydd
- naturmiljö
- dagvatten och vattenkvalitet
- hälsa och säkerhet
- trafik
- magnetfält från kraftledningar
- risk för översvämmning
- risk för skred

I detta programskede bedömer både Nacka och Värmdö kommuner att framtida detaljplaner i programområdet, både i Nacka och Värmdö, kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Anledningen till denna bedömning är påverkan på bland annat landskapsbild, höga naturvärden i vissa områden samt påverkan på dagvattnet som idag främst avrinner till Insjön, men även till Baggensfjärden.

Den slutliga bedömningen om detta ska dock ske under detaljplaneskedet. Om det i detaljplaneskedets behovsbedömning framkommer att någon detaljplan innebär betydande miljöpåverkan, ska en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL tas fram.

Denna MKB ska då bland annat belysa effekterna på:

- människors hälsa
- landskapsbild
- vattenföroreningar till dagvatten och recipienter
- höga naturvärden och biologisk mångfald

Avgränsningen av respektive MKB ska göras i behovsbedömningen för respektive detaljplan.

Grundläggande målsättning

Vid planeringen av Kils verksamhetsområde ska en långsiktigt hållbar utveckling vara ledstjärna för utvecklings- och detaljplanearbete samt kommande projekterings- och förvaltningsarbete. Detta är i linje med de nationella miljömålen, Nacka kommuns riktlinjer för hållbart byggande och Värmdö kommuns politiska inriktningsbeslut.

Nacka

Nacka kommuns riktlinjer för hållbart byggande i detta program ska vara:

- hållbart resande
- skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- dagvatten som renas och infiltreras
- en god ljudmiljö
- nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Värmdö

Värmdö kommuns mål för hållbart byggande i programmet är:

- hållbart resande
- skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- dagvatten som renas och infiltreras
- energieffektivt och sunt byggande
- en hållbar avfallshantering
- nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

I det fortsatta arbetet ska aspekten långsiktigt hållbar utveckling utgöra en integrerad del i planering och genomförande.

Luftföroreningar

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjort en översiktlig kartläggning av bland annat kvävedioxid, partiklar och bensen för Nacka och Värmdö. Med utgångspunkt från denna bedöms miljökvalitetsnormerna (MKN) för dessa ämnen klaras.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet

- Lokalisering av bebyggelse i förhållande till vägar och andra utsläppskällor.
- Trafikrummets utformning så att inte vägområdena får begränsad luftomsättning.

Landskapsbild

En utbyggnad enligt planprogrammet kommer att påverka landskapsbilden, dels längs Värmdöleden (väg 222) och dels längs Gamla Skärgårdsvägen (väg 622). Planprogrammet föreslår att anpassningar ska göras till landskapet för att mildra den visuella påverkan. Terränganpassning, sparad vegetation och bearbetning av bergsskärningar och slänter kommer att vara avgörande för hur stora de negativa konsekvenserna kommer att bli för boende och de som rör sig inom området och utmed vägarna.

De gemensamma riktlinjerna för utformning av gator och andra allmänna anläggningar gör att det finns förutsättningar att området kan upplevas som en enhet, trots att det ligger i två kommuner. De enskilda verksamheterna kommer dock till stor del att påverka intrycket inom respektive delområde.

Nacka

Landskapet kommer att förvandlas från ett starkt kuperat naturmarksområde med skärgårdskaraktär till ett relativt plant verksamhetsområde med bussdepå kantad med bergsskärningar.

I den östra delen finns större möjligheter till terränganpassning. Terränganpassningen ska studeras vidare i samband med detaljplanerna. Området ligger synligt från Värmdöleden (väg 222) och Gamla Skärgårdsvägen (väg 622). Delar av området kommer dock att skymmas av den nya bullervallen mot Värmdöleden. Området kommer inte att vara synligt från Insjöns villaområde.

Värmdö

Verksamhetsområdet i Östra Insjön påverkar inte landskapsbilden i samma utsträckning då det ligger insprängda mellan skogsbeklädda höjder. Här behöver sprängning utföras då området behöver anpassas till befintlig infrastruktur. Vägrummet längs Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) blir bredare och öppnare då en infartsparkering planeras längs denna väg. Detta mildras av en trädridå längs parkeringen mot Gamla Skärgårdsvägen. Bebyggelsens höjd anpassas så att den inte blir högre än omgivande skogspartier. En ny vegetationsridå planeras också framför bebyggelsen mot Gamla Skärgårdsvägen.

En mindre del av området inom Östra Kil är redan idag påverkat av ett grusupplag och stora delar av berget är avtäckt. Resterande delar av området består av naturmark och är starkt kuperat med några flackare partier. En utbyggnad av området med bland annat kretsloppscentral kommer att påverka landskapsbilden då berg måste sprängas bort. I planprogrammet föreslås till exempel vegetationsskydd, att placering av väg och verksamhetsområde anpassas till omgivande terräng och att bergsryggar ska sparas. Detta måste studeras vidare i kommande detaljplanearbete.

Dagvatten och ytvatten

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriktet. Det innebär att det har fastställts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015. Miljökvalitetsnormerna (MKN) för Baggensfjärden och Askrikefjärden är: God ekologisk status ska uppnås innan år 2021 samt god kemisk ytvattenstatus innan 2015. För de sjöar som inte är vattenförekomster gäller enligt vattendirektivet att vattenkvaliteten inte får försämras.

En övergripande dagvattenutredning har genomförts inom programområdet. Aktuella recipienter är Baggensfjärden och Insjön. Dagvattenutredningen visar att stora delar av programområdet avrinner mot Insjön. Både sjön och dess omgivningar har mycket högt botaniskt och zoologiskt värde. Siktdjupet i Insjön är litet och sjön är mycket näringsrik. Naturvårdsverket har klassat totalfosforhalten som hög och totalhalten för kväve är bedömd som måttligt hög. Insjön ingår i Askrikefjärdens vattenförekomst, Askrikefjärdens ekologiska status bedöms som måttlig och den uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Övrig avrinning sker direkt till Baggensfjärden eller dit via Farstaviken. Baggensfjärdens vattenförekomst har otillfredsställande ekologisk status baserat på parametrar som indikerar övergödning. Den uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Insjön är känslig och vattenkvaliteten påverkas av det som rinner till sjön. För att minimera belastningen av dagvatten till Insjön föreslås att en del av dagvattnet avleds till Baggensfjärden, istället för Insjön. En sådan åtgärd kan komma att kräva anmälan till länsstyrelsen eller tillstånd från miljödomstolen. Oavsett vilken recipient det är, ska allt dagvatten genomgå rening innan det släpps ut. Recipientens status och MKN avgör vilken reningseffekt reningsanläggningen för dagvatten ska ha. Åtgärder som krävs för att bidra till att MKN uppnås måste utredas vidare i detaljplanearbetet.

Vid val av ytor som föreslås för verksamheter har hänsyn tagits till dagvattnets naturliga avrinning från området. Ambitionen är att låglänta ytor och översvämningsområden huvudsakligen reserveras för dagvattenbehandling. Befintliga ekosystemtjänster ska utnyttjas för rening av dagvatten, men dessa ska förstärkas med reningsanläggningar. Öppna diken, våtmarker och naturliga lågmarker sparas i viss utsträckning. Dessa ska kompletteras med fördröjningsmagasin, infiltrationsdiken och reningsdammar med växter alternativt efterföljande filter för att öka reningseffekten.

Dagvattenflödena ökar efter exploatering för samtliga delområden. Detta beror på att naturmark exploateras och blir hårdgjord. Till exempel kommer dagvattenflödet vid ett 10-årsregn från Västra Kil att öka från 120 l/s till 1 700 l/s. För att inte öka dagens dagvattenflöde efter exploatering kommer fördröjningsåtgärder att vidtas för samtliga områden.

Dimensionerande dagvattenflöden ska efter exploatering vara lika stort som det var innan, även om det totala årliga utflödet beräknas öka på grund av ökad ytlig avrinning och minskad dunstning.

Den totala föroreningsmängden till recepienterna beräknas öka efter exploateringen. De föroreningshalter som kvarstår efter rening bedöms vara förhållandevis låga och ligga klart under gällande riktlinjer för dagvattenutsläpp. Föreslagna åtgärder bedöms vara dimensionerade att ge en betydande reduktion av nytillkomna föroreningar.

Dagvatten ska utredas noga i samband med detaljplaneringen med avsikt att klara miljökvalitetsnormer för varje enskild detaljplan och för programområdet. Även åtgärder som är positiva för avrinningsområdet i stort ska studeras. I det fortsatta planarbetet ska konkreta åtgärder föreslås och åtgärdernas effekter redovisas. En särskild beskrivning av miljökonsekvenserna ska göras för påverkan på dagvatten och grundvatten.

Markföroreningar

Nacka

Nackas del av programområdet består av naturmark, i området finns inte några kända markföroreningar.

Värmdö

Största delen av programområdet består idag av jungfrulig mark. Söder om verksamhetsområde östra Insjön finns pågående verksamheter idag. Inom det södra området kan det finnas förorenad mark bland annat på grund av en gammal tipp. Vid detaljplaneskedet bör bör eventuella markföroreningar utredas och omhändertas om det visar sig att dagvattnet från verksamhetsområdet ska ledas till Farstaviken.

Föroreningar i mark och byggnader kommer att omhändertas varvid diffus spridning till vatten och mark förhindras. Detta är en miljöfördel.

Buller

Det råder höga trafikbullernivåer inom programområdet. Trafikbuller kommer främst från trafik längs Värmdöleden (väg 222).

I Västra Kil föreslås en depå för SL:s bussar. I området närmare trafikplatsen i Västra Kil föreslås verksamheter. De verksamheter som kan vara aktuella ska inte medföra störningar för människor eller miljö.

För att minska spridningen av vägtrafikbuller från Värmdöleden (väg 222) bör utredas om det är möjligt att placera en bullervall mellan Värmdöleden och verksamhetsområdet. Även byggnader kan placeras så att de avskärmar bullret från Värmdöleden mot befintligt bakomliggande natur- och bostadsområde i Insjön. Vägtrafikbuller utgör ett problem även i naturmiljöer. Buller kan påverka vilda djur, såsom fåglar, grodor och fladdermöss. Det kan påverka djurens beteende, men även leda till försämrad reproduktion, ökad dödlighet och minskad populationstäthet. Längs de mest trafikerade vägarna, som till exempel Värmdöleden, kan mer än hälften av fågelarterna påverkas och ofta drabbas arter som är av naturvårdsintresse.

Vägtrafikbuller

Omfattande borttagning av berg kan ge sämre bulleravskärmning och medföra ökat vägbuller från Värmdöleden (väg 222) och Gamla Skärgårdsvägen (väg 622). Vid utformning av programmet och verksamhetsområdenas lokalisering har hänsyn tagits till vilka berg som bör lämnas kvar för att reducera bullerpåverkan för boende i Insjön. I samband med detaljplaneläggning är det viktigt att utreda behovet av vallar, byggnadernas placering och eventuella bullerskärmar.

Verksamhetsbuller

I vissa områden innebär programförslaget ökad trafik på ytor som idag är orörda, vissa är trots att de är orörda ändå mycket bullerstörda, till exempel hela verksamhetsområdet Västra Kil. Den ändrade markanvändningen innebär att bullret kan ändra karaktär, från vägtrafikbuller till verksamhetsbuller. Bullerutredningar behöver göras vid detaljplaneskedet på hur ändrad markanvändning inom programområdet kan komma att påverka omgivningen, både med hänsyn till ökad trafik och eventuellt verksamhetsbuller.

För att hindra att buller sprider sig från den framtida kretsloppscentralen till närliggande bostadsområde kan det vara lämpligt att anlägga bulleravskärmning, i form av till exempel byggnader, vallar eller bullerskärmar. Gestaltning och bullerskärmar för området ska utredas vidare i detaljplaneskedet.

Kulturmiljö

En arkeologisk utredning behöver göras under kommande detaljplanearbete för att ta reda på om det finns tidigare okända lämningar som ska registreras.

Nacka

Från Kils gård leder en äldre ägoväg in i programområdet utmed gärdena längs Värmdöleden (väg 222) mot de sanka ängspartierna längre österut. Den västra delen av ägovägen lämnas orörd. Dock föreslås verksamhetsområde med bussdepå i ägovägens östra del och på betesmarken varvid kulturlandskapet påverkas negativt. Ängsmarken i norr lämnas dock oexploaterad.

I gränsen mellan Nacka och Värmdö kommun finns ett kallmurat gränsröse med en uppskattad ålder på över 200 år. Röset ligger i den ursprungliga gränsen mellan Kils och Västra Ekedals gårdar ovanför Insjöns trafikplats. Två rösen med resta stenar finns även längst ut i den kilspets som bildas i kommungränsen kring en äng nära Insjön. Rösena tillkom för 300 år sedan. Ytterligare ett kallmurat röse finns på Brända bergets norra del där kommun/gårdsgränsen viker av mot nordost. Det föreslås ingen exploatering i närheten av gränsrösena.

Värmdö

En mindre del av programmområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Gustavsberg. Som uttryck för riksintresset ses byggnader och anläggningar som visar de olika tidsskikten i brukssamhället Gustavsbergs utveckling. Till uttrycken hör också omkringliggande lantbruksdel som visar samhällets självförsörjande funktion.

Det finns en registrerad fornlämning inom programområdet. Fornlämningen finns längs Graningevägen i områdets sydöstra kant i form av en milsten från 1770-talet. Det är inte aktuellt med någon exploatering i närheten av fornlämningen och den bedöms därför inte påverkas.

Naturmiljö och biologisk mångfald

Naturmiljön påverkas negativt eftersom stora områden (cirka 9 hektar inom Värmdö kommun och cirka 8 – 9 hektar inom Nacka kommun) som idag är naturmark kommer att exploateras. Naturvärdena har till viss del styrt utformningen av området, men intrånget gör att spridningsmöjligheterna och livsbetingelserna för djur och växter ändå påverkas negativt.

Inom programområdet finns det områden som är klassade som nyckelbiotoper av Skogsstyrelsen och dessa ska inte bebyggas utan bibehållas. De naturområden som klassades som naturvärdesobjekt har höga naturvärden men har ännu inte uppnått status som nyckelbiotop. Några av dessa naturvärdesobjekt ligger inom område för planerad bebyggelse/ exploatering. Se karta 18.

Kommande planering med höjdsättning och detaljutformning av gator, dammar och omfattningen av kompensationsåtgärder är avgörande för förutsättningarna för djur- och växtliv.

Nacka

Hällmarksområdena uppe på bergen bevaras till stor del och därmed livsmiljöerna för de mycket gamla tallarna.

Ett relativt stort område med ädellövskog kommer att försvinna. (Största delen av område 4 i skogsstyrelsens inventering) Ädellövskogen har många gamla ekar med värdefull insektsfauna och lavflora. Ekarna utgör en spridningskorridor mot bland annat Velamsund för arter knutna till ek. Det förekommer även ett inslag av grov gammal tall. Den rödlistade svampen ekticka växer på några ekar.

Sumpskogen kommer att försvinna och därmed ett område som bedömts som betydelsefullt för vilt och fåglar.

Naturmarkerna kommer inte att ingå i kommande detaljplaner vilket innebär att marken även i fortsättningen kommer att ägas av privata markägare. Skogen kommer sannolikt lämnas för fri utveckling vilket innebär att naturvårdsinsatser som till exempel frihuggning av ekar och tallar inte kommer att ske.

Kompensationsåtgärder ska utredas vilket bedöms vara positivt, men nyanlagda grönytor och nyplanterade träd kan sällan eller aldrig kompensera fullt ut för de värden som försvinner.

Värmdö

Stora naturområden på Värmdösidan kommer att sparas. Ett större område lämnas utanför kommande detaljplanegränser, det gäller det större naturområdet som ligger mellan de planerade verksamhetsområdena Östra Kil och Östra Insjön. Alla inventerade områden med nyckelbiotoper föreslås bevaras och kommer inte att exploateras. Se karta 18.

Ett område klassat som naturvärdesobjekt av Skogsstyrelsen kommer att föreslås exploateras till viss del (Östra Kil). Där finns idag barrskog av produktiv typ. De äldsta tallarna bedöms till 120 år och markvegetationen utgörs i huvudsak av blåbärstyp. Övrig naturmark som påverkas och försvinner utgörs idag av igenplanterad inägomark och barrblandskog.

I brynzonerna i södra delarna av området finns en del grova ekar och hasselbuketter. Ekmiljöerna är viktiga både för den biologiska mångfalden, spridningsmöjligheter mellan ekområdena i omgivningen och för karaktär och kulturmiljö. Ekmiljöerna har ännu inte inventerats närmare och föreslås inte exploateras.

Flera naturområden föreslås även ingå i detaljplaner, bland annat nyckelbiotopen intill Östra Insjön och två nyckelbiotoper i Östra Kil. Sumpskogen längs Gamla Skärgårdsvägen föreslås också ingå och skyddas i kommande detaljplaner.

Spridningsvägar för djur kommer att försämras inom området. Ett mindre grönstråk sparas mellan norra och södra delarna inom Östra Insjön för att bibehålla spridningsmöjligheterna för djur och växter.

Föreslagen exploatering med naturvärdesobjekt och nyckelbiotoper
Karta 18, Skala 1:10000

0 100 200 300 400 500

NORR

Programområdesgräns

NYCKELBIOTOP

NATURVÄRDESOBJEKT

Rekreation, tillgänglighet och trygghet

Verksamhetsområden upplevs ofta som otrygga att vistas i, särskilt under dygnets mörka timmar. Utformningen av gatorna och genomtänkt belysning kan till viss del kompensera detta. Om det blir en bussdepå kommer det att innebära att det blir trafik i området i princip dygnet runt vilket är positivt ur trygghetssynpunkt eftersom fler människor rör sig i området. Det finns gestaltningsprinciper i programmet som är till för att öka trygheten i området. Där det uppkommer höga bergsskärningar krävs skyddsstängsel.

Nacka

Ur rekreationssynpunkt är det positivt att det byggs en bullervall mot Värmdöleden. Tillkommande bebyggelse kan också ha positiva effekter för rekreationsvärdena eftersom även de kan skärma buller. Å andra sidan försvinner berg som idag dämpar delar av bullret. Sammantaget så bedöms förslaget innebära en försämring av rekreationsvärdena eftersom tillgängligheten till stora markområden försvinner.

Särskilt stor påverkan får bussdepåområdet eftersom den genom inhägnad och bergsskärningar blockerar den naturliga vägen mellan Insjöns villaområde i norr och Kils gård i väster och vidare mot Graningevägen över den gamla brukningsvägen. Allmänheten leds istället via gator och nyanlagda stigar.

Om det blir en bussdepå kommer den att bli den mest dominerande verksamheten och upplevas som ett hinder för dem som rör sig i området eftersom den kommer att vara inhägnad. Ur rekreationssynpunkt är ett verksamhetsområde mer tillgängligt än en inhägnad yta i form av bussdepå.

En ny gång- och cykelväg innebär bättre tillgänglighet till ängsmarken och vattenområdet samt området utmed vattendraget.

Värmdö

Vägar, gång- och cykelvägar kommer att byggas ut vilket kommer att öka tillgängligheten.

Idag finns flera stigar i naturmarken och några av dem kommer att försvinna vid en exploatering. Viss del av den nya bebyggelsen kommer att ha stängsel vilket gör att tillgängligheten försämras.

Orörd natur och tysta områden kommer att påverkas av buller från framtida verksamheter. Det gäller särskilt sparade naturområden kring den planerade Kretsloppscentralen. Det gör att de rekreativa värdena i dessa naturmarker försämras.

Risk och säkerhet

En 70 kV-ledning gränsar och korsar programområdet både i Nacka och Värmdö. Säkerhetsavstånd på minst 20 meter rekommenderas till kraftledningarna inom programområdet. Skyddsavstånd kommer att utredas vidare i detaljplaneskedet.

Värmdöleden (väg 222) är en anvisad led för transport av farligt gods (FG-led). I detta förslag till program är avståndet mellan Värmdöleden och kvartersmark 25 meter. Avståndet mellan Värmdöleden och närmsta bebyggelse bör vara minst 40 meter. I detaljplaneskedet måste en riskutredning med hänsyn till dessa transporter göras.

En geotekninsk utredning ska göras i samband med detaljplan för planerad byggnation på lermark då risk för skred kan föreligga. Antingen bör områden med risk för skred inte bebyggas eller så måste åtgärder vidtas för att förbättra markstabiliteten.

Klimatanpassning

Den övergripande dagvattenutredningen inom programarbetet visade på konsekvensen av ett 50-årsregn på aktuellt område som det ser ut idag. Utredningen pekar på några områden som riskerar bli drabbade av översvämning. En översiktlig skyfallsanalys har gjorts för 100-årsregn med klimatfaktor för hela Nacka kommun. Av den framgår att dalgången i Västra Kil får höga vattenflöden. I kommande arbete med detaljplaner ska en mer detaljerad dagvattenutredning göras.

Det är också viktigt att skilja rent dagvatten, från tak och naturmark, från sådant som är påverkat av verksamheter och från hårdgjorda ytor. De ska så långt som möjligt hanteras åtskilt.

I dagvattenutredningen redovisas instängda områden samt viktiga naturliga avrinningsstråk som bör beaktas i detaljplaneringen för att undvika framtida problem med dagvatten.

Extrema lågtryck kan påverka Insjöns vattennivå och påverka verksamhetsområden uppströms om de placeras i låglänta områden.

Byggnader bör inte förläggas till områden som riskerar att översvämmas. Det är angeläget att byggnader i detaljplanen för Västra Kil höjdsätts ovanför vägar och dammar så att risken minskar för att byggnader översvämmas vi kraftiga regn.

Hållbarhetskvalitéer, hushållning med resurser och lokalisering

Programområdet ligger relativt centralt i Stockholmsregionen vilket möjliggör förhållandevis korta resor. När området är utbyggt finns förutsättningar för att området får en god kollektivtrafikförsörjning genom två nya busshållplatser. Förutsättningar ges för nya arbetsplatser i närheten av bostäder, vilket kan ge färre och kortare arbetsresor. De tillkommande infartsparkeringsplatserna har också en positiv påverkan genom att erbjuda bilister möjlighet att parkera bilen och ta bussen istället. Detta överensstämmer med målet om hållbart resande och att skapa rum för verksamheter och åstadkomma en mer blandad bebyggelse.

Planprogrammet kan bedömas innebära fördelar från resurshushållningssynpunkt då det finns en utbyggd infrastruktur för vägar och VA i anslutning till området samt närhet till trafikleden Värmdöleden. Naturliga ekosystemtjänster för dagvatten ska säkras och tas till vara. Det är då viktigt att de naturliga förutsättningarna för hur dagvatten rör sig i området tas tillvara, framförallt med anledning av kommande klimatförändringar och ökad nederbörd. Att hantera detta är ett mål för hållbar hantering av dagvatten i programmet. Om hänsyn inte tas till de naturliga avrinningsvägarna finns risk för att låglänta ytor hamnar under vatten vid extrema nederbördsmängder – såsom till exempel vid ett 50-årsregn.

Enligt miljökvalitetsnormen (MKN) får inte vattenkvalitén försämras och god kemisk och ekologisk status ska uppnås till år 2015 respektive 2021. Åtgärder som krävs för ett hållbart nyttjande av vattenresurserna och för att bidra till att MKN uppnås inom utsatt tid, måste utredas vidare i detaljplanearbetet.

Nacka

Värdefulla grönområden intill Värmdöleden (väg 222) kan bli mindre bullerstörda genom att en bullervall placeras mellan Värmdöleden och verksamhetsområde Västra Kil. På detta sätt kan några av de tidigare bullriga miljöerna skyddas från kontinuerligt vägtrafikbuller. Vägtrafikbuller kan även påverka vilda djur, såsom fåglar, grodor och fladdermöss. Enligt miljöbalkens mål framgår att naturen inte bara är livsmiljö för människor och andra, utan den ska dessutom skyddas för sin egen skull. Den har ett eget skyddsvärde.

Det föreslagna verksamhetsområdets närhet till grön- och vattenområden av god kvalitet innebär att dessa områden behöver skyddas på olika sätt för att behålla god kvalitet. Oexploaterad mark tas i anspråk och effekterna kommer att bli stora i de områden som exploateras. Kvaliteten på grönområden i området påverkas, eftersom de blir mindre och värdefulla biotoper för djur och växtliv delvis påverkas och försvinner. Trycket på de grönytor som blir kvar kommer att öka liksom dagvattenvolymerna. Omfattande bergssprängning i Västra Kil är dock en icke reversibel åtgärd.

Värmdö

Omfattande bergssprängning är en icke reversibel åtgärd. Det område som idag är naturvärdesobjekt och som tas i anspråk skulle kunna utvecklas till nyckelbiotop om ingen påverkan sker. Även om områden idag inte används för rekreation i så stor utsträckning skulle det kunna ske mer i framtiden.

En fördel med planprogrammet är att delar av naturmarken kommer att regleras som naturmark och kan därmed få skyddsbestämmelser som hindrar ytterligare exploatering i framtiden. En annan fördel ur resurshushållningssynpunkt är att delvis redan exploaterad mark bebyggs och att jungfrulig mark inte behöver tas i anspråk.

Konsekvenser under genomförandet

I samband med detaljplaneläggningen ska också konsekvenser under genomförandet studeras, bland annat:

- Effekter på Insjön från sprängning av berg och risk för närsaltspåverkan.
- Omfattande sprängning av berg och transport av sprängmassor vid Västra och Östra Kil medför ökat buller.
- Buller och damm från bergkrossning.

GENOMFÖRANDE

Detaljplaneetapper

Detaljplaneläggningen av programområdet kommer att ske i tre detaljplaner. Se karta 19. Den första etappen, Östra Kil, innehåller området för kretsloppscentral och mindre verksamheter. Den innehåller även ombyggnad av Gamla Skärgårdsvägen (väg 622).

Övriga detaljplaner är Västra Kil och Östra Insjön. Dessa detaljplaner förutsätter att infrastrukturen enligt detaljplanen för Östra Kil är utbyggd. En åtgärdsvalsstudie behöver göras för ombyggnationen av Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) och för flytten av påfartsrampen till Värmdöleden (väg 222). Detta arbete ska ske i samarbete med Trafikverket.

Programmet föreslår även en planändring av befintlig tomt sydväst om korsningen Värmdövägen/Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) för att möjliggöra etablering av restaurang/handel.

Exploateringskostnader

För att genomföra projektet krävs stora initiala investeringar för bland annat ombyggnad av befintlig trafikanläggning, utjämning av områdets topografi där stora mängder berg behöver avlägsnas eller omfördelas, framdragning och anläggning av allmänna anläggningar inom området med mera.

Kostnaderna för arbetena fördelas enligt skälig och rättvis grund mellan alla inblandade parter såsom kommuner, markägare och framtida exploatörer. Den kvartersmark som möjliggörs om cirka 175 000 kvadratmeter kan säljas och generera inkomster. Kommunerna äger ingen mark inom området.

Huvudmannaskap

Inom de tre föreslagna detaljplaneområdena kommer respektive kommun att vara huvudman för allmän plats.

Gång- och cykelväg och infartsparkeringar ska också planläggas som allmän plats.

Inom verksamhetsområdena planläggs marken som kvartersmark, förutom huvudgatorna.

Huvudgatorna inom verksamhetsområdena planläggs som allmän plats för att få fullgod standard och tillgänglighet och säkra så att inte gatan privatiseras. Övriga gator inom verksamhetsområdena planläggs som kvartersmark för att inte begränsa användningsmöjligheterna.

Naturmarken ska, om den planläggs, planläggas som allmän plats, natur eller park.

Detaljplaneetapper
Förslag till avgränsning
Karta 19

Programområdesgräns
Etapp 1
Möjlig Etapp 2/3
Möjlig Etapp 2/3

Förslag till kommungränsjustering

Programområdet delas av Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) som också i princip är gräns mellan Nacka och Värmdö kommuner. Kommungränsen korsar dock vägen på ett antal ställen och inför kommande utveckling och detaljplaneläggning av de tre verksamhetsområdena föreslås att en mer logisk gränsjustering görs. Förslaget innebär att kommungränsen ändras så att den i princip följer den västra sidan av Gamla Skärgårdsvägen (väg 622). Se karta 20.

Beslut om ändring av gränsen mellan Nacka och Värmdö kommuner fattas av Länsstyrelsen i Stockholms län. Detta sker efter det att båda kommunerna har beslutat att föreslå förändringen och lämnat in en ansökan till länsstyrelsen. Ägarna av fastigheterna i kommungränsen ska i dialog med kommunerna ansöka hos den statliga Lantmäterimyndigheten om genomförande av gränsändringen. Detta sker genom fastighetsreglering.

Föreslagen ny kommungräns
Karta 20

Programområdesgräns
Föreslagen ny kommungräns
Kommungräns som inte rörs
Kommungräns som utgår

Ansökan om justeringen av kommungränsen bör ske innan arbete påbörjas med detaljplaner för att underlätta samrådsförfarande och beslutsprocess. I samband med att planprogrammet antas inom respektive kommun bör beslut tas om justering av kommungränsen.

Avtal

Planprogramskedet

Inga avtal behöver upprättas innan planprogrammet antas av respektive kommun.

Detaljplaneskedet

Erforderliga avtal som behövs och kan behövas i det eventuella framtida detaljplanearbetet är till exempel:

- Plankostnadsavtal – tecknas innan planarbetet påbörjas och reglerar bland annat ansvars- och kostnads fördelnigen under detaljplanearbetet, tillhörande utredningar och dylikt.
- Ramavtal – tecknas när det finns behov av en överenskommelse mellan kommunen och exploatör att i tidigt skede översiktligt reglera utbyggnad av allmänna anläggningar, ansvar- och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen, eventuella marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser med mera. Ramavtalet kompletteras sedan med ett exploateringsavtal.
- Exploateringsavtal – tecknas innan antagandet av detaljplanen och reglerar på en mer detaljerad nivå ut byggnad av allmänna anläggningar, ansvar- och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen, eventuella marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser med mera.

Organisation

Arbetet med att ta fram programmet har gjorts av en gemensam arbetsgrupp bestående av tjänstemän från både Nacka och Värmdö kommun. Medverkande tjänstemän har varit:

Nacka kommun

Fredrik Bengtsson, mark och exploatering

Lina Malm, plan

Anna Ek, park och natur

Alice Ahoniemi, miljö

Per Johnsson, VA

Hannu Rauhala, trafik

Miriam Helleday, plan

Helena Joseph, kommunikation

Värmdö kommun

Niklas Wårdell, plan och exploatering

Paula Rönnbäck, plan och exploatering

Anna Enberg, plan och exploatering

Patrik Stenberg, drift

Viveca Jansson, plan och exploatering

Mikael Carlsson, VA och renhållning

Madeleine Persson, plan och exploatering

Erland Thordarson, VA och renhållning

Mia Nilsson, ledningsstöd

Arbetet har utförts med stöd av i första hand Per Fladvad, Structor AB och Carl Magnus Jacobson samt Kristina Ehrstedt, bägge på Karavan Landskapsarkitekter AB.

Underlag och referenser

- Nyckelbiotopsinventering. Kil 2013-05-24. Skogsstyrelsen
- Trafikutredning. 2014-09-15. Iterio
- Dagvattenutredning för verksamhetsområde i Kil. 2014-10-07. Atkins
- PM – Förutsättningar för biogasanläggning och vind kraftverk, Energi- och arbetsområde Kil, Nacka Värmdö, 2013-02-18. Structor
- PM – Mark och vattenförhållanden och dagvatten-hantering. 2013-02-22. Structor
- Kulturmiljöutredning Kils gård – Sammanställning gällande landskapets nyttjande genom historien, augusti 2000. Nacka kommun
- http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Rattsinformation/Rattsfall/Vindkraft/Ljud-och-skuggor/
- http://www.viss.lansstyrelsen.se/
- http://www.nacka.se/WEB/FRITID_NATUR/NATUROCHPARKER/SJOARNA/Sidor/insjon.aspx

NACKA KOMMUN

VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE FÖR PLANPROGRAM

VERKSAMHETSOMRÅDE KIL

NACKA KOMMUN | VÄRMDÖ KOMMUN

DIARIENUMMER:
NACKA: KFKS 2012/219-214 PROJEKT 9425 KIL
VÄRMDÖ:15KS/72 PROJEKT 21800

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Program för detaljplan för Kils verksamhetsområde, Värmdö kommun och Nacka kommun

Sammanfattning

Beslut om att sända förslaget till detaljplaneprogram på remiss och samråd för Kils verksamhetsområde togs 2015-01-15 i Kommunstyrelsens planutskott i Värmdö samt 2015-02-13 av planchefen i Nacka kommun.

Samråd för planprogrammet för Kils verksamhetsområde har skett från 2015-03-03 till 2015-04-19. Information om samråd skickades ut enligt sändlistor framtagna av respektive kommun. Samrådet annonserades 2015-03-03 i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet och i Nacka Värmdö Posten. Programförslaget fanns att ta del av på respektive kommuns hemsida, Värmdö kommuns kontaktcenter, Nacka stadshus samt biblioteken i Orminge Centrum och Nacka Forum.

Två tillfällen av öppet hus/drop in har hållits under samrådstiden. Första tillfället hölls den 12 mars på kommunhuset i Värmdö kommun och andra tillfället den 19 mars på Idunskolan i Nacka. Representanter från båda kommuner fanns på plats för att svara på frågor. De båda öppet hus besöktes av cirka 30 personer vardera.

Det har inkommit 39 yttranden under samrådstiden. Boverket, Naturvårdsverket och Riksantikvarieämbetet har avstått att yttra sig. Samtliga inkomna yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen på Värmdö kommun samt planenheten på Nacka kommun.

Sammanfattning av inkomna synpunkter på programmet

De synpunkter som har inkommit på programmet för Kils verksamhetsområde berör främst förändringar av landskapsbilden, omhändertagande av dagvatten, tillkommande buller från trafik och verksamheterna, och störningar under byggtid. Det har även inkommit synpunkter på hur hänsyn tagits till rekreation och naturvärden samt om alternativa lokaliseringar studerats för bussdepå och kretsloppscentral.

Länsstyrelsen anger att kommande detaljplaner bör redovisa eventuella riskreducerande åtgärder och eventuella skyddsavstånd med hänsyn till planerad markanvändning, exempelvis för bränslehantering vid bussdepå och för transporter av farlig gods till och från verksamheter. Geoteknisk utredning bör genomföras innan nästa planeringsskede för planerad byggnation på lerhaltig mark och mark med sämre markstabilitet. Eventuella risker för ras och skred bör beaktas och beskrivas i planhandlingarna. För att miljökvalitetsnormerna ska nås har berörda recipienter behov av en kraftig minskning av näringsämnen och bland annat kadmium och bly. Recipienter som ska beaktas är Baggensfjärden och Insjön med vidare avrinning till Askrikefjärden. En arkeologisk utredning krävs av planområdet.

Trafikverket har behov av en byggnadsfri zon i vägens närhet och redovisar minimimått för avstånd mellan beläggning och kvartersgräns samt mellan kvartersgräns och byggnad. Ytterligare avstånd kan krävas utifrån risk och säkerhet, t.ex. buller eller tryckbankar i vägens närhet samt planerade utbyggnader.

Trafikverket anger att om kommunen accepterar avstegsfall från gällande bullerriktlinjer tar kommunen också ansvar för bullerstörningen. Därmed förutsätts att krav inte kommer att ställas på Trafikverket, i egenskap av verksamhetsutövare, att bekosta bullerdämpande åtgärder efter planens genomförande. Planprogrammets förslag på framtagande av åtgärdsvalsstudie i samarbete med Trafikverket är bra.

Ändringar av programmet efter samrådet

Efter samrådstiden har planprogrammet reviderats med avseende på programområdesgräns mot sydost och föreslaget verksamhetsområde Östra Insjön. Huvudsakliga ändringar är att verksamhetsområdet närmast Gamla Värmdövägen har utökats och nuvarande verksamhetsområde närmast Graningevägen utgår från programmet samt att mellanliggande gata har tagits bort. Text om verksamhetsområdet Östra Insjön har reviderats avseende på ändring av gräns till planprogrammet.

I avsnitt ”Programförslag” för området Västra Kil har texten kompletterats. Bussdepåns avgränsning i samband med detaljplanering ska ses över med avseende på funktion, påverkan på landskapsbild, rekreationsstråk, naturvärden och buller.

Under rubriken ”Kulturmiljöer i Värmdö” har texten kompletterats med beskrivning om Brända bergen.

Textavsnittet om preliminär miljöredovisning och behovsbedömning under rubrik ”Dagvatten och ytvatten” har förtydligats avseende på krav på miljökvalitetsnormer (MKN). Tillägg om geoteknisk utredning, risk för skred och har lagts till i texten under ”Risk och säkerhet”. Avsnittet om ”Klimatanpassning” har kompletterats med utfall av 100-årsregn med klimatfaktor samt rekommendation om höjdsättning av tillkommande bebyggelse.

Texten i planbeskrivningen under rubriken “Exploateringskostnader” har förtydligats avseende fördelning av kostnaderna för infrastruktur.

I programmets sammanfattning, under rubrik ”Fortsatt planarbete” har texten kompletterats med lista på utredningar som behöver tas fram i samband med detaljplaneringen.

- dagvattenutredningar
- trafik- och bullerutredningar
- miljökonsekvensbeskrivningar
- geotekniska utredningar
- arkeologisk utredning
- gestaltningsprogram
- riskutredning farligt gods

Inkomna yttranden

Yttranden har lämnats av		
	Namn	Fastighetsbeteckning
1.	Boo hembygdsförening	
2.	Boo miljö- och naturvänner	
3.	Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden, Värmdö kommun	
4.	Fritidsnämnden, Nacka kommun	
5.	Graningevägens samfällighetsförening	
6.	Insjöns villaägarförening	
7.	Lantmäterimyndigheten, Stockholms län	
8.	Länsstyrelsen i Stockholms län	
9.	Miljöpartiet de gröna, Värmdö	
10.	Nacka miljövårdsråd	
11.	Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun	
12.	Naturskyddsföreningen i Nacka	
13.	Storstockholms brandförsvar	
14.	Svenska turistföreningen i Stockholm	
15.	TeliaSonera Skanova	
16.	Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting	
17.	Trafikverket	
18.	Vattenfall eldistribution AB	
19.	Fastighetsägare i Värmdö	Västra Ekedal 1:10 och 1:43
20.	Fastighetsägare i Nacka och Värmdö	Kil 1:1 och Västra Ekedal 1:23
21.	Fastighetsägare i Nacka	Kil 1:5
22.	Fastighetsägare	Kil 1:9
23.	Fastighetsägare i Nacka	Kil 2:2
24.	Fastighetsägare i Nacka	Kil 2:43
25.	Gemensam skrivelse från fastighetsägare i Nacka	Kil 2:87 och 2:88
26.	Fastighetsägare i Nacka	Kil 2:98
27.	Fastighetsägare i Nacka	Kil 2:99
28.	Gemensam skrivelse från fastighetsägare i Nacka	Kil 2:102 och Kil 2:129
29.	Fastighetsägare i Nacka	Kil 2:129
30.	Gemensam skrivelse från fastighetsägare i Nacka	Kil 2:137, 2:138, 2:139, 2:140, 2:141, 2:142, 2:143 och 2:144
31.	Fastighetsägare i Nacka	Kil 9:1
32.	Fastighetsägare i Nacka	Kil 13:2
33.	Fastighetsägare i Nacka	Kil 13:4
34.	Fastighetsägare i Nacka	Kil 14:3
35.	Fastighetsägare i Nacka	Kil 14:4

Har ingen erinran		
36.	Fortum Värme	
37.	Försvarsmakten	
38.	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, Nacka kommun	
39.	Riksantikvarieämbetet	

Avstår från att yttra sig		
40.	Boverket	
41.	Naturvårdsverket	
42.	Riksantikvarieämbetet	

Synpunkter på programmet från remissinstanser

1. Boo hembygdsförening

Det kommande detaljplanearbetet är uppdelat i tre etapper, vilket är bra, då det ger flera möjligheter att lämna synpunkter på det fortsatta detaljplanearbetet. Hembygdsföreningen är positiv till att det planeras en återvinningscentral i området. Tanken är att det ska kastas så lite som möjligt genom att det ges möjlighet till återbruk. Det är också positivt att det på återvinningscentralen ska finnas möjligheter till caféverksamhet, loppmarknad och föreläsningar.

Föreningen lämnar följande information om den historiska markanvändningen inom området: ”Brända bergen är ett namn, som tillkom i samband med rysshärjningarna 1719, då skogen brändes ner. I den träskmark, som finns öster om Brända bergen finns det tydliga lämningar av skogsjordbruk med dikning även om det på senare tid skett granplantering där. Den träskmark, som finns öster om bergen är troligtvis en gammal segelled. Farleden var i bruk till 1748, då Farstabrohåls färja mellan Boo och Farstalandet lades ner. Förutom allt geologiskt av mycket gammalt datum, som kan gömmas i den gamla segelleden, Ekedalen, är den träskskog som är ovanlig i våra områden. Det är här, som den biologiska mångfalden är som störst.”

Kommentar: *Informationen om den historiska mark- och vattenanvändningen tas tacksamt emot och beskrivningen under kulturmiljöer och fornlämningar kompletteras.*

2. Boo miljö- och naturvänner

Det är positivt att programmet gjorts över kommungränserna då utvecklingen av Nacka och Värmdö är beroende av varandra. Det saknas dock en analys på behovet av bussdepå och verksamhetsområden. Värmdö har redan planerat för en ny permanent stor bussdepå. Det ifrågasätts dock om ytterligare en bussdepå på 55 000 kvadratmeter behöver byggas i Kil. Tomter för verksamheter står obebyggda i Nacka och lokaler för verksamheter står tomma längs Värmdöleden i Nacka. I Dalkarlsområdet planeras fler tomter för verksamheter.

En tydlig karta med nivåkurvor saknas i handlingarna. Programmets förslag till etableringar och vägar innebär att stora mängder berg kommer att behöva sprängas bort. Skärgårdslandskapets topografi försvinner och fula, blottade bergsskärningar blir följden och är inte förenligt med ett hållbart samhälle.

Programområdet ligger i södra kanten av Nacka-Värmdökilen och är också viktigt som spridningskorridor. I trädinventeringen för Kil påpekas värdet av de gamla och grova ekarna i delområde 4 som mycket värdefulla i skärgårdslandskapet. Dessa utgör spridningsväg till ekarna i Velamsund för arter knutna till ek. Ett samband som försvinner om området för bussdepån exploateras.

Programområdet ingår i det större gamla kulturlandskapet kring Kils gård, Graninge och Västra Ekedal som vi anser inte ska utsättas för ytterligare exploatering. Med en friställning av de stora ekarna och tallarna, gallringar och fortsatt bete av de öppna markerna samt bättre tillgänglighet skulle området trots bullerstörning från Värmdöleden kunna bli attraktivt som rekreationsområde.

Det saknas en analys av ekosystemtjänster.

Effekten av bullerdämpning genom byggande av bullervallar och industribyggnader är överskattad när berg sprängs bort och skog tas ned.

Kommentar:
I programmet redovisas värdet av de gamla ekarna samt konsekvenserna av föreslagen exploatering. I miljökonsekvensbeskrivningar för kommande detaljplaner får detta belysas mer ingående. Det angelägna behovet av bussdepå och verksamhetsområden i en växande kommun har vägts i förhållande till naturvärdena. Nyckelbiotoper och områden med utpekat höga naturvärden exploateras inte. I samband med detaljplanering för Västra Kil ska avgränsning för bussdepån ses över bland annat i förhållande till naturvärden.

Det finns ett stort behov av områden för mindre verksamheter när Nacka kommun och Värmdö kommun växer. Kil kan erbjuda plats för verksamheter i ett bra läge utifrån kommunikationer och finns med i översiktsplanen som ett verksamhetsområde.

Bussdepån i Värmdö är till för nuvarande behov. Bussdepån i Kil skulle kunna ersätta bussdepån i Björknäs som idag inte har någon utbyggnadsmöjlighet.

På kartorna över delområden finns höjdkurvor med. Landskapsbilden kommer att förändras när berg sprängs inom områden som ska exploateras. De högsta bergen samt nyckelbiotoper lämnas orörda.

Slyröjning, friställning av ekar och andra naturvårdsåtgärder kommer att genomföras i delar som planeras som kommunal naturmark i Nacka. Övrig mark som fortfarande kommer att vara kvar som privat naturmark kommer även i fortsättningen att skötas av markägaren. Området runt ängen med dagvattendammen i Västra Kil kommer att utformas som park med rekreativa värden.

Någon regelrätt ekosystemanalys finns inte i programmet. Dock beskrivs nuvarande ekosystemtjänster och de övergripande förutsättningarna för bland annat dagvatten, klimat och biologisk mångfald. Konsekvenserna av programmet beskrivs också.

3. Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden, Värmdö kommun

Nämnden konstaterar att många av de problem som kan uppkomma med anledning av framtida planläggning av området har identifierats i planprogrammet. Främst är det inverkan på den befintliga naturmiljön med höra naturvärden, men också buller från väg 222 och tillkommande buller från nyetablering av verksamheterna som kan innebära en olägenhet för de boende norr om området, främst i Nacka kommun. Det finns också identifierade problem med dagvattenhantering i området. Ökad trafik kommer att kräva en godtagbar trafiklösning i området.

Nämnden är av den uppfattningen att det bör utredas om exploateringen av detta område är förenligt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser i 3-4 kap MB. Detta ska enligt 2 kap. 2 § PBL prövas vid planläggning. De redovisade naturvärdena på platsen kan innebära att man genom exploateringen påtagligt kan skada områdets karaktär (3 kap 2 § MB) och att åtgärderna kan vara av sådan karaktär att detta område, som av allmänt intresse är av intresse för sina natur- och kulturvärden, påtagligt kan komma att skadas. I 2 kap 6 § framgår att behovet av grönområden i närheten av tätorter särskilt ska beaktas. Detta är en aspekt som måste utredas i tidigt i planarbetet för att kunna ta ställning till om exploateringen över huvud taget kan komma till stånd.

Vid planläggning är det mycket viktigt att bullerproblematiken utreds och att planen möjliggör bullerdämpande åtgärder både mot trafikbuller och buller från de tillkommande verksamheterna samt under anläggningsfasen.

Nämnden anser att det är mycket viktigt att dagvattenhantering får även fortsatt central plats i planläggningsprocessen så att de identifierade problemområdena kan få en ändamålsenlig lösning. Strandskyddet bedöms inte påverkas nämnvärt av det föreslagna upphävandet och särskilda skäl bedöms föreligga för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark i planen.

Sprängning av berg kan medföra stora olägenheter för de boende på grund av buller och damning och generera stor mängd massor som kan leda till ökat antal transporter.

Påverkan på landskapsbilden genom bergsskärning, schakt och dagvattendammar samt nyetablering av verksamheter kommer att medföra en dramatisk omdaning av hela området. Detta är helt klart en utmaning ur rent informationsperspektiv då exploateringen annars kommer att medföra många negativa synpunkter från boende i båda kommunerna. Det är viktigt att arbetet sker med stor transparens och att synpunkter från både närboende och andra beaktas och tas tillvara redan i tidigt skede.

Det finns en identifierad markförening inom planområdet som bör utredas vidare för att avgöra vilka konsekvenser markföroreningen får för den fortsatta planläggningen**.**

Kommentar:
Programområdet är mycket påtagligt påverkat av trafikbullerbuller varför det utnyttjas i begränsad omfattning för rekreation. Området bedöms vara stört men inte ianspråktaget eller påverkat av exploateringsföretag förutom Värmdöleden och Gamla Skärgårdsvägen. Naturområdena på båda sidor av Gamla Skärgårdsvägen har inventerats med avseende på värdefull natur och topografi. Genom att verksamhetsområdena är placerade mellan nyckelbiotoper och anpassade till så långt som möjligt till naturvärdesobjekt bedöms programmet inte leda till en påtaglig påverkan av områdenas karaktär. Högsta bergstoppar lämnas orörda och befintliga stigar och utsiktsplatser hålls tillgängliga för friluftslivet. Planförfattarna bedömer att föreslaget planprogram inte strider mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

Frågor om buller från trafik och verksamheter ska beräknas och studeras noggrant i samband med detaljplaneringen. Det kommer då att framgå om det är nödvändigt med bulleravskärmning, var de bör placeras och hur de bör utformas för att få bästa effekt.

Frågor om dagvatten ska studeras noggrant i samband med detaljplaneringen. För påverkan på dagvatten och grundvatten ska en beskrivning av miljökonsekvenserna göras. Även påverkan på recipienterna ska redovisas.

Under anläggningsfasen kan det uppkomma buller, exploatören ska under anläggningen ta fram ett egenkontrollprogram som visar hur man kommer att hantera bullret för att orsaka minsta möjliga störning.

I det fortsatta arbetet bör ett gemensamt gestaltningsprogram tas fram för Nacka och Värmdö. Det bör beskriva gestaltningsprinciper för t.ex. bergsskärningar, dammar, bullervallar och planteringar. Gestaltningsprogrammet kommer sedan att ligga till grund för detaljplanerna och projekteringen.

Schakt och andra arbeten i potentiellt förorenad mark får inte göras utan samråd med den myndighet som har ansvaret för tillsyn enligt miljöbalken inom den förorenade platsen.

4. Fritidsnämnden i Nacka

Inom programområdet bör utredas om det finns möjligheter att lokalisera föreningsverksamhet, förslagsvis bullerstörande idrott som motorsport eller liknande i närheten av motorvägen.

Kommentar: *Den markanvändning som föreslås i programmet följer översiktsplanens intentioner. Det finns höga naturvärden i området och ett äldre kulturlandskap. Bedömningen är att inte ta i anspråk mer mark för exploatering och därmed inte heller motorsport.*

5. Graningevägens samfällighetsförening

För alla tre områden i programmet planeras förbindelse till Graningevägen. Det är samfällighet som är huvudman för Graningevägen. Samfällighetsförening påpekar det olämpliga i att stimulera ökad gång- och cykeltrafik på Graningevägen. Vägen saknar idag vägbelysning och samfällighetsförening har inga planer på att anlägga vägbelysning utefter vägen. Man bör utreda konsekvenserna av ökad närvaro av oskyddade trafikanter på Graningevägen, både såväl under dagtid som efter mörkrets inbrott.

Samfällighetsföreningen efterfrågar en redogörelse av hur anslutningarna av de planerade gång- och cykelvägarna till Graningevägen ska göras. Redogör även kostnader, olägenheter under byggtiden och framtida underhåll.

Enligt programmet ska gatorna inom programområdet vara allmän plats. Redogör huvudmannafrågan för cykelvägen som går genom verksamhetsområdet Östra Insjön för att sedan gå en sträcka på Graningevägen innan den kommer ut på Gamla Skärgårdsvägen. Hur hanteras underhållet av sträckan på Graningevägen?

I programmet redovisas fem dagvattendammar, varav två har sin avrinning mot baggensfjärden och en mot Farstaviken. Vatten från dessa tre dammar kommer att passera under Graningevägen. Redogör hur vägkroppen säkerställs på lång sikt och under byggtiden.

Det är 28 fastigheter i Graninge samfällighetsförening som delar på kostnaderna genom andelstal. 25% av andelarna ligger idag på fastighet Västra Ekedal 1:10 som ägs av JM. Om kommunen nu stänger av väganslutningen från det planerade verksamhetsområdet och ersätter den med en cykelväg kommer samfällighetsföreningen att tappa en del av andelstalet. Redogör hur samfällighetsföreningen kommer att kompenseras. Kommer Värmdö kommun in som andelsägare genom att ansvara för cykelvägens sträckning på Graningevägen? Föreningen vill veta om det är Värmdö kommun som begär och står för kostnaderna för en ny förrättning och andelstalsberäkning.

Redogör om den nuvarande anslutningen mellan verksamhetsområdet Östra Insjön och Graningevägen kommer att användas under byggtiden med ökad trafik som följd innan anslutningen stängs av.

Kommentar: *Förslaget till detaljplaneprogrammet har reviderats avseende på verksamhetsområdet Östra Insjön. Anslutning av gång- och cykelväg från verksamhetsområdet har tagits bort i det reviderade förslaget. Någon gång- och cykelväg varken mellan Östra Kil och Graningevägen eller Västra Kil och Graningevägen har inte varit aktuellt. I kartmaterialet har det däremot redovisats en eventuell stig mellan verksamhetsområden och Graningevägen. I kommande detaljplanearbeten kommer behov av gång- och cykelvägar utredas mer detaljerat.*

I och med att förslaget om verksamhetsområde för Östra Kil har reviderats och förbindelsen mellan verksamhetsområde och Graningevägen har tagits bort. Efter revideringen är förhållandena oförändrade mot dagens läge gällande underhåll.

En mer ingående dagvattenutredning kommer att ske i samband med detaljplaneläggning. Hur vattnets passering under Graningevägen både under byggtiden och på lång sikt kommer att hanteras redovisas i kommande detaljplaner med tillhörande avtal.

I och med revidering av verksamhetsområde Östra Kil kommer det inte att ske några ändringar av nuvarande andelstal för Graningevägens samfällighetsförening. Graningevägen ska inte heller användas för byggtrafik.

6. Insjöns villaägarförening

Villaägarföreningen har vid flera tillfällen fått möjlighet att följa och kommentera programarbetet. Föreningen har uppskattat denna möjlighet och ser också resultat av i några mindre ändringar, bland annat att ängsmarken som gränsar mot Uttervägen föreslås lämnas orörd. Jämfört med tidigare planer noterar föreningen med tacksamhet att både Skärgårdsberget med hällmarkstallskog och angränsande barrskogsområde föreslås bevaras som naturmark.

I stort anser föreningen att programförslaget till omfattning och form anpassats väl till de förutsättningar som området erbjuder.

Nuvarande gångförbindelse mellan Uttervägen och Graningevägen via Kils gårds gamla brukningsväg bör sparas. Det aktuella områdets värde lyfts också fram i beskrivningen av kulturmiljön. Ytan för bussdepåns norra del behöver då minskas med en fjärdedel motsvarande ca 1,4 hektar, vilket också skulle minska behovet av sprängning. I stället kan de två närmaste industritomterna ingå i depån. Då skulle depån rymma mer än 140 bussar. Björknäs med sina ca 115 bussar ligger transportlogistiskt optimalt till då hälften av linjerna som sätts ut från Björknäs börjar och slutar sin trafikuppgift på Sicklaön. En nedläggning av Björknäs och flytt till Kil skulle drastiskt öka antalet tomkörningsmil.

Detta i kombination med att en ny bussdepå kommer att öppnas 2016 i Charlottendal gör att frågan om en eventuell avlastning av Björknäs genom tursättning av de linjer som idag ändå utgår från Gustavsberg borde vara ett alternativ som skulle kunna diskuteras om det enbart är kapacitetsfrågor avseende Björknäs som utgör grunden för förslaget.

Föreningen efterlyser en tydlig redovisning av effekterna i samband med etableringsfasen, och då särskilt omfattning och konsekvenser av de omfattande sprängningsarbeten som kommer att krävas för i första hand anläggandet av en kretsloppscentral. Fastigheter längs Kräftvägen, Rundvägen och slutet av Värmdövägen och Lagnövägen riskerar att utsättas för buller och damm.

Föreningen efterlyser också en tydligare beskrivning av de problem kombinationen av en ökad mängd hårdgjord yta och en ökad trafik för med sig. Dagvattenflödet till Insjön, trots ett antal åtgärder, väntas bli fyra gånger så stort som idag. Med tanke på rådande topografi ställer sig föreningen frågande till uppgiften om att område A2 beräknats ha sitt utflöde mot Baggensfjärden.

Kommentar: *Nacka kommun är medveten om att gångförbindelsen mellan Uttervägen och Graningevägen via Kils gårds brukningsväg fyller en viktig funktion för de närboendes rekreation. Bussdepåns avgränsning ska noggrant studeras i kommande detaljplan utifrån landskapsbild, naturvärden, rekreation och buller.*

Om bussdepån i Björknäs frigörs kan Björknäs centrum utvecklas. Efter antaget detaljplaneprogram ska diskussion påbörjas mellan Nacka kommun och Trafikförvaltningen om Björkås utveckling.

Buller från kretsloppsanläggning, småindustri och bussdepå ska utredas och studeras noggrant vid detaljplaneringen. Det kommer då att framgå om det är nödvändigt med bulleravskärmning, var de i så fall ska placeras och hur de ska utformas för att ge bästa effekt.

Om det blir en bussdepå ska en luftutredning/-beräkning göras vid arbetet med detaljplan. Generellt är nya moderna bussdepåer bättre rustade för att minska utsläpp till luft. Anläggningen bör också utformas så att buller minimeras från depån till bostäder.

Dagvattnets påverkan på både Baggensfjärden och Insjön är mycket viktig. Det ska därför studeras noggrant i samband med detaljplanering. Både för varje enskild detaljplan, men även i ett större sammanhang som omfattar hela programområdet. Även åtgärder som är positiva för Insjöns vattenkvalitet inom hela avrinningsområdet ska studeras och eventuella åtgärder utanför programområde ska utredas. I det fortsatta planarbetet ska konkreta åtgärder föreslås och åtgärdernas effekter redovisas.

Dagvatten ska fördröjas inom respektive fastighet och renas innan överskottsvatten avleds till kommunens dagvattennät. Hårdgjorda ytor med 20 parkeringsplatser eller fler, förses med oljeavskiljare. Verksamheter som till exempel bussterminal kommer att behöva fler oljeavskiljare och åtgärder för rening av dagvatten. Dagvatten från allmän plats och gator kommer att renas i planteringsytor med skelettjord. Därefter leds dagvattnet till dammar för ytterligare rening och efterpolering. Det momentana dagvattenflödet norrut till Insjön kommer inte att öka utan regleras via dammarna. Utflödet från fördröjning i dammar sker under en längre tid.

En miljökonsekvensbeskrivning ska göras i detaljplaneskedet med avseende på hur dagvattnet påverkar sjön Insjön, Baggensfjärden och grundvattnet i området.

7. Lantmäterimyndigheten, Stockholms län

Programförslaget föreslår kommunalt huvudmannaskap, vilket är även Lantmäteriets uppfattning att huvudmannaskapet ska vara kommunalt.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

8. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen i Stockholms län ser mycket positivt på kommunernas ambitioner att utveckla ett nytt verksamhetsområde i ett kollektivtrafiknära läge och att detaljplaneringen föregås av ett gemensamt planprogram som belyser viktiga övergripande frågor. Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10§ PBL under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Det PM som Structor tog fram för biogasanläggning och vindkraft saknar en beskrivning av risker kopplade till transporter av farligt gods och planerade verksamheter.

Programområdet löper längs Värmdöleden som är primär transportled för farligt gods. Kommunen behöver redovisa en riskbild över planområdets närhet till väg 222. Kommunen behöver säkerställa ett bebyggelsefritt område om minst 25 meter från vägkant till väg 222.

Detaljplaner bör redovisa eventuella riskreducerande åtgärder och eventuella skyddsavstånd med hänsyn till planerad markanvändning, exempelvis för bränslehantering vid bussdepå och för transporter av farlig gods till och från verksamheter.

Enligt Länsstyrelsens beslut 30 mars 2015 är det utökade byggnadsfria området från vägkant för ej detaljplanelagt område ändrat från 50 meter till 30 meter för väg 222.

Länsstyrelsen anser att geoteknisk utredning bör genomföras innan nästa planeringsskede för planerad byggnation på lerhaltig mark och mark med sämre markstabilitet. Eventuella risker för ras och skred bör beaktas och beskrivas i planhandlingarna. De geotekniska förhållandena och markstabiliteten kan påverkas av ett förändrat klimat med ökad nederbörd och högre temperaturer.

Dagvattenutredningen är bra och tar upp och hanterar viktiga frågor. Ökade föroreningsmängder utgör ett problem eftersom berörda ytvattenförekomster redan i dagsläget inte uppnår miljökvalitetsnormerna (MKN).

För att miljökvalitetsnormerna ska nås har berörda recipienter behov av en kraftig minskning av näringsämnen och bland annat kadmium och bly. Recipienter som ska beaktas är Baggensfjärden och Insjön med vidare avrinning till Askrikefjärden. Enligt programhandlingarna kommer dagvattenutsläppen av föroreningar till recipienterna att öka.

För att programmet inte ska motverka en bättre vattenkvalitet och att MKN uppnås bör man visa att utsläpp av ovanstående ämnen inte ökar och helst bör utsläppen minska. Att behålla samma utsläppsnivåer eller åstadkomma en minskning när ett så stort naturområde exploateras är svårt. Om det i avrinningsområdet genomförs åtgärder som tillsammans beräknas minska utsläppen av föroreningar så mycket att resultatet blir en betydligt bättre vattenkvalitet och att MKN uppnås så kan en liten ökning från planområdet vara acceptabel. I det fortsatta planarbetet bör visas på konkreta åtgärder och åtgärdernas effekter.

Utifrån VISS bör kommunerna göra en bedömning av den negativa påverkan från detaljplanerna i förhållande till det bedömda förbättringsbehovet. Kommunerna bör även i fortsättningen bedöma påverkan på grundvatten även om ingen grundvattenförekomst med miljökvalitetsnormer påverkas av programområdet.

Miljökvalitetsnormerna är bindande för kommuner och myndigheter. De innebär ett skarpt ickeförsämringskrav samt att man för de flesta vatten måste genomföra åtgärder för att vattenkvaliteten ska förbättras så att normerna följs.

Planprogrammet ligger delvis inom riksintresseområde för kulturmiljövården. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att programmet är möjligt att genomföra utan att påtagligt skada riksintresset. Det är ändå av stor vikt att i det fortsatta planarbetet redovisa påverkan på riksintresset och redogöra för konsekvenserna av de projekt som planeras.

Det är även viktigt att ta hänsyn till kulturhistoriskt värdefulla miljöer som ligger utanför riksintresseområde och att eftersträva att landskapsbilden och väsentliga karaktärsdrag bevaras. Antikvarisk kompetens bör finnas med i det fortsatta arbetet. Det är positivt och angeläget att kulturmiljö och landskapsbild enligt programhandlingen ska finnas med i den behovsbedömning som ska tas fram. En arkeologisk utredning krävs av planområdet. En ansökan om detta har inkommit till Länsstyrelsen.

Planprogrammet behöver redovisa hur förslaget överensstämmer med den kommunala avfallsplanen som ska ingå i kommunens renhållningsordning. Det behövs tillstånd eller anmälan enligt 9 kap 6§ miljöbalken för kretsloppscentralen.

Länsstyrelsen delar kommunernas bedömning att framtida detaljplaner inom programområdet kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Den slutliga bedömningen får göras inom ramen för varje detaljplan.

Kommentar: *En särskild riskutredning om transporter för farligt gods ska göras i samband med kommande detaljplaner. I programmet är det 25 meter mellan Värmdöleden och kvartersmark för verksamheter.*

Dagvatten ska studeras noggrant i samband med detaljplaneringen med avsikt att klara miljökvalitetsnormer för varje enskild detaljplan och för programområdet. Även åtgärder som är positiva för avrinningsområdet i stort ska studeras. I det fortsatta planarbetet ska konkreta åtgärder föreslås och åtgärdernas effekter redovisas. För påverkan på dagvatten och grundvatten ska en särskild beskrivning av miljökonsekvenserna göras.

En geoteknisk utredning ska göras i samband med detaljplan för planerad byggnation på lerhaltig mark. Risk för ras och skred ska beaktas. Även i kommande detaljplaner redovisas konsekvenserna för riksintresse för kulturmiljövården. Antikvarisk kompetens har funnits med i projektgruppen. Den arkeologiska utredningen som har ansökts kommer att genomföras i samband med de kommande detaljplanerna.

Programmets förslag på återbruk stämmer väl med Värmdö kommuns mål 2 i avfallsplanen: "Öka återanvändningen" genom att "lämna prylar och kläder till återanvändning via ÅVC eller second-handbutiker" samt "att bygga upp en anläggning för återbruk". Kretsloppscentralen kommer i sin helhet underlätta mål 3 i avfallsplanen: "Öka återvinning av material och energi". Kretsloppscentralen i Kil finns med i Nackas avfallsplan.

9. Miljöpartiet de gröna, Värmdö

Miljöpartiet påpekar att beslutet att skicka ut förslaget till program för verksamhetsområdet Kil avgjordes redan den 11 november i Värmdö kommuns Samhällsplaneringsnämnd. Vid sammanträdet beslutades att programmet skulle skickas på samråd med följande tilläggsbeslut:
Samhällsplaneringsnämnden i Värmdö vill skicka signalen till Nacka kommun att vi inte är intresserade av den föreslagna placeringen av kretsloppsparken i programförslaget eftersom Värmdö kommun planerar för en liknande anläggning några kilometer bort vid Värmdö marknad.
Besluten i ärendet blev dock inte protokollförda i novembersammanträdet, utan ärendet togs upp på nytt i januari i kommunstyrelsens planutskott och beslutades utan tilläggsbeslut.

Miljöpartiet är positiv till att den västra delen av verksamhetsområdet närmast väg 222 planläggs som verksamhetsområde. Det är viktigt att i möjligaste mån undvika onödig sprängning och ianspråktagande av orörd natur för att skapa ett verksamhetsområde så mycket i samklang med naturen som möjligt.

Att ta bort kretsloppspark i Östra Kil skulle ge möjlighet för flera verksamheter att etablera sig i området. Miljöpartiet vill poängtera vikten av att det inte blir handel i Kil.

En placering av en gemensam kretsloppspark i Kil i stället för en på Ekobacken och en mer centralt placerad i Nacka innebär längre resor för såväl Värmdöbor som Nackabor och frångår från den planering som Värmdö kommun sedan länge har haft vad gäller utvecklingen av återvinningsstationer.

Miljöpartiet anser att tjänsteskrivelsen borde varit tydlig med att byggandet av en kretsloppspark i Kil medför att den planerade kretsloppsparken på Ekobacken inte blir av, vilket innebär att ändringen saknar stöd i Värmdö kommuns översiktsplan. En sådan ändring behöver noga studeras och konsekvensbeskrivas vad gäller tillgänglighet, klimatpåverkan, medborgarnytta m.m.

Verksamhetsområde Östra Insjön vill Miljöpartiet undanta från planläggning i det här skedet, vilket medför att den nedre cirkulationsplatsen också kan undantas. Det är dock viktigt att bibehålla utökade infartsparkeringsmöjligheter och gc-väg i planarbetet.

När verksamheterna är på plats vill Miljöpartiet återigen se över möjligheterna till såväl etablering av vindkraft som ett mindre antal bostäder i östra Insjön. Visionen är bostadsområden och/eller verksamhetsområden som klarar sin egen energiförsörjning lokalt inom området Kil/Östra Insjön enligt översiktsplanens intentioner.

Det är viktigt att våtmarken i Östra Insjön, som har höga värden, bevaras och att biologisk mångfald och naturvärden särskilt undersöks i miljökonsekvensbeskrivningen av området under det framtida planarbetet.

Kommentar: *Miljöpartiets synpunkter om hantering av ärendet i de politiska nämnderna i Värmdö kommun noteras.*

Om det visar sig att kretsloppscentralen inte kommer att anläggas finns det möjligheter för andra verksamheter att etablera sig på platsen. Det är viktigt att i kommande detaljplaner omöjliggöra handel i verksamhetsområdena.

Sprängning kommer i framtida detaljplaner studeras ingående och anpassas till verksamheternas behov, landskapsbilden och de allmänna gestaltningsprinciperna i detaljplaneprogrammet. Kommunernas ambition är att undvika så långt som möjligt ianspråktagande av värdefull natur och skapa verksamhetsområden i samklang med natur.

En gemensam kretsloppscentral i Kil har möjlighet att erbjuda bättre öppettider och underlag för återbruk jämfört med två separata anläggningar. Längre öppettider medför att kommuninvånarna i respektive kommun kan besöka anläggningen i samband med andra resor, t.ex. på väg till arbete, fritidsaktiviteter och handel. Platsen i Kil ger möjlighet utöver en återvinningscentral även utrymme för ett större återbruk. Den möjligheten saknas inom det planerade området för återvinningscentralen i Ekobacken. I gällande plan i Ekobacken finns område omfattande 1,3 ha för återvinningscentral. Den yta som krävs för en återvinningscentral med återbruk är minst 3,5 ha. Ekobackens yta räcker därmed inte till för både återvinning och återbruk. Genom återbruksverksamheten kommer klimatpåverkan att minskas medan medborgarnyttan ökas.

När översiktsplan antogs 2011 fanns ingen vision om en kommungemensam återvinningscentral med återbruk tillsammans med Nacka kommun. Utveckling kring återbruk har under senare åren mognat till ett systemtänk för att tillvarata och återanvända varor. Det är mer praktiskt för medborgare att lämna förbrukade varor till en plats i stället för att behöva besöka flera platser. Dessutom kan sorteringen mellan det som är avfall och det som kan återanvändas ske på plats.

En del av föreslaget verksamhetsområde Östra Insjön har reviderats, Huvudsakliga ändringar är att verksamhetsområdet närmas Insjön utökats, nuvarande verksamhetsområde närmast Graningevägen utgår från programmet och mellanliggande gata har tagits bort. Cirkulationsplatsen vid Gamla Skärgårdsvägen kvarstår. Trafikflödena samt behov av cirkulationsplats kommer att studeras vidare i kommande arbete med detaljplaner.

Miljöpartiet vill att både bostäder och vindkraft etableras inom Östra Insjön. Programmet omöjliggör inte eventuella kommande vindkraftsetableringar. Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska Kil och Västra Ekedal användas för arbetsplatsområden. Frågan om bostäder inom området har prövats och diskuterats tidigare. Bostäder är inte aktuella inom programområdet.

Våtmarken i Östra Insjön har en mycket viktig funktion i hantering och rening av dagvatten och kommer att bevaras.

10. Nacka miljövårdsråd

Disponering av området för ”verksamheter” accepteras, trots negativ naturpåverkan, eftersom översiktsplanen följs. Verksamheterna bussdepå, infartsparkering, kretsloppscentral med återvinning och småföretag är Nacka Miljövårdsråd positiv till. Att förlägga dessa verksamheter i bullerstört område och invid trafikleder anses lämpligt. Även koordinationen med Värmdö kommun så att ett sammanhängande verksamhetsområde bildas är positivt.

Att inte placera biogasanläggning inom detta område är bra. Att öppna möjlighet för framtida vindkraftverk är inte bra. För miljövänlig energiproduktion bör i stället andra lämpliga sätt användas, som till exempel solenergi på tak och framför lämpliga bergsskärningar, bergvärme, sjövärme mm.

Nacka miljövårdsråd instämmer i planprogrammets beskrivning av befintlig landskapsbild och föreslår att i området Västra Kil reservera en remsa natur längs Värmdöleden för att något av det befintliga landskapet kan bevaras och upplevas från Värmdöleden. Industriområdet bör synas så lite som möjligt från vägen. Programförslagets markreservation på 25 meter ska utökas till minst 50 meter med hänsyn till reservat för spårtrafik samt avståndskrav till farligt gods väg.

Avstånd till busshållplatserna är för långt från bussdepån och riskerar alstra onödig busstrafik.

En markreservation för en järnvägsstation bör göras redan nu för att säkerställa god framtida kollektivtrafik för trafikanter på Kils arbetsplatser, Graninge stiftsgårds vård- och omsorgsboende samt äldrebostäder, naturreservat och bostadsområden vid Insjön och Kils gård samt infartsparkering.

Det är viktigt att naturmark norr om verksamhetsområde Västra Kil och området närmast Graningevägen i programområdets sydöstra del ska bevaras och skötas. Att behålla ett sort rekreationsområde för bostäderna vid Insjön och spridningskorridorer för djur och växter är mycket viktigt. En skötselplan för all natur inom det föreslagna programområdet måste upprättas och resurser avsättas för att följa denna.

För samtliga byggnationer anser Nacka Miljövårdsråd att kommunen måste ställa krav på ekologiskt byggande. Energieffektivitet, grönytefaktor, klimatpåverkan, transportbehov mm. bör beaktas och möjligheterna att utnyttja solenergi, berg- och sjövattenvärme bör undersökas.

Kommentar: *Synpunkterna om områdets disponering noteras.*

Vindkraftverk finns inte med i programmet för Kil. Vindkraftsverks konsekvenser för landskapsbild och närhet till bostäder har inte detaljstuderats i programmet då det i dagsläget inte är ekonomiskt intressant att anlägga mindre enstaka vindkraftverk. Övriga synpunkter om miljövänlig energiproduktion kan studeras vidare i kommande detaljplanen om huvudmän för kommande verksamheter är intresserade.

Konsekvenserna för landskapsbilden och eventuella åtgärder för att minska effekterna ska utredas vidare i kommande planarbeten. Omfattning av markreservation för spårtrafik samt avstånd till primärled för farlig gods väg kommer att studeras närmare i kommande detaljplanearbete.

Synpunkt om avstånd till busshållplatser noteras.

Mark reserveras inte för järnvägsstation då goda kollektivtrafikförbindelser med buss utgör grunden. Det blir inte heller tillräckligt stort befolkningsunderlag för spårbunden trafik.

Skötselplaner kommer att upprättas för de delar där kommunen tar över ansvaret för drift och underhåll. Övrig naturmark föreslås även i fortsättningen att vara kvar i privat ägo. Exakt avgränsning avgörs i kommande detaljplaner.

Ekologiskt byggande kan studeras vidare i kommande detaljplaner.

11. Natur- och trafiknämnden i Nacka

Trafikutredningen till planprogrammet håller inte tillräcklig kvalitet. I samband med fortsatt planarbete bör kommande trafikutredning baseras på nya mätningar, flöden och använda nya kapacitetsberäkningar.

Det bör beskrivas att förslaget innebär en trafikalstring med en ganska stor andel tung trafik, sett både ur trafiksäkerhetssynpunkt för oskyddade trafikanter och för den fysiska utformningen av gatorna och dimensionerande korsningar.

Principsektionerna för vägar som redovisas i programmet bör kompletteras med sidoområden och belysningsstolpar. Definiera dimensionerande fordon och se över längslutning. Sektioner och utformningsförslag bör stämmas av gentemot Riktlinjer för gatustandard i Nacka kommuns tekniska handbok.

Motivera varför vänstersväng ut från kretsloppscentral föreslås förbjudas av trafiksäkerhetsskäl.

Trafikverket bör komplettera med belysning på södra påfarten för att förbättra trafiksäkerheten vid korsningen.

Dimensioneras inte vägnätet, korsningar och avstånd mellan korsningar efter långa och tunga fordon riskerar långa fordon täppa igen mellan korsningar. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kan bli lidande. Det är viktigt med sidoområden för att få plats med belysningsstolpar, vägmärken, elskåp och snöröjning.

Det är bra att trafiksäkerheten för gång och cykel samt hastighetsproblemen längs 622 lyfts. Bra förslag med sänkt hastighet och viktigt att vägen utformas utifrån samma förutsättningar. Programmets förslag till uppsamlingsgatans utformning bör gälla framför trafikutredningens.

Ange parkeringstal för bil och cykel.

Beskriv infartsparkeringens framtida behov, lokalisering och trafikalstring mer utförligt.

Viktigt med tidig dialog och samordning med Trafikverket och Trafikförvaltningen. Bussdepåns kapacitet och trafikalstring ska utgå från Trafikförvaltningens framtida behov och även beakta möjligheterna att ha kapacitet för den befintliga depåverksamheten i Björknäs. Fortsatt utredning om ny påfart från bussdepån till väg 222 är en samordningsfråga för Trafikverket och Trafikförvaltningen. Bra att föreslå en ny busshållplats vid kretsloppscentralen.

Ändra så att det i programmet står att kretsloppscentralen bedöms omfatta 30 000- 40 000 kvadratmeter.

VA-frågorna och dagvattenfrågorna måste belysas grundligare i det fortsatta arbetet.

Programförslaget innebär en försämring av rekreationsvärdet eftersom tillgängligheten till stora befintliga rekreationsområden försvinner. Flera gångvägar och stigar försvinner. Om det blir en bussdepå blir det den mest dominerande verksamheten och kommer att upplevas som ett hinder då den blir inhägnad. En ny gångväg mellan bussdepån och bergsskärningarna mot omgivande berg riskerar att upplevas som otrygg.

Befintlig äng mellan verksamhetsområdet och Insjöns villaområde sparas. Upplevelsevärdet på ängen kan påverkas negativt då bussdepån blir synlig från ängen.

Landskapet utmed Värmdöleden påverkas i stor omfattning. Det är positivt att en bullervall anläggs utmed Värmdöleden och tillkommande bebyggelse kan bidra till att minska bullret från Värmdöleden.

Verksamhetsområden upplevs ofta som otrygga att vistas i när det är mörkt. Höga bergsskärningar kommer att bli synliga från vägarna och gångvägarna. Upplevelsen av det nya landskapet påverkas av sprängteknik, lutning och behandling av marken nedanför bergsskärningen och placering av bebyggelsen.

Särskild omsorg krävs vid gestaltningen av platser som staket, bergsskärningar och i trafikmiljöer som riskerar att upplevas som otrygga. Ängen bör avskärmas mot verksamhetsområdet genom planteringar eller liknande.

Inför fortsatt planarbete bör ett övergripande gestaltningsprogram tas fram för allmänna anläggningar såsom vägar, stigar och dagvattendammar och utvecklas inom respektive delområde. Även utformning och placering av bebyggelse, plank och parkeringar bör ingå och ligga till grund för planbestämmelser och riktlinjer.

Den övergripande dagvattenutredningen visar på några områden som riskerar att bli drabbade av översvämning vid ett 50-årsregn. Extrema lågtryck kan också påverka Insjöns vattennivå och påverka verksamhetsområdet uppströms om byggnader placeras i låglänta områden.

En mer detaljerad dagvattenutredning krävs. Fördröjningsåtgärder och reningsanläggningar är nödvändiga och dagens flödesriktning bör ändras i de delar där det är möjligt så att dagvattnet leds ut i Baggensfjärden istället för till Insjön. Tekniska krav på dammar och anläggningar för drift och underhåll ska utredas och redovisas. Placering och utformning av byggnader och andra anläggningar ska anpassas så att utsläpp begränsas och skador efter översvämningar minimeras. Dagvatten från tak och naturmark ska så långt som möjligt hanteras åtskilt från dagvatten som är påverkat av verksamheter och hårdgjorda ytor.

Inom programområdet finns flera bevaransvärda naturobjekt som delvis kommer att försvinna på grund av exploateringen, däribland ädellövskog och sumpskog. De delar som är redovisade som natur i programmet kommer inte att ingå i kommande detaljplaner. Det innebär att marken även i fortsättningen kommer att ägas av privata markägare. Skogen kommer sannolikt att lämnas för fri utveckling och naturvårdsinsatser kommer inte att ske.

Befintlig värdefull vegetation som kan sparas inom verksamhetsområdet och intilliggande viktiga rekreationsstråk bör skyddas i detaljplanerna. Ängen bör planläggas som parkmark och skötseln tas över av kommunen.

Kompensationsåtgärder som till exempel planteringar inom allmän plats och krav på planteringar och gröna tak inom kvartersområden bör utredas. Dagvattendammar kan med fördel utformas som multifunktionella så att de utöver sin funktion som flödesutjämnare och reningsanläggningar även utformas så att de bidrar till mångfald av djur och växter samt får ett rekreativt värde.

De ekonomiska konsekvenserna gällande utbyggnad och drift av allmänna anläggningar är inte utredda i programmet.

Kommentar: *Detta är ett samverkansprojekt med Värmdö kommun, där diskussioner förs med både Trafikverket och Trafikförvaltningen för att uppnå en god lösning på samtliga delar av anläggningen, såsom utformning och komplettering av belysning, refuger, räcken samt andra trafiksäkerhetsåtgärder.*

Trafikutredningen kommer i ett senare skede att kompletteras med både aktuella trafiksiffror samt åtgärder och hänsyn som måste tas i detaljplanearbetet. Det ska även ingå att se över utformningsförbättringar och utrymmen som särskilt erfordras för den tunga trafiken.

Infartsparkeringarnas antal och placering samt övriga verksamheters trafikalstring med fullt utbyggd anläggning har redovisats i trafikutredningen fram till år 2030. Övriga kompletteringar och siffror tas fram per utbyggnadsskede när verksamhetsområdena utförs.

Väg 622 Gamla Skärgårdsvägen tillhör Trafikverket och eftersom delar av gatunätet tillfaller Värmdö kommun kommer väg- och körbanebredder tas fram i detaljplaneskedet. Rekommendationen är att dimensioneringen utförs utifrån erforderlig funktion samt behov som utgår från hastighet, dimensionerande trafiksituation och utrymmesklass. Sidoområden såsom bredder för gång- och cykeltrafik utgår från framtagen cykelplan i de områden som tillfaller Nacka.

Fördröjning och rening av dagvattnet föreslås i programmet. Dagvattensystem dimensioneras efter ett 10 års regn med klimatfaktor 1,2. Slutlig dimensionering av dammar och fördröjningsåtgärder sker under detaljplanearbetet. Höjdsättning av kvartersmark och allmän platsmark kommer att göras i detaljplanen så att större nederbördsmängder ges möjlighet till ytavrinning för att undvika översvämning av byggnader.

Programmet kompletteras med ett förtydligande om vilka utredningar som krävs inför kommande planarbeten, däribland gestaltningsprogram, dagvattenutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar. Dessutom krävs ett förtydligande av konsekvenserna för landskapsbilden och åtgärder som kan göras för att mildra effekterna.

Ekonomiska konsekvenser kommer att utredas vidare i kommande detaljplaner.

12. Naturskyddsföreningen i Nacka

Naturskyddsföreningen i Nacka avråder från exploateringen av Kil. Området utgörs av vacker natur och skogen har enligt Skogsvårdsstyrelsen trädinventering förhållandevis mycket hög ålder i jämförelse med andra skogar i länet. Skogen bör bevaras för att uppnå miljömålen Levande skogar och Ett rikt växt- och djurliv. De områden som skulle beröras av exploatering utgörs av både ädellövskog och gammal tallskog. Ädellövskogen, som framförallt utgörs av ekar, är mycket viktig för den biologiska mångfalden. Hela området Kil bör bevaras och skötas så att naturvärdena gynnas vilket gör att det blir mer intressant för det rörliga friluftslivet.

Programmet ger inga upplysningar om behovet av bussdepån och verksamhetsområdena. Naturskyddsföreningen efterlyser mer ingående analyser av dessa behov. En bussdepå håller på att byggas i Gustavsberg och vi undrar över behovet av en bussdepå även i Kil.

Det bör göras en ekosystemtjänstanalys av programområdet.

Naturskyddsföreningen vänder sig mot formuleringar i programmet om att en exploatering skulle minska bullernivåerna i området. Bortsprängning av berg leder till att buller från vägar sprids mer än idag. En bussdepå utgör en påtaglig bullerkälla.

Kommentar: *Slyröjning, friställning av ekar och andra naturvårdsåtgärder kommer att genomföras i delar som planeras som kommunal naturmark. Övrig mark som fortfarande kommer att vara kvar som privat naturmark kommer även i fortsättningen att skötas av markägaren. Området runt ängen med dagvattendammen kommer att utformas som park med rekreativa värden.*

Det finns ett stort behov av områden för mindre verksamheter när Nacka kommun och Värmdö kommun växer. Kil kan erbjuda plats för verksamheter i ett bra läge utifrån kommunikationer och finns med i översiktsplanen som ett verksamhetsområde.

Bussdepån i Värmdö är till för nuvarande behov. Bussdepån i Kil skulle kunna ersätta bussdepån i Björknäs som idag inte har någon utbyggnadsmöjlighet.

I programmet beskrivs nuvarande ekosystemtjänster och de övergripande förutsättningarna för bland annat dagvatten, klimat och biologisk mångfald. Konsekvenserna av programmet beskrivs också. I kommande detaljplaner ska dessa frågor utredas ytterligare.

Programmet har kompletterats med ett förtydligande om vilka utredningar som krävs inför kommande planarbeten, t.ex. gestaltningsprogram, dagvattenutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar. Dessutom krävs ett förtydligande av konsekvenserna för landskapsbilden och åtgärder som kan göras för att mildra effekterna.

Buller från trafik, kretsloppsanläggning, småindustri och bussdepå ska utredas och studeras noggrant vid detaljplaneringen. Dessa utredningar kommer att visa vilka åtgärder som kan ge bra bullerdämpande effekt. Åtgärderna kan vara t.ex. placering av byggnader, vallar eller skärmar och var de i så fall ska placeras och hur de ska utformas för att ge bästa effekt.

13. Storstockholms brandförsvar (SSBF)

Utifrån riskidentifiering har SSBF funnit att aktuellt planområde ligger i närheten av väg 222, vilken är en primär transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagande av detaljplaner inom 150 meters avstånd från farligt gods-leder. Beroende på typ av bebyggelse rekommenderar Länsstyrelsen olika långa skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd. För kontor, lager och industri rekommenderas minsta avstånd om 40 meter från vägkant, för bostäder handel och centrumbebyggelse är avståndet 75 meter från vägkant. Detta avstånd kan minskas om risknivån visas vara låg alternativt om kompletterande riskreducerande åtgärder införs. En bebyggelsefri zon om minst 25 meter från vägkant med transport av farligt gods rekommenderas alltid, oavsett risknivå.

SSBF delar den bedömning som har gjorts i planprogrammet gällande att utförande av en riskutredning och rekommenderar att en riskbedömning utförs avseende väg 222. Riskbedömningen

bör kunna göras för hela programområdet och behöver inte delas upp för respektive detaljplan för att motverka dubbelarbete.

Riskbedömningens detaljnivå bör speglas utifrån den befarade risken. Om risknivån befaras vara hög bör riskbedömningen med tillhörande riskanalys vara detaljerad karaktär. Vid en sådan riskanalys rekommenderar SSBF att denna bör innehålla både en kvalitativ och en kvantitativ bedömning av risknivåns storlek. Vid redovisning av risk bör risknivån beskrivas som individrisk samt samhällsrisk.

SSBF har inga anmärkningar på planerad bebyggelse ur ett räddningsinsatsperspektiv. Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten måste beaktas i det fortsatta planarbete och projektering.

SSBF bistår gärna Värmdö kommun i den fortsatta planprocessen.

Kommentar: *Synpunkterna för framtida arbete med detaljplanerna noteras. SSBF kommer att kontaktas i samband med kommande detaljplaneläggning.*

En riskutredning ska tas fram vid detaljplaneringen, utredningen ska vara gemensam för hela området. I programmet anges en bebyggelsefri zon om 40 meter.

14. Svenska Turistföreningen (STF)

Exploatering av Kil-området innebär en större minskning av grönytorna i området. STF anser att förlust av så stora grönytor kräver kompensation i någon form.

Inom Nacka kommuns gränser föreslår STF att närliggande Velamsunds naturreservat utökas med områdena på och omkring det mäktiga Himlaberget, där också vandringsleden Booleden går. Karta bifogas.

Inom Värmdö kommun föreslår STF bildande av ett kommunalt naturreservat i det populära friluftsområdet Östra Ekedal. Karta bifogas. Skogsområdet Östra Ekedal har blivit ett viktigt grönområde i Gustavsberg för rekreation, idrott, natur och friluftsliv. STF anser att området uppfyller alla krav på tätortsnära naturreservat. Väl använda elljusspår, markerade stigar, skidspår, fina hällmarker, gamla ängar mm.

STF menar att genom att skydda de två områdena kan både Nacka och Värmdö kommuner bättre ansluta sig till Länsstyrelsens pågående program för skydd av tätortsnära natur ”Aldrig långt till naturen” (rapport 2003:20) enligt vilket ska minst ett 70-tal reservat vara klara senast 2015.

Kommentar: *Natur- och trafiknämnden i Nacka kommer att göra en översyn av reservatsföreskrifterna för bland annat Velamsunds naturreservat. STF:s synpunkter bör lyftas i samband med det arbetet. Synpunkterna har lämnats till ansvariga tjänstemän inom kommunen som kommer att arbeta med översynen.*

I Östra Ekedal har Värmdö kommun planer för naturreservat. Området är en viktig del av den gröna kilen som binder samman Värmdö kommun med naturreservat i Nacka (Velamsund). I Värmdö kommuns naturreservatsplan (2013) har området Östra Ekedal prioriterats som nummer fem. Någon uttalad kompensation finns inte i och med att naturreservatsplanen med sin prioritetsordning finns beslutad.

15. TeliaSonera Skanova

Skanova informerar om flera markförlagda teleanläggningar inom programområdet och hänvisar till bilagd karta. Ledningarna kan skickas digitalt via ledningskollen.

Värmdö kommun tillhör en av de kommuner i landet som Skanova ser som intressant att prioritera vid en satsning med fiberinfrastruktur som möjliggör bredband till medborgare och näringsliv.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i detaljplanearbetet för att få med befintliga ledningar i planeringsunderlaget.

Kommentar: *Värmdö kommun tackar för information om ledningarna. Inför arbete med kommande detaljplaner tas kontakt med Skanova för samverkan. Frågor kring ledningssamordning och fiberkablar tas upp i samband med detaljplaneläggning.*

16. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen anser att det är positivt att Nacka och Värmdö har identifierat markytor som kan användas för en bussdepå.

För att inleda en principiell diskussion om en eventuell etablering av en bussdepå i Kil behöver en parallell diskussion om bussdepån i Björknäs inledas.

Om en ny depå i Kil ska komma till stånd är det väsentligt att Trafikförvaltningen kan tillgodogöra sig markvärden i Björknäs. För att detta ska vara möjligt behöver Nacka kommun inleda ett planarbete för Björknäs tillsammans med Trafikförvaltningen.

Det är nödvändigt att kommunerna verkar för att en åtgärdsvalsstudie samt vägplan genomförs för de väganläggningar som behövs för en eventuell bussdepå samt att trafikförvaltningen deltar i detta arbete.

Diskussion om infartsparkeringar behöver inledas med Trafikförvaltningen.

Det är av vikt att gång- och cykelbanor inom området har god standard samt att de på ett bra sätt ansluter till busshållplatser.

Kommentar: *En parallell diskussion om bussdepån i Björknäs ska inledas mellan Nacka kommun och Trafikförvaltningen. Nacka kommun och Trafikförvaltningen ska tillsammans utforma hur arbetet ska läggas upp vad gäller att studera utvecklingen av Björknäs centrum.*

En åtgärdsvalsstudie ska göras under 2015 och Trafikförvaltningen bör medverka i den.

Kommunerna ska kontakta Trafikförvaltningen angående infartsparkeringar.

Gång- och cykelbanor är anpassade så att det säkerställer en god anslutning till hållplatser och infartsparkering.

17. Trafikverket (TRV)

TRV påtalar att Värmdöleden, väg 222, är riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjande av anläggningen, dess eventuella framtida utbyggnadsbehov samt vägens influensområden.

TRV hänvisar till bullerriktvärden i Infrastrukturpropositionen (prop. 1996/97:53) samt till Boverkets allmänna råd om överskridande av maximala ljudnivåerna. TRV anser att nuvarande och framtida (prognosår 2030) bullersituation ska redovisas.

Om kommunen accepterar avstegsfall från gällande bullerriktlinjer tar kommunen också ansvar för bullerstörningen. Därmed förutsätts att krav inte kommer att ställas på TRV, i egenskap av verksamhetsutövare, att bekosta bullerdämpande åtgärder efter planens genomförande.

Överskridanden av normer och riktvärden för buller och vibrationer kan leda till en försämrad regional tillgänglighet i form av restriktioner såsom nedsatt hastighet, begränsningar för tung trafik eller annan reglering av trafiken.
TRV har behov av en byggnadsfri zon i vägens närhet. TRV redovisar minimimått för avstånd mellan beläggning och kvartersgräns samt mellan kvartersgräns och byggnad. Ytterligare avstånd kan krävas utifrån risk och säkerhet, t.ex. buller eller tryckbankar i vägens närhet samt planerade utbyggnader.

Väg 222 är primär transportled för farligt gods. Riskanalys ska tas fram för exploatering inom 150 meter från vägen. TRV hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

TRV har svårt att ställa bakom en utfart från bussdepå direkt till motorvägen och ser inte detta som en bra lösning. Föreslagen utformning av trafikplatsen begränsar framtida möjligheter för en utbyggnad till full trafikplats. Kommunerna och TRV bör tillsammans se över hur ett sådant eventuellt behov ser ut och vara överens om en lösning kring frågan.

TRV instämmer planprogrammets förslag på framtagande av åtgärdsvalsstudie i samarbete med TRV på statliga vägnätet. Några avsatta medel för utredning eller genomförande av eventuella åtgärder finns inte hos TRV varför dessa ska finansieras av andra.

En överenskommelse bör tecknas mellan kommunerna och TRV för fortsatt arbete. Överenskommelsen bör omfatta hur vidare planering ska ske med utredning som första steg och därefter komma överens kring åtgärder samt genomförande av dessa.

Kommentar: *Kommunen ställer sig bakom att samverka med Trafikverket för att anläggningen inte ska försvåra framtida utbyggnadsbehov och samtidigt förbättra trafiksäkerheten.*

Buller från vägtrafik ska beräknas och studeras noggrant i samband med detaljplaneringen. Det kommer då att framgå om det är nödvändigt med bulleravskärmning, var skärmar bör placeras och hur de bör utformas för att få bästa effekt.

Det regelverk och de föreskrifter för buller som gäller när arbetet med detaljplanerna startar ska tillämpas inom verksamhetsområdet.

Risk för vibrationer i området ska utredas i detaljplanen. Om det finns en risk för vibrationer ska byggnadernas grundläggning i berörda områden anpassas till detta.

Avståndet mellan vägkant och kvartersmark är 25 meter.

En riskanalys för farligt gods ska göras i samband med detaljplanering.

Inledande möten har hållits mellan Nacka kommun, Värmdö kommun och Trafikverket för att planera för en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) till hösten 2015.

18. Vattenfall Eldistribution AB:

Vattenfall har både luftledningar och markförlagda kablar inom och i närhet av planområdet vilka redovisas i bifogad karta. Vattenfall accepterar de säkerhetsavstånd som redovisas i planprogrammet till 70 kV kraftledning.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste uppfyllas. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. I kommande detaljplanearbete kontaktas Vattenfall för samverkan.*

Synpunkter på programmet från fastighetsägare

19. Ägare till fastigheter Västra Ekedal 1:10, Östra Ekedal 1:43

JM AB, är positiv till att Nacka och Värmdö kommun tagit ett initiativ att påbörja ett planarbete för Kil. JM kan dock inte stå bakom programmet som det presenteras idag. Skälet är främst ekonomiska, att genomföra föreslagna ombyggnationer av vägar och påfarter innebär stora investeringar, som kommer att belastas på markägarna. JM:s bedömning är att intäkterna för de föreslagna verksamhetsytorna inte kommer att täcka investeringskostnaderna. Därför föreslår JM att programmet ses över och att verksamheter utökas samt att storleken på verksamhetstomterna generellt ses över så att de har tillräcklig bredd och djup så att de kan nyttjas optimalt för de framtida verksamheternas behov.

JM föreslår också att programmet kompletteras med ett utredningsområde för bebyggelse, t.ex. småhus

Kommentar: *Efter samrådstiden har Värmdö kommun haft möten med JM angående inkomna synpunkter. Samtalen har resulterat i revidering av programgräns mot sydost och föreslaget verksamhetsområde Östra Insjön. Huvudsakliga ändringar är att verksamhetsområdet närmas Insjön utökats, nuvarande verksamhetsområde närmast Graningevägen utgår från programmet och mellanliggande gata har tagits bort. I samband med reviderad karta har djupet för verksamhetstomterna setts över.*

I samtalen med JM har kommunen också betonat på att fördelning av kostnaderna för infrastruktur kommer att fördelas enligt skälig och rättvis grund mellan alla inblandade parter såsom kommuner,

markägare och framtida exploatörer. Texten i planbeskrivningen under rubriken "Exploateringskostnader" har också reviderats.

Enligt Värmdö kommuns översiktsplan ska Kil och Västra Ekedal användas för arbetsplatsområden. Frågan om bostäder inom området har prövats och diskuterats tidigare. Bostäder är inte aktuella inom programområdet.

20. Ägare till fastigheten Kil 1:1 i Nacka och Västra Ekedal 1:23 i Värmdö

Fastighetsägaren vill utöka verksamhetsområde Västra Kil med 1-2 hektar i anslutningen till den eventuella bussdepån. Vidare önskas att detaljplanen för Västra Kil löper parallellt med detaljplanen för Östra Kil.

Tidplanen för SL:s avveckling av bussdepån i Björknäs bör samordnas med tidplanen med Västra Kil.

Påfartsrampen mot Stockholm bör behållas i nuvarande läge på grund av kostnader det innebär med nytt läge i förhållande till ökad verksamhetsyta.

Fastighetsägaren vill att ramavtal skrivs med de olika parterna för att klargöra parternas ansvar och fördelning av exploateringskostnader.

Kommentar: *I programmet görs ingen ändring i avgränsningen av Västra Kils verksamhetsområde. Bussdepåns avgränsning ska studeras i samband med detaljplaneringen med avseende på funktion, påverkan på landskapsbild, rekreationsstråk, naturvärden och buller.*

Planprocessen för Västra och Östra Kil kan mycket väl ske parallellt under förutsättning att fastighetsägare på båda sidor visar sitt intresse.

Nacka kommun kommer tillsammans med Trafikförvaltningen samordna arbetet med bussdepåns avveckling i Björknäs med dess utveckling i Kil. Trafikförvaltningen kommer även att vara med i åtgärdsvalsstudie för vägnätet. I det arbetet kommer även påfartsrampen mot Stockholm att studeras. Den nya påfartsrampen föreslås främst utifrån trafiksäkerhet och avstånd mellan cirkulationsplats och påfartsramp.

Avtal kommer att tecknas inför arbetet med detaljplaner.

21. Ägare till fastigheten Kil 1:5

Fastighetsägaren ser positivt på en utveckling i närområdet och hoppas på att den tilltänkta verksamheten också bidrar till förbättrat trafikflöde i och omkring Värmdöleden.

Det vore bra om Nacka kommun vid bron som leder över väg 222 kan skapa förutsättningar för Graningevägens vägsamfällighet att i framtiden skapa en säkrare gång- och cykelväg som ges möjlighet att ansluta till kommunens planerade gång- och cykelväg.

Ett annat alternativ är att undersöka möjligheten till en vägförbindelse från Graningebron till verksamhetsområdet. Det skulle medföra en mindre trafikmängd genom Insjön och skapa en bättre miljö för de boende vid Gamla Värmdövägen.

Kommentar: *Vägområdet för Graningevägen på kommunens mark räcker inte till för att kunna separera gång- och cykeltrafiken som får fortsätta fungera i blandtrafik. Graningevägen bedöms som säker när genomfartstrafik saknas och hastigheten är låg samt trafikmängden inte nämnvärt ökar även efter exploatering.*

Separat gång- och cykelväg på befintliga bron över väg 222 är idag inte möjlig då tillräcklig vägbanebredd saknas och genomfartstrafik genom bussdepån inte är önskvärd ur trafiksäkerhetsperspektiv. Brokonstruktionen tillhör Trafikverket.

22. Ägare till fastigheten Kil 1:9

Fastighetsägare motsätter sig exploatering av programområdet, framför allt verksamhetsområde Västra Kil, bussdepån och småindustrierna. Förslaget tar bort närheten till naturen för de boende och den idag så vackra och rogivande miljön med skog, ängar och berg får inte bytas mot bussdepå, småindustrier, och återvinningsanläggning med ökat buller och minskade rekreationsytor som påföljd. Det måste finnas bättre lämpade platser att förlägga dessa anläggningar på. Bussdepån skulle t ex kunna placeras kring Orminge eller Dalkarlsängen där det planeras ett verksamhetsområde och ny trafikplats.

ÅVC finns vid Kovik, varför inte bygga ut den och samtidigt anlägga GC-väg längs Lagnövägen? GC-väg bör finnas åtminstone fram till Nacka golfklubb där promenadvägen till Velamsund ansluter.

Kommunen bör inte anlägga en bussdepå och industrier på en plats där det idag går betande hästar och som flitigt används som rekreationsområde. Det är många som cyklar, promenerar, plockar svamp och fågelskådar och njuter av detta område. Landskapsbilden kommer att ändras och förfulas och det gamla kulturlandskapet försvinna. Vidare används stigen mellan Uttervägen och Graningebron frekvent som genväg av de boende i området och det känns inte som varken en trevlig eller säker miljö att promenera längs ett verksamhetsområde och en bussdepå.

I programförslaget står att delar av dagvattnet från verksamhetsområde Västra Kil förslås att ledas söderut till Baggensfjärden. Vi motsätter oss detta. Vattenkvaliteten i Baggensfjärden är redan otillfredsställande och kommer att påverkas ytterligare av den planerade exploateringen vid Graninge stiftsgård. Att då leda förorenat dagvatten från bussdepå och verksamhetsområde dit är för riskabelt. Vi hoppas att kommunen lägger ned planerna på bussdepå och verksamhetsområde, om det trots allt skulle bli verklighet så bör människor och djur kompenseras genom att en ekodukt anläggs.

Kommentar: *Utrymme för bussdepå kräver större ytor i samband med att Nacka kommun och Värmdö kommun växer. Bussdepån i Björknäs är för liten och har begränsade utbyggnadsmöjligheter. Tanken är att bussdepån i Björknäs ska ersättas med en i Kil. Då skulle bostäder och arbetsplatser kunna komma till i Björknäs och ge ökat underlag för en eventuell framtida tunnelbana. Nacka kommun har utrett lokalisering vid Dalkarlsängen, vilket förkastades då det är förorenad mark där som kräver omfattande sanering under lång tid. Behovet av kretsloppscentral finns redan nu.*

En stor kretsloppscentral vid Kovik skulle innebära en ökad trafikbelastning på en väg som är smal, har skarpa kurvor och dålig sikt. Det skulle öka transporterna förbi boende i Insjön. Lagnövägen är Trafikverkets väg och alla åtgärder på den beslutas av Trafikverket.

Kommunernas strävan är att undvika så långt som möjligt ianspråktagande av värdefull natur och skapa verksamhetsområden i samklang med naturen. Frågor om trygghet, belysning och gestaltning

av både gatubild och bebyggelse kommer att studeras närmare i kommande detaljplaner. Ambitionen är att skapa verksamhetsområden och parkering som är prydliga och trygga även efter stängningsdags och helger.

Dagvattnets påverkan på både Baggensfjärden och Insjön är mycket viktig. Den ska därför studeras noggrant i samband med detaljplanering. Både för varje enskild detaljplan, men även i ett större grepp som omfattar hela programområdet. Även åtgärder som är positiva för Insjöns vattenkvalitet inom hela avrinningsområdet ska studeras, eventuella åtgärder utanför detta programområde ska utredas. I det fortsatta planarbetet ska konkreta åtgärder föreslås och åtgärdernas effekter redovisas.

Om en bussdepå anläggs ska dagvattnet från området renas innan det släpps ut till en recipient, oavsett det är Baggensfjärden eller Insjön. Ungefärligt läge för placering av dagvattendamm har föreslagits i programmet. Innan vattnet släpps till dagvattendammen ska det passera en reningsanläggning.

En miljökonsekvensbeskrivning ska göras i detaljplaneskedet med avseende på hur dagvattnet påverkar sjön Insjön och grundvattnet i området.

Programmet har kompletterats med ett förtydligande om vilka utredningar som krävs inför kommande planarbeten, t.ex. gestaltningsprogram, dagvattenutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar. Dessutom krävs ett förtydligande av konsekvenserna för landskapsbilden och åtgärder som kan göras för att mildra effekterna.

23. Ägare till fastigheten Kil 2:2

Fastighetsägare motsätter sig planerna på en bussdepå och verksamhetsområde med hänvisning till att trafik och buller kommer att öka, risk för utsläpp som leder till försämrad vattenkvalitet i Insjön och att rekreationsvärden och vacker natur i närområdet kommer att försvinna.

Kommentar: *Frågor om buller från både trafik och verksamheter ska beräknas och studeras noggrant vid detaljplaneringen. Det kommer då att framgå om det är nödvändigt med bulleravskärmning, var de bör placeras och hur de bör utformas för att få bästa effekt.*

Om det blir en bussdepå inom detaljplanområdet ska en luftutredning/-beräkning göras vid detaljplanarbetet. Generellt sagt är nya moderna bussdepåer är bättre rustade för att minska utsläpp till luft, anläggningen bör också utformas så att buller från denna till bostäder minimeras.

Dagvattenfrågan och dess påverkan på Insjön är mycket viktig. Den ska därför studeras noggrant i samband med detaljplaneringen. Både för varje enskild detaljplan, men även i ett större grepp som omfattar hela programområdet. Även åtgärder som är positiva för Insjöns vattenkvalitet inom hela avrinningsområdet ska studeras, eventuella åtgärder utanför detta programområde ska utredas. I det fortsatta planarbetet ska konkreta åtgärder föreslås och åtgärdernas effekter redovisas.

En miljökonsekvensbeskrivning ska göras i detaljplaneskedet med avseende på hur dagvattnet påverkar sjön Insjön och grundvattnet i området.

Kommunernas ambition är att undvika så långt som möjligt ianspråktagande av värdefull natur och skapa verksamhetsområden i samklang med naturen. Skog och berg kommer att sparas där det är möjligt så att dessa ska rama in respektive verksamhetsområde.

Programmet har kompletterats med ett förtydligande om vilka utredningar som krävs inför kommande planarbeten, t.ex. gestaltningsprogram, dagvattenutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar. Dessutom krävs ett förtydligande av konsekvenserna för landskapsbilden och åtgärder som kan göras för att mildra effekterna.

24. Ägare till fastigheten Kil 2:43

Fastighetsägare föreslår att markområdet där Stockholmsuthyrarna idag är etablerat görs om till ett område för närbutik/restaurang/kiosk eller liknande samt att markområdet mellan gata och kretsloppscentral ska breddas för att möjliggöra utökade planteringar.

Frågar hur kapaciteten för kretsloppscentralen är beräknad och hur många bilar som väntas besöka anläggningen dagligen. Fastighetsägaren är tveksam om kommunen tagit med det växande Nacka, exempelvis hushållen på Kvarnholmen, i beräkningen. Föreslår att den redan påbörjade bussdepån bakom Värmdö Marknad byggs ut i stället för bussdepå i Kil. Har även frågor om turtätheten på bussarna kommer att ökas i och med ny infartsparkering.

Kommentar: *Markområdet där Stockholmsuthyrarna idag är etablerat föreslås användas för närbutik/restaurang/kiosk eller liknande i programmet.*

I framtida detaljplan kommer markområdet mellan gata och kretsloppscentral att studeras mer ingående. Ambitionen är att skapa ett landskapsanpassat grönområde mellan gata och kretsloppscentral.

Kapaciteten för kretsloppscentralen har beräknats utifrån empiriska studier från likande verksamheter samt storlek och antal fordon per dygnsmedel finns redovisade i Trafikutredningen fram till år 2030. Trafikalstringen för den här typen av verksamhet sammanfaller oftast inte med maxtimmarna under vardagdygnets morgon samt kväll, vilket innebär ett utjämnat trafikflöde där ökningen är främst under helg- och semesterperioder.

Hänsyn tas till befolkningsökningen inom hela kommunerna som också är en stor bidragande orsak till det ökade behovet av återvinningsanläggningar.

Området för bussdepå bakom Värmdö Marknad är för litet för att tillgodose behov av yta. Om det endast anläggs en bussdepå bakom Värmdö Marknad blir busstransporterna dessutom väldigt långa till- och från Nacka.

I dagsläget kan vi inte svara på om turtätheten på bussar kommer att öka. Denna fråga noteras och får diskuteras vidare med Trafikförvaltningen i samband med detaljplanering.

25. Ägare till fastigheterna Kil 2:87 och 2:88

Fastighetsägare anser att bussdepåns utbredning i nordväst bör avslutas så att en vegetationsskärm sparas i norr som bullerskydd mot Uttervägen. Vidare anför man att kommunen bör slopa planerna på kretsloppscentral på grund av att höga bergskärningsslänter blir synliga i det som är porten till villaområdet.

Kretsloppscentralen bör delas upp i två anläggningar och istället placeras på befintlig etableringsyta i anslutning till motorvägen i Lännersta samt inom exploateringsområdet Charlottendal. Därmed skulle avståndet till anläggningarna minskas för kommunmedborgarna samt det skulle resultera i en jämnare trafikbelastning.

Beträffande ”Östra Insjön” anförs att det är viktigt att avslutningen av området mot norr avslutas på sätt att markomvandlingen inte syns från väg 622. Vidare föreslås att området där Stockholmsuthyrarna idag är etablerade görs om till område för närbutik eller liknande.

Föreslår även att planområdet ska utökas till att omfatta även Lagnövägen fram till Nacka golfklubb och att det ska anläggas en gångväg längs Lagnövägen med anslutning till Mörby gärde.

Avslutningsvis påpekas att Insjön redan idag har höga halter av fosfor och kväve och att de tänkta reningsåtgärderna bör resultera i att belastningen på recipienten ej förhöjs.

Kommentar: *Avgränsning av ytan för bussdepån ska studeras ingående i kommande detaljplan och anpassas till verksamheternas behov, landskapsbilden och de allmänna gestaltningsprinciperna i detaljplaneprogrammet.*

En gemensam kretsloppscentral i Kil har möjlighet att erbjuda bättre öppettider och underlag för återbruk jämfört med två separata anläggningar. Längre öppettider medför att kommuninvånarna i respektive kommun kan besöka anläggningen i samband med andra resor, t.ex. på väg till arbete, fritidsaktiviteter och handel, vilket kan medföra jämnare trafikbelastning. Platsen i Kil ger möjlighet utöver en återvinningscentral även utrymme för ett större återbruk. Den möjligheten saknas inom det planerade området för återvinningscentralen i Charlottendal. I gällande detaljplan i Charlottendal finns område omfattande 1,3 ha för återvinningscentral. Den yta som krävs för en återvinningscentral med återbruk är minst 3,5 ha. Chalottendals yta räcker därmed inte till för både återvinning och återbruk. Genom återbruksverksamheten kommer klimatpåverkan att minskas medan medborgarnyttan ökas.

Ambitionen är att en trädridå ska finnas mellan infartsparkering och verksamhetsområde Östra Insjön så att markomvandlingen inte syns från väg 622. Detta ska studeras vidare i kommande detaljplanen. I programmet föreslås att en yta för verksamheter omvandlas till restaurang/handel.

Programområdet utökas inte med Lagnövägen då verksamhetsområdet i sig inte väntas öka trafiken på Lagnövägen. Kommunerna håller med om att trafiksäkerheten på Lagnövägen behöver höjas för oskyddade trafikanter och har framfört det till Trafikverket som är huvudman för Lagnövägen.

Dagvattenfrågan i området är mycket viktig. Den ska därför studeras noggrant i samband med detaljplaneringen. Både för varje enskild detaljplan, men även i ett större grepp som omfattar hela programområdet. Även åtgärder som är positiva för avrinningsområdet i stort ska studeras, eventuella åtgärder utanför programområdet ska utredas. I det fortsatta planarbetet ska konkreta åtgärder föreslås och åtgärdernas effekter redovisas.

För påverkan på dagvatten och grundvatten ska en särskild beskrivning av miljökonsekvenserna göras.

26. Ägare till fastigheten Kil 2:98

Fastighetsägare anser att de föreslagna dagvattendammarna som ska klara 10-årsregn är alltför klent dimensionerade. Idén med att leda delar av dagvattnet till Baggensfjärden verkar vara en nödlösning som kommunen själv ifrågasätter som möjlig.

Föreslagen kretsloppscentral kommer innebära en förfulning av ett grönområde som idag utgör infarten till Insjöns bostadsområde och naturreservat. Det borde kunna undvikas med en bättre lokalisering eller kraftiga åtgärder för att dölja verksamheten.

Tankarna om en biogasanläggning har skrinlagts enligt programmet, men vid samrådsmötet framkom tankar om att förlägga en insamlingsanläggning för biogas här.

Att anlägga en vindkraftspark i området saknar helt relevans. För att få ekonomi i en sådan krävs stora höga kraftverk som kommer påverka hela kommunområdet negativt.

Intill programområdet finns ett stort trafikproblem med olycksrisk, Lagnövägen från korsningen till Gamla Skärgårdsvägen. Vägen utgör enda möjligheten att ta sig till naturreservatet, Booleden och Nacka golfklubb. Den är olycksdrabbad och bör tillföras programmet så att en GC-väg kan anläggas.

Kommentar: *Den dagvattenutredning som ligger till grund för programmet är översiktlig. I kommande detaljplanearbete ska dagvatten med lösningar för omhändertagande och rening studeras mer ingående. Det ställs höga krav på kommuners dagvattenhantering av andra myndigheter.*

Den aktuella platsen för kretsloppscentralen består delvis redan ianspråktagen mark. Sprängning och andra åtgärder kommer i framtida detaljplaner studeras ingående och anpassas till verksamheternas behov, landskapsbilden och de allmänna gestaltningsprinciperna i detaljplaneprogrammet. Kommunernas ambition är att undvika så långt som möjligt ianspråktagande av värdefull natur och skapa verksamhetsområden i samklang med naturen.

Någon insamlingsanläggning för biogas har inte diskuterats i programmet. Vindkraftsverk är inte ekonomisk lönsamma i dag på den aktuella platsen.

Programområdet utökas inte med Lagnövägen då verksamhetsområdet i sig inte väntas öka trafiken på Lagnövägen. Kommunerna håller med om att trafiksäkerheten på Lagnövägen behöver höjas för oskyddade trafikanter och har framfört det till Trafikverket som är huvudman för Lagnövägen.

27. Ägare till fastigheten Kil 2:99

Fastighetsägare är generellt sett emot planerna på verksamhetsområde Kil. Anser att det blir för stora ingrepp i befintlig miljö med bortsprängning av stora mängder berg, vilket för lång tid framöver kommer att ge störningar för de boende i Insjöns villaområde från sprängningsarbeten, transporter och eventuell krossverksamhet.

Mängden tung trafik kommer att öka i närheten av området då en busterminal och återvinningscentral planeras. De förutspår även en ökning av personbilstrafiken på Gamla Värmdövägen då många kommer att köra denna väg för att komma till den planerade återvinningscentralen. De önskar verkligen inte utsättas för mer trafikbuller och avgaser. Ökad trafikmängd utmed denna väg innebär också ökad olycksfallsrisk i trafiken för skolbarn, gående, bilister och cyklister. De som bor i området

har flyttat dit med anledning av fin naturmiljö och närhet till rekreation. Hela Insjön ingår i ett naturreservatsområde på grund av dess höga naturvärden. Det är viktigt att bibehålla omgivande skogar och berg som avgränsar och ger skydd mot motorväg med påfarter och dess buller och luftföroreningar. Skogen utgör också en källa för rekreation och ger barnen möjlighet till en spännande lekmiljö.

Fastighetsägarna känner är också oroliga för ökade mängder förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor inom planerat verksamhetsområde. Översvämningar/bräddningar kan ske från planerade dagvattendammar och komma att påverka det idag mycket uppskattade kräftfisket i Insjön och vattenkvaliteten i sjön. Över deras fastighet går idag ett stort dagvattendike som redan i dagsläget fylls med mycket vatten vid nederbörd/snösmältning. Vid tillfällen då även Insjön har högt vattenstånd tränger vattnet bakströms till diket och det har t.o.m. setts fiskar komma upp bakvägen i diket. Fastigheten har en gång stått helt under vatten och ökade mängder dagvatten kan förvärra översvämningsrisken på fastigheten.

Vidare anser fastighetsägare att planerat verksamhetsområde utmed motorvägen kommer att inverka negativt på landskapsbilden. Obevakade infartsparkeringar och ödsliga verksamhetsområden efter stängningsdags och helger kan ge ökad risk för kriminalitet och bidrar till närbelägna otrygga platser. Inför eventuellt fortsatt planarbete yrkas att:

- Alternativ lokalisering av planerade verksamheter för Kils verksamhetsområde utreds vidare och att redan ianspråktagen mark prioriteras för planerade verksamheter.
- En miljökonsekvensbeskrivning görs.
- En trafikutredning görs och trafiksäkerhet ses över utmed Gamla Värmdövägen, där även prognoser för ökat trafikbuller redovisas.
- Befintliga stigar och gångvägar i skogsområdet bibehålls/rustas upp och att ev. bergskärning inte påverkar dessa.
- Separat utfart från bussterminal mot motorvägen anordnas så att inte mängden tung trafik ytterligare ökar i området.
- Att tillstånd för sprängningsarbeten och ev. krossverksamhet inte beviljas förrän erforderliga utredningar tagits fram och detaljplaner vunnit laga kraft.
- Landskapsmodell över fullt exploaterat område tas fram.

Kommentar: *Under anläggningsfasen kan det uppkomma buller, exploatören för anläggningen ska ta fram ett egenkontrollprogram som visar hur man kommer att hantera buller och damm för att orsaka minsta möjliga störning för boende i omgivningen.*

Frågor om buller från både trafik, verksamheter och kretsloppscentralen ska beräknas och redovisas noggrant vid detaljplaneringen. I kommande detaljplanearbete ska bullret beräknas och redovisas både för nuläge och för framtida föreslagen exploatering. Det kommer då att framgå var det är nödvändigt med bulleravskärmning och hur de bör utformas för att få bästa effekt. Anläggningen bör också utformas så att buller från denna till bostäder minimeras. Kommunernas ambition är att undvika så långt som möjligt ianspråktagande av värdefull natur och skapa verksamhetsområden i samklang med naturen.

Dagvattenfrågan och dess påverkan på Insjön är mycket viktig. Den ska därför studeras noggrant i samband med detaljplaneringen. Både för varje enskild detaljplan, men även i ett större grepp som omfattar hela programområdet. Även åtgärder som är positiva för Insjöns vattenkvalitet inom hela

avrinningsområdet ska studeras, eventuella åtgärder utanför detta programområde ska utredas. I det fortsatta planarbetet ska konkreta åtgärder föreslås och åtgärdernas effekter redovisas. Det dagvatten som belastar Rundvägen och vidare till utloppsdiket kommer i huvudsak från befintlig på-och avfartsrampen mellan Värmdövägen och 222:an. Verksamhetsområdet kommer inte tillföra mer dagvatten som belastar Rundvägen och utloppsdiket utan kommer efter fördröjning och rening ledas via befintliga utlopp.

En miljökonsekvensbeskrivning ska göras i detaljplaneskedet med avseende på hur dagvattnet påverkar sjön Insjön och grundvattnet i området.

Programmet har kompletterats med ett förtydligande om vilka utredningar som krävs inför kommande planarbeten, t.ex. gestaltningsprogram, dagvattenutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar. Dessutom krävs ett förtydligande av konsekvenserna för landskapsbilden och åtgärder som kan göras för att mildra effekterna.

Frågor om trygghet, belysning och gestaltning av både gatubild och bebyggelse kommer att studeras närmare i kommande detaljplaner. Ambitionen är att skapa verksamhetsområden och parkering som är prydliga och trygga även efter stängningsdags och helger.

En miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram för varje detaljplan.

Frågor om buller från både trafik, verksamheter och kretsloppscentralen ska beräknas och redovisas noggrant vid detaljplaneringen. I kommande detaljplanearbete ska bullret beräknas och redovisas både för nuläge och för framtida föreslagen exploatering.

Den översiktliga trafikutredningen kommer att kompletteras med en åtgärdsvalsstudie i samarbete med Trafikverket enligt fyrstegsprincip. Trafiksäkerhetsfrågor är en viktig del i detta arbete.

Skötselplaner kommer att upprättas för de delar där kommunen tar över ansvaret för drift och underhåll för gångvägar. Övrig naturmark föreslås även i fortsättningen att vara kvar i privat ägo. Exakt avgränsning avgörs i kommande detaljplaner.

Separat utfart från bussterminalen till motorvägen ingår i programförslaget.

Alternativa lokaliseringar för de föreslagna verksamheterna kommer att prövas genom detaljplaner enligt programmet under förutsättning att det finns intresse för Trafikförvaltningen att flytta bussdepån från Björknäs och kommunerna vill anlägga en kretsloppscentral.

Behov av bergsprängning ska studeras närmare i detaljplaner. Kommunernas strävan är att bergsprängning och krossverksamhet, vilka är anmälan- eller tillståndspliktiga åtgärder enligt miljöbalken, kommer i gång först efter lagakraftvunna detaljplaner.

Önskemål om landskapsmodell över fullt exploaterat område noteras.

28. och 29. Ägare till fastigheterna Kil 2:129 och Kil 2:102

Har i gemensam skrivelse påpekat att Kräftvägen inte finns inritad på kartan och att anslutning till Värmdövägen saknas. Sammanställningen innehåller även en separat skrivelse som ägarna till fastigheten Kil 2:129 har lämnat.

Fastighetsägarna vill veta vilken åtgärdsplan som finns för att skydda fastigheterna från buller och damm under såväl byggperiod som när planerade verksamheter är igång. På grund av ökad transporttrafik begärs bullerskydd, exempelvis plank framför fastigheten.

Övriga frågor handlar om ansvarsfrågan och ersättning om fastigheten skadas under sprängningar, kontroll av bullernivåer och luftkvalitén samt hur försämring av boendemiljön kommer att kompenseras.

Vidare önskar fastighetsägarna att höjden på det planerade servicehuset redovisas.

Kommentar: *Kräftvägen ska finnas kvar och ska tydliggöras i kartor i programmet*

Under anläggningsfasen kan det uppkomma buller, exploatören för anläggningen ska ta fram ett egenkontrollprogram som visar hur man kommer att hantera buller och damm för att orsaka minsta möjliga störning för boende i omgivningen.

Det är respektive kommuners miljöinspektörer som utövar tillsyn på buller och luftkvalitén.

Entreprenören som genomför sprängning har ansvar för att utreda risker innan sprängning, inventera byggnader och anläggningar både före och efter arbetena samt mäta vibrationer. Sprängningar ska genomföras så att skador på byggnader, brunnar och andra anläggningar undviks.

Frågor om buller från trafik och verksamheter ska beräknas och studeras noggrant vid detaljplaneringen. Det kommer då att framgå om det är nödvändigt med bulleravskärmning, var de bör placeras och hur de bör utformas för att få bästa effekt.

Höjden på byggnader för restaurang eller handel studeras först i kommande detaljplan.

30. Ägare till fastigheterna Kil 2:137, Kil 2:138, Kil 2:139, Kil 2:140, Kil 2:141, Kil 2:142, Kil 2:143 och Kil 2:144

Fastighetsägare har i en gemensam skrivelse anfört att ljud från platsen där kretsloppscentralen planeras lätt transporteras bort till berget där de bor, vägen fungerar som en ljudgata. Det som oroar mest är att dels den ökade trafiken men också ljuden från kretsloppscentralen som kommer att öka bullernivån vid deras fastigheter. Enda sättet de ser att förhindra detta är att spränga ned/sänka ned anläggningen så pass djupt att det blir en ordentlig bergvägg som skyddar mot oljud. Vid behov bör även bullerplank sättas upp. De flesta fastigheterna i området är oroliga för ökad trafik, buller och oljud.

Kommentar: *Frågor om buller från både trafik och kretsloppscentralen ska beräknas och studeras noggrant vid detaljplaneringen. Det kommer då att framgå var det är nödvändigt med bulleravskärmning och hur de bör utformas för att få bästa effekt. Anläggningen bör också utformas så att buller från denna till bostäder minimeras.*

Under anläggningsfasen kan det uppkomma buller, exploatören för anläggningen ska ta fram ett egenkontrollprogram som visar hur man kommer att hantera buller och damm för att orsaka minsta möjliga störning för boende i omgivningen.

31. Ägare till fastigheten Kil 9:1

Fastighetsägare motsätter sig planerna på en bussdepå pga. ökning av buller och avgaser. Annan typ av verksamhet dagtid går bra. Det måste finnas en annan yta som inte ligger så nära bebyggelse att placera bussgaraget på.

Kommentar: *Under anläggningsfasen kan det uppkomma buller, exploatören för anläggningen ska ta fram ett egenkontrollprogram som visar hur man kommer att hantera buller och damm för att orsaka minsta möjliga störning för boende i omgivningen.*

Frågor om buller från busstrafik ska beräknas och studeras noggrant vid detaljplaneringen. Det kommer då att framgå var det är nödvändigt med bulleravskärmning och hur de bör utformas för att få bästa effekt.

Nacka kommun har i samband med översiktsplanen studerat alternativa lokaliseringar av bussdepå, bland annat Dalkarlsängen. Det är förorenad mark där som kräver omfattande sanering under lång tid. Behovet av bussdepå kommer att uppstå innan Darlkarsängen är förberett för exploatering. I översiktsplanen pekas Kil ut som en plats för bussdepå.

32. Ägare till fastigheten Kil 13:2

Fastighetsägare är oroliga för hur de kommer att påverkas såväl under anläggningstiden som efter anläggningarna tagits i bruk. Fastighetsägarna befarar att sprängningsarbetet orsakar ytterligare sprickbildning och ras på sin fastighet.

Fastighetsägarna vill veta vilka alternativa områden finns för bussdepån och vilka argument som finns för rådande förslag. De lämnar ett förslag på att området görs smalare och läggs närmare motorvägen.

Fastighetsägarna vill försäkra sig om att arbetsplatsområdena kommer stängslas in för att förhindra olyckor, särskilt med hänsyn till lekande barn.

Vidare efterfrågar fastighetsägare en redovisning av alternativa områden för bussdepå samt argumentation för rådande förslag samt uttrycker oro för utökade mängder avgaser.

Fastighetsägarna vill gärna veta hur de närliggande fastigheterna påverkas gällande attraktionsvärde och fastighetspriser under och efter byggnadstiden.

Kommentar: *Frågor om buller från både trafik och verksamheter ska beräknas och studeras noggrant vid detaljplaneringen. Det kommer då att framgå om det är nödvändigt med bulleravskärmning, var de bör placeras och hur de bör utformas för att få bästa effekt.*

Under anläggningsfasen kan det uppkomma buller, exploatören för anläggningen ska ta fram ett egenkontrollprogram som visar hur man kommer att hantera buller och damm för att orsaka minsta möjliga störning för boende i omgivningen. Entreprenörer ansvarar för säkerheten samt inhägnader inom entreprenadområdet.

Utrymme för bussdepå kräver större ytor i samband med att Nacka kommun och Värmdö kommun växer. Bussdepån i Björknäs är för liten och har begränsade utbyggnadsmöjligheter. Tanken är att

bussdepån i Björknäs ska ersättas med en i Kil. Då skulle bostäder och arbetsplatser kunna komma till i Björknäs och ge ökat underlag för en eventuell framtida tunnelbana. Nacka kommun har utrett lokalisering vid Dalkarlsängen, vilket förkastades då det är omfattande arbete med sanering av mark som tar lång tid. I översiktsplanen har Kil pekats ut som lämpligt läge för bussdepå. Verksamhetsområdet i Kil och bussdepån bör inte förläggas närmare motorvägen då den är transportled för farligt gods.

Om det blir en bussdepå inom detaljplanområdet ska en luftutredning/-beräkning göras vid detaljplanarbetet. Generellt sagt är nya moderna bussdepåer är bättre rustade för att minska utsläpp till luft, anläggningen bör också utformas så att buller från denna till bostäder minimeras.

Det går inte att besvara frågan om hur aktuellt program kommer att påverka enstaka fastigheters attraktionsvärde och fastighetspriser.

33. Ägare till fastigheten Kil 13:4

Fastighetsägare anför att bullret kommer att öka för boende på Uttervägen om bussdepå och industrimark anläggs.

Dagvattenavrinning från markytor kommer att öka vilket medför att ökad mängd förorenat vatten kommer rinna ut i Insjön som därmed kommer att förorenas.

Om GC-väg anläggs mellan Uttervägen och verksamhetsområdet riskerar de boende att bli störda av ökad cykel- och mopedtrafik och Uttervägen kan komma att fungera som parkeringsplats för verksamhetsområdets besökares bilar.

Kommentar: *Strävan är att bullret från väg 222 ska minska då man även diskuterar bullerskydd mellan väg 222 och industriområdet, vilket saknas idag. Buller från småindustrin och bussdepå ska utredas och studeras noggrant vid detaljplanering. Det kommer då att framgå om det är nödvändigt med bulleravskärmning, var skärmar i så fall ska placeras och hur de ska utformas för att ge bästa effekt. Om det blir en bussdepå ska anläggningen också utformas så att buller från denna till bostäder minimeras.*

Dagvattnets påverkan på Insjön är mycket viktig. Den ska därför studeras noggrant i samband med detaljplanering. Både för varje enskild detaljplan, men även i ett större grepp som omfattar hela programområdet. Även åtgärder som är positiva för Insjöns vattenkvalitet inom hela avrinningsområdet ska studeras, eventuella åtgärder utanför detta programområde ska utredas. I det fortsatta planarbetet ska konkreta åtgärder föreslås och åtgärdernas effekter redovisas.
Om en bussdepå anläggs ska dagvattnet från området renas innan det släpps ut till en recipient, oavsett det är Baggensfjärden eller Insjön. Ungefärligt läge för placering av dagvattendammar har föreslagits i programmet. Innan vattnet rinner till dagvattendammen ska det passera en reningsanläggning.

En miljökonsekvensbeskrivning ska göras i detaljplaneskedet med avseende på hur dagvattnet påverkar sjön Insjön och grundvattnet i området.

Gång- och cykelvägen mellan Uttervägen och verksamhetsområdet kommer att bibehållas i programförslaget. Det är viktigt att verksamhetsområdet är tillgängligt för gång och cykel både för

arbetande i området och för besökare. Genom detta minskas biltrafik till och från området. Gång- och cykelvägen kan även användas av boende i Insjön för att komma till ängen eller skogen omkring. Det ska finnas tillräckligt med parkeringar inom verksamhetsområdet för arbetande och besökare så risken är liten för att bilar ska parkeras på Uttervägen.

34. Ägare till fastigheten Kil 14:3

Fastighetsägare inser behovet av att etablera en verksamhet inom området men framhäver områdets lantliga karaktär och närhet till naturen som ett starkt argument till varför de har valt att bosätta sig där. Föreslår att åtgärder vidtas så att områdena skiljs åt visuellt t ex genom att tillräckligt med skog och bergformationer bevaras.

Det är av yttersta vikt att ansträngningar görs så att bussdepån inte påverkar bullernivån i det närliggande bostadsområdet.

Motsätter sig förslaget på en gång- och cykelväg från Uttervägen till bussdepån och anser att kommunen bör överväga att öka avståndet mellan bostadsområdet och bussdepån och istället utnyttja området väster om det nuvarande förslaget.

Kommentar: *Kommunernas ambition är att undvika så långt som möjligt ianspråktagande av värdefull natur och skapa verksamhetsområden i samklang med naturen. Skog och berg kommer att sparas där det är möjligt så att dessa ska rama in respektive verksamhetsområde.*

Buller från bussdepån ska beräknas och studeras noggrant vid detaljplaneringen. Det kommer då att framgå om det är nödvändigt med bulleravskärmning, var de bör placeras och hur de bör utformas för att få bästa effekt.

Gång- och cykelvägen mellan Uttervägen och verksamhetsområdet kommer att bibehållas i programförslaget. Det är viktigt att verksamhetsområdet är tillgängligt för gång och cykel både för arbetande i området och för besökare. Genom detta minskas biltrafik till och från området. Gång- och cykelvägen kan även användas av boende i Insjön för att komma till ängen eller skogen omkring.

35. Ägare till fastigheten Kil 14:4

Fastighetsägare anger att marken kring bussdepån ska anpassas så att naturmark med berg är högre än det staket som ska sättas runt området. Anser att verksamhetsområdet öster om bussdepån bör minskas något så att bergnedtagningen därmed minskas och att verksamhetsområdet i östra Insjön istället utökas eftersom detta område inte ligger nära befintlig villabebyggelse.

Vidare bör byggnationer anpassas till landskapet och vägen. Det är viktigt att det byggs bullerskydd från verksamsamhetsvägen mot villabebyggelsen.

Ökad risk för översvämning av bäcken som går ner till Insjön, det är även problem med översvämning nere vid träsket mot Värmdövägen med vatten på vägbanan som följd. Det är viktigt att man tar hänsyn till detta vid planeringen och att dagvattnet från den smutsiga verksamheten vid ex bussdepån renas innan den rinner ut i badsjön som har både kräftor som inplanteras och fiskas samt en utrotningshotad liten fisk.

Slutligen bör en bred skogsridå bevaras som skydd. Det är av stor vikt att skogsridåer som skydd mot buller och insyn sparas mellan verksamhetsområdet och villabebyggelsen.

Kommentar: *Projektgruppens förhoppning är att bullret från väg 222 ska minska på man även diskuterar bullerskydd mellan väg 222 och industriområdet. Buller från småindustrin och bussdepå ska utredas och studeras noggrant vid detaljplanering. Det kommer då att framgå om det är nödvändigt med bulleravskärmning, var skärmar i så fall ska placeras och hur de ska utformas för att ge bästa effekt.*

Om det blir en bussdepå inom detaljplanområdet bör anläggningen också utformas så att buller från denna till bostäder minimeras. Även byggnader för småindustri bör placeras och utformas så att buller från verksamheterna minimeras.

Dagvattnets påverkan på Insjön är mycket viktig. Den ska därför studeras noggrant i samband med detaljplanering. Både för varje enskild detaljplan, men även i ett större grepp som omfattar hela programområdet. Även åtgärder som är positiva för Insjöns vattenkvalitet inom hela avrinningsområdet ska studeras, eventuella åtgärder utanför detta programområde ska utredas. I det fortsatta planarbetet ska konkreta åtgärder föreslås och åtgärdernas effekter redovisas.
Om en bussdepå anläggs ska dagvattnet från området renas innan det släpps ut till en recipient, oavsett det är Baggensfjärden eller Insjön. Ungefärligt läge för placering av dagvattendammar har föreslagits i programmet. Innan vattnet rinner till dagvattendammen ska det passera en reningsanläggning.

En miljökonsekvensbeskrivning ska göras i detaljplaneskedet med avseende på hur dagvattnet påverkar sjön Insjön och grundvattnet i området.

Kommunernas strävan är att undvika så långt som möjligt ianspråktagande av värdefull natur och skapa verksamhetsområden i samklang med naturen. Sparade och nyanlagda grönytor ska rama in respektive verksamhetsområde.

Programmet har kompletterats med ett förtydligande om vilka utredningar som krävs inför kommande planarbeten, t.ex. gestaltningsprogram, dagvattenutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar. Dessutom krävs ett förtydligande av konsekvenserna för landskapsbilden och åtgärder som kan göras för att mildra effekterna.

Bilagor

Nacka kommun: Samtliga yttranden
Värmdö kommun: Inga bilagor

Planenheten, Nacka kommun

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Lina Malm
Översiktsplanerare

Samhällsbyggnadsavdelningen, Värmdö kommun

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Paula Rönnbäck
Samhällsplanerare

2015-10-06

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/751-214

Projekt 9432

Kommunstyrelsen

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

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

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

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

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

NACKA KOMMUN

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

Ärendet

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

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

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

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

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

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

NACKA KOMMUN

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

Ekonomiska konsekvenser

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

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

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

Bilagor

Exploateringsavtal med Brinova Silvergården AB inklusive bilagor.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Helena Fältén
Projektledare

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

§ 1 PARTER

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

§ 2 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

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

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

§ 3 BAKGRUND

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

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

§ 4 AVTALSHANDLINGAR

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).

Bilaga 2 Skriftlig överenskommelse mellan Bolaget och fastighetsägare vars mark ianspråktas.

Bilaga 3 Mötesmöjligheters (liknande vägfickor) placering och utformning på Graningevägen

Bilaga 4 Dagvattenutredningen

Bilaga 5 Omfattnings- och utförandebeskrivning avseende natur och park.

Bilaga 6 Gestaltningsprogram.

Bilaga 7 Projektering och produktion – exploatörens förutsättningar

Bilaga 8 Stompunkter

Bilaga 9 Preliminär tidplan

§ 5 IKRAFTTRÄDANDE

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

§ 6 VILLKOR FÖR GILTIGHET

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

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

§ 7 BOLAGETS ÖVERGRIPANDE FÖRPLIKTELSER

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

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

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

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

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

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

§ 8 FASTIGHETSBILDNING

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

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

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE INOM OMRÅDET

(Vatten och avlopp regleras i § 11)

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

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

Bygglov, marklov eller rivningslov ansöker och bekostar Bolaget.

Området får innehålla max 190 lägenheter.

Brandpost ska finnas inom Området.

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

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

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

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

Framtagen dagvattenutredning enl. bilaga 4 ska följas av Bolaget.

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

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

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

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

§ 10 ANLÄGGNINGAR UTANFÖR OMRÅDET

(Vatten och avlopp regleras i § 11)

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

Bolaget ska utföra och bekosta minst en mötesmöjlighet längs med Graningevägen, liknande vägfickor och som illustreras i bilaga 3. Mötesmöjligheten ska ha färdigställts senast två år från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft och ska ha anlagts före eller i anslutning till tidpunkten för bebyggelsen av de första flerbostadshusen inom Området. Överenskommelsen med fastighetsägare om uppförandet av mötesmöjligheter redovisas i bilaga 2.

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

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

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

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

§ 11 VATTEN, SPILLVATTEN SAMT DAGVATTENANLÄGGNINGAR FÖR EXPLOATERINGSOMRÅDET

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12 MARKFÖRORENINGAR

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

§ 13 UPPLAGSPLATS, VEGETATION OCH NATURRESERVAT

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

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

§ 14 BYGGTRAFIK

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

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

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

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

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

§ 15 SAMORDNING

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

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

§ 16 DRIFT

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

§ 17 ERSÄTTNING

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

Ersättning av skada på allmänna anläggningar

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

§ 18 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

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

§ 19 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

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

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

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

§ 21 STOMPUNKTER

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

§ 22 KONTAKTORGAN

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 23 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

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

”Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad ……. (”Exploateringsavtalet”) Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

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

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

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

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

§ 24 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

§ 25 VITE

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

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

§ 26 TVIST

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

§ 27 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

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

Nacka den ……	…… den ……
För Nacka kommun	För *Brinova Silvergården AB*

…… ……

…… ……

Illustration - strandskydd upphävs inom skrafferat område

Illustration som visar möjlig taklinje

Sektion A-A från väster till öster

Typsektion seniorbostäder

Planlösning huvudbyggnad

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
P-PLATS	Parkering
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

$B_1D_1H_1E_1$	Seniorbostäder samt vård- och äldreomsorgsbostäder. Restaurang eller gemensamhetslokal ska finnas i huvudbyggnadens gatuplan. Se sektion A-A från väster till öster. Pumpstation för spillvatten ska finnas med direktåtkomst utifrån.
B_1P	Seniorbostäder. Lokal ska inrymmas i markplan mot allmän plats. Se typsektion seniorbostäder. Garage ska finnas.
B_1C	Seniorbostäder och centrumändamål. Ej hotell.
E	Tekniska anläggningar
P	Parkering

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
W_1	Angöringsbrygga för större båt, passagerartrafik. Bryggan får inte stängslas in eller på annat sätt privatiseras.
W_2	Angöringsbrygga för mindre båt. Bryggan får inte stängslas in eller på annat sätt privatiseras.
W_3	Badbrygga. Bryggan får inte stängslas in eller på annat sätt privatiseras.

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

n_5	Markbeläggning ska utgöras av plattor eller marksten, av sten eller betong
+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet (höjdsystem RH 2000)

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Vid bergskärningar ska vertikala ytor utföras som murar och bekläs med växtlighet

n_1	Naturvärdesträd. Trädet får ej fällas. Beskärning av grenar och ingrepp i rotzonen kräver marklov. Riskträd får fällas efter särskild prövning.
n_2	Tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter över marken, belägna 4 meter eller längre från fasad får ej fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl.
n_3	Plantering av ekar ska ske
n_4	Plantering ska finnas. Fördröjning av dagvatten får ske under mark.
n_6	Dagvattendamm ska finnas. Hantering av utfyllnad se gestaltningsprogram sid 41.
parkering	Parkeringsplats ska finnas
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas

UTNYTTJANDEGRAD

Maximalt tillåtna antal lägenheter är 190

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Mark där byggnad ej får uppföras. Pumpstation för spillvatten får finnas under mark.

Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Se sid 29 i planbeskrivningen.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

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

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

Utseende

f_1	Ny bebyggelse ska utformas med gröna tak av sedum eller liknande material
f_2	Ny bebyggelse ska utformas med fasader av träspån. Fasaden får ej täckmålas. Se gestaltningsprogram sid 24.
f_3	Sockelfasad mot söder ska utföras i sten liknande sockel på befintlig, angränsande terrassanläggning. Se gestaltningsprogram sid 20-21.
f_4	Ny bebyggelse ska utformas med fasader av trä. Fasaden får ej täckmålas. Se gestaltningsprogram sid 16-17.
f_5	I händelse av brand skall ny byggnad erhålla samma volym som äldre befintlig. Formspråket kan vara nutida men hämta karaktärsdrag från ursprungsvillans arkitektoniska egenskaper.
f_6	I händelse av brand skall ny byggnad erhålla motsvarande volym som äldre befintlig
f_7	Ny bebyggelse ska utföras med glasade hörn och stora fönsterpartier. Se gestaltningsprogram sid 19.
f_8	Ny bebyggelse ska utföras med veckade gavlar
f_9	Ny vinterträdgård ska utföras med konstruktion som underordnar sig vårdbyggnaden arkitektoniskt. Se gestaltningsprogram sid 18-19.
f_{10}	Nya byggnader får inte ha utanpåliggande balkonger

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k_1	Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Ändring i syfte att återskapa byggnadens ursprungliga utseende är möjligt. Tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k_2	Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådan sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k_3	Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k_4	Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad, maximalt 50 kvm, underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k_5	Underhåll och ändring av anläggningen ska utföras på ett sådant sätt att utseende, form, material och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för anläggningens tillkomsttid. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.

Värdefulla byggnader och områden

q_1	Särskilt värdefull byggnad/byggnadsverk enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden/byggnadsverket får inte rivas.
q_2	Ursprunglig planlösning ska respekteras. Se illustration planlösning huvudbyggnad. I rum 1-5 ska planlösning, originaldetaljer, byggnadsdelar och andra ytskikt bevaras enligt det som är definierat enligt sida 14-15 i planbeskrivningen.
q_3	Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas, eller byggas till.

STÖRNINGSSKYDD

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

Varje lägenhet ska ha tillgång till en balkong/uteplats eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna med högst 55 dB(A) ekvivelent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

PLANBESTÄMMELSER, fortsättning

Ändrad lovplikt, lov med villkor

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom kvartersmark, W_1, W_2, W_3 och lokalgata. Se illustration och planbeskrivning sid 50-52.

ILLUSTRATIONER

– – – – – – – – – – – –	Illustrationslinje, föreslagen stig
dagvattendamm	Illustrationstext

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

Planenheten mars 2015

Rev 2015-06-30
Justerad 2015-08-28

Angela Jonasson
tf planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan
Gestaltningsprogram

KFKS 2013/751-214
Projektnr. 9432

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____

Grundkarta är upprättad i augusti 2014

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00 Höjdsystem RH 2000

Detaljplanen är upprättad i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900)

§ 178

KFKS 2013/751-214
Projekt 9432

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

Beslut

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

Ärendet

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

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

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

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

Ekonomiska- och genomförandekonsekvenser

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

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

Området kommer fortsatt ha enskilt huvudmannaskap.

Tidplan

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2015-08-28
Bilaga 1 Planbeskrivning
Bilaga 2 Karta
Bilaga 3 Granskningsutlåtande
Bilaga 4 Gestaltningsprogram

Yrkanden

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

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Protokollsanteckningar

Roger Bydler (MP) lät anteckna följande till protokollet,
" Vi har under ärendets gång framfört synpunkter på att strandskyddet upphävs för den planerade bebyggelsen och det perifera läget vad gäller äldreboenden. Detta är synpunkter som även har framkommit i de remissyttranden som har inkommit.
Den planerade bebyggelsens utformning tycker vi är bra med hänsynstagande till områdets miljö med höga kultur- och naturvärden. Det är också bra att parkeringsmöjligheter har skapats för allmänheten som ökar tillgängligheten till naturen och det intilliggande naturreservatet.
För att göra det möjligt att utan egen bil komma till och från området är det viktigt att lämpliga kommunikationsformer skapas, t.ex. i form av matarbussar som nämndes på nämndmötet. "

Ann Lepp (NL) lät anteckna följande till protokollet,
" Det är positivt att Nacka kommun planerar för vård- och omsorgsboende men Nackalistan hade hellre sett att man gjorde detta på en annan plats. Gärna i anslutning till

ett centrum vilket skulle skapa gynnsammare förutsättningar för god samhällsservice och ett inkluderande i samhället för de boende.
Graninges perifera läge kommer inte att ha tillfredsställande kollektivtrafik under överskådlig tid.
Nackalistans grundinställning när det gäller nytt byggande är att man i första hand skall bygga vidare på de platser som redan är exploaterade. Och med äkta hänsyn till miljö- natur- och kulturvärden.
I Nackas kulturmiljöprogram beskrivs huvudbyggnaden som ett landmärke, "tillkommande bebyggelse ska liksom tidigare ha en underordnad roll" och "Det mest betydelsefulla kulturhistoriska värdet är hur huvudbyggnaden upplevs från sjösidan". I detta förslag har inte tillkommande bebyggelse en underordnad roll och upplevelsen från vattnet kommer att förändras påtagligt.
Priserna för detta boende kommer med största sannolikhet att vara högre än vad de flesta av dagens pensionärer har råd med. Valfriheten tillkommer inte alla.
Nackalistan stöder PRO's i Nacka synpunkter när det gäller lokalisering av nya och utbyggnad av befintliga äldreboenden."

Helena Westerling (S), Majvie Swärd (S), Thomas Josefsson (S) och Henrik Unosson (S) lät anteckna följande till protokollet,
" Vi socialdemokrater har under hela detta ärendes gång varit kritiska till att bygga vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder på en plats långt från kommunikationer och service. Vi är i och för sig positiva till att det byggs äldreboende, men som vi tidigare påpekat är vi bekymrade över att boende, anställda och besökande kommer att vara beroende av bil. Vi kan nu i förslaget se att man tagit till sig vår kritik till viss del då man kommer att inrätta såväl bilpooler som en buss i egen regi till befintlig kollektivtrafik. Det är inte en optimal lösning då faktum kvarstår att det finns risk för isolering av vår äldre. Alla har inte körkort och kan utnyttja bilpoolen, och den egna busslinjens inrättande med turlista och turtäthet är något osäkert.
I beaktande av det ovan nämnda kan sägas att boendet har ett fantastiskt vackert läge och att det kan vara många väl unnat eller för delen priviligierat att få bo i denna vackra miljö. Utöver vårt ansvarstagande för livskvaliteten av våra äldre vet vi också att alternativkostnaden för kommunen kan bli stor om ett boende inte får tillräckligt många brukare och tvingas stänga igen. Det fick kommunen erfara när äldreboendet Solbacken som drevs av Solbacken i Nacka AB, ett dotterbolag till Prime omsorg försattes i konkurs 2012.
Vi ser fram emot att kommande förslag till äldreboenden placeras mer centralt så att de som bor där får nära till service och kommunikation då anhöriga och bekanta kommer på besök."

- - - - -

2015-08-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/751-214
Projekt 9432

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

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

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

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

NACKA KOMMUN

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

Ärendet

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

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

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

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

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

Planområdet innefattar endast en fastighet med en ägare som också är exploatör i ärendet.

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

NACKA KOMMUN

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

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

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

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

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

Förändringar i planförslaget efter samråd respektive granskning

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

I den första granskningsomgången påpekade Länsstyrelsen att ett förtydligande till upphävande av strandskyddet behövde göras varför ytterligare en granskningsomgång

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

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

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

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

Ekonomiska- och genomförandekonsekvenser

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

Området kommer fortsatt ha enskilt huvudmannaskap.

Handlingar i ärendet

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

Till tjänsteskrivelsen fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/graninge/Sidor/default.aspx

NACKA KOMMUN

Tidplan

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

Planenheten

Angela Jonasson	Lena Nordenlöw
Tillförordnad planchef	Planarkitekt

NACKA KOMMUN

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

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

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

Dnr: KFKS 2013/751-214
Projekt: 9432

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

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

Planens syfte

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

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

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

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

Handlingar och innehåll

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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

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

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

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

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

Innehåll

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

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

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

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

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

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

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

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

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

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

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

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

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

Fastigheten Kil 1:5 samt kringliggande fastigheter.

Översiktlig planering

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

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

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

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

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

Detaljplaner

Området och även kringliggande mark saknar detaljplan.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

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

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

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

Strandskydd

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

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

Mellankommunala intressen

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

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

Området idag

Landskapsbild och bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2012 stängdes Graninge Stiftsgård och 2013 köptes den av Brinova.

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

Graninge stiftsgård sedd från Baggensfjärden.

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

Del av terrasanläggningen. (Byggnad nummer 5)

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

Vaktmästarbostaden strax norr om huvudbyggnaden. (Byggnad nummer 7)

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

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

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

Kyrkan sydost om huvudbyggnaden. (Byggnad nummer 6)

Förläggningsbyggnaden norr om gästhemmet. (Byggnad nummer 10)

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

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

Huvudbyggnadens kulturhistoriska värden – interiört

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

Planlösning för huvudbyggnaden med rumsnummer tillhörande beskrivning nedan.

Rum 1 Trapphall: Kalkstensgolv. Valv till trapphall som på båda sidor flankeras av dubbla kolonner med spiralstrumpor. Trappa med smidesräcke, mässingshandledare och plåtklädda vagnar.

Rum 2 Kafferum: Fiskbensmönstrat parkettgolv Öppen spis med en kolonnet där

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

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

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

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

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

Hallen från entrén. Kalkstensgolv och senare tillkommen reception.

Valvet till trapphallen och trappan.

Matsal, rum nr 3.

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

Byggnadsspecifika karaktärsdrag

- Vaktmästarbostad (byggnad nummer 7)
  Byggnadsstil: Nationalromantik med svaga drag av jugend.
  Byggnadsform: Hög naturstenssockel. Rektangulär huvudvolym. Sadeltak med brant lutning.
  Tak: Murad skorsten. Röda tvåkupiga takpannor. Kontursågade vindskivor.
  Fasader: Fasspontpanel (Liggande i entréplan/stående i vindsplan). Småspröjsade fönster placerade i fasadliv. Knutbrädor. Sockellist.
  Kulör: Rödmålad fasadbeklädnad och vitmålade fönster- och snickeridetaljer.

- Kyrkan (byggnad nummer 6)
  Byggnaden har en sparsmakad gestaltning med få detaljer.
  Byggnadsform: Rektangulär huvudvolym med sidoskepp. Flackt pulpettak.
  Tak: Bemålad ståndfalsad plåt. Tydlig takfot.
  Fasader: Ljus puts med tydlig grå sockel. Småspröjsade fönster placerade i fasadliv.

- Stallet (byggnad nummer 4)
  Byggnadsstil: Nationalromantik och nyklassicism.
  Byggnadsform: Rektangulär huvudvolym med frontespis mot gårdsplan. Vinklad sidoflygel. Sadeltak med brant lutning på huvudvolym och lägre lutning på sidoflygel.
  Tak: Tvåkupiga tegelpannor.
  Fasader: Grov spritputs på huvudvolym och sidoflygel med träpanel. Markerad takfotsgesims.
  Övriga detaljer på huvudvolym: Flera skorstenar. Små takkupor med runda fönster. Spröjsade fönster placerade i fasadliv.
  Övriga detaljer på sidoflygel: Pelare. Rusticerade pilastrar. Rustika portar.
  Kulör: Ljusgul fasad med vitmålade fönster- och byggnadsdetaljer. Grå sockel.

- Lekstugan (byggnad nummer 14)
  Byggnadsstil: Nationalromantik och nyklassicism.
  Byggnadsform: Rektangulär huvudvolym med öppen veranda. Sadeltak.
  Tak: Murad skorsten. Tvåkupiga tegelpannor.
  Byggnadsteknik/fasader: Knuttimrad med omålade fasader.
  Övriga detaljer: Grönmålade fönsterluckor. Smidda fönster- och dörrbeslag. Vindskivor, verandastolpar och gavelprydnader med rikt utskuren dekor och rödmålade snittytor.

- Sommarvillan (huvudbyggnaden, byggnad nummer 5)
  Byggnadsstil: Nyklassicism med svaga drag av jugend. Byggnaden har en sparsmakad gestaltning.
  Byggnadsform: Rektangulär huvudvolym med flyglar. Frontespis mot sjösidan. Asymmetriskt placerat torn.
  Tak: Bemålad ståndfalsad plåt med flack lutning. Kvadratiska skifferplattor på balkonger.
  Fasader: Ljusgul puts med vita detaljer och grå sockel. Markerad taklist. Fönster placerade i fasadliv.
  Övriga detaljer: Ovala attikafönster.

- Terrassanläggningen
  Stil: 1920-tals klassicism.
  Utformning: Symmetrisk komposition. Tre trappor. Tre fönsterpartier med småspröjsade och välvda överbågar. Stödmurar i grovhuggen kalksten. Smäckert smidesstaket. Postament av huggen kalksten.

Naturmiljö och vegetation

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

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

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

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

Delområden med naturvärden

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

Skogsstyrelsens indelning i 5 delområden med olika markförhållanden.

Delområde 1
Området bedöms vara mycket värdefullt med grova träd men även enstaka döda träd och lågor. Det finns en liten förekomst av tallticka och gnaghål av reliktbock i den östra delen.

Delområde 2
Tallarna är gamla och senvuxna och många av dem är angripna av talltickor. Enstaka träd har även gnaghål av reliktbock. Mycket värdefullt område som utgör värdekärna för tallticka. Det finns förutsättningar för ovanliga mykhorrizasvampar som är knutna till lång kontinuitet av tall. Det förekommer brandljud på några tallar som visar att området tidigare brunnit.

Delområde 3
Området har ett visst naturvärde då skogen är gammal och i detta område växer även gran med en större andel. Döda träd är värdefulla för insekter och utgör därmed en födodepå för bland annat hackspettar och andra fåglar som lever av insekter.

Delområde 4
Tallskogen är gammal och har inslag av talltickor. Ekarna i norra delen är spärrgreniga och har grov dimension.

Delområde 5
Flera ekar är grova och sannolikt gamla, men det växer även klenare ek i området. Vid parkeringen växer två mycket grova tallar som är en rest av en tidigare skogsgeneration.

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

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

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

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

Naturvärdesträden kan delas in i delområden med följande klassificering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stigen längs med Baggensfjärden och Trädgårdsviken.

Bryggor i slutet av den asfalterade stigen.

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

Buller från Värmdöleden

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

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

Bullersituationen 2007/2008.

Teknisk försörjning

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

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

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

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

3. Planförslaget

Ny och bevarad bebyggelse

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

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

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

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

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

Platsens topografiska karaktärsdrag.

Situationsplan med föreslagen ny bebyggelse och befintlig bebyggelse som sparas.

Ny bebyggelse – förhållande till terräng och gata

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

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

Principsektion som visar byggnadernas förhållande till terrängen.

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

Principfasad mot skogen.

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

Vård- och omsorgsboende

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

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

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

Huvudbyggnaden och vård- och omsorgsboendet med mellanliggande gård.

Huvudbyggnadens och vårdboendets fasad mot söder (mot Baggensfjärden).

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

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

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

Seniorbostäder i sockeln mot vattnet, vy mot väster.

Seniorbostäder

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

Princip för hur planbestämmelsen för byggnadens höjd är konstruerad.

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

Seniorboende hus 4.

Uteplats vid seniorboende hus 4.

Användning av bevarad befintlig bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gator och trafik

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

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

Principsektion genom gångfartsgata-tvärställd parkering och förgårdsmark till bostadshus.

Mark och växtlighet

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

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

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

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

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

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

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

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

Utevistelse och rekreation

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

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

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

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

Tänkbar utformning av trädgården vid vårdboendet.

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

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

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

Allmänna gångvägar och stigar

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

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

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

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

Övriga stigar inom området
Stigarna föreslås bli cirka 1 meter breda och beläggas med stenmjöl eller barkflis.

Tillgänglighet

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

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

Angöring med båt och badplats

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

Tänkbar utformning av båtplatser och bryggor.

Parkering

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

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

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

Princip för parkeringslösning i garage och längs med gångfartsgatan.

Avfallshantering

Tanken är att avfallsfraktionerna matavfall, restavfall, plast, papper, tidningar, metall, ofärgat glas och färgat glas skall sorteras. Med källsortering följer krav på att sortera avfallet i flera behållare vilket kan bli utrymmeskrävande. Bebyggelsen ska göra ett så litet avtryck som möjligt i den omgivande naturen och källsorteringen föreslås därför ske med hjälp av självkomprimerande underjordsbehållare vilket minimerar markytan som behöver tas i anspråk. Denna lösning ger också en tätt försluten konstruktion som minimerar risken för dålig lukt med mera. Behållare för mat- och restavfall placeras ut i området så att inget hushåll har längre än 50 meter till avfallsbehållarna från sin entré, resterande fraktioner för de boende samlas vid vändplanen i norra delen av området. Behållarna är placerade på ett sådant sätt att inga gångvägar eller parkerade bilar skall befinna sig mellan sopbilen och underjordbehållarna vid tömningen. I likhet med seniorbostäderna har restaurangen och vård- och omsorgsboendet underjordsbehållare för mat- och restavfall. Övriga fraktioner förvaras i soprum inomhus. Se gestaltningsprogram sidorna 44-45.

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

Buller

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

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

Avsteg från kvalitetsmålen

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

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

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

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

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

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

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

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

Ungefärlig anslutnings- och släppunkt för tapp- respektive spillvatten vid Gösta Ekmans väg och Liljevalchsvägen i Eriksvik/Saltsjö-Boo samt planområdets ungefärliga läge. VA-ledningar till fastigheten ligger i Kilsviken.

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

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

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

Elförsörjning

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

Dagvattenhantering

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

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

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

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

Principerna för dagvattenhantering inom planområdet.

Byggnadstekniskt brandskydd

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

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

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

Trygghet och säkerhet

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

Enskilt huvudmannaskap

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

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

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

Målområden för hållbart byggande

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

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

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

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

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

- **En god ljudmiljö**

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

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

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

- **En levande kulturmiljö**

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

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

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

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

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

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

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

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

Sammanfattning av till planen hörande miljöredovisning

Landskapsbild och kulturmiljö

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

Naturvård, mark och vegetation

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

Rekreation, friluftsliv och gång- och cykelstråk

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

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

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

Miljökvalitetsnormer för luft
Samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

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

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

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

Utrymme	***Högsta trafikbullernivå, dB(A)***	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

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

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

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

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

För att i detaljplanen säkerställa en god ljudmiljö föreslås följande planbestämmelser:
Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. För enstaka lägenheter kan dock högre ljudnivå accepteras på den bullerdämpande sidan, dock högst 55 dBA.

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

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

Risker

Norr om planområdet passerar väg 222, Värmdövägen. Eftersom vägen är primär transportled för farligt gods, har Trafikverket riktlinjer för hur ny bebyggelse nära vägen ska hanteras.
Riktlinjerna är följande:
- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden.
- Tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant bör undvikas.
- Sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiva verksamheter närmare än 75 meter från vägkant bör undvikas.
- Vid bebyggelse närmare vägen än 100 meter ska risksituationen bedömas.

Avsteg från riktlinjer kan eventuellt göras beroende på:
- Vilken typ av bebyggelse som ligger i anslutning till vägen.
- Hur bebyggelsen är utformad.

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

Strandskydd

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

med $B_1D_1H_1E_1$, B_1C, B_1P, lokalgata och är skrafferade samt bryggorna markerade med W_1, W_2 och W_3. Motiveringen att upphäva strandskyddet för delar av den blivande kvartersmarken och allmän plats (lokalgatan) är att området redan idag är ianspråktaget för bostadsändamål och senare som stiftsgård. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strand-skyddets syften”. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark i övrigt, det vill säga för större delen av natur, och gångvägar liksom inom ”W”-betecknade vattenområden. Området närmast Baggensfjärden är planlagt som natur-område där strandskyddet fortfarande gäller. Bild på sidan 52 visar var strandskyddet föreslås upphävas.

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

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

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

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

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

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

Sociala konsekvenser

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

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

Tillgängligheten till naturreservatet ökar vilket är positivt.

Trafik

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

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

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

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

5. Så genomförs planen

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

Förslag till tidplan

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

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

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

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

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

Ansvarsfördelning

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

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

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

Fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder

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

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

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

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

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

Tekniska åtgärder

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

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

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

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

Övriga:

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

Planenheten

Angela Jonasson	Lena Nordenlöw
Tillförordnad Planchef	Planarkitekt

Illustration - strandskydd upphävs inom skrafferat område

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

Illustration som visar möjlig taklinje

Sektion A-A från väster till öster

Typsektion seniorbostäder

Planlösning huvudbyggnad

PLANBESTÄMMELSER, fortsättning

Ändrad lovplikt, lov med villkor

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom kvartersmark, W_1, W_2, W_3 och lokalgata. Se illustration och planbeskrivning sid 50-52.

ILLUSTRATIONER

- - - - - - - - - - - - Illustrationslinje, föreslagen stig

dagvattendamm Illustrationstext

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
P-PLATS	Parkering
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

$B_1D_1H_1E_1$	Seniorbostäder samt vård- och äldreomsorgsbostäder. Restaurang eller gemensamhetslokal ska finnas i huvudbyggnadens gatuplan. Se sektion A-A från väster till öster. Pumpstation för spillvatten ska finnas med direktåtkomst utifrån.
B_1P	Seniorbostäder. Lokal ska inrymmas i markplan mot allmän plats. Se typsektion seniorbostäder. Garage ska finnas.
B_1C	Seniorbostäder och centrumändamål. Ej hotell.
E	Tekniska anläggningar
P	Parkering

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
W_1	Angöringsbrygga för större båt, passagerartrafik. Bryggan får inte stängslas in eller på annat sätt privatiseras.
W_2	Angöringsbrygga för mindre båt. Bryggan får inte stängslas in eller på annat sätt privatiseras.
W_3	Badbrygga. Bryggan får inte stängslas in eller på annat sätt privatiseras.

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

n_5	Markbeläggning ska utgöras av plattor eller marksten, av sten eller betong
+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet (höjdsystem RH 2000)

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Vid bergskärningar ska vertikala ytor utföras som murar och bekläs med växtlighet

n_1	Naturvärdesträd. Trädet får ej fällas. Beskärning av grenar och ingrepp i rotzonen kräver marklov. Riskträd får fällas efter särskild prövning.
n_2	Tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter över marken, belägna 4 meter eller längre från fasad får ej fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl.
n_3	Plantering av ekar ska ske
n_4	Plantering ska finnas. Fördröjning av dagvatten får ske under mark.
n_6	Dagvattendamm ska finnas. Hantering av utfyllnad se gestaltningsprogram sid 41.
parkering	Parkeringsplats ska finnas
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas

UTNYTTJANDEGRAD

Maximalt tillåtna antal lägenheter är 190

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Mark där byggnad ej får uppföras. Pumpstation för spillvatten får finnas under mark.

Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Se sid 29 i planbeskrivningen.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

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

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

Utseende

f_1	Ny bebyggelse ska utformas med gröna tak av sedum eller liknande material
f_2	Ny bebyggelse ska utformas med fasader av träspån. Fasaden får ej täckmålas. Se gestaltningsprogram sid 24.
f_3	Sockelfasad mot söder ska utföras i sten liknande sockel på befintlig, angränsande terrassanläggning. Se gestaltningsprogram sid 20-21.
f_4	Ny bebyggelse ska utformas med fasader av trä. Fasaden får ej täckmålas. Se gestaltningsprogram sid 16-17.
f_5	I händelse av brand skall ny byggnad erhålla samma volym som äldre befintlig. Formspråket kan vara nutida men hämta karaktärsdrag från ursprungsvillans arkitektoniska egenskaper.
f_6	I händelse av brand skall ny byggnad erhålla motsvarande volym som äldre befintlig
f_7	Ny bebyggelse ska utföras med glasade hörn och stora fönsterpartier. Se gestaltningsprogram sid 19.
f_8	Ny bebyggelse ska utföras med veckade gavlar
f_9	Ny vinterträdgård ska utföras med konstruktion som underordnar sig vårdbyggnaden arkitektoniskt. Se gestaltningsprogram sid 18-19.
f_{10}	Nya byggnader får inte ha utanpåliggande balkonger

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k_1	Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Ändring i syfte att återskapa byggnadens ursprungliga utseende är möjligt. Tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k_2	Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådan sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k_3	Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k_4	Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad, maximalt 50 kvm, underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k_5	Underhåll och ändring av anläggningen ska utföras på ett sådant sätt att utseende, form, material och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för anläggningens tillkomsttid. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.

Värdefulla byggnader och områden

q_1	Särskilt värdefull byggnad/byggnadsverk enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden/byggnadsverket får inte rivas.
q_2	Ursprunglig planlösning ska respekteras. Se illustration planlösning huvudbyggnad. I rum 1-5 ska planlösning, originaldetaljer, byggnadsdelar och andra ytskikt bevaras enligt det som är definierat enligt sida 14-15 i planbeskrivningen.
q_3	Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas, eller byggas till.

STÖRNINGSSKYDD

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

Varje lägenhet ska ha tillgång till en balkong/uteplats eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna med högst 55 dB(A) ekvivelent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

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

Planenheten mars 2015

Rev 2015-06-30
Justerad 2015-08-28

Angela Jonasson
tf planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan
Gestaltningsprogram

KFKS 2013/751-214
Projektnr. 9432

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____

NACKA KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2015-08-28

Dnr KFKS 2013/751-214
Projekt 9432

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

G R A N S K N I N G S U T L Å T A N D E

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

Sammanfattning

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

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

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

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

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

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

Ändringar efter samråd

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

Bakgrund

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

Inkomna synpunkter under granskning I

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Vattenfall

Följande kommunala nämnder och övriga myndigheter har synpunkter på planförslaget:

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

Följande föreningar har synpunkter på planförslaget:

- SPF Seniorerna i Boo
- PRO
- Nacka Miljövårdsråd

Följande fastighetsägare utanför planområdet har synpunkter på planförslaget:

- Ägarna till Kil 1:10

Inkomna yttranden utan erinran

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

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

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

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

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

   Prövningsgrunder enligt 11 kap. PBL
   Länsstyrelsen har i granskningsskedet återstående synpunkter nedan avseende miljökvalitetsnormer för vatten och strandskyddsupphävande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NACKA KOMMUN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Inkomna synpunkter från föreningar

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

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

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

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

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

2. **PRO Nacka** har följande synpunkter:
   Behovet av äldreboende i Nacka är stort. Antalet platser i Särskilt Boende är begränsat. S.k. Trygghetsboende saknas helt. Behovet av fler Seniorbostäder är stort.

   Ett gott äldreboende kännetecknas, enligt PRO av:
   - Tryggt boende
   - Närhet till Centrumbebyggelse
   - Goda allmänna kommunikationer
   - Rimliga hyror/lägenhetspriser

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

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

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

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

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

Graningeprojektet kommer troligen också att innebära att boendet blir dyrt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter gällande intrång i kulturmiljövärden.

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

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. **Ägarna till Kil 1:10** har följande synpunkter:
   När det planeras för en bebyggelse av föreslagen omfattning som den som Brinova har för avsikt att genomföra måste kommunen ta ett ansvar för att se till att framkomligheten fram till ifrågavarande fastighet kommer att fungera på ett tillfredsställande sätt även om det inte skulle ingå i uppdraget för detaljplanen. Planenheten kommenterar att framkomligheten för bilar kommer att förbättras med mötesfickor men gångtrafikanternas situation lämnar planenheten helt utan kommentar trots att flera inkommit med synpunkter på gångtrafikanternas utsatthet.

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

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

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

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

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

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

NACKA KOMMUN

Synpunkter inkomna under granskning 2

Följande kommunala nämnder och övriga myndigheter har synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen

Följande föreningar har synpunkter på planförslaget:

- Svenska turistföreningen

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

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

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

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

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

   Prövningsgrunder enligt 11 kap. PBL
   Länsstyrelsen har i granskningsskede 2 återstående synpunkter nedan avseende strandskyddsupphävande.

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

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

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

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

Planenhetens kommentar: Strandskyddet för området har tidigare varit 300 meter men har i länsstyrelsens beslut 2014-01-24 blivit 100 meter på stora delar av fastigheten, dock ej i den nordvästra delen. I områdets norra del, där 300 meters strandskydd fortfarande gäller, tas en mindre del natur i anspråk för en parkering. Syftet med parkeringen och motivet att häva strandskyddet är att öka tillgängligheten till intilliggande naturreservat. I de södra delarna av planområdet föreslås strandskyddet upphävas inom blivande kvartersmark, lokalgata och inom ett begränsat vattenområde. Dessa områden anges på plankartan med $B_1D_1H_1E_1$, B_1C, B_1P, lokalgata och är skrafferade samt bryggorna markerade med W_1, W_2 och W_3. Motiveringen att upphäva strandskyddet för delar av den blivande kvartersmarken och allmän plats (lokalgatan) är att området redan idag är ianspråktaget för bostadsändamål och senare som stiftsgård. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strand-skyddets syften”. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark i övrigt, det vill säga för större delen av natur, och gångvägar liksom inom ”W”-betecknade vattenområden. Området närmast Baggensfjärden är planlagt som natur-område där strandskyddet fortfarande gäller. Bild på sidan 52 visar var strandskyddet föreslås upphävas.

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

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

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

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

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

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

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Svenska turistföreningen** har följande synpunkter:
   Grönytor tas i anspråk i ett känsligt område. Som kompensation för det bör ni lämpligen utöka Ekobergets naturreservat, med hela berget väster och öster om stiftsgården samt del av gårdens strandområde. Härigenom kan även allmänhetens tillträde tryggas långsiktigt. Utöver bergsklättrare så finns av och till även rovfågel och korpar längs branterna. Ev kan behövas vissa restriktioner under ruvningstiden.

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

Planenheten

Angela Jonasson
Tf Planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt

GESTALTNINGSPROGRAM

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

GRANSKNINGSHANDLING

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

PROJEKT 9432

KFKS 2013/751-214

NACKA KOMMUN

PROJEKTORGANISATION

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

MEDVERKANDE

Projektgrupp Nacka kommun:

Helena Fältén, projektledare, exploateringsingenjör

Lena Nordenlöw, delprojektledare plan, arkitekt

Anna Ek, landskapsarkitekt

Birgitta Held Paulie, miljöstrateg

Erik Isacsson, planarkitekt (Tengbom)

Helena Joseph, kommunikatör

Hannu Rauhala, trafikplanerare

Maria Legars, kommunantikvarie

Per Johnsson, VA-ingenjör

Per Sundin, bygglovhandläggare, arkitekt

Victor Strömberg, lantmätare

Projektgrupp exploatör:

Per Wåhlin, arkitekt, Wåhlin arkitekter

Torbjörn Lundell, arkitekt, Wåhlin arkitekter

Krister Sernbo, samhällsekolog, Ekologigruppen

Eleonor Martinsson, landskapsarkitekt, Ekologigruppen

Johan Allmér, biolog, Ekologigruppen

Lennart Karlén, akustiker, Acad

Henrik Anréus, akustiker, Acad

Peter Josheph, bebyggelseantikvarie, Tyréns

Lars Halling, trafikplanerare, Lars Halling Trafikkonsult

Sten Heidmark, civilingenjör, Incoord

Johan Brock, civilingenjör, Incoord

Henry Fors, beställarombud, Brinova Omsorg AB, fastighetsägare

Mats Sundbom, hyresgäst , Silver Life AB, vård- och omsorgsboende

Detta dokument är i orginal i format A4.

INNEHÅLL

INLEDNING 4

BAKGRUND 4
VISION 4
MÅLSÄTTNING 4
OMRÅDETS AVGRÄNSNING 4
OM DETTA PROGRAM 4

GRANINGE IGÅR 6

HISTORIK 6

GRANINGE IDAG 8

TOPOGRAFI 8
NATUR 8
MARKANVÄNDNING 8
STRANDSKYDD 8
MILJÖ 8
BEFINTLIGA BYGGNADER 10
HUR OMRÅDET NÅS 12

GRANINGE IMORGON 14

UTGÅNGSPUNKTER 14
EFTERSTRÄVADE KVALITETER 14
VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE 16
SENIORBOSTÄDER MOT VATTNET 20
SENIORBOSTÄDER 24
HUVUDBYGGNADEN 28
TERRASSANLÄGGNINGEN 28
STALLET 30
VAKTMÄSTAREBOSTADEN 30
LEKSTUGAN 31
KYRKAN 31
GÅNGFARTSOMRÅDE 32
AKTIVITETSPARKEN 34
KLOSTERTRÄDGÅRDEN 35
FINPARKEN 36
BEFINTLIG PARK 37
BOSTADSGÅRDAR 38
BELYSNING / LJUSSÄTTNING 40
HÖJDSKILLNADER 41
DAGVATTENHANTERING 42
AVFALL 44
TILLGÄNGLIGHET 46
PARKERING, ANGÖRING 48
MODELLBILDER 50

INLEDNING

BAKGRUND

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

VISION

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

MÅLSÄTTNING

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

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

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

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

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

SENIORBOSTÄDER

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

LOKALER

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

OMRÅDETS AVGRÄNSNING

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

OM DETTA PROGRAM

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

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

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

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

FASTIGHETSGRÄNS

Området före utbyggnad. Skala 1:1600.

GRANINGE IGÅR

HISTORIK

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

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

1912 Philipsson köper till ett i öster angränsande markstycke.

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

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

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

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

1933 Säljer Philipson Graninge till amiral Charles Léon de Champs.

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

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

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

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

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

1975 Uppförs förläggningsbyggnaden Baggen efter ritningar av SektionsByggarna.

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

2012 Stängs Graninge Stiftsgård.

2013 Köps Graninge Stiftsgård av Brinova.

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

Stall, fasad mot söder.

Ritning: Fritz & Ivar Gripe

Huvudbyggnad före 60-talets ombyggnad.

Foto: Okänd

Sektion genom huvudbyggnad.

Ritning: Ferdinand Boberg

GRANINGE IDAG

TOPOGRAFI

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

NATUR

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

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

MARKANVÄNDNING

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

Befintlig markanvändning.

STRANDSKYDD

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

MILJÖ

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

Lutningsförhållanden. Mörk skuggning=Stark lutning.

Natur. Gul-orange områden=Naturvärden.

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

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

BEFINTLIGA BYGGNADER

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

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

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

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

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

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

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

Orange skuggning=Byggnader med antikvariska värden.

4. Stallet *Foto: Tyréns*

14. Lekstugan *Foto: Tyréns*

7. Vaktmästarbostaden *Foto: Tyréns*

6. Kyrkan *Foto: Tyréns*

Utsikt mot Baggensfjärden

15. Sjöboden *Foto: Tyréns*

Huvudbyggnaden från Baggensfjärden *Foto: Tyréns*

5. Huvudbyggnaden

HUR OMRÅDET NÅS

MED BIL

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

MED BUSS

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

FRÅN VATTNET

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

Promenad till busshållplats. *Foto: (Google Maps 2014-09-23)*

Kihls gård
Sverige

Vägbeskriv... Spara

reseplanerare.resrob...

Bussar från den här stationen:

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

Kollektivförbindelser. *Tabell: (Google Maps 2014-09-23)*

Busshållplats Kihls gård. *Foto: (Google Maps 2014-09-23)*

Befintliga bryggor.

Graningevägen, infart till området i fonden.

Foto: (Google Maps 2014-09-23)

GRANINGE IMORGON

UTGÅNGSPUNKTER

TOPOGRAFI

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

NATURVÄRDEN

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

BEFINTLIG BEBYGGELSE

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

STRANDSKYDD

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

BULLER

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

EFTERSTRÄVADE KVALITETER

ATTRAKTIVT FÖR BOENDE OCH BESÖKARE

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

LIVLIGT GATURUM

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

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

STÄRKT KOPPLING TILL VATTNET

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

ÖKAD TILLGÄNGLIGHET TILL RESERVATET

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

UTEMILJÖ ANPASSAD FÖR SENIORER

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

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

Situationsplan. Skala 1:1600.

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

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

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

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

TAK

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

MATERIALNYCKEL VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

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

Trädgård, utsikt mot väster.

Illustration plan 5 och 6, 1TR och 2TR, skala 1:400

Illustration plan 4, Entré, skala 1:400.

234

VINTERTRÄDGÅRD

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

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

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

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

MATERIALNYCKEL VINTERTRÄDGÅRD

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

Tak

Vägg

Sockel

Vinterträdgård, vy från vård- och omsorgsboendets allrum.

Vy vård- och omsorgsbostäder från sydost.

Sektion genom vinterträdgård.

GAVLAR

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

Illustration vinterträdgård på entréplan.

SENIORBOSTÄDER MOT VATTNET

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

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

MATERIALNYCKEL SENIORBOSTÄDER MOT VATTNET

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

Seniorbostadshusets gemensamma terrass.

Illustration plan 3, -1TR,

skala 1:400.

Illustration plan 2, -2TR,

skala 1:400.

Illustration plan 1, -3TR,

skala 1:400.

Sektion från väster till öster: Användning.

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

Fasad mot norr, skala 1:400.

Fasad mot öster, skala 1:400.

Fasad mot väster, skala 1:400.

SENIORBOSTÄDER

RELATION TILL GÅNGFARTSOMRÅDE

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

ENTRÉER

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

MATERIAL

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

MATERIALNYCKEL SENIORBOSTÄDER

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

Hus 4, entré till skogsområde öster om bebyggelse.

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

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

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

Hus 4, uteplats, hus 5 i bakgrunden.

DISPOSITION

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

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

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

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

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

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

Hus 4, fasad mot väster.

Hus 4, fasad mot öster.

Sektion från väster till öster: Användning.

Hus 4, fasad mot söder.

Hus 4, Fasad mot norr.

HUVUDBYGGNADEN

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

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

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

MATERIALNYCKEL HUVUDBYGGNADEN (BEFINTLIG)

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

***Eller enligt antikvarisk undersökning.**

TERRASSANLÄGGNINGEN

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

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

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

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

MATERIALNYCKEL HUVUDBYGGNAD TERRASS (BEFINTLIG)

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

***Eller enligt antikvarisk undersökning.**

Illustration hus 12, plan 5, 1TR

Illustration hus 12, plan 4, Entré

Illustration hus 12, plan -2, -2TR

246

STALLET

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

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

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

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

MATERIALNYCKEL STALLET (BEFINTLIG)

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

***Eller enligt antikvarisk undersökning.**

VAKTMÄSTARBOSTADEN

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

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

MATERIALNYCKEL VAKTMÄSTARBOSTADEN (BEFINTLIG)

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

***Eller enligt antikvarisk undersökning.**

LEKSTUGAN

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

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

MATERIALNYCKEL LEKSTUGAN (BEFINTLIG)

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

***Eller enligt antikvarisk undersökning.**

KYRKAN

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

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

MATERIALNYCKEL KYRKAN (BEFINTLIG)

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

***Eller enligt antikvarisk undersökning.**

GÅNGFARTSOMRÅDE

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

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

MATERIALNYCKEL GÅNGFARTSOMRÅDE

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

Vertikala ytor

Mark

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

Gatumiljö.

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

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

AKTIVITETSPARKEN

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

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

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

MATERIALNYCKEL AKTIVITETSPARKEN

Mark:	**Bundet, ljust, tillgängligt grus. Gräsytor.**
Vegetation:	**Ek, avenbok, bok, och utvalda befintliga tallar. Perenner med frodig grönska såsom funkia och kaukasisk förgätmigej samt större perenner som kan vara rumsbildande, exempelvis bergbambu och rosenflockel.**
Utrustning:	**Utegym och annan parkutrustning ska vara anpassad till omgivande miljö, tillgänglig och av hög kvalitet. Exempel: Soffan Frank från Nola.**

Foto: http://www.ci.northfield.mn.us

Plan aktivitetsparken. Skala 1:400.

KLOSTERTRÄDGÅRDEN

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

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

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

MATERIALNYCKEL KLOSTERTRÄDGÅRDEN

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

Vertikala ytor

Mark

Foto: Tony Huntington

Plan klosterträdgården. Skala 1:400.

FINPARKEN

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

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

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

MATERIALNYCKEL FINPARKEN

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

Vertikala ytor

Mark

Foto: Vera Bogaerts

Plan finparken, skala 1:400.

BEFINTLIG PARK

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

MATERIALNYCKEL TERRASS HUVUDBYGGNAD

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

Foto: http://www.hilltowntreeandgarden.com/

Plan befintlig park, skala 1:400.

BOSTADSGÅRDAR

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

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

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

MATERIALNYCKEL BOSTADSGÅRDAR

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

Vertikala ytor

Mark

Foto: http://www.johnstowngardencentre.ie/

Plan bostadsträdgård vid hus 4, skala 1:400.

Plan bostadsträdgård vid hus 4. Skala 1:400.

Plan bostadsträdgård vid hus 13/seniorbostäder mot vattnet, skala 1:400.

BELYSNING / LJUSSÄTTNING

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

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

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

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

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

Ulriksdals trädgård på Kivik.. *Foto: Phosforos Ljusdesign*

Mariatorget, Stockholm. *Foto: Ljusarkitektur*

HÖJDSKILLNADER

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

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

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

MATERIALNYCKEL MURAR

Vertikala ytor:	**Stödmur av betong med beklädnadssten av granit liknande lokal sten, till exempel Flivik- och/eller Kullagranit. Vertikala ytor utförs med plattor höjd 300 millimeter, längd fallande, tjocklek 30 millimeter i kvadermönster, synliga sidor flammade. Avtäckning utförs med plattor tjocklek 60 millimeter, längd fallande, bredd 300 millimeter, flammad ovansida, synliga kantsidor råkilade med tillsatta raka kanter.**
Vegetation:	**Murgröna eller annan städsegrön klätterväxt.**

Skärningar med stödmurar och slänter.

DAGVATTENHANTERING

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

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

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

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DAGVATTEN

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

DAGVATTENGESTALTNING

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

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

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

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

Gröna tak ger fördröjning av dagvatten samt avdunstning.

Dagvatten från de omgivande naturslänterna och takvatten leds av tillgänglighetsskäl under mark till kulvert under längsgående parkering. Se figur nederst denna sida.

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

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

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

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

Dagvattenhantering.

AVFALL

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

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

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

HÄMTNING

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

HANTERING INOM VÅRD- OCH OMSORGSBYGGNADEN

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

1 SOPKARUSELL

2 HISS FRÅN KÄLLARE TILL ENTRÉPLAN

3 DJUPBEHÅLLARE

Avfall, flöde i vård- och omsorgsboendet.

Avfallshantering.

TILLGÄNGLIGHET

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

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

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

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

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

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

Tillgänglighet.

PARKERING, ANGÖRING

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

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

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

Angöring till naturreservat med bil, skala 1:400.

Gurli lägger till vid Artipelags brygga. *Foto: http://gc-oc.blogspot.se/*

Angöring till naturreservat med båt, skala 1:400.

REVIDERAD 2015-06-30
VÄLKOMMEN
TILL
GRANINGE
RESTAURANG >
< NATURRESERVAT
PARKERINGSPLATSER ANTAL
5 BESÖKANDE RESTAURANG
7 BESÖKARE NATURRESERVAT
10 BESÖKANDE VÅRDBOENDE
15 PERSONAL VÅRDBOENDE
18 BESÖKANDE BOENDE
120 BOENDEPARKERING
175 SUMMA
ANGÖRING TAXI/
FÄRDTJÄNST
99 CYKELPARKERING
ANTAL 9×11
SKALA 1:1600 I A4
0 5 10 20 50 100
METER

Parkering.

MODELLBILDER

FYSISK MODELL

Inför plansamråd framställdes en fysisk presentationsmodell.

Graninge, från luften från sydväst.

Graninge från luften från sydväst.

Graninge från luften från sydost.

DIGITAL MODELL

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

Vård- och omsorgsboende från luften från sydost.

Vård- och omsorgsboende från luften från nordväst.

Vård- och omsorgsboende från luften från nordost.

Graninge från luften från sydväst.

Graninge från luften från sydost.

Graninge från luften från nordväst.

Graninge från luften från nordost.

Vård- och omsorgsboendet och huvudbyggnaden.

Huvudbyggnaden och vård- och omsorgsboendet.

Vård- och omsorgsboendet.

Klosterträdgården mot utsikt.

Aktivitetsparken och hus 1 och 2.

Utsikt från hus 1 och 2.

Bostadsgård och hus 4 och hus 5.

Aktivitetsparken, hus 18 och stallet.

Graninge från vattnet från sydväst.

Graninge från luften från söder.

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2011/327 – 251

Kommunstyrelsen

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

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

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

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

Ärendet

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

Ett förslag till detaljplan har varit utställt mellan maj och juni 2010. Den tillstyrkta detaljplanen kräver inget omtag i den politiska processen, däremot innehåller detaljplanen ytterligare 11 lägenheter inom samma byggrätt.
Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och bygger allmänna anläggningar samt bidrar till infrastrukturarbeten utanför detaljplanen så som spillvattenledning genom Skurusundet och upprustning av Sockenvägen.

NACKA KOMMUN

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Avtalet förutsätter att kommunen antar förslag till detaljplanen för Tollare 2:2 och del av Tollare 5:1, Tollareängen, senast 2016-03-31

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet med Järntorget Bostad AB att:

- Marköverlåtelser regleras mellan parterna
- Exploatören projekterar, bygger och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet
- Exploatören utför miljötekniska undersökning och bekostar marksanering
- Exploatören bekostar kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen
- Exploatören erlägger Va-anläggningsavgift enligt vid var tid gällande Va-taxa
- Exploatören bidrar till infrastrukturarbeten på Sockenvägen utanför planområdet
- Exploatören bidrar till sjö- och landförlagd tryckledning för spillvatten genom Skurusundet utanför planområdet
- Exploatören åtar sig att följa till avtalet hörande gestaltningsprogram och miljöredovisning
- Exploatören lämnar en säkerhet om 5 miljoner kronor för genomförande av detta avtal

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtalet med Järntorget Bostad AB reglerar att utbyggnaden av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader för genomförandet av projektet samt medfinansiering av trafikinfrastruktur utanför detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatörens bidrag till sjö- och landförlagd tryckledning och upprustning av Sockenvägen täcker kommunens nedlagda kostnader för detta. Markintäkter för kommunen uppgår till 24,1 miljoner kronor och kommunen förvärvar del av Tollare 2:2 för 950 000 kronor. Med anledning av kostnader för rättsligt genomförande samt delar av detaljplanekostnaden, som belastar kommunen enligt planavtal, beräknas projektet ge ett positivt netto om 20 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Genom lek och fysisk aktivitet utvecklar barn sin fantasi, kreativitet och får möjlighet att utrycka och bearbeta känslor och tankar varför bostadsnära tillgång till naturområde är betydelsefullt. Närhet till Tollare naturreservat med goda rekreationsmöjligheter bidrar till ökad rörelsefrihet och skapar goda förutsättningar till både spontana och organiserade fysiska aktiviteter.

Förskolans omedelbara tillgång till naturområdet stimulera till fysisk aktivitet och erbjuder goda förutsättningar till utomhuspedagogik.

NACKA KOMMUN

Ulf Crichton

Exploateringschef
Exploateringsenheten

Nabiha Shahzad

Projektledare
Exploateringsenheten

Bilagor
Exploateringsavtal med bilagor, inklusive fullmakt och registreringsbevis

KFKS 2011/327-251
Projekt 9406

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR TOLLAREÄNGEN I BOO

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, (**”Kommunen”**), och Järntorget Bostad AB, Box 1267, 172 25 Sundbyberg, org.nr 556214-4716, (**”Exploatören”**) träffas följande

EXPLOATERINGSAVTAL avseende Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Nedan benämnt **”Exploateringsavtalet**” eller **”detta avtal"**

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Tollareängen (Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1) i Nacka kommun (**”Detaljplanen”**), upprättad i maj 2010, justerad i september 2010, se Bilaga 1a. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om totalt 91 bostadsenheter och en förskola. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft

Det som enligt Detaljplanen utgör kvartersmark för bostäder och skola samt allmän plats för lokaltrafik benämns gemensamt för **”Området”**, se bilaga 1b

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1a	Förslag till Detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningar biläggs ej).
Bilaga 1b	Karta över Området
Bilaga 2	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga 2a	Kartskiss fastighetsreglering
Bilaga 2b	Förslag till gemensamhetsbildning
Bilaga 2c	Detaljplan med planbestämmelser
Bilaga 3	Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar
Bilaga 4	Gestaltningsprogram
Bilaga 5a	Miljöredovisning
Bilaga 5b	Efterbehandling av förorenat område/ fastighet
Bilaga 6	Projektering och Produktion

Bilaga 7 Teknisk handbok – utskriven 2015-03-19

Bilaga 8 Föreskrifter, avgränsning och skötselplan för Tollare naturreservat

Bilaga 9 Överenskommelse avseende skydd av vegetation

Bilaga 10 Tidsplan

Bilaga 11 Allmänna bestämmelser om förbud mot svart arbetskraft

Bilaga 12 Fullmakt och Registreringsbevis Järntorget

§3. VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera part, om inte Detaljplanen senast 2016-03-31 antas genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta Detaljplanen fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut om att anta Detaljplanen.

§4. MARKÖVERFÖRING OCH ANSVAR

4.1. MARKÖVERFÖRING

Exploatören överlåter till Kommunen de delar av fastigheten Tollare 2:2 som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän platsmark och förskola.

Kommunen överlåter till Exploatören de delar av fastigheten Tollare 5:1 som enligt Detaljplanen ska utgöra kvartersmark.

Denna marköverlåtelse mellan Exploatören och Kommunen regleras i ”Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering”, se Bilaga 2.

4.2. MARKSANERING

Marken inom Området, se Bilaga 1B, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning.

Exploatören ska utföra miljötekniska undersökningar och marksanering inom Området i samråd med tillsynsmyndigheten.

4.3. KOSTNAD

Exploatören står för alla miljötekniska undersökningar och marksaneringskostnader inom Området.

4.4. SERVITUT

Om servitut krävs för allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning ska Exploatören upplåta och bekosta sådant servitut. Om upplåtelse av servitut inte sker före fastighetsöverlåtelse till annan part ska Exploatören stå för samtliga kostnader som uppkommer för Kommunen på grund av sådan underlåtelse.

§5. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 4 samt eventuella övriga fastighetsbildningsfrågor. Kommunen ansöker om förrättning senast inom två månader efter att Ansökan och överenskommelsen om fastighetsreglering har undertecknats av båda parter.

Exploatören ska bekosta;

- all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med Detaljplanens och Exploateringsavtalets genomförande,
- förrättningskostnaderna för anläggningsåtgärden att inrätta gemensamhetsanläggning enligt Bilaga 2, samt
- 80 procent av förrättningskostnaderna för fastighetsreglering och avstyckning.

Kommunen ska bekosta;

- Kommunen bekostar 20 procent av förrättningskostnaderna för fastighetsreglering och avstyckning.

§6. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören projekterar och utför allmänna anläggningar och åtgärder som beskrivs i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, se Bilaga 3.

Exploatören ska utföra projektering och produktion enligt Bilaga 6.

Exploatören ska informera kommunen om leverans av granskningshandlingar minst 10 arbetsdagar innan handlingar skickas till kommunen. Kommunen ska lämna synpunkter på granskningshandlingar inom 10 arbetsdagar från mottagen leverans.

Kommunen är efter utbyggnad huvudman för drift och skötsel av allmänna anläggningarna.

Samtliga anläggningar och byggnader som Exploatören utför ska följa miljöredovisningen, se Bilaga 5. I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Om det krävs bygglov, mark eller rivningslov ansöker kommunen detta men Exploatören bekostar loven.

§7. ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören ska bygga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark enligt gestaltningsprogrammet, se Bilaga 4. Exploatören ska presentera bygglovshandlingar för kommunens projektledare i god tid innan handlingar skickas till bygglovsenheten för handläggning.

Samtliga anläggningar och byggnader som Exploatören utför ska följa miljöredovisningen, se Bilaga 5. I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga Va-anläggningar på kvartersmark.

§8. UPPLAGSPLATS, ETABLERING OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Detaljplanens bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad underentreprenör samt övrig personal.

Etablering för Exploatörens underentreprenör/er ska ske inom kvartersmark.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i ”Överenskommelse avseende skydd av vegetation”, se Bilaga 9.

§9. TIDPLAN OCH SAMORDNING

Exploatören ska följa preliminär tidsplan enligt Bilaga 10. Exploatören ska i samråd med kommunen upprätta en uppdaterad tidsplan för utbyggnad av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt allmän plats inom en månad efter Detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunens utbyggnad på skolfastighet och Exploatörens arbeten ska samordnas. Tidpunkt för exploatörens upphandling och utförande av samtliga handlingar ska ske i samråd med kommunen. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare för att samordning ska kunna ske. Samordningen ska ske i tid så att Kommunens respektive Exploatörens entreprenadarbeten inte krockar med varandra.

Samordning ska även ske vad gäller projektering så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade gällande läge och höjd.

§10. SVARTARBETE

Exploatören åtar sig att följa Kommunens ”Allmänna bestämmelser om förbud mot svart arbetskraft (ID06), se Bilaga 11. Exploatören åtar sig även att tillse att dennes underentreprenör/er följer de allmänna bestämmelserna om förbud mot svart arbetskraft.

§11. BYGGTRAFIK

Byggtrafik till och från Området ska ske med hänsyn till omkringliggande skolor, bostadsbebyggelse och trafikanter.

§12. VATTEN OCH AVLOPP

Exploatören ska erlägga VA-anläggningsavgift till Kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande VA- taxa.

§13. DAGVATTEN

Inom kvartersmark anordnas LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Överskottsvatten från utbyggd dagvattenanläggning på kvartersmark som ansluts till Kommunens nät ska renas. Oljeavskiljare för parkeringsytor erfordras för mer än sammantaget 20 parkeringsplatser på hårdgjord yta. Avledning av dagvatten från allmän plats sker mot naturmarken öster om för översilning och infiltration. Dagvatten som rinner från naturmarken mot kvartersmarkens västliga och norra sida omhändertas och avleds i befintligt dike. Alternativt kan diket behövas justeras i läge så att befintlig funktion bibehålls.

§14. ERSÄTTNING

14.1 ERSÄTTNING FÖR KONTROLL, GRANSKNING M.M

Exploatören ska ersätta Kommunen för samtliga kostnader i samband med utbyggnaden, som exempelvis granskning under projektering av allmän plats, kontroll under utbyggnad av allmän plats, administration, och besiktning.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen.

14.2 ERSÄTTNING FÖR SKADA PÅ ANLÄGGNINGAR

Om Exploatörens eller dennes underentreprenör/er kör sönder eller på annat sätt förstör befintliga eller uppförda anläggningar har Kommunen rätt att återställa dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

14.3 ERSÄTTNING FÖR EVENTUELLA UTREDNINGAR OCH ÅTGÄRD UNDER PÅGÅENDE BYGGNATION

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art m.m. samt åtgärder till följd av dessa, ska Exploatören handla upp utredningar och vidtar eventuella åtgärder med anledning av detta och står för samtliga kostnader.

§15. FINANSIERING YTTRE INFRASTRUKTUR

15.1. GÅNG- OCH CYKELVÄG

För exploateringen nödvändiga infrastrukturarbeten på Sockenvägen, som ligger utanför Detaljplanen, ska Exploatören bidra med 520 000 kronor. Det angivna beloppet ska justeras med Konsumentprisindex (KPI) från juni 2009 till dagen för erläggandet.

15.2. SPILLVATTENLEDNING ÖVER SKURUSUNDET

Exploatören ska ersätta Kommunen med 2 386 000 kronor för sjö- och landförlagd tryckledning för spillvatten genom Skurusundet. Det angivna beloppet ska justeras med konsumentprisindex (KPI) från januari 2015 till dagen för erläggandet.

15.3. DRÖJSMÅLSRÄNTA

Belopp enligt § 15 ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter att Exploateringsavtalet vunnit laga kraft. Erlägger inte Exploatören ersättningar enligt detta avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 16 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgarantier eller likvärdig säkerheter som Kommunen godkänner. Säkerheten kan nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten kommer dock innehållas till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent kommer innehållas till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av exploateringschefen.

Exploatören ska senast vid undertecknandet av detta avtal lämna säkerhet om totalt 5 000 000 kronor exklusive moms till Kommunen i form av Bankgaranti eller likvärdig säkerhet som kommunen godkänner.

§17. GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnader och bidrag till gemensamma anläggningar för Detaljplanen. Vad sålunda angivits gäller dock inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och/eller annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att utföras i framtiden.

§18. KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark och allmän platsmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA-, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med inmätningarna är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I Kommunens Teknisk handbok finns anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas, se Bilaga 7. I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§19. STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§20. KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen Detaljplan fram till färdigställd exploatering. Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är exploateringsenheten. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet. För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

§21. ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och Järntorget Bostad AB, org.nr 556214-4716, träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Tollare 2:2 daterad …… (”Exploateringsavtalet”) Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen.”

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

§22. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§23. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

§24. TVIST

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

******

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den ……/……2015

……. den ……/……2015

För Nacka kommun
212000-0167

……
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

……
Ulf Crichton
Exploateringschef

För Järntorget Bostad AB
556214-4716

……
Arkad Martin Åke Jonas
genom fullmakt daterat 2015-08-03

Gnr 13/2008 Grundkartan uppdaterad 2010-05-19

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA — Lokaltrafik
- NATUR — Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B — Bostäder
- S — Skola

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g — Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Utfart får inte anordnas

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- parkering — Parkering ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Tillkommande bebyggelse ska utformas och färgsättas i enlighet med till planen hörande gestaltningsprogram

- II — Högsta antal våningar
- +40,0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet exklusive eventuella tekniska utrymmen och hiss.

Högsta totalhöjd för uthus och garage är 3,5 meter.

- e0 — Högsta antal lägenheter

MARKENS ANORDNANDE

- n — Befintlig mark och vegetation ska bevaras.
- lek — Lekplats ska finnas
- parkering — Parkering ska finnas

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark kan prövas där så är möjligt.

STÖRNINGSSKYDD

- m — För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dBA. Inomhus i boningsrum får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dBA. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Sovrum får ej placeras mot Sockenvägen.
- bullerplank — Bullerplank får uppföras för att skapa tystare uteplatser.

GENERELLA BESTÄMMELSER

Mark inom kvartersmark ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar sju år efter det att planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

---------- Illustrationslinje

ANTAGANDEHANDLING

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 100m

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1

Tollareängen

i Boo, Nacka kommun

Planenheten maj 2010, justerad i september 2010

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Till planen hör:
planbeskrivning
genomförandebeskrivning
miljöredovisning
illustrationsplan
gestaltningsprogram

KFKS 2007/175 214
Projektnr 9406

Tillstyrkt av MSN.....
Antagen av KF.....
Laga kraft.....

KFKS 2011/327-251
Projekt 9406

Bilaga 1b, Karta över Området

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

Karta över Området

§ 163 Dnr KFKS 2007/175-214

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

Upprättad på planenheten i maj 2010

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut planförslaget.

Ärendet

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare i sydöstra Boo. Det ligger norr om Sockenvägen och gränsar till naturreservatet för Tollare. Marken ägs av Järntorget fastighets AB respektive Nacka kommun.

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Målet med projektet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreations-möjligheter.

Bebyggelsen ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i ett gestaltningsprogram. Naturmarken inom planområdet ingår i Tollare naturreservatet.

Planenheten bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Ett förslag till detaljplan har varit på samråd under perioden 19 december 2009 till och med den 5 februari 2010. Inkomna synpunkter handlar om naturvärden som hotas och möjligheter till rekreation som minskar vid ett genomförande av planförslaget. Vissa saknar en koppling till övriga Tollare och vill se planförslaget i ett större sammanhang.

Inga större förändringar har gjorts i planförslaget efter samrådet. Bredden på gångbana längs den kommunala gatan har ökat med 0,5 meter enligt tekniska nämndens önskemål.

Formuleringen i planbestämmelserna om lokalt omhändertagande av dagvatten, marksanering samt buller har justerats enligt tekniska nämndens, länsstyrelsens respektive SL:s synpunkter.

Utöver detta har mindre justeringar i texten i planhandlingarna gjorts, bland annat för att förtydliga bedömningen av landskapsbild, naturvärden, VA, dagvatten och buller.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2010-05-03
Bilagor:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram
- Illustrationsplan

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) med instämmande av Bernt Enström (KD) och Kaj Nyman (S) yrkade att nämnden skulle besluta i enlighet med förslaget till beslut.

Ann Lepp (NL) yrkade att nämnden skulle avslå förslaget till beslut.

Beslutsgång

Nämnden beslöt med avslag på Ann Lepps yrkande i enlighet med förslaget till beslut.

Reservationer

Ann Lepp (NL) lämnade följande reservation till protokollet:
"Helst ingen exploatering alls i planområdet.
Se reservation i § 162, Detaljplan för del av Tollare 1:16, delplan 2, Tollare Strand".

Anteckningar

Kaj Nyman (S) gjorde för den socialdemokratiska gruppen följande anteckning till protokollet:
"Planen (tillsammans med planerna för områdena intill) innebär en kraftig utbyggnad och därmed befolkningstillväxt. Detta kommer i konflikt med trafikproblemen på Skurubron. Den nya påfartsramp som nu är aktuell kan möjligen underlätta de nuvarande trafikproblemen men ger inte utrymme för den trafikökning som Tollare kommer att resultera i. Vi rekommenderar därför kommunstyrelsen att inte tillåta att bebyggelsen får komma i gång förrän en ny Skurubro finns på plats."

Lennart Nilsson (FP) gjorde följande anteckning till protokollet:
"I underlaget står att det inte FINNS några skyddsvärda arter i området, baserat på den naturinventering som inte HITTADE några, vilket mest berodde på att den skedde under vintern. Ett enkelt (och gratis) sätt att undersöka saken är att tita på Artportalen (http://www.artportalen.se/bugs/uttag_artlista.asp?lokalid=52415), där man kan se att t.ex. den rödlistade *Zygaena filipendulae* (sexfläckig bastardsvärmare) observerats i området."

Nacka kommun

Tjänsteskrivelse

2010-09-03
Dnr KFKS 2007/175 214
Projekt 9406

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

Förslag till beslut

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

Ärendet

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare i sydöstra Boo. Det ligger norr om Sockenvägen och gränsar till naturreservatet för Tollare. Marken ägs av Järntorget fastighets AB respektive Nacka kommun.

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Målet med projektet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreationsmöjligheter. Bebyggelsen ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i ett gestaltningsprogram. Naturmarken inom planområdet ingår i Tollare naturreservatet.

Planenheten bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Ett förslag till detaljplan har varit utställt under juni 2010. Inkomna synpunkter handlar om naturvärden som hotas och möjligheter till rekreation som minskar vid ett genomförande av planförslaget. Vissa saknar en koppling till övriga Tollare och vill se planförslaget i ett större sammanhang. Synpunkter har också framförts om att flerbostadshusen närmast Sockenvägen utsätts för buller.

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Stadshuset
Granitvägen 15

Telefon
Växel 08 718 80 00
Direkt 08 718 94 79
Mobil 070 431 94 79
Fax 08 718 94 54

E-post
linnea.olofsson@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

Inga större förändringar har gjorts i planförslaget efter utställningen. En bestämmelse om att sovrum inte får placeras mot Sockenvägen har lagts in på plankartan. I planbeskrivningen förtydligas att plank får uppföras för att tillskapa tysta uteplatser vid flerbostadshusen. I genomförandebeskrivningen redovisas att ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs, ska vara undertecknat och klart innan detaljplanen antas.

Handlingar i ärendet

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram
- Illustrationsplan
- Utlåtande

Handlingar som hör till ärendet finns på kommunens hemsida.

Översikt, kommunala beslut och planområdets avgränsning

Projektledare & delprojektledare detaljplan: Linnéa Olofsson
Delprojektledare exploateringsavtal: Per Andersson

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
√	Start-PM, yttrande	04-11-10 § 182	ONB	
√	Start-PM, godkännande	05-01-10 § 9	KS	
√	Programsamråd	06-03-13 § 37	KS	Utställning 7/4 – 29/5 -06
√	Program, godkännande	06-11-27 § 210	KS	
√	Start-PM, detaljplan	07-12-12 § 407	MSN	
√	Start-PM, detaljplan	08-02-11 § 30	KS	
√	Information inför samråd	08-12-10 § 372	MSN	
√	Information inför samråd	09-12-09 § 375	MSN	
√	Detaljplan, samråd	09-12-14	Planchefen	

√	Yttrande, samråd	10-02-16 § 32	KSAU	
	Beslut	**Datum**	**Styrelse/nämnd**	**Kommentar**
√	Detaljplan, utställning	10-05-19 § 163	MSN	
√	Yttrande, utställning	10-06-15 § 169	KSAU	
√	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
√	Expl.avtal, tillstyrkan		KS	
√	Detaljplan, tillstyrkan		KS	
√	Expl.avtal, godkännande		KF	
√	Detaljplan, antagande		KF	

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Gnr 13/2008 Grundkartan uppdaterad 2010-05-19

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA — Lokaltrafik
- NATUR — Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B — Bostäder
- S — Skola

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g — Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Utfart får inte anordnas

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- parkering — Parkering ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Tillkommande bebyggelse ska utformas och färgsättas i enlighet med till planen hörande gestaltningsprogram

- II — Högsta antal våningar
- +40,0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet exklusive eventuella tekniska utrymmen och hiss.

Högsta totalhöjd för uthus och garage är 3,5 meter.

- e0 — Högsta antal lägenheter

MARKENS ANORDNANDE

- n — Befintlig mark och vegetation ska bevaras.
- lek — Lekplats ska finnas
- parkering — Parkering ska finnas

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark kan prövas där så är möjligt.

STÖRNINGSSKYDD

- m — För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dBA. Inomhus i boningsrum får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dBA. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Sovrum får ej placeras mot Sockenvägen.
- bullerplank — Bullerplank får uppföras för att skapa tysta uteplatser.

GENERELLA BESTÄMMELSER

Mark inom kvartersmark ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar sju år efter det att planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

---------- Illustrationslinje

ANTAGANDEHANDLING

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 100m

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1

Tollareängen

i Boo, Nacka kommun

Planenheten maj 2010, justerad i september 2010

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Till planen hör:
planbeskrivning
genomförandebeskrivning
miljöredovisning
illustrationsplan
gestaltningsprogram

KFKS 2007/175 214
Projektnr 9406

Tillstyrkt av MSN.....
Antagen av KF.....
Laga kraft.....

Nacka kommun

ANTAGANDEHANDLING

Dnr KFKS 2007/175 214
Projekt 9406

P L A N B E S K R I V N I N G

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Naturmarken inom planområdet ingår i Tollare naturreservatet.

Målet med projektet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med såväl goda kommunikationer som närhet till naturområde med goda rekreationsmöjligheter.

All tillkommande bebyggelse i planområdet ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i till planen hörande gestaltningsprogram.

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare som godkändes av kommunstyrelsen 2006-10-27, § 210.

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

PLANDATA

Läge
Detaljplaneområdet är beläget i sydvästra Boo och gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petriskolan. I norr gränsar området till Eknäs och i öster till området kring Tollare träsk som ingår i Tollare naturreservat, godkänt av kommunfullmäktige den 25 maj 2009 § 85.

Areal
Planområdet omfattar cirka 8 hektar.

Markägoförhållanden
Planområdet omfattar hela fastigheten Tollare 2:2 som ägs av Järntorget Bostad AB, samt del av Tollare 5:1 som ägs av Nacka kommun.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken
Planområdet ligger inte inom område för riksintresse.

Mellankommunala intressen
Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken
Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Hälsa och säkerhet
Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nackas Översiktsplan 2002
Enligt Nackas översiktsplan från 2002 ingår planområdet som område för natur och föreslås för naturreservat. Efter en sammanvägning av värden för natur och rekreation samt behov av bostäder har kommunen beslutat om en avgränsning för såväl naturreservat samt bostadsbebyggelse i Tollare.

Detaljplaneprogram
Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare som godkändes av kommunstyrelsen 2006-10-27, § 210. Programmet ligger till grund för planläggning av det före detta pappersbruket och angränsande områden och anger förutsättningar för bebyggelse av bostäder och viss service.

Strandskydd
Planområdet berörs inte av strandskydd.

Utredningar
I samband med program- och detaljplanearbetet för hela Tollareområdet har ett flertal utredningar gjorts. De som berör Tollareängen är:

- Trafiksituationen vid Skurubron med bl. a en studie av ny påfart från Björknäs västerut till väg 222, WSP Stadsutveckling 2005-10-04
- Utredningar i samband med bildande av Tollare naturreservat och förslag till reservatsföreskrifter, avgränsning och skötselplan, Nacka kommun – enheten för Natur & Fritid, med underlagsmaterial av bl a Sven A Hermelin AB, Pro Natura och Novamark AB

I detaljplanearbetet för Tollareängen har ytterligare ett antal utredningar tagits fram:

- Bullerutredning, WSP, 2008-07-10, 2008-11-1, 2008-11-14 & 2009-11-09
- Trädinventering Tollare, WSP, 2008-09-10
- Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, 2008-12-04
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Structor, 2008-09-23

Kommunala beslut
- Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen, 2005-01-10, § 9
- Programmet godkändes av kommunstyrelsen, 2006-11-27, § 210
- Startpromemoria samt detaljplaneavtal för detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun godkändes av kommunstyrelsen 2008-02-11, § 30 respektive § 29.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning
I den flacka delen av planområdet och österut har det fram till 1970-talet tippats sprängsten, schaktmassor och dylikt. Eventuellt har hushållsavfall tippats på ängen före 1950-talet. En del tjuvtippning av diverse skrot och trädgårdsavfall har förmodligen också förekommit på platsen. Tippen är i huvudsak täckt och bevuxen med gräs.

Detaljplaneområdet används idag för promenader och rekreation.

Mark och vegetation

Terrängförhållanden
Planområdets östra del är flack och gräsbevuxen. Marken är delvis uppfylld. Den norra och västra delen är kuperad och sluttar mot sydost. Större delen av området är tillgängligt, med undantag för vissa brantare partiet i den nordvästra delen.

Vegetation
Höjden är skogsbevuxen med blandskog med främst tall och ek. En inmätning av värdefulla träd, främst ek, har gjorts.

Förorenad mark
En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts i planområdet under hösten 2008. Provtagning genomfördes på elva punkter i området och proverna analyserades med avseende på tungmetaller, olja och tjärämnen. Vattenprov togs i en punkt och analyserades med avseende på tungmetaller och organiska ämnen. Haltnivåerna i jordproverna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för ”känslig markanvändning” (markkvalitet för odlingsbar mark och bostäder) respektive ”mindre känslig markanvändning” (markkvalitet för industri- och kontorsverksamhet). Föroreningarna i provpunkterna består av tungmetaller som bly, koppar samt organiska ämnen i form av olja och tjärämnen.

Analysresultaten visar att ett flertal prover överskrider riktlinjerna för känslig markanvändning. Två punkter överskrider även riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Lokalklimat
Området utgörs av en sydostsluttning och en flack yta och är solbelyst.

Geotekniska förhållanden
En översiktlig markundersökning har gjorts av marken inom den flacka delen av planområdet. Undersökningen visar att fyllnadsmassorna består av block och tegel blandat med lösare massor från sannolikt rivning av hus och grunder. Ställvis förekommer större block med luftfickor mellan blocken. Berg i dagen förekommer inom vissa platser, och däremellan djupare jordlager överfyllt med tippmassor. Kvartärmassor under fyllningen utgörs av torrskorpelera och morän på berg.

Radon
Planområdet är klassat som normalriskområde för markradon.

Befintlig bebyggelse

Detaljplaneområdet är obebyggt. Del av området har använts för upplag av material för utbyggnaden av gång- och cykelväg längs med Sockenvägen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild

Planområdet domineras av de skogsbeklädda slänterna i väster och norr samt den flacka, gräsbevuxna ytan mot Sockenvägen och som fortsätter österut utanför planområdet. Slänterna är bevuxna med blandskog med tall, gran och lövträd, däribland ek. På höjden norr om planområdet ligger villabebyggelsen i Eknäs.

Service

Strax söder om planområdet ligger Johannes Petriskolan med förskola, låg-, mellan-, och högstadium. Lännersta skola ligger en kilometer öster om planområdet, med förskola samt låg- och mellanstadium. Björknäs skola (låg-, mellan- och högstadium) och Björknäs idrottsplats ligger cirka 500 meter norr om området. Livsmedelsbutiker finns i Eknäs, Björknäs och vid Prästkragens väg inom en kilometer från planområdet. Annan kommersiell och samhällsservice finns i Orminge, kommundelscentrum för Boo.

Friytor

Naturområden och rekreation

Området används idag för promenader och rekreation. Ängen har värden för friluftslivet och används av närboende för lek. Genom skogspartiet löper upptrampade stigar som kopplar samman Tollareberget sydväst om planområdet med naturområdet kring Tollare träsk och Kocktorpssjön i nordost. Ett elbelyst motionsspår finns strax öster om planområdet. De skogsbevuxna slänterna i norra och västra delen av planområdet ingår i Tollare naturreservat, godkänt av kommunfullmäktige den 25 maj 2009 § 85.

Gator och trafik

Gatunät

Trafikstrukturen i Boo är uppbyggd kring väg 222, Värmdöleden. Via trafikplatserna i Björknäs och Orminge knyts Sockenvägen, som passerar planområdet, till Värmdöleden. Trafikbelastningen på Värmdöleden har under många år ökat. I dag har trafikmängderna nått en nivå som under rusningstid på morgonen begränsar framkomligheten på Skurubron. Sockenvägen utgör den uppsamlande huvudgatan för sydvästra Boo. Sockenvägens karaktär varierar från en bred stadsgata till en landsväg omgärdad av diken, naturmark och gles villabebyggelse. På Sockenvägen förbi planområdet är hastighetsbegränsningen 30 km/h. Inom detaljplaneområdet finns inga utbyggda gator.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelbana på Sockenvägens norra sida från Lännersta till Eknäs har färdigställts under 2009.

Kollektivtrafik

Sockenvägen trafikeras av busslinjerna 414 och 442, vilket ger planområdet en god kollektivtrafikförsörjning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området saknar kommunalt vatten och avlopp.

Värme
Fortum AB bygger för närvarande ut fjärrvärme i Sockenvägen.

El
Inom planområdet finns ingen el, men Boo energi svarar för energiförsörjningen närområdet.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt förskola inom den flacka delen av planområdet. Den skogsbevuxna höjden kommer att planläggas som naturmark och ingå i Tollare naturreservat. Flerbostadshusen föreslås i fyra våningar utmed Sockenvägen och radhusen i två våningar längs en småskalig kvartersgata. En förskola i två plan med fyra avdelningar planeras i anslutning till områdets infartsväg från Sockenvägen.

Målet med projektet är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde i ett läge med både goda kommunikationer och närhet till naturområden med goda rekreationsmöjligheter. Längs Sockenvägen intill planområdet har en gång- och cykelväg och en busshållplats byggts ut. I Tollare naturreservat redovisas gångstigar nära planområdet som förbinder naturområden och stadsdelsbebyggelsen i Tollare. Det planerade bostadsområdet i Tollareängen bedöms få en god kollektivtrafikförsörjning och förbinds med gator och gc-vägar till närliggande områden.

Mark och vegetation

Skydd för vegetation
Det föreslagna bebyggelseområdet har planerats så att värdefullt naturområde ska bevaras. Den mark och vegetation som ska bevaras planläggs som natur på plankartan ingår i Tollare naturreservat. Dessutom ska två höjder med ekar mot Sockenvägen bevaras. Det gäller ett område inom förskolans tomt samt ett intill det norra flerbostadshuset, dessa markeras med ett ”n” på plankartan.

Lokalklimat
Lokalklimatet i det föreslagna bostadsområdet bedöms som god.

Geotekniska förhållanden
Inom vissa delar av bebyggelseområdet måste fyllnadsmassor avlägsnas för att möjliggöra grundläggning av hus.

Förorenad mark
En översiktlig markundersökning har genomförts i planarbetet, men ytterligare provtagningar och analyser kan komma att behövas under utbyggnadsskedet.

Förorenade områden skall saneras eller åtgärdas så att de lever upp till Naturvårdsverkets generella riktvärden för ”känslig markanvändning”, alltså markkvalitet för odlingsbar mark och bostäder. Detta ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet. Innan sanering eller efterbehandlingsåtgärder genomförs ska anmälan om detta lämnas till tillsynsmyndigheten.

Tillkommande bostadsbebyggelse och skola

Punkthus
Tre flerbostadshus planeras i planområdets södra del, två av dem placeras nära Sockenvägen och det tredje en bit in från vägen mittemot Johannes Petriskolan. Syftet med att placera flerbostadshusen nära vägen är att ge Sockenvägen en ökad rumslighet. Detta är en programförutsättning för planering av Tollareområdet vilket också avspeglas i detaljplanen för Mellanbergsvägen en bit öster om Tollareängen, där radhusbebyggelsen följer vägen. Sockenvägens utformning på sträckan mellan Hedenströms väg i väster och den nya tunneln i öster med en ny gång- och cykelväg, nya busshållplatser och en ökad rumslighet ska ge förbipasserande trafikanter en känsla av att befinna sig i ett tätbebyggt område och att hastigheten bör hållas låg.

Flerbostadshusen föreslås som punkthus i fyra våningar med sammanlagt 45 bostadslägenheter. Mellan de två huskropparna mot Sockenvägen finns utrymme för en gemensam gård som kan avskärmas från Sockenvägen med hjälp av planteringar. Parkeringsmöjlighet för boende i flerbostadshusen ordnas mot kvartersgatan i norr. Möjlighet ges att överbygga parkeringarna med carport.

Bullerstudier visar att de två flerbostadshusen närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer över de riktlinjer kommunen tillämpar. På grund av att området är välförsörjt med kollektivtrafik bedöms avstegsfall A kunna tillämpas. Samtliga lägenheter har tillgång till en tyst sida för minst hälften av boningsrummen och en tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Radhus
Radhusen vänder sig mot kvartersgatan och omsluter en gemensam gård. Gatan kantas i norr och väster av skogsslänten. Radhusen längst i öster har sina trädgårdar mot naturreservatet. Detaljplanen möjliggör för 33 bostäder i radhus.

Radhusen planeras i två våningar med fasader i trä. Eftersom radhusbebyggelsen ligger i anslutning till ett allmänt naturområde ska färgsättningen anpassas till naturen. Fasadernas kulörer kan hämtas ur skogspartier och ska vara dova, enligt exempel i gestaltningsprogrammet.

Förskola
Detaljplanen möjliggör en förskolebyggnad i två våningar med fyra avdelningar för cirka 80 – 100 barn. Förskolan föreslås att placeras i vinkel med fasader mot Sockenvägen och lokalgatan i området. Entrén planeras på gården i anslutning till skolans parkering och inlastning av varuleveranser till skolan sker från lokalgatan i väster, där en lastficka ordnas. Förskolebyggnaden föreslås liksom radhusen, ha träfasader och en färgsättning som ansluter till naturen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild
Området som planeras för bebyggelse är redan idag flackt och den planerade radhusbebyggelsens höjd kommer att understiga skogen på höjden norr om föreslagen bebyggelse. Planförslagets påverkan på landskapsbilden bedöms därför som liten. Från Sockenvägen påverkas dock landskapsbilden lokalt av den planerade bebyggelsen.

Friytor

Naturområden, lek och rekreation
Det planerade bostadsområdet gränsar mot det nya naturreservatet. Det innebär att de planerade bostäderna har god och nära tillgång till rekreationsområden. För att naturmarken ska upplevas som allmän och inte enbart tillhörande bostadsområdet är det viktigt att gränsen mellan privat och allmänt är tydlig. I norr utgör kvartersgatan en gräns mot skogsslänten och i öster markeras gräns mellan privata gårdar och naturmarken – ängen – av förrådsbyggnader tillhörande radhusen.

Gator och trafik

Gatunät
Infartsgatan från Sockenvägen föreslås bli en allmän lokalgata med en körbanebredd på 4,70 meter. På dess östra sida förbi förskolan planeras en 2 meter bred trottoar med 0,50 meter sidoområde samt en 2,60 meter bred lastficka för förskolan. Gatan avslutas i en hårdgjord yta som möjliggör för vändning av sopbilar.

Kvartersgata
Gatan som ska försörja bostäderna föreslås ligga på kvartersmark. Med en körbanebredd på 4,50 meter möjliggörs för möten, utan att inbjuda till parkering på gatan. Mellan gata och radhusens tomter ska finnas en fri zon på cirka 1,5 meter för att ge god sikt över bilarnas backrörelse från parkeringen på den egna tomten. Denna remsa kan ha annan beläggning än gatan, till exempel grus.

Parkering
En allmän parkering med nio bilplatser ordnas i anslutning till den allmänna gatan norr om förskolan. Syftet är att den ska användas av besökare till naturreservatet och för lämning och hämtning av barn i förskolan. För skolans personal ordnas parkering inom kvartersmark i anslutning till den allmänna parkeringen.

Parkering för bostäderna ordnas inom kvartersmark med ett parkeringstal på 1 plats per lägenhet för flerbostadshusen och 1,5 per hushåll i radhus. Detta ska klara behovet för boende och besökare.

Kollektivtrafik
Området kollektivtrafikförsörjs med busslinjerna 414 och 442 som går mellan Slussen och Boo Backe respektive Orminge centrum. En busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet på Sockenvägen.

Buller

Bostäderna närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer högre än de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan från 2002. Området är väl försörjt med kollektivtrafik och avstegsfall A från riktvärden bedöms därför vara rimligt att acceptera.

Det innebär att från 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 på gårdarna i anslutning till bostaden.

För att uppnå Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller föreslås fönster och uteluftdon få en ljudisolering lägst Rw = 43 dB respektive 48 dB. Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov/bygganmälan.

Tillgänglighet

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav på allmänna platser eller lokaler dit allmänheten har tillträde. Planförslaget kommer inte innebära svårigheter med avseende på tillgänglighet för rörelsehindrade. Handikapparkering kan ordnas i anslutning till entréer för bostäder och förskola. Förskolan planeras i två våningar vilket innebär att den skall ha en hiss.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut och anslutas till fastigheterna i området.

Dagvatten
Då det inom planområdet har konstaterats att det finns markföroreningar är det olämpligt med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom dessa områden. Från dessa områden får dagvattnet ledas om till det befintliga ledningsnätet för dagvatten. Där så är lämpligt kan LOD prövas och tillämpas.

Värme
För tillkommande bebyggelse ska energieffektiva och miljöanpassade uppvärmningssystem användas. Fortum AB bygger för närvarande ut fjärrvärme i Sockenvägen.

El
För elförsörjningen i området svarar Boo Energi.

Avfall
Byggnader för avfallshantering planeras i anslutning till lokalgatan där tillräckligt utrymme finns för en sopbil.

Trygghet och säkerhet
Förskolor är ofta utsatta för klotter och annan vandalisering under kvälls- och nattetid. Det är därför bra om en förskola är placerad så att den är under uppsikt under dessa tider på dygnet. I Tollareängen ligger förskolan nära bostadsbebyggelsen och förskolegården kantas av allmänna gångstråk, en parkering samt ett område för lek i det föreslagna naturreservatet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap
Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet, det vill säga lokalgatan, en del av en parkering samt naturmarken.

Gemensamhetsanläggning
För de gemensamma ytorna inom kvartersmarken i detaljplaneområdet så som parkeringsplatser, sophus, grön- och lekområde samt VA-ledningar kan en gemensamhetsanläggning behöva upprättas.

Genomförandetid
Genomförandetiden är sju år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal
Exploateringsavtal ska träffas mellan exploatören och Nacka kommun innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen samt kostnadsansvar. Utöver kostnader för utbyggnad av de allmänna anläggningarna inom detaljplaneområdet ska även exploatörens del av kostnadsansvaret för bla tryckavloppsledning över Skurusundet, ny gång- och cykelväg längs Sockenvägen samt ombyggnad av Sockenvägen regleras i exploateringsavtalet.

Tidplan
Detaljplaneförslaget avses ställas ut under våren 2010. Detaljplanen kan därefter tillstyrkas i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, i kommunstyrelsen och slutligen antas i kommunfullmäktige under hösten 2010.

MEDVERKANDE
Detaljplanearbete har skett i en arbetsgrupp med kommunala tjänstemän samt företrädare från exploatören och dennes konsulter.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

2015-09-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2006/1041-258

Kommunstyrelsen

Justering av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att indexuppräknat gatukostnadstak på 8,7 miljoner kronor för fördelningsområde beslutat den 14 januari 2008 (§ 4) ska justeras, så att uttag av gatukostnadsersättning för utbyggnaden av Kummelnäsvägen ska bli enhetlig för de fastigheter som berörs. Justeringen ska innebära att uttaget av gatukostnadsersättning för fastigheter av olika klassificering inom fördelningsområdet motsvarar uttag av gatukostnadsersättning för fastigheter av respektive klassificering inom fördelningsområde beslutat den 3 mars 2014 (§ 51).

Sammanfattning

Gatukostnadsersättning för Kummelnäsvägen inom detaljplan Dp 460 tas ut från fastighetsägare inom två olika fördelningsområden som är delar av områden ingående i detaljplanerna Dp 391, Dp 497 och Dp 560. Nämnda detaljplaner har behandlats vid olika tidpunkter. Utbyggnaden av Kummelnäsvägen har skett i olika etapper kopplat till samarbetsavtal med Värmdö kommun, Nacka kommuns egen utbyggnad av huvudledningar för vatten och avlopp i norra Kummelnäs och till detaljplan för Solviksområdet. Beslut om uttag av gatukostnadsersättningar vid olika tidpunkter, flera olika entreprenader och sättet för indexuppräkning har inneburit att de gatukostnader som ska tas ut från enskilda fastighetsägare i fördelningsområdena skiljer sig åt. Detta trots att fastigheter av samma klassificering längs Kummelnäsvägen med utfart mot den har samma nytta av den. Således framstår det inte som att gatukostnaderna fördelats mellan fastigheterna skäligt och rättvist. Även ur ett likställighetsperspektiv är den uppkomna problematiken icke önskvärd.

Exploateringsenheten föreslår att justering nedåt av uttag av gatukostnadsersättning för fördelningsområdet beslutat i januari 2008 sker så att ersättningsnivån för fastigheter blir

densamma som för motsvarande fastigheter med samma klassificering i fördelningsområde beslutat i mars 2014.

Föreslagen justering innebär ekonomiskt att Nacka kommuns inkomst minskar med ungefär 480 000 kronor jämfört med om full kostnad med indexuppräkning tagits ut för fördelningsområdet beslutat i januari 2008. Den enligt beslut från 2012 indexuppräknade takkostnaden är ca 8,7 miljoner kronor för fördelningsområdet.

Ärendet

Bakgrund/Tidigare beslut

Utbyggnaden av del av Kummelnäsvägen har av praktiska skäl genomförts i fyra olika etapper och med fyra olika entreprenader. Arbetet avseende en sydlig del av vägsträckan har genomförts med två entreprenader och var kopplat till ett samarbetsavtal för Kummelnäsvägen som ingicks 2006 mellan Nacka och Värmdö kommun och som innehöll såväl omfattnings- som tidskrav. I den nordligaste delen av Kummelnäsvägen har utbyggnaden kopplats till en pågående entreprenad med huvudledningar i norr. För den mellersta och sist utbyggda delsträckan har även utbyggnaden knutits till att detaljplanen för område F/Solviksområdet skulle vinna laga kraft.

Nacka kommun har tagit beslut om uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägare för byggande av del av Kummelnäsvägen. Kostnaderna för gatuarbetena har fördelats på två fördelningsområden och därmed har två gatukostnadsutredningar genomförts. Orsaken härtill är planläggning vid olika tidpunkter för de områden/fastigheter som har berörts. Beslut om att ställa ut gatukostnadsutredningarna för granskning togs den 16 oktober 2007 respektive den 7 februari 2011. Sedermera, den 14 januari 2008 och den 3 mars 2014, beslutade kommunstyrelsen om principer för kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund för uttag av gatukostnadsersättning av fastighetsägare för del av Kummelnäsvägen (fördelningsområde 1) respektive för del av Kummelnäsvägen, del 2 (fördelningsområde 2). I besluten har takbelopp angetts för gatukostnaderna för respektive fördelningsområde, med reservation för kostnadsförändringar över tid.

Nacka kommun har den 17 september 2012 tagit beslut om indexuppräkning av gatukostnadstak med olika entreprenadindex. Indexuppräkning ska ske för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning/utställning av gatukostnadsutredning till tidpunkten för tilldelningsbeslut av entreprenad. Avsikten med beslutet om indexuppräkning är att allmänna prisökningar över tid inte ska drabba skattekollektivet. Genom beslutet har kommunen tagit ställning till hur dessa kostnadsförändringar ska medräknas i kostnadsunderlaget inför att beslut om uttag av gatukostnadsersättning verkställs.

Av bilaga 1 framgår en förteckning över relevanta kommunala beslut.

NACKA KOMMUN

Problematik

Kommunstyrelsens beslut om indexuppräkning är anpassat till en modell med en detaljplan, en gatukostnadsutredning och en utbyggnadsentreprenad vilket också är det normala förfarandet. Beroende på tidpunkten för beslut om utställning/granskning av gatukostnadsutredning och för beslut om tilldelning av entreprenad till entreprenör, uppstår ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare som omfattas av en gatukostnadsutredning.

Arbetsförfarandet avseende del av Kummelnäsvägen har på grund av särskilda omständigheter, bland annat samarbetsavtalet med Värmdö kommun och andra entreprenadarbeten i anslutande områden, inte utgjort ett typfall. En följd av de nu nämnda särskilda förhållandena är att besluten om att ställa ut gatukostnadsutredningarna för de två fördelningsområdena för granskning fattats vid skilda tidpunkter. En annan följd är att gatuarbetena avseende del av Kummelnäsvägen skett i fyra olika etapper, såsom fyra olika delsträckor, och med fyra olika entreprenader där tilldelning av entreprenadkontrakten ägt rum vid skilda tidpunkter. Kostnaderna som tas ut av fastighetsägare har delats upp på fyra delsträckor och fördelningen av kostnaderna har skett utifrån delsträckornas längd i förhållande till den totala väglängden.

I enlighet med kommunstyrelsens beslut härom, har en indexuppräkning gjorts av gatukostnaderna med utgångspunkt i de takbelopp som angetts i ovan redogjorda beslut om utställning/granskning av respektive gatukostnadsutredning fram till tidpunkterna för tilldelningen av entreprenadkontrakten.

Konsekvensen av uppräkning med beslutade entreprenadindex avseende fördelningsområde 1, som omfattar fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen inom detaljplan för område F och inom detaljplan för Grävlingsberg, blir en ökning med 10,13 % av angivet kostnadstak.

Vid tidpunkten för kommunstyrelsens utställningsbeslut i februari 2011 avseende fördelningsområde 2, var det endast en delsträcka av Kummelnäsvägen kvar att bygga ut. Indexuppräkning kunde alltså enbart ske för denna sträcka, närmare bestämt 41 % av den totala sträckan. Med hänsyn till tidsperioden från tidpunkten för beslut om granskning/utställning av gatukostnadsutredning till tilldelningsbeslut av entreprenaden och till att det är kostnaden för en delsträcka av fyra som får uppräknas med index blir indexuppräkningen låg för detta fördelningsområde. Utfallet blir en ökning med 2,0 % av angivet kostnadstak.

Sammantaget kan konstateras att utfallet av indexuppräkningen beträffande gatukostnaderna för arbeten med del av Kummelnäsvägen medför att de fastigheter som omfattas av fördelningsområde 1 betalar ett inte obetydligt belopp mer i gatukostnadsersättning än de fastigheter som omfattas av fördelningsområde 2. I sammanhanget ska nämnas att en genomgående ambition i arbetet med gatukostnadsutredningarna för del av Kummelnäsvägen varit att de gatukostnader som

NACKA KOMMUN

enskilda fastighetsägare ska bära, ska uppgå till motsvarande belopp, oavsett vilket fördelningsområde fastighetsägarna omfattas av. Bakgrunden härtill är att de enskilda ägarna till fastigheter av samma klassificering bedöms ha samma nytta av gatuarbetena med del av Kummelnäsvägen, oberoende av vilket fördelningsområde de tillhör.

Exploateringsenhetens bedömning

Av tillämpade bestämmelser om uttag av gatukostnadsersättning (6 kap. 24 § plan- och bygglagen, PBL, samt 6 kap. 31 § äldre PBL, SFS 1987:10) följer att kostnader för gatuarbeten ska fördelas skäligt och rättvist mellan berörda fastighetsägare. Vidare ska kommunmedlemmar behandlas lika om det inte finns sakliga skäl för annat (2 kap. 2 § kommunallagen).

Exploateringsenheten kan konstatera att gatuarbetet med del av Kummelnäsvägen inte hör till typfallet med hänsyn till de särskilda förhållanden som förelegat. Fastigheter av samma slag och som omfattas av fördelningsområdena har samma nytta av gatuarbetena. Av kommunstyrelsens beslut om principer för kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund för uttag av gatukostnadsersättning av fastighetsägare för fördelningsområde 1 och 2, framgår att kommunen jämkat kostnadsnivån för fastighetsägare bland annat för att den bättre ska motsvara nivån i andra fördelningsområden i tid. Modellen för indexuppräkning har emellertid i förevarande situation resulterat i att ägare till fastigheter av samma slag och med samma nytta av gatuarbetena med Kummelnäsvägen betungas ekonomiskt olika, beroende på vilken gatukostnadsutredning och därmed fördelningsområde de omfattas av. Det saknas skäl för en sådan åtskillnad. Till sammanhanget hör att denna åtskillnad inte hade uppstått om samtliga fastigheter hade kunnat omfattas av den först vidtagna gatukostnadsutredningen. Utfallen av indexuppräkningarna ger att kostnadsfördelningen mellan fastighetsägarna inte framstår som skälig och rättvis eller att de behandlats lika. Ur rättvisesynpunkt föreslås därmed att uttaget av gatukostnadsersättning avseende fastigheter av olika klassificeringar för del av Kummelnäsvägen ska, efter att indexjustering ägt rum, justeras till att motsvara uttag av gatukostnadsersättning avseende fastigheter av motsvarande klassificering för del av Kummelnäsvägen, del 2.

Eftersom ytterligare en utfart har tillkommit i fördelningsområde 1 genom ändring av en enskild fastighet, vilket innebär en ökad inkomst, krävs, för att likadana ersättningsnivåer för motsvarande klassificering av fastigheter ska uppnås för fördelningsområdena, att utfallet efter indexuppräkning för fördelningsområde 1 justeras ned med 5,5 %.

Förslag till justering av gatukostnadsersättningar

Exploateringsenheten föreslår att kommunstyrelsen beslutar att uttag av gatukostnadsersättning avseende fastigheter inom fördelningsområde 1 ska, efter att indexuppräkning ägt rum, justeras till att motsvara uttag av gatukostnadsersättning avseende fastigheter av motsvarande klassificering inom fördelningsområde 2. Detta för att uppnå

samma ersättningsnivåer för samma kategorier av fastigheter inom de två olika fördelningsområdena.

Förslaget är som ovan beskrivits baserat på ett rättviseperspektiv med lika nytta för de olika kategorierna av fastigheter inom fördelningsområdena.

Ekonomiska konsekvenser

Föreslaget beslut medför en minskad inkomst för Nacka kommun med ungefär 480 000 kronor för de fastigheter som omfattas av fördelningsområde 1. Om full indexuppräkning skulle ha gjorts för detta område hade inkomsten uppgått till ungefär 8,7 miljoner kronor. För fastighetsägarna inom aktuellt fördelningsområde innebär det att uttaget av gatukostnadsersättning justeras nedåt från ungefär 228 000 kronor till ungefär 216 000 kronor för en fastighet med andelstal 1,0 vid fördelning av kostnader.

Konsekvenser för barn

Förslaget innebär inga särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1. Kommunala beslut rörande gatukostnader
Bilaga 2. Karta sammanställning fördelningsområden uttag av gatukostnadsersättningar
Bilaga 3. Karta utbyggnadsetapper del av Kummelnäsvägen
Bilaga 4. Sammanställning indexuppräkning av entreprenader

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Ingrid Johansson
Exploateringsingenjör

Bilaga 1 till tjänsteskrivelse

Beslut rörande gatukostnadsersättningar för del av Kummelnäsvägen

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
Utställning första delen av gatukostnadsutredning	2007-10-16 §274	KSAU	Kommunstyrelsens arbetsutskott på delegation av kommunstyrelsen, länk till protokoll här
Beslut om principer för uttag av gatukostnader första delen	2008-01-14 §4	KS	Länk till protokoll
Tilldelningsbeslut entreprenad etapp 2 från söder	2008-05-16		Enligt Tekniska nämndens delegationsordning
Entreprenaddel i söder, motsvarande beslut tilldelning	2008-05-16		Värmdö kommun har handlat upp enligt samarbetsavtal och genomförandeavtal
Tillägg till huvudledningsarbeten i norra Kummelnäsvägen och Norra Boo	2008-10-15		Ändrings PM, Information inför ändring i TN
Utställning av gatukostnadsutredning, del 2	2011-02-07 § 39	KS	Länk till protokoll
Beslut om uppräkning av beslutade gatukostnadstak med entreprenadindex	2012-09-17 § 245	KS	Länk till protokoll
Tilldelningsbeslut entreprenad etapp 4	2013-01-13		Delegationsbeslut exploateringschef
Beslut om principer för uttag av gatukostnader, del 2	2014-03-03 § 51	KS	Länk till protokoll

Bilaga 2

Karta översikt uttag av gatukostnadsersättningar avseende Kummelnäsvägen

Del av Kummelnäsvägen

Gatukostnadsuttag från enskilda fastigheter markeras med fyllda cirklar i färg.

Röda och lila cirklar markerar fastigheter som finns inom fördelningsområde beslutat 14 januari 2008 (§ 4). De berör fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen eller mot nybyggd lokalgata mot Kummelnäsvägen.

Blå cirklar markerar fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen som finns inom fördelningsområde beslutat 3 mars 2014 (§51). Beslutet om gatukostnader samordnades i tid med beslut om detaljplanen för sydöstra Kummelnäs, Dp 560.

Bilaga 3

Karta utbyggnadsetapper

del av Kummelnäsvägen

Den tre första etapperna påbörjades under 2008 och färdigställdes under hösten 2009
Den sista delen, etapp 4, pågick under 2013 och 2014 och färdigställdes under hösten 2014. Kompletterande arbeten har utförts under 2015.

Gränsen för delentreprenader är markerad med rött på kartan.

Bilaga 4 till tjänsteskrivelse

Del av Kummelnäsvägen

Sammanställning uppräkning av index

Fördelningsområde beslutat januari 2008

7,9 miljoner delas upp på delsträckor som var och en indexuppräknas efter sin andel av den totala längden.
Indexuppräkning med beslutade entreprenadindex sker från beslut om utställning till tilldelning entreprenad.

Sträcka	Längd m	Procentandel av total sträcka	Tilldelningsbeslut eller motsvarande beslut	Andel av totalt takpris, tusen kr	Index-uppräkning från oktober 2007	Summa med uppräkning tusen kronor	Anmärkning
Sträcka 1 (C´-C)	93	5,1%	maj 2008	403,460	1,0639	429,260	Upphandling gjord av Värmdö kommun, genomförandeavtal
Sträcka 2 (C-D)	678	37,2%	maj 2008	2 941,351	1,0639	3129,441	
Sträcka i norr	300	16,5%	oktober 2008	1 301,483	1,0790	1404,300	
Etapp 4	750	41,2%	januari 2013	3 253,707	1,1487	3737,617	
Summering	1821	100,00%		7900		8700,618	

ökning totalt 10,13%

Fördelningsområde beslutat mars 2014

Uppräkning gällande utredning del 2 ger en indexhöjning från februari 2011 (beslut utställning) till januari 2013.
Detta ger en indexhöjning med 4,92 % på delsträckan etapp 4 (41% av totalsträckan). Det innebär att totalt sett blir höjningen 2,03 för fördelningsområde 2.

Justering av ersättning område beslutat i januari 2008

Samtidigt ligger ersättningen för område 2 något högre vid beslut än för första fördelningsområdet.
Det först beslutade fördelningsområdet har fått ytterligare en fastighet med utfart mot Kummelnäsvägen.
Sammantaget behöver gatukostnadsuttaget från fördelningsområde 1, beslutat 2008-01-14, minska med 5,5% för att lika nivåer ska uppnås
Detta ger en minskning av gatukostnadsuttaget med ca 480 tusen kronor i förhållande till uppräknad ersättning med beslutade index.

2015-09-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/240-241

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tertialbokslut 2 år 2015 för fastighetsverksamheterna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar fastighetsverksamheternas tertialbokslut 2 2015 till protokollet.

Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för fastighetsverksamheterna är överlag bra. Samtidigt som resultatet i tertialbokslut 2 är lägre än budgeterat uppnår verksamheten en kraftigt ökad årsprognos som nu, till skillnad mot i tertialbokslut 1, pekar på ett resultat i balans med årsbudgeten.

Året har präglats av hög personalomsättning vilket har gjort att verksamheten tappat fart och ökat arbetsbördan för enheterna i fastighetsprocessen.

Målen för aktiv lokalförsörjning, vakansgrad, investeringsprojekt slutförda enligt tidplan och i budgetbalans är uppfyllda.

Målen för nöjd kundindex, NKI, antal initierade förstudier, god kommunal fastighetsekonomi och andel planerat underhåll är inte uppfyllda.

NACKA KOMMUN

Mål & nyckeltal

Mål	Vikt	Mål & nyckeltal	Utfall T2	Kommentar
60%	**100%**	**Nöjdkund index, NKI Södertörnsgruppens medel 54 % (aug), 52% (T1)**	**44 % (aug) 51 % (T1)**	**Mål ej uppfyllt 2015** ▲
60%		**Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv**		**Mål uppfyllt, T2** ●
20 st	40%	Antal initierade förstudier	8 st	Mål ej uppfyllt, T2
90 %	40%	Investeringsprojekt färdigställda i tid	97 %	Mål uppfyllt, T2
3 %	20%	Vakansgrad	3,15%	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	96 %	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	26 %	Mål ej uppfyllt T2

Kommentarer

Målen för aktiv lokalförsörjning, vakansgrad, investeringsprojekt slutförda enligt tidplan och i budgetbalans är uppfyllda.

Målen för NKI, antal initierade förstudier, god kommunal fastighetsekonomi och andel planerat underhåll är inte uppfyllda.

NACKA KOMMUN

Verksamhetsresultat

Resultatet för tertialbokslut 2 är lägre än budgeterat. Det beror på att vissa personalkostnader ännu inte periodiserats och andra inte omfördelats till investeringsprojekt. Däremot pekar årsprognosen nu på ett resultat i linje med budgeten i och med en betydande justering uppåt jämfört med tertialbokslut 1.

Fastighetsprocessens T2-siffror på övergripande nivå

Resultat T2 (mnkr)	**Budget T2** (mnkr)
19,3	26,7
Reviderad årsprognos	**Budget 2015**
39,6 (+ 13,9)	40

Avvikelserna i resultatet för tertialbokslut 2 är likvärdigt fördelade mellan lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling. Lokalenheten svarar för uppjusteringen av årsprognosen.

Driftredovisning, tkr	**Januari-augusti 2015**			**2015**		
	Utfall T2	**Budget T2**	**Av-vikelse**	**Års-budget**	**Prognos T2**	**Prognos T1**
Lokalenheten	20,7	24,3	-3,65	36,5	31,6	17,7
Enhet för fastighetsutveckling	-1,4	2,3	-3,7	3,5	8	3,5
Summa	19,3	26,7	-7,4	40	39,6	21,2

NACKA KOMMUN

Kort om verksamheten under perioden

Lokalenheten

Enheten lider av effekterna av hög personalomsättning, framför allt i förvaltningsverksamheten.

- Nya utrymningslarm i förskolor pågår och slutförs under 2015
- Implementering av det nya fastighetsstödsystemet Pytagoras pågår och slutförs 2015
- Intensivt arbete pågår för att fylla vakanta lokaler med verksamhet, främst bostäder. Flera objekt ligger i startgroparna för fortsatt beredning och beslut.
- Utbildning och certifiering av förvaltare har slutförts.
- Sammankoppling av inbrottslarm, driftlarm och brandlarm pågår. Knappt hälften av fastighetsbeståndet kvarstår att färdigställa under 2015.
- Lokalenheten arbetar med aktiviteter för att förbättra enhetens sjunkande NKI-resultat.

Enheten för fastighetsutveckling

Enheten arbetar intensivt med förstudier, pågående byggprojekt och inledande arbete inom ramen för strategisk partnering med NCC.

- Nyrekrytering av enhetschef slutfördes.
- Tre förstudier avslutades under perioden: Utbyggnation av Boo gårds skola, Sigfridsborgs skola och utredningen av alternativ för placering av en ny simhall i Nacka.
- Långsjöns förskola återuppbyggdes på mindre än 10 månader och öppnade för verksamhet planenligt vid terminstarten hösten 2015.
- Etapp 1 vid aktivitetsparken (medborgarförslag) på Älta IP slutfördes och invigdes.
- Enheten upphandlade NCC inom strategisk partnering. Samarbetet har startat.
- Arbetet med att bygga ett nytt kök på Myrsjöskolan pågår.

Markgruppens personalstyrka minskade i och med att markstrategen och fastighetsvärderaren lämnade gruppen. Ersättningsrekrytering pågår.

- Sex nya arrendeavtal har tecknats, ett har sagts upp.
- En miljöinventering av potentiellt förorenade områden pågår. Fyra områden behöver undersökas ytterligare.
- Under juni skedde ett dieselutsläpp från en olovlligen anlagd båt på en kommunal brygga i Fisksätra. Markgruppen kunde, tillsammans med lokalenheten avhjälpa läckaget och sanera båten.
- Intensivt arbete pågår med att kartlägga lämpliga fastigheter för boenden för nyanlända.

NACKA KOMMUN

Insatta resurser

Driftredovisning, tkr	Januari-augusti 2015			År		
	Utfall T2	Budget T2	Av-vikelse	Års-budget	Prognos T2	Prognos T1
Lokalenheten	20,7	24,3	-3,65	36,5	31,6	17,7
Enhet för fastighetsutveckling	-1,4	2,3	-3,7	3,5	8	3,5
Summa	19,3	26,7	-7,4	40	39,6	21,2

Kommentarer från lokalenheten

Fastighetsförsäljningen i december 2014 resulterade en omfördelning av kostnader under 2015. Hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll minskade. Samtidigt ökade kostnaderna för inhyrning av lokaler. Både kapitaltjänstkostnader och kostnader för media, fastighetsskötsel, tillsyn och planerat underhåll har minskat med ca 25 %. Personalstyrkan och dess kostnader är oförändrade efter försäljningen.

Lokalenhetens avvikelse i T2 på 3,6 mnkr beror till största delen på ankomstregistrerade kostnader som inte har hunnits periodiserats inför T3.

Lokalenhetens uppjustering av årsprognosen utgörs till stor del (10,7 mnkr) av att investeringar komponentindelats. Dessutom har kostnader för förstudier och utredningar i tidiga skeden minskat med 2 mnkr.

Årsprognosen för 2015 pekar mot 31,6 mnkr, det vill säga en negativ avvikelse på 4,9 mnkr. En av förklaringarna till det är oförändrade personalkostnader.

Omfördelningen av kostnader och intäkter ser ut såhär:

Hyresintäkter	ned 10 mnkr
Hyreskostnader	upp 111 mnkr
Försäkringskostnader	ned 1,4 mnkr
Mediakostnader	ned 18,2 mnkr
Fastighetsskötsel	ned 5 mnkr
Felavhjälpande underhåll	ned 4 mnkr
Planerat underhåll	ned 17,2 mnkr
Utredning/ förstudier	ned 2 mnkr
Kapitaltjänstkostnader	ned 49 mnkr
Administrationskostnader	oförändrade

NACKA KOMMUN

Kommentarer från tidigare byggenheten

Enheten för fastighetsutveckling består av den tidigare byggenheten och markgruppen.

Projektverksamheten
Resultatet för T2 visar på en kostnad om -10,3 mnkr gentemot prognos om 0 mnkr. Delvis kan det förklaras av att delar av markgruppens fördelningsbara kostnader på personal samt lön ingår här tillsvidare (ca 2,6 mnkr).

Översyn av rutiner kring fördelning av personalkostnader på projekt och förstudier pågår vilket framöver skall säkerställa att personalkostnader inte belastar resultatet och genererar ett negativt ekonomiskt resultat för enheten.

Just nu pågår en översyn av fördelningen mellan de administrativa kostnaderna mellan projektverksamheten och markgruppen.

Kommentarer från markgruppen

Årsprognosen pekar på ett resultat i linje med årsbudgeten som är 8 mnkr.

Resultatet vid T2 visar på en resultatförbättring på 2,6 mnkr jämfört med prognosen Förklaringen är att delar av marks personalkostnader belastar byggenheten.

Inför tertialbokslut 2 kan inte markgruppen prognostisera reavinsten för exploateringsmark, tomträtter, samt övrig markförsäljning för året.

NACKA KOMMUN

Riskbedömning av årsprognos i tertialbokslut 2 2015

Följande risker har identifierats som kan förändra årsprognosen 39,6 mnkr:

- **Personal- och administrativa kostnader för enheten för fastighetsutveckling**
  Det är inte helt klarlagt hur stora delar av personalkostnaderna som kan fördelas och redovisas på projekten. Fördelningen mellan de administrativa kostnaderna mellan bygg och mark är inte klar.

- **Projektavslut under T3**
  Under perioden T3 görs en översyn över vilka projekt som ska avslutas. I samband med ett projektavslut kan det uppstå förgäves- och utrangeringskostnader i projektet. Utlagda kostnader kommer då att kostnadsföras som driftskostnad i lokalenhetens resultat. Dessa kostnader är ännu inte fastställda.

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman
Controller Fastighet
Controllerenheten

NACKA KOMMUN

Bilaga 1 Sammanställning utfall fastighetsverksamheten

Verksamhet, tkr	Årsprognos 2015			Årsbudget 2015	Budgetavvikelse
Kostnader (-) Intäkter (+)	Intäkter	Kostnader	Netto		
Fastighetsprocessen					
Hyror lokaler	506 000		506 000	501 000	-5 000
Hyror bostäder	45 000		45 000	45 000	0
Övriga intäkter	4 000		4 000		-4 000
Hyror inhyrda lokaler		-187 000	-187 000	-75 000	112 000
Hyror inhyrda bostäder		-30 000	-30 000	-31 000	-1 000
Försäkring		-3 400	-3 400	-4 800	-1 400
Fastighetskatt/avg l		-200	-200	-300	-100
El		-22 000	-22 000	-30 500	-8 500
Olja		-4 900	-4 900	-7 000	-2 100
Köpt värme		-20 700	-20 700	-27 700	-7 000
Vatten		-4 600	-4 600	-5 200	-600
Fastighetskötsel tillsyn		-16 000	-16 000	-21 000	-5 000
Bevakn o larm		-2 500	-2 500	-3 201	-701
Städning		-7 900	-7 900	-7 400	500
Felavhjälpande underhåll		-22 000	-22 000	-26 000	-4 000
Planerat underhåll		-9 000	-9 000	-26 200	-17 200
Ombyggnader		-1 000	-1 000	-2 000	-1 000
Utredn/förstudier		-1 000	-1 000	-3 000	-2 000
Rivning		-1 000	-1 000		1 000
Administration lokal/bost		-20 700	-20 700	-20 077	623
Övrigt			0		0
Kapitaltjänstkostnad		-163 000	-163 000	-212 093	-49 093
Leasing inventarier		-6 500	-6 500	-7 000	-500
Summa lokalenheten	**555 000**	**-523 400**	**31 600**	**36 530**	**4 930**
Markgruppen					
Industrimark ink tomträttsavg	5 300	-50	5 250	2 751	-2 499
Arrenden	6 700	-30	6 670	5 530	-1 140
Bostadsmark inkl tomträttsavg	14 000	-1 500	12 500	14 750	2 250
Övrig markförvaltning	1 077	-3 137	-2 060	-6 170	-4 110
Fastighetsskatt		-860	-860	-200	660
Markadministration		-8 500	-8 500	-7 468	1 032
Kapitalkostnader		-5 000	-5 000	-5 693	-693
Summa enheten för fastighetsutveckling inkl mark	**27 077**	**-19 077**	**8 000**	**3 500**	**-4 500**

2015-09-17

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/622-269

Kommunstyrelsen

Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 2,5 miljoner kronor, projektnummer 98000100 i investeringsmedel under perioden 2015-2018 för att finansiera förstudier av kommunalt ägda fastigheter.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för i anspråkstagande av beviljade medel.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

I Nacka kommuns markinnehav finns fastigheter som idag inte är planlagda eller där en planändring krävs för att förädla och utveckla fastigheterna och därigenom få till stånd ett mer effektivt utnyttjande alternativt möjliggöra försäljning. För att en fastighet ska kunna planläggas eller att en planändring ska kunna göras krävs i många fall en förstudie av fastigheten. I syfte att säkerställa bästa möjliga användning, hög avkastning på kommunens fastigheter och för att kunna arbeta strategiskt med markinnehavet vill markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling ha ekonomisk möjlighet att genomföra förstudier.

Ärendet

Ärendet avser att kommunen som markägare ska göra förstudier för fastigheter som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt men som efter en planläggning eller en planändring skulle få ett ökat värde och kunna nyttjas mer effektivt. Syftet med förstudien är att med volymskisser presentera möjliga användningsområden för den aktuella fastigheten.

NACKA KOMMUN

Behov

För att markgruppen ska kunna möta det behov som finns avseende bl.a. boende för nyanlända, verksamhetsområden och bostäder genom att tillgängliggöra mark krävs ekonomiska medel för att kunna genomföra förstudier.

Exempel på fastigheter där det finns behov av förstudier är Eknäs 1:259 och Björknäs 1:712, Björknäs 1:713 samt del av Björknäs 1:1. Eknäs 1:259 ägs av Nacka kommun och planarbete har inletts på grannfastigheten. Fastigheten Eknäs 1:259 är idag inte planlagd och bedöms ha stor potential för t ex bostäder. För att fastigheten Eknäs 1:259 ska kunna ingå i det planarbete som har påbörjats är det av stor vikt att förstudien genomförs snarast. Fastigheterna Björknäs 1:712, Björknäs 1:713 samt del av Björknäs 1:1 är belägna i ett område där det finns ett stort behov av att se över de gällande detaljplanerna för att bättra utnyttja fastigheterna för t ex bostäder för nyanlända.

Ekonomiska konsekvenser

Efter att en planläggning eller planändring av en fastighet skett kan den antingen upplåtas med tomträtt och generera avkastning under 60 år eller avyttras till marknadsvärde. Ytterligare en möjlighet är att fastigheten kvarstår i kommunal ägo och bebyggs med någon typ av välfärdsfastighet. Den markförädling som möjliggjorts genom planläggning eller planändring ökar värdet på den enskilda fastigheten.

Den beräknade kostnaden för en förstudie uppgår till ca 300 – 500 000 kr. och markgruppen uppskattar förgäveskostnaden till ca 300 000 kr. Kostnaden avseende förstudier belastar markgruppens resultat i egenskap av representant för kommunstyrelsen som markägare. Vid en avyttring av fastigheter som ingår i ett stadsbyggnadsprojekt tillfaller vinsten finansförvaltningen och vid överlåtelse av fastigheter som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt går överskottet till markgruppen.

Investeringskalkyl

Se bilaga 1

Konsekvenser för barn

Projektet kan skapa ytterligare bostäder för barn och andra nackabor.

Anna Ahrling
Gruppchef mark
Enheten för fastighetsutveckling

2015-09-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/182-040

Kommunstyrelsen

Komponentutbyte år 2015

Utökad investeringsram

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om ytterligare 6,0 miljoner kronor i investeringsram för huvudprojekt, *Komponentutbyte 2014-2015* (nr 98000093), varpå total investeringsram uppgår till 38,5 miljoner kronor.

Sammanfattning

Enligt riktlinjer från Rådet för kommunal redovisning gällande redovisning av anläggningstillgångar ska fler åtgärder i kommunens fastigheter aktiveras som tillgång än vad som tidigare gjorts. För detta syfte söktes det under 2014 ett huvudprojekt om 32,5 miljoner kronor i investeringsram. Lokalenheten ser nu att flera åtgärder som idag går på driftsresultatet bör aktiveras som tillgång enligt riktlinjerna och söker därför ytterligare 6,0 miljoner kronor till huvudprojekt *Komponentutbyte 2014-2015*. Beslutet innebär inte någon ökning av totala medel för underhåll eftersom prognosen för planerat underhåll i driftsresultatet sänks med motsvarande belopp eller större.

Ärendet

Kommunfullmäktige fattade den 24 november 2014 beslut om 32,5 miljoner kronor för investering i komponentutbyten under 2014 och 2015. Detta beslut fattades i linje med nya riktlinjer från RKR (Rådet för kommunal redovisning) för anläggningstillgångar, riktlinjer som ställer nya krav angående vilka kostnader som ska aktiveras som tillgång istället för att tas som direkt kostnad under innevarande år.

I budget för 2015 har lokalenheten 26,2 miljoner kronor för planerat underhåll. Den totala nivån har därefter dragits ned till en årsprognos om 19,7 miljoner kronor, som effekt utav försäljningen av flera fastighetsobjekt till Rikshem Skolfastigheter AB. I de åtgärder som nu genomförs under 2015 är det flera som bör aktiveras som tillgång enligt de nya riktlinjerna

NACKA KOMMUN

och inte tas som direkt kostnad på 2015 års resultat. Lokalenheten söker därmed ytterligare 6,0 miljoner kronor för detta ändamål. Förslaget till beslut innebär inte någon utökning av totala medel för underhåll då årsprognosen för planerat underhåll 2015 kommer att sänkas med motsvarande belopp eller större.

De underhållsåtgärder som planeras är bland annat fasad, fönster och dörrar, golv, belysning, tak samt i mindre utsträckning ett antal komponenter till.

Total investeringsram för huvudprojekt *Komponentutbyte 2014-2015* (nr 98000093) skulle i och med detta förslag till beslut öka från 32,5 miljoner kronor till 38,5 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringen innebär att lokalenheten får ökade kapitalkostnader, mostvarande 384 000 kronor beräknat som ett snitt av 20 år och med internränta om 2,8 %. Investeringen innebär en lättnad för årets resultat eftersom kostnaden för underhåll vid utebliven investering är markant större.

Driftkostnaderna bedöms minska eftersom åtgärderna leder till bättre, effektivare, modernare och mer sparsam skötsel. Målet är att investeringarna ska förlänga livslängden på kommunens lokaler samt förbättra arbetsmiljö och kundnöjdhet.

Investeringarna bedöms av lokalenheten som angelägna utifrån de tillstånd som berörda lokaler befinner sig i.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen inte beviljas kan Nacka kommun få revisorsanmärkningar för de fall underhållsåtgärderna redovisas enligt tidigare rutiner. Vidare utförs inte underhållsåtgärderna då investeringsram i sådant fall saknas.

Alternativa lösningar för investeringen

Några alternativa och rekommenderade lösningar till att utföra underhållsåtgärderna bedöms inte finnas. Ett alternativ är att inte genomföra underhållsåtgärderna, vilket dock inte är att rekommendera då följden blir en risk för högre kostnader totalt när komponenten havererar samt risk för störning av verksamheterna ifall lokalerna blir tillfälligt obrukbara på grund av oplanerade och akuta åtgärder.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Joakim Kreuger
Fastighetsekonom
Lokalenheten

2015-09-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/567-044

Kommunstyrelsen

Komponentutbyte år 2016

Investeringsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram för ett nytt huvudprojekt, *Komponentinvestering 2016* (nr 98000099), om 50,0 miljoner kronor.

Sammanfattning

Rådet för kommunal redovisning har gett ut en ny rekommendation för materiella anläggningstillgångar som är normbildande. Krav ställs på kommuner att redovisa anläggningstillgångar som separata komponenter. Detta medför även att delar av de underhållsåtgärder som tidigare togs som kostnad på årets driftsresultatet nu ska aktiveras som tillgång och skrivas av över tid. För de underhållsåtgärder som är planerade till år 2016 beräknar lokalenheten ett investeringsbehov om 41,0 miljoner kronor. Därutöver sökes 9,0 miljoner kronor för akuta felavhjälpande utbyten av komponenter som av sin art ej går att planera. Totalt äskar lokalenheten 50,0 miljoner kronor för komponentutbyten 2016.

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 vissa utgifter för planerat underhåll nu ska aktiveras som komponenter i balansräkningen och inte kostnadsföras direkt på årets resultat enligt traditionell redovisning.

Totalt föreslås att planerade underhållsåtgärder om 41,0 miljoner kronor genomförs som komponentinvesteringar under år 2016. Utöver underhållsplaneringen förekommer det årligen haverier i kommunens fastigheter som inträffar oväntat, exempel på detta är vattenskador och brandskador. När de akut uppkomna skadorna är omfattande så bör även

NACKA KOMMUN

de berörda komponenternas restvärde utrangeras samtidigt som kostnaden för ersättning av komponenterna ska aktiveras. Till detta syfte, akuta och ej planerbara åtgärder, sökes 9,0 miljoner kronor vilket kan komma att återlämnas efter 2016 års utgång ifall kostnaden för de ej planerade komponentutbytena understiger sökt belopp.

Ekonomiska konsekvenser

Tabellen till höger visar en översikt över de komponenter som föreslagen investering skulle bekosta under år 2016.

Komponent 2016	Ram
Fönster & dörrar	9 400
Fasad	6 200
Golv	6 100
Ventilation	5 100
VVS	2 800
Storköksutrustning	2 800
Fast inredning	1 700
Tak	1 600
EL	1 200
Resterande, mindre än 1 mnkr	4 100
Akuta oplanerade åtgärder	9 000
Totalt	**50 000**

Investeringen innebär att lokalenheten får ökade kapitalkostnader, mostvarande 2,7 miljoner kronor beräknat som ett snitt av 25 år och med internränta om 2,8 %. Investeringen innebär en lättnad för årets resultat under 2016 eftersom kostnaden för underhåll vid utebliven investering är markant större, medan det därefter blir en belastning på kommande års resultat. Driftkostnaderna bedöms minska eftersom åtgärderna leder till bättre, effektivare, modernare och mer sparsam skötsel. Målet är att investeringarna ska förlänga livslängden på kommunens lokaler samt förbättra arbetsmiljö och kundnöjdhet. Investeringarna bedöms av lokalenheten som angelägna utifrån de tillstånd som berörda lokaler befinner sig i.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen inte beviljas kan Nacka kommun få revisorsanmärkningar för de fall underhållsåtgärderna redovisas enligt tidigare rutiner. Vidare utförs inte underhållsåtgärderna då investeringsram i sådant fall saknas.

Alternativa lösningar för investeringen

Några alternativa och rekommenderade lösningar till att utföra underhållsåtgärderna bedöms inte finnas. Ett alternativ är att inte genomföra underhållsåtgärderna, vilket dock inte är att rekommendera eftersom följden blir risk för högre kostnader totalt när komponenten havererar samt risk för störning av verksamheterna ifall lokalerna blir tillfälligt obrukbara på grund av oplanerade och akuta åtgärder.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Joakim Kreuger
Fastighetsekonom
Lokalenheten

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/630-289

Kommunstyrelsen

Socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder för åren 2016-2018

Utökad investeringsram

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige anslår ytterligare 50 miljoner kronor i investeringsram för huvudprojekt, Investeringsbeslut för att tillgodose socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder (HP 98000080), varpå total investeringsram uppgår till 85 miljoner kronor.

Sammanfattning

Dramatiskt ökade behov av bostäder för specifika målgrupper gör att kommunen måste vidta åtgärder för att så snabbt som möjligt tillskapa sådana. Externa förhyrningar görs i möjligaste mån, men det löser bara en liten del av behoven. För att möjliggöra en större kapacitetsökning har en utredning gjorts som visar på möjligheter att bygga om befintliga tomtställda lokaler och bebygga kommunal mark där förutsättningar att söka bygglov och bygga direkt utan detaljplaneändring finns.

Ärendet

Kommunfullmäktige fattade den 11 november 2013 beslut om ett huvudprojekt om 35 miljoner kronor för investeringar för att tillgodose social- och äldrenämndens, numera även arbets- och företagsnämndens behov av bostäder och lokaler.

I fastighetsprocessen ingår att bygga, förvalta, hyra in och underhålla bostäder och lokaler för olika behov inom verksamheter som finansieras av social-, äldre- och arbets- och företagsnämnden, exempelvis för äldre, personer med funktionsnedsättning samt för personer med särskilda behov och bostäder för nyanlända.

NACKA KOMMUN

Sedan tidigare finns ett antal specificerade objekt med identifierade behov av åtgärder såsom ombyggnad, tillbyggnad eller renovering. En preliminär kostnadsbedömning har gjorts och i nästa skede görs mer detaljerade kalkyler i samband med att åtgärderna beskrivs mer noggrant. En tidplan för genomförande tas fram i samråd med ansvariga verksamheter. Utöver de specificerade projekten kan behovet av bl.a. ytterligare bostäder för nyanlända kunna innebära att en beredskap för snabba åtgärder kommer behövas.

Ett nytt huvudprojekt är önskvärt eftersom behoven den senaste tiden ökat avsevärt och en höjning av medel i befintligt huvudprojekt kan korta processen. Genomförande av de nedan specificerade projekten bedöms vara aktuellt under 2016-2018. Respektive projekt planeras att genomföras som delprojekt genom beslut om startbesked av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Följande objekt utgör exempel på projekt som ingår i den utökade ramen:

Namn	**Åtgärder**
Strandparkens förskola, Älta	Ombyggnad till bostäder
Länkarna, Storängen, Sicklaön	Ombyggnad och renovering av bostäder
Lokal Alphyddan, Sicklaön	Ombyggnad till bostäder
Rosa Villan, Boo	Renovering av 2 bostäder
Skogalundsklippan gruppbostäder	Renovering/hyresgästanpassning
Björknäs 1:713, Boo Kocktorpsvägen 8	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Mensätra 1:178, Boo Munkkärrsvägen, Boo	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Älta 109:6, Älta Apelbergsvägen	Förstudie, markanvisning med tomträtt bostäder
Bo 1:118, Boo Värmdövägen 914	Förstudie, markanvisning med tomträtt bostäder
Lännersta 1:672, Boo Trollsjövägen	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Orminge 1:58, Boo Kommunalvägen	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Arrende Fisksätra Saltsjöbadsvägen	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Bo 10:29, 10:30, 10:31, Boo Rävgrytestigen	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Björknäs 16:1, Boo Värmdövägen	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Björknäs 1:849, Boo Värmdövägen	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Gamla landsvägen, Skuru Tattby 7:3	Förstudie, ombyggnad till 3-4 bostäder

NACKA KOMMUN

Ljuskärrsberget, Saltsjöbaden	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Förskolan Vesslan 1 och 2	Förstudie, ombyggnad till bostäder
Jarlaberg	
Bo 1:116, Boo	Förstudie, markanvisning med tomträtt
Kadettvägen	

De flesta fastighetsobjekt ovan bedöms vara av strategiskt värde och kommer exempelvis att ingå i framtida stadsbyggnadsprojekt. De är följaktligen inte lämpliga att sälja, inte heller att upplåta med tomträtt eller arrende. De kommunalt ägda fastigheter som inte är strategiska föreslås markanvisas med tomträtt, detta för att enklare kunna styra användningen.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden avseende förstudier belastar resultatet om inte projektet går vidare till genomförande. Vid genomförande av projekt (ny- till eller ombyggnation) aktiveras hela projektkostnaden inklusive kostnad för förstudie vid färdigställande och hyra inklusive kostnad för kapitaltjänstkostnad finansieras av respektive behovsnämnd.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen inte beviljas kan Nacka inte hantera de ökade behov av bostäder som redovisas av arbets- och företagsnämnden. Följden blir att kommunen inte kan uppfylla den överenskommelse om mottagande och bosättning av nyanlända invandrare i enlighet med kommunfullmäktiges besluta av den 22 september 2015.

Alternativa lösningar för investeringen

Arbete pågår med att undersöka om inhyrningar externt liksom förvärv av bostadsrätter kan lösa en del av den uppkomna situationen. Troligen kan en mindre del av behovet lösas genom att bostäder hyrs in på öpnna marknaden.

Jenny Asmundsson	Per Leckström
Fastighetsdirektör	Lokalförsörjningsstrateg
Stadsledningskontoret	Enheten för fastighetsutveckling

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/784-012

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnad av Boo gårds skola årskurs F-9 samt nybyggnation av sporthall

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel för projektering och framtagande av ny detaljplan om 5 000 000 kronor, projektnummer 90000346 för *Alternativ 2*, nybyggnationsinvestering av Boo gård skola samt nybyggnation av sporthall vid Boovallen.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för projektering och framtagande av ny detaljplan för nybyggnation av Boo gårds skola och nybyggnation av sporthall vid Boovallen.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar följande information till protokollet.

Enheten för fastighetsutveckling avser att inför tertial 2 år 2016 förslå kommunstyrelsen som i sin tur föreslår kommunfullmäktige att bevilja resterande investeringsmedel avseende nybyggnationen.

Sammanfattning

Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för förskole- och skolplatser år 2016-2030 för Nacka kommun *(Dnr UBN 2011/86-610)* finns ett akut behov av nya skolplatser och förskoleplatser i Södra Boo, framför allt lokaler för årskurs 7-9. Även utbyggnad av F-6

verksamhet kommer att behövas. Boo gård skola behöver byggas ut till en grundskola med årskurs F-9, vilket innebär en kapacitetsökning med 350-400 elevplatser till totalt cirka 950 elevplatser.
För att skapa plats för detta måste en ny detaljplan tas fram. Program för sydöstra Boo, som antogs 2012, ska ligga till grund för kommande planarbete. En ny detaljplan kan antas tidigast 2017.

Under de senaste åren har Boo gårds skola vuxit och fritidsverksamhet och förskoleklasser har tillkommit och paviljonger har byggts till under olika år som är placerade på skolgården. Skolverksamheten på Boo gårds skola är i behov av ändamålsenliga lokaler och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Det är trångt och vissa lokalfunktioner saknas som hemkunskapssal och bildsal, grupprum, pedagogrum mm.

En förstudie har tagits fram gällande byggnation av Boo gårds skola med två alternativa lösningar; *Alternativ 1* Om-och tillbyggnad, rivning paviljonger och *Alternativ 2* Nybyggnad, etappvis rivning skola och rivning paviljonger, där styrgrupp fastighet slutligen rekommenderar *Alternativ 2* nybyggnad till en uppskattad kostnad av 341 600 000 kronor. Förslagen baseras i båda alternativen på en tre- till fyr parallellig skola med en utbyggnadskapacitet med 350-400 elevplatser till totalt 950 elevplatser.
Till både *Alternativ 1* och *Alternativ 2* tillkommer kostnader för fullstor Sporthall på cirka 39 400 000 kronor.

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.

För att säkerställa framtida trafiksituationen har en separat trafikutredning tagits fram för respektive utbyggnadsförslag.

En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ. Förskolan planeras flytta in i den nya byggnaden maj 2016 med inskolningsbarnen. I båda alternativen beräknas första inflyttning till skolan ske tidigast till vårterminen 2020.

En uppskattad kalkyl har tagits fram tillsammans med NCC. Efter genomförd projektering tas ny kalkyl fram på systemhandlingarna. Enheten för fastighetsutveckling avser att inför tertial 2 år 2016 förslå kommunstyrelsen som i sin tur föreslår kommunfullmäktige att bevilja resterande investeringsmedel avseende nybyggnationen.

NACKA KOMMUN

Ärendet

Bakgrund

Gällande detaljplan

Kommunen äger marken inom området där Boo gårds skola är belägen. Fastighetsbeteckningen för skoltomten är Bo 1:133 och parkeringen söder om skolan är en del av fastigheten Bo 1:608. Områdena ingår i stadsplan S308 som vann laga kraft 1980. I planen har skoltomten beteckningen allmänt område, en så kallad A-plan. Stadsplanen anger att högsta tillåtna våningsantal är en våning och att byggnadens maximala byggnadshöjd får vara 8,0 meter. För parkeringen är markanvändningen angiven till allmän plats gata/torg.

Området där ”Boo Ladan-tomten” (som idag används för parkering) ligger är del av fastigheterna Bo 1:70 och Bo 1:1039. Området omfattas av detaljplan 411, som vann laga kraft 2007 och anger markanvändningen bostäder, föreningslokaler, café, hantverk, handel och dylikt.

Boovallen är idag planlös och vägområdena är planlagda som allmän plats med enskilt huvudmannaskap, det vill säga att kommunen inte är huvudman för vägarna.

Program för sydöstra Boo, som antogs 2012, ska ligga till grund för kommande planarbete. Detaljplanearbetet har påbörjats på planenheten. Den nya detaljplanen föreslås omfatta befintlig skoltomt, Boovallen, parkeringsytorna söder om Boovägen inklusive ”Boo-ladan-tomten” samt delar av Boovägen, Jungmansvägen och Galärvägen. Planområdet föreslås även omfatta förskoletomten vid Galärvägen. En ny detaljplan kan antas tidigast 2017. Överklaganden och oförutsedda omständigheter utgör risk för försening.

Byggnad Boo gårds skola och förskola

Skolan byggdes 1982 och planerades för 260 elever. Idag går 545 elever på skolan i årskurs F-6 skola och cirka 100 förskolebarn *(som planeras flytta in i nya förskolan våren 2016)* samt cirka 85 personal.
Under de senaste åren har Boo gårds skola vuxit och fritidsverksamhet och förskoleklasser har tillkommit och paviljonger har byggts till under olika år och är placerade på skolgården. Skolverksamheten på Boo gårds skola är i behov av ändamålsenliga lokaler och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Det är mycket trångt och vissa lokalfunktioner som hemkunskapssal, bildsal, vissa grupp- och pedagogrum saknas.
Enligt Välfärd skola och utbildningsenheten ska Boo gårds skola inrymma ytterligare 350-400 elevplatser totalt cirka 950 elever.

Skolan har mycket eftersatt underhåll. Det krävs stora investeringar på skolan inom de närmaste åren för att uppfylla gällande arbetsmiljökrav. De underhållsåtgärder som krävs i framtiden är:

- Takomläggning med tilläggsisolering

NACKA KOMMUN

- Ommålning av alla fasader.
- Nytt värmesystem och ventilation. Ventilation har bytts endast i byggnaden längst österut i befintligt kök och matsal och gymnastiksal.
- Ny akustisk dämpning i undertak samt nya belysningsarmaturer.
- Renovering av toaletter och inre ytskikt.
- Renovering utbyggnad tillagningsköket.
- Tillskapa uppställningsplatser för pallar/burar samt tillhörande skärmtak.
- Färdig värme köps av Statoil, avtal gäller fram till 181231. Uppvärmning sker med pelletspanna och olja som reserv. Pelletspanna ska ersättas med bergvärme. Politisk vilja är att alla fossila bränslen är avvecklade september -17.
- Byggnaden har mycket stora sättningsproblem och fuktskador. Vid arbete med dränering av grund/mark östra delen upptäcktes att markisoleringen är helt genomfuktad. Dränering runt skolbyggnaden. Temporära och akuta åtgärder genomfördes vår/sommaren 2015.

Paviljonger

Paviljongerna på Boo gårds skola och förskola är av olika standard. De äldsta paviljongerna är från slutet 80-talet och har fyra klassrum och ägs av Nacka kommun och inrymmer skolverksamhet. Skolpaviljongen består av två sammanbyggda delar i två våningsplan där bottenplan har permanent bygglov medan andra våningsplanet saknar bygglov. Övriga paviljonger har tidsbegränsat bygglov som har löpt ut 2014 och dels löper ut 2017. Dessa ägs av Nacka kommun och inrymmer förskoleverksamhet.
Paviljonglösningar med tidsbegränsat bygglov är inte en långsiktigt hållbar lösning utan kostsamt för kommunen. Dessutom har reglerna i plan- och bygglagen 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 eftersom behovet av platser är bestående. Därmed kommer skolan även att tvingas tacka nej till nya elever på grund av platsbrist.

Idrottsverksamhet

Idag har Boo gårds skola idrottsverksamhet i en liten gammal gymnastiksal. När elevantalet på en skola överstiger 500 elever bör det byggas en fullstor sporthall i anslutning till skolan för att eleverna ska få tillräcklig skoltid för idrottsverksamhet. Ett bra samnyttjande av parkeringsplatser kan ske när behovet uppstår på olika delar av dygnet. Skolverksamheten garanteras idrottstid dagtid och samtidigt kan sporthallen sedan hyras ut såväl kvällstid som helger. Enligt kapacitetsutredning från fritidsnämnden (FRN 2013/161) råder stor brist på sporthallar i Nacka kommun.

Kök och matsal
Boo gårds skola har eget tillagningskök och matsal. Här serveras idag 720 portioner och kapaciteten är uppnådd. Köket behöver byggas om redan med dagens kapacitetsunderlag. Matsalen är idag tillräcklig stor men behöver byggas ut vid en kapacitetsökning.

- Flera kylutrymmen saknas
- Överbelastade ugnar

Trafik
Trafiksituationen har under flera år varit besvärlig och farlig för barnen kring Boo gårds skola. En orsak har varit att både förskoleverksamhet och skola är förlagt till skoltomten. Backrörelser vid lastnings- och lossningsplats är i konflikt med hämtning- och lämningsplats av förskolebarn i och med förskolans placering på skolan. Flytten av förskoleverksamheten innebär att färre fordon kommer att stanna vid Boo gårds skolas parkering. För att förbättra situationen har ett åtgärdsprogram tagits fram i samband med lokalisering av den nya förskolan vid Lotsvägen/Galärvägen. Åtgärdsprogrammet består av tre delar:

- En provisorisk gång- och cykelväg avskild från bilvägen med belysning har anlagts mellan skolan och den nya förskolan.
- Breddning av Jungmansvägen/Galärvägen (5,5 m) fram till nya förskolan är genomförd.
- Provisorisk omstrukturering av skolans parkeringsplatser och intilliggande ”Boo-ladan-tomtens” parkering, vilket innebär att parkeringsplatserna förbättras med tydligare markeringar och bättre logistik. Den gamla bussvändplanen har ersatts med fler parkeringsplatser samt med platser för hämtning och lämning. Antalet parkeringsplatser kommer att utökas totalt. Gallring av växtlighet för bättre sikt har genomförts under vecka 28-29 i år. Arbetet med omstrukturering av Boo ladan tomtens parkering påbörjas när fotbollssäsongen slutat i höst.

Behov
Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för förskole- och skolplatser år 2016-2030 för Nacka kommun *(Dnr UBN 2011/86-610)* finns ett akut behov av nya skolplatser och förskoleplatser i Södra Boo, framför allt lokaler för årskurs 7-9. Även utbyggnad av F-6 verksamhet kommer att behövas.
Boo gård skola behöver byggas ut till en grundskola med årskurs F-9, vilket innebär en kapacitetsökning med cirka 350-400 elevplatser till totalt cirka 950 elevplatser. För att skapa plats för detta måste en ny detaljplan tas fram. *Se utdrag ur graf nedan.*

Två alternativa förslag

Uppdraget var att för Boo gårds skola ta fram en förstudie och ett förslag på utbyggnadskapacitet med lokalprogram och volymstudier för maximalt 950 elever och cirka 100 personal. Förslagen påvisar en utbyggnation av Boo gårds skola och hur en sådan kan te sig. Den bygger i bägge alternativen på en skola som totalt har plats för minst 28 klassrum för årskurs F-6, 750 elever och nio klassrum för årskurs 7-9, 200 elever och 100 personal. Byggnaden ska ha en generell struktur som medger framtida enkla flexibla förändringar. Skolan planeras för 10 arbetslag med 3-4 klassrum i varje årskurs samt tillhörande grupprum som kan användas för halvklass/specialundervisning. Det ska även finnas no-sal, bildsal, bibliotek, fritidslokaler, stor matsal samt hemkunskapslokal. I möjligaste mån ska samnyttjande av lokalerna ske för maximal användning. Lokalprogram och volymskisserna visar förslag till planlösningar, gestaltning, samt förslag till lämplig placering av en bollhall (referens Tollare bollhall).

En trafikutredning har tagits fram av Sweco i förstudien tillsammans med trafik- och avfallsenheten på Nacka, *se bilaga d.*

Alternativ 1; om- och tillbyggnad

En byggnation av Boo gårds skola enligt *Alternativ 1* innebär följande:

Skolans östra huvudbyggnad behålls och byggs om och renoveras, kök och matsal byggs ut. Övriga byggnader rivs och man bygger etappvis till i två respektive tre våningsplan. De nya tillbyggnaderna ersätter skolverksamheten som bedrivs i paviljongerna samt de lokalfunktioner man idag saknar samt möjliggör erforderliga utrymmen för de elever som idag utgör överkapacitet. Byggnaden ska även inrymma de lokaler såsom bildsal, fritidsverksamhet, fler klassrum, arbetsrum för pedagoger, vilorum, wc, förråd, utbyggt kök/ matsal, samt specialundervisning.

Alternativ 2; nybyggnad

En byggnation av Boo gårds skola enligt *Alternativ 2* innebär följande:

NACKA KOMMUN

Nybyggnation sker i syfte att ersätta skolans huvudbyggnad och dess paviljonger. Byggnationen sker i etapper med gradvis rivning. En ny sporthall innefattas i förslaget och är samordnad. 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. En mer areaeffektiv lösning med lägre nyckeltal per elev kan tillskapas.

Förslag till lösning

Det alternativ som föreslås ska vidtas är *Alternativ 2* till en uppskattad kostnad av 341 600 000 kronor samt ytterligare 39 400 000 kronor till en ny sporthall. 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 innebär en ombyggnation en kortare ekonomisk och faktisk livslängd alternativt kräver senare tilläggsinvesteringar för att uppnå samma livslängd som vid en nybyggnation. Dessutom uppskattas ombyggnationen vara dyrare investering.

Tidplan

En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ. Förskolan planeras flytta in i den nya byggnaden maj 2016 med inskolningsbarnen. I båda alternativen beräknas första inflyttning till skolan ske tidigast till vårterminen 2020, *se bilaga f.*

Ekonomiska konsekvenser

Investeringskalkyl

En uppskattad kalkyl har tagits fram tillsammans med NCC, *se bilaga e.*

Alternativ 1 innebär en investering på 407 000 000 kronor samt 39 400 000 kronor för en sporthall.
Alternativ 2 innebär en investering på 341 600 000 kronor samt 39 400 000 kronor för en sporthall.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Prioritering av investeringen är mycket angeläget eftersom det finns ett akut behov av nya skolplatser i Sydöstra Boo.

Om investeringsmedel inte beviljas enligt förslag till beslut ska följande risker belysas i sammanhanget:

NACKA KOMMUN

- Arbetsmiljökraven uppfylls inte i dagens lokaler eftersom antalet elever idag överstiger skolans kapacitet.
- Avsaknad av flera lokalfunktioner som grupprum, pedagogrum, klassrum för högstadieverksamhet, klassrum som ersätter paviljongerna, vilorum, specialsalar, bildrum och musikrum.
- Minskat antal elever som kan tas emot, inga högstadieelever kan tas emot.
- Ingen långsiktigt hållbar ekonomisk lösning, dyrt med paviljonger
- Högre driftkostnader i ombyggda lokaler.
- Svårare att tillämpa dagens pedagogik i ombyggda gamla lokaler.

Konsekvenser för barn

En investering enligt förevarande förslag skulle skapa upp till cirka 400 fler elevplatser i Boo. Detta innebär att man tillskapar ändamålsenliga lokaler och förser skolverksamheten med en inre och yttre lärmiljö som kan bidra till att göra samtliga elevers skoldag mer stimulerande, oavsett förutsättningar. Investeringen och därmed uppförandet av en nybyggnation bidrar även till en kreativ 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. I det fortsatta arbetet kommer elevrepresentation att kunna delta vid detaljprojekteringen av skolan.

Bilagor

b. strategiskt lokalprogram
c. förstudie volymskisser
d. trafikutredning
e. kostnadsbedömning
f. huvudtidplan
g. behovsprognos för förskolor och skolplatser 2016-2030

Jenny Asmundsson
Tf enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Suzanne Lagerqvist
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

FASTIGHETSUTVECKLING

Strategiskt lokalprogram
Boo gårds skola F-9

Slutversion 15-07-08

NACKA KOMMUN

Inledning

Förstudie strategiskt lokalprogram utbyggnad Boo gårds skola till en F-9 skola.
Det strategiska lokalprogrammet ska ses som ett underlag i tidiga skeden med övergripande funktionskrav samlade i en behovsanalys.
Syftet är att det ska vara ett stöd för framtagning av programhandling, trafikutredning, miljöåtgärder samt kostnadskalkyl. Förstudien har presenterats för styrgrupp Fastighet i juni-15. Ärendet skrivs upp till kommunfullmäktige via kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för investeringsbeslut till T2 - 15.

Projektgrupp:

Strategiska lokalprogrammet:		
Suzanne	Lagerqvist	Fastighetsutveckling (projektl. tidiga skeden)
Tina	Pettersson	Rektor Boo gårds skola
Lennart	Gonelius *(vissa möten)*	Vaktmästare Boo gårds skola
Gunilla	Styf (vissa möten)	Lokalenheten (förvaltare)
Ann	Sundman Brott	Välfärd skola (skolexpert)
Gunilla	Schött *(vissa möten)*	Välfärd skola (bitr produktionsdirektör)
Pye	Aurell Ehrström	Marge Arkitekter AB (ansvarig arkitekt)
Johanna	Karlsson	Marge Arkitekter AB (handl. arkitekt)
Trafikutredning:		
Renée	Karlsson	Teknik (trafikplanerare, granskare)
Maria	Mårdskog *(via trafik)*	Teknik (avfallshantering, granskare)
Louise	Bergström	Sweco Sverige AB Trafikutredning
Miljö		
Alice	Ahoniemi *(vissa möten)*	Miljöenheten (miljö sakkunnig)
Anna	Ek *(vissa möten)*	Park- och naturenheten (landskapsarkitekt)
Kostnadsbedömning:		
		NCC granskar framtagen grov kalkyl i augusti

Allt arbete ska utgå från Nackas vision:

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

Innehållsförteckning

Sammanfattning **4**

1 Uppdragsbeskrivning **4**

2 Risk **6**

3 Konsekvenser **6**

4 Verksamhetsbeskrivning **6**

5 (LOA) Lokalarea (BTA) Bruttototalarea **8**

6 Övergripande lokalförteckning **9**

7 Planbestämmelser **18**

8 Gestaltning **19**

9 Tillgänglighet **21**

10 Trafik – hämta, lämna, parkering/ Avfallshantering **22**

11 Teknisk status **22**

12 Brand **22**

13 Miljö/Hållbarhet **23**

14 Uppskattad Huvudtidplan **23**

15 Kostnadsindikation **23**

Sammanfattning

Det strategiska lokalprogrammet ska ses som ett underlag för investeringsbeslut. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 141007 för Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för Fastighetsutvecklingsenheten *(fd. Byggenheten)* att ta fram en förstudie på utbyggnadskapaciteten av nuvarande Boo gårds skola F-6 med ytterligare ca 350-400 elever till en F-9 skola. Nuvarande förskoleverksamhet ska flytta till en nybyggd förskola för åtta avdelningar vid Galärvägen våren-16. (*produktion pågår)*
En ny sporthall ska planeras in, som föreslås placeras norr om fotbollsplanerna.
Två alternativa förslag har studerats i förstudien.
Alt 1: Ombyggnad och tillbyggnad
Alt 2: Nybyggnad

För att kunna utöka skolan till en F-9 skola med ca 950 elever, måste stora delar av skolan rivas för att kunna bygga till i två/tre plan.
Program för sydöstra Boo ska ligga till grund. Detaljplanearbetet har påbörjats på planenheten. Detaljplanen arbetet är påbörjat och projektgrupp är tillsatt.

Nuvarande trafiksituation ska struktureras upp provisoriskt på nuvarande parkeringsplatser och Boo ladan-tomten *(medel för detta beviljades i samband med investeringsbeslut för förskolan Lots- Galärvägen)*. Detta arbete planeras genomföras under sommaren 2015. För att säkerställa framtida trafiksituationen har en separat trafikutredning tagits fram för respektive utbyggnadsförslag.
En huvudtidplan har tagits fram, som redovisar föreslagen etappindelning i respektive alternativ. En första grov kostnadsbedömning respektive alternativ har tagits fram som underlag till investeringsbeslut till T2 *(tertial 2)*.

1 Uppdragsbeskrivning

Bakgrund
Behovet av ytterligare skolplatser är stort och akut i Boo enligt utbildningsenhetens behovsprognos (UBN 2011/86-610).
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 141007 för Fastighetsutvecklingsenheten *(fd. Byggenheten)* medel för att ta fram en förstudie på utbyggnadskapacitet av nuvarande Boo gårds skola.

Skolan är idag en F-6 med ca 540 elever och bedrivs dels i skolbyggnaden samt i en paviljong i två plan. Paviljongens andra våningsplan saknar bygglov *(stadsplanen medger inte byggnader i två plan)*.
Förskolan är idag inrymd på skolan med fem avdelningar med ca 100 barn. Fyra avdelningar bedrivs i paviljonger med tidsbegränsat bygglov. Det ena gick ut 141231

och det andra går ut 170220. Den femte förskoleavdelningen är inrymd i skolans lokaler. Förskoleverksamheten planeras flytta till en nybyggd förskola för åtta avdelningar vid Galärvägen våren-16. *(produktion pågår)*

Lokalerna i Boo gårds skola har eftersatt underhåll och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Det krävs stora investeringar närmaste åren om man ska ha kvar delar av byggnaden som är från början 80-talet. De underhållsåtgärder som krävs i byggnaden i dagens utförande är framtaget i en statusbesiktning.
För att kunna utöka skolan till en F-9 skola med ca 925 elever, krävs att stora delar av skolan rivs för att kunna bygga till i två respektive tre plan.

Uppdrag:
Fastighetsutvecklingsenheten *(fd Byggenheten)* fick beställning av Välfärd skola i slutet av oktober 2014. Beställningen gällde att ta fram en förstudie med möjligheter att bygga ut befintlig F-6 skola till en F-9 skola med ca 350-400 elever med totalt ca 900-950 elever. Två alternativa förslag har studerats i förstudien.

Alt 1: Innebär att nuvarande Boo gårds skolas östra flygel behålls, renoveras och byggs om. Väster om denna placeras en tillbyggnad som ersätter paviljongerna och de klassrum som rivs i den västra delen av befintlig skola. Tillbyggnaden innehåller arbetslag för åk F-9 samt vissa specialsalar, både sådana man idag saknar och för högstadiet tillkommande.
Alt 2: Innebär en nybyggnation som sker etappvis med gradvis rivning. Boo gårds skola samt egna paviljonger rivs och paviljonger med hyreskontrakt sägs upp. Den nya skolan byggs i flera etapper för att lösa logistiken och möjliggöra bibehållen skolverksamhet under byggnadstiden.
En sporthall behöver byggas oavsett vilket alternativ som väljs. I framtaget förslag placeras den norr om fotbollsplanerna som har kvar nuvarande placering.

Förstudien påbörjades i oktober 2014 och blev klar i maj 2015. Förslag till etappindelning av renovering/ byggnationen/ rivning/ för respektive alternativ redovisas grafiskt samt i en huvudtidplan. Separat trafikutredning är framtagen av Sweco tillsammans med sakkunniga granskare från trafik- och renhållningsenheten, i syfte att lösa parkering och sophantering på bästa sätt på fastigheten.
Även sakkunnig från Nacka miljöenhet har medverkat i projektet.

En första grov kostnadsbedömning respektive *alternativ 1* har tagits fram som underlag till investeringsbeslut, *se separat dok.*

2 Risk

- Avsaknad av skolplatser årskurs 7-9 i Boo.
- En av paviljongerna är i mycket dåligt skick, mögelskador, andra våningsplanet och saknar bygglov. Paviljongerna med förskoleverksamhet har tidsbegränsat lov, det ena har löpt ut 141231 det andra löper ut 170220.
- Markisoleringen under skolan fuktskadad *(dränering pågår)*
- Avsaknad av flera lokalfunktioner
- Tillagningsköket är för litet redan idag, behöver byggas till förråd och kylrum. Matsalen är för liten.
- Överklagan bygglovsansökan, att bygga i två till tre plan

3 Konsekvenser

- Skolan tvingas tacka nej till elever på grund av platsbrist
- Uppfyller inte arbetsmiljökraven, dålig arbetsmiljö, överkapacitet och trångt.
- Ingen långsiktig hållbar ekonomisk lösning med paviljonger, kostsamt för kommunen. Reglerna i plan- och bygglagen (SFS 2010:900) har skärpts avseende beviljande av tidsbegränsade bygglov. Föreligger det inte en tillfällig lösning utan ett långsiktigt behov, kommer det vara mycket svårt att erhålla tidsbegränsade bygglov. Sannolikt kommer inte bygglovet att förlängas då behovet av platser är bestående.
- Skolan kan inte byggas ut om det inte sker på höjden

4 Verksamhetsbeskrivning

Organisation skola idag/framtiden

Idag

Boo gårds skola är planerad för 260 elever. Idag går 545 elever på skolan i årskurs F-6 och ca 100 förskolebarn samt ca 85 personal.

Boo gårds skolas huvudbyggnad årskurs F-6 är byggd 1982 och tillbyggd 1993.

Organisation F-6 Boo gårds skola idag:

F-klass:	3 st =	81 elever
År 1:	3 st =	81 elever
År 2:	3 st =	79 elever
År 3:	3 st =	70 elever
År 4:	3 st =	76 elever
År 5:	4 st =	94 elever
År 6:	3 st =	64 elever
Totalt =	**22st**	**545 elever**

Boo gårds skola byggdes 1982. Därefter har fritids samt förskoleklasser tillkommit. Skolan ligger i ett naturskönt område i nära anslutning till skog och hav i Saltsjö-Boo. I skolenheten ingår även Boo Gårds förskola.
Klassrummen för förskoleklass och årskurs 1-3 är belägna i en av flyglarna, i mitten av skolbyggnaden samt i en tvåvåningspaviljong. Klassrummen för årskurs 4-6 är utspridda över alla skolans lokaler. Skolan saknar hemkunskapssal och bildsal, dessa ämnen bedrivs där lediga lokaler uppstår och är ej ändamålsenliga för ämnena.
Boo Gårds skolas tomt är stor till ytan med olika naturområde som stimulerar både barn och elever till kreativa lekar och bollspel. Skolgården tillhandahåller gröna skogsområden för att klättra i träd och gömma sig i buskar, men en stor del av gården består av en slänt som är svår att använda under delar av året. Eleverna använder frekvent både på skoltid och fritidstid fotbollsplanen som ligger i anslutning till skolan.

Framtiden
Boo Gårds skola ska maximalt ta emot ca 925 elever samt ca 100 personal. Skolan ska totalt ha plats för minst 28 klassrum för åk F-6 (700 elever), och 9 klassrum inkl specialsalar för åk 7-9 (225 elever). Byggnaden ska ha en generell struktur som medger flexibilitet över tid i lokalanvändningen. Skolan ska vara ”skofri”.
Skolan planeras för 7 arbetslag för F-6 med 4 möjliga klassrum i varje årskurs samt 6 klassrum + 3 NO-salar som samnyttjas som hemklassrum för högstadiet. Till arbetslagen knyts allrum och grupprum som kan användas för mindre grupper och halvklass/specialundervisning. Utöver detta planeras för hemkunskapssal, slöjdlokaler, musik- och dramasal, bildsal, bibliotek, rörelserum och en stor matsal. Fritids sker i arbetslagens allrum samt tillhörande klassrum/grupprum. Fritidsklubben får en mindre yta i anslutning till bild och musik för att möjliggöra ett effektivt utnyttjande av lokaler.

Välfärds skolas visionsarbete
Med utgångspunkt i Nacka kommuns vision ”Öppenhet och mångfald” har Välfärd skola listat och motiverat fyra ledord som centrala vid kommande byggnationer av kommunala förskolor och skolor i Nacka kommun. Dessa ledord ska ses som riktlinjer och vägledning i möten med olika kommunala enheter, arkitekter och andra inblandade aktörer och syftar till att säkerställa att framtida kommunala förskolor och skolor blir optimala för lärande och kunskapsutveckling.

KREATIVITET
Lärmiljöerna ska utformas för att:
• vara inspirerande mötesplatser
• ge utrymme för skapande och gestaltning
• skapa förutsättningar för användning av tidsenliga lärverktyg/modern teknik

FLEXIBILITET
Lärmiljöerna ska utformas för att:
• skapa förutsättningar för såväl samarbete och interaktion som integritet och reflektion

• vara anpassningsbara och möjliga att påverka, på kort sikt
• vara anpassningsbara och möjliga att påverka, på lång sikt
• vara möjliga för andra aktörer att nyttja

TRYGGHET
Lärmiljöerna ska utformas:
• så att barn/elever blir sedda och inkluderade
• för att skapa god arbetsmiljö och motverka kränkningar
• för att vara välkomnande

HÅLLBARHET
Lärmiljöerna ska utformas för att:
• bidra och inspirera till social hållbarhet
• bidra och inspirera till god hälsa
• bidra och inspirera till ekologisk hållbarhet
• bidra och inspirera till ekonomisk hållbarhet

5 (LOA) Lokalarea (BTA) Bruttototalarea

	Nuvarande Boo gårds skola + 1 pav.		***Alt. 1* Till-ombyggnad + tillbyggnad**		***Alt. 2* Nybyggnad**	
LOA (lokalarea)	ca 4692	m^2	Omb[1] 2549 Tillb 6859 **Total 9408**	m^2 m^2 **m^2**	**8989**	**m^2**
BTA(bruttototalarea)	**ca 5526**	**m^2**	Omb[1] 2878 Tillb 7876 **Total 10754**	m^2 m^2 **m^2**	**10298**	**m^2**
LOA/elev	8,60[3]	m^2/elev	10,17	m^2/elev	9,71	m^2/elev
BTA/elev	10,14[3]	m^2/elev	11,62	m^2/elev	11,13	m^2/elev
Nyckeltal gård	33,0[4]	m^2/elev	20,83[5]	m^2/elev	21,49[5]	m^2/elev

[1]Ombyggnation av bef byggnad samt tillbyggnad matsal/storkök. Ca 510 kvm BTA tillbyggnad, resterande ombyggnad.
[3]inkl bef gymnastiksal, extra omklädningsrum samt lokaler i skolbyggnad upplåtna till förskola 5 år. Beräknat på 545 elever.
[4] exkl område för inlast men inkl cykelparkering. Beräknat på 545 elever.
[5] exkl område för inlast men inkl cykelparkering.

6 Övergripande lokalförteckning

Två alternativ har studerats. Totalt tillkommer ca 350-400 elever i båda alternativen samt en sporthall på vid Boovallen.

***Alt 1*: Ombyggnad och tillbyggnad**

Innebär att nuvarande Boo gård skolas östra flygel behålls, renoveras och byggs om. Utöver detta görs en tillbyggnad som ersätter paviljongerna och de klassrum som rivs i den västra delen av bef skola. Tillbyggnaden innehåller arbetslag för åk F-9, totalt ca 925 elever. Till det tillkommer utrymme för bild, NO-salar samt trä- och textilslöjd. Befintlig östra flygel renoveras och elevhälsa, estetiska ämnen, personalutrymmen och hemkunskap placeras här. Tillagningskök och matsal byggs ut för att möta det nya elevantalet.

Ambitionsnivå och kvalitetsstandard på den renoverade huvudbyggnaden skall vara nybyggnadsstandard likvärdig den nya tillbyggnaden.

LOKALFÖRTECKNING

***Alt 1* Ombyggnad och tillbyggnad**

Id nr	Funktion/lokal TH= 2,7m	Area m²	Dim antal p	Antal	Sambandskrav, övriga anmärkningar
	TILLBYGGNAD				
	Hemvist F-6	**492 m²** T=3443		**7 st**	**Hemvist F-3 och 4-6 utformas lika för framtida flexibilitet**
	Lärosal (4 per hemvist Kan grupperas om två med skjutglasvägg/ glasdörrar mellan)	56	25 p	28 st	Undervisningsrum. Pentry. Totalt 28 varav 7 delbara.
	Allrum (1/hemvist)	56		7 st	Allrum/fritids med pentry, möjlighet att dela av/inreda med rum i rummet. Mellanmål i matsal.
	Grupprum litet (2/ hemvist)	15	6 p	14 st	Kan användas spec. undervisning. Helst direkt ingång fr lärosal.
	Grupprum stort (1/ hemvist)	30	16 p	7 st	Spec. undervisning/halvklass Helst direkt ingång fr lärosal.
	Extra lektionssal /rörelserum F-klasser	56		1 st	Även ”gummiband” skolverksamhet
	Arbetsrum lärare	60-80	21-28 p	2 st	1 per stadie.
	Förråd/kopiering (1/arbetslag)	14		7 st	
	Kapprum (1/hemvist)	50-60	100 p	7st	

	Groventré (1/hemvist)	15-30		7st	Möjlighet att sitta ner och ta av skor. Storlek beror på skogränsläsning, byggnadsvolymers konfiguration samt markförhållanden.
	WC (4/hemvist)	2		28 st	
	RWC	5		7 st	Antalet kan troligen minskas
	WC personal	2		7 st	
	Städ (1/hemvist)	2		7 st	
	Hemvist 7-9	**384 m²** T=1044		**3 st**	
	Lärosal (2/hemvist)	56	25 p	6 st	Undervisningsrum. Pentry. Kan grupperas om två med skjutglasvägg/ glasdörrar mellan Totalt 9 st inkl 3 NO-salar.
	Allrum (1/hemvist)	64		3 st	Pentry. Kan dubblera för undervisning. Möjlighet att dela av/inreda med rum i rummet.
	Grupprum litet (1/hemvist)	15	6 p	3 st	Kan användas till spec undervisning Helst direkt ingång fr lärosal.
	Grupprum stort (1/hemvist)	30	16 p	3 st	Spec undervisning/ halvklass Helst direkt ingång fr lärosal.
	Arbetsrum lärare	60	12-18 p	1 st	1 för lärare åk 7-9
	Förråd/kopiering (1/hemvist)	14		3 st	
	Kapprum (1/hemvist)	60	75p	3 st	Inrett med skåp.
	Groventré (0,5 -1/hemvist)	15-30		2 st	Möjlighet att sitta ner och ta av skor. Storlek beror på skogränsläsning, byggnadsvolymers konfiguration samt markförhållanden.
	WC (3/hemvist)	2		6 st	1 WC/15 p.
	RWC	5		3 st	Antalet kan troligen minskas
	WC personal (1/hemvist)	2		3	
	Städ (1/hemvist)	2		3 st	
	Specialsalar	**866 m²**			
	NO-sal (7-9)	56	25 p	3 st	Nyttjas även som hemklassrum för åk 7-9.

	Specialsal	30		1	Preprum för lab, 1 st
	Bild	80	22-27-p	2	Estetisk undervisning
	Förvaring, keramik	25		1	Elevarbeten, keramikugn
	Ugn	5		1	Brännugn keramik
	Förråd, bild	5		2	Förvaring bildmaterial
	Textilslöjd	95	20 p	2	Textil.
	Förråd, textil	5		1	Förvaring, textil
	Trä- och metallslöjd	72	22-25p	2	Trä och metall.
	Verkstad	36		1	Maskinrum
	Verkstad	7		1	Lödrum
	Verkstad	10		1	Teknikprep
	Data-lab	7		1	Plats för datorer till datorstyrd utrustning.
	Fritidsklubb 4-6	40	60 p	1	Pentry. Plats för pingis m m. I anslutning till musik/bild/slöjd.
	Kapprum	14		1	Klädhängare
	RWC	5		1	
	WC	2		5	
	Övrigt	**134m²**			
	Städcentral	10		1 st	
	Omkl. städ	10		2 st	
	Städförråd	3		3 st	
	Serverrum	10		2 st	
	Uteförråd	75			Bodar på gård
	Summa program	**5487m²**			
	+ kommunikation	**1372m²**			ca 25% kommunikation, mellanväggar etc
	LOA tillbyggnad	**6859m²**			
	Tekniska utrymmen	**400 m²**			
	Fläktrum	300			Stäms av med V i nästa skede
	Undercentral	30		1 st	
	Elcentral	30		1 st	Stäms av med E i nästa skede
	Schakt	40			Studeras i detalj nästa skede
	Ytterväggar 9%	617m²			
	BTA tillbyggnad	**7876m²**			

Id nr	Funktion/lokal TH= 2,7m	Area m²	Dim antal p	Antal	Sambandskrav, övriga anmärkningar
	OMBYGGNAD BEF DEL + TILLBYGGNAD MATSAL/STORKÖK				
	Specialsalar	**607 m²**			
	Specialsal, hemkunskap	103	25 p	1	8 köksgrupper, anslutning till matsal.
	Förråd, hemkunskap	5		1	Skafferi
	Musik/drama	65	25 p	2	Musik/dramasal, kan ev öppnas upp mot aula.
	Förråd, musik	12		1	
	Studio	10		1	
	Arbetsplats	12		1	Arbetsplats musik/dramalärare
	Rörelserum/aula/ (bef)	210	? p	1	Rörelserum /samlingssal
	Omkl rörelserum (bef)	50		2	
	Frd redskap rörelserum (bef)	25		1	
	Elevhälsa	**162 m²**			
	Väntrum	22	6 p	1	Plats för 6 p
	RWC /dusch	5		1	
	Vilrum	8		1	För elever
	Samtalsrum och sekretess	15		2	Skolpsykolog samt kurator
	Samtalsrum och sekretess	15		1	Studievägledare
	Arbetsplats	25	1p	2	Skolsyster
	Mötesrum	32	10-12p	1	Samtalsrum
	Adm/personal	**297 m²**			100 personal
	Expedition, entré personal	20		1 st	Besöksplats, 2 arbetsplatser, postfack Vid entrérum
	Arbetsrum, rektor etc.	12		2 st	2 arbetsplatser/rum
	Mötesrum	15		2 st	Mindre möten/samtal
	Personalrum, 80sittpl	100		1 st	Med pentry 1,2 kvm per sittplats
	Konferensrum	30	12-15 p	1st	Konferensrum
	Arkiv	10		2 st	
	Kopiering	10		1 st	I anslutning till arbetsrum.
	Kapprum personal	16		1 st	
	Omklädningsrum med dusch	16		2 st	Separat för dam och herr

	Vilrum	8		1 st	Separat för personal.
	WC	2		1 st	I anslutning till omkl.
	RWC	5		1 st	I anslutning till omkl.
	Matsal/samling	**856 m²**			Avstämt med storkökskonsult
	Matsal inkl serveringsutrymme Även för mellanmål	250 (alt 1x470)	167 p	2 st	3 matlag (ca 1000 p) 2 serveringsutrymmen fritids/fritidsklubb
	Tillagningsskök inkl. tillhörande utrymmen	260			Separat inlast kök. Pallbredd på dörr.
	Disk	43			2 sep diskinlämningar
	Soprum/Miljöstation	40		1 st	Pallbredd på dörr.
	WC	2		4 st	
	RWC	5		1 st	
	Övrigt	**117m²**			
	Huvudentré	100		1 st	En huvudentré vid expedition Inkl sittplatser, utställningsmontrar Inkl bibliotek (50 m²)
	Vaktmästare	12		1 st	En arbetsplats
	Varumottagning	5		1 st	Separat inlast skola. I anslutning till inlast kök. Pallbredd på dörr.
	Summa program	**2039m²**			
	+ kommunikation	**510 m²**			ca 25% kommunikation, mellanväggar etc
	LOA bef byggnad	**2549m²**			
	Tekniska utrymmen	**100 m²**			Uppskattat utifrån visuell inspektion
	Fläktrum	80		?	Stäms av med V
	Undercentral			?	
	Elcentral	10		?	Stäms av med E
	Schakt	10		?	Studeras i detalj nästa skede
	Ytterväggar 9%	229 m²			
	BTA bef byggnad	**2878m²**			

	TOTALT inkl uteförråd				
	Summa alt 1 LOA	**9408m²**			10,17kvm/elev
	Summa alt 1 BTA	**10754m²**			11,63kvm/elev

	NY SPORTHALL Ref Tollare sporthall (inkl pentrydel)				
	ca LOA	**1568 m²**			Ref. Tollare bollhall, modifier. form
	ca BTA	**1620 m²**			

Alt 2: Nybyggnad

En helt nybyggd skola där Boo gårds skola samt egna paviljonger rivs resp. paviljonger med hyreskontrakt sägs upp. Den nya skolan byggs i flera etapper för att lösa logistiken, möjliggöra bibehållen skolverksamhet under byggnadstiden samt för att delvis kunna byggas där nuvarande byggnader står. Nya Boo gårds skola innehåller arbetslag för åk F-9 komplett med specialsalar.

LOKALFÖRTECKNING

***Alt 2* Nybyggnad**

Id nr	Funktion/lokal TH= 2,7m	Area m²	Dim antal p	Antal	Sambandskrav, övriga anmärkningar
	Hemvist F-6	**492m²** T=3443		**7 st**	**Hemvist F-3 och 4-6 utformas lika för framtida flexibilitet**
	Lärosal (4 per hemvist)	56	25 p	28 st	Undervisningsrum. Pentry. Totalt 28 varav 7 delbara. Gärna grupperade om två med skjutvägg/glasdörrar emellan.
	Allrum (1/hemvist)	56		7 st	Allrum/fritids med pentry, möjlighet att dela av/inreda med rum i rummet. Mellanmål i matsal.
	Grupprum litet (2/hemvist)	15	6 p	14 st	Kan användas spec. undervisning. Helst direkt ingång fr lärosal.
	Grupprum stort (1/hemvist)	30	16 p	7 st	Spec. undervisning/halvklass Helst direkt ingång fr lärosal.
	Extra lektionssal/ rörelserum F-klasser	56		1 st	Även ”gummiband” skolverksamhet
	Arbetsrum lärare	60-80	21-28 p	2 st	1 per stadie.
	Förråd/kopiering	14		7 st	
	Kapprum (1/hemvist)	50-60	100 p	7 st	
	Groventré (1/hemvist)	15-30		7st	Möjlighet att sitta ner och ta av skor. Storlek beror på skogränsläsning, byggnadsvolymers konfiguration samt markförhållanden.
	WC (4/hemvist)	2		28 st	1 WC/15 p.
	RWC	5		7 st	Antalet kan troligen minskas
	WC personal	2		7 st	
	Städ	2		7 st	

	Hemvist 7-9	**384 m²** T=1044		**3 st**	
	Lärosal (2/hemvist)	56	25 p	6 st	Undervisningsrum. Pentry. Gärna grupperade om två med skjutvägg/glasdörrar emellan. Totalt 9 st inkl 3 NO-salar.
	Allrum (1/hemvist)	64		3 st	Pentry. Kan dubblera för undervisning. Möjlighet att dela av/inreda med rum i rummet.
	Grupprum litet (1/ hemvist)	15	6 p	3 st	Kan användas till spec undervisning Helst direkt ingång fr lärosal.
	Grupprum stort (1/ hemvist)	30	16 p	3 st	Spec undervisning/ halvklass Helst direkt ingång fr lärosal.
	Arbetsrum lärare	60	12-18 p	1 st	1 per stadie.
	Förråd/kopiering	14		3 st	(1/hemvist)
	Kapprum (1/hemvist)	60	(75 p)	3 st	Inrett med skåp
	Groventré (0,5 - 1/hemvist	15-30		2 st	Möjlighet att sitta ner och ta av skor Storlek beror på skogränsläsning, byggnadsvolymers konfiguration samt markförhållanden.
	WC (3/hemvist)	2		6 st	1 WC/15 p.
	RWC	5		3 st	Antalet kan troligen minska
	WC personal (1/hemvist)	2		3 st	
	Städ (1/hemvist)	2		3 st	
	Specialsalar	**1138m²**			
	NO-sal (7-9)	56	25 p	3 st	Nyttjas även som hemklassrum för åk 7-9.
	Specialsal	30		1	Preprum för lab, 1 st
	Specialsal, hemkunskap	103	25 p	1	8 köksgrupper, i anslutning till matsal.
	Förråd, hemkunskap	5		1	Skafferi
	Bild	80	22-27-p	2	Estetisk undervisning.
	Förvaring, keramik	25		1	Elevarbeten, keramikugn
	Ugn	5		1	Brännugn keramik
	Förråd, bild	5		2	Förvaring bildmaterial
	Textilslöjd	95	20 p	2	Textil.

	Förråd, textil	5		1	Förvaring, textil
	Trä- och metallslöjd	72	22-25p	2	Trä och metall.
	Verkstad	36		1	Maskinrum
	Verkstad	7		1	Lödrum
	Verkstad	10		1	Teknikprep
	Datalab	7		1	Plats för datorer till datorstyrd utrustning
	Musik/drama	65	25 p	2	Musik/dramasal.
	Förråd, musik	12		1	
	Studio	10		1	
	Arbetsplats	12		1	Arbetsplats musik/dramalärare
	Fritidsklubb 4-6	40	60 barn	1	Pentry. Plats för pingis m m. I anslutning till musik/bild / textilslöjd.
	RWC	5		1	
	WC	2		5	
	Kapprum	14		1	Klädhängare
	Elevhälsa	**162 m²**			
	Väntrum	22	6 p	1	Plats för 6 p
	RWC /dusch	5		1	
	Vilrum	8		1	För elever
	Samtalsrum och sekretess	15		2	Skolpsykolog samt kurator
	Samtalsrum och sekretess	15		1	Studievägledare
	Arbetsplats	25	1p	2	Skolsyster
	Mötesrum	32	10-12p	1	Samtalsrum
	Adm/personal	**297 m²**			100 personal
	Expedition, entré personal	20		1 st	Besöksplats, 2 arbetsplatser, postfack. Vid entrérum
	Arbetsrum, rektor etc.	12		2 st	2 arbetsplatser/rum
	Mötesrum	15		2 st	Mindre möten/samtal
	Personalrum/ pentry	100	80 pers	1 st	1,2 kvm per sittplats
	Konferensrum	30	12-15 p	1st	Konferensrum
	Arkiv	10		2 st	
	Kopiering	10		1 st	I anslutning till arbetsrum.
	Kapprum personal	16		1 st	

	Omklädningsrum/ dusch	16		2 st	Separat för dam och herr
	Vilrum	8		1 st	Separat för personal.
	WC	2		1 st	I anslutning till omkl.
	RWC	5		1 st	I anslutning till omkl.
	Matsal/samling	**856 m²**			Avstämt med storkökskonsult
	Matsal inkl serveringsutrymme Även för mellanmål	250 (alt 1x470)	167 p	2 st	3 matlag (ca 1000 p) 2 serveringsutrymmen fritids/fritidsklubb
	Tillagningskök inkl. tillhörande utrymmen	260			
	Varumottagning				Separat inlast kök. Pallbredd på dörr.
	Disk	43			2 separata disk-inlämningar
	Förråd+vagnförråd				
	Omkl.+WC/Dusch				För kökspersonal
	Soprum/Miljöstation	40		1 st	Pallbredd på dörr.
	WC	2		4 st	
	RWC	5		1 st	
	Övrigt	**241 m²**			
	Huvudentré Inkl bibliotek (50 m²)	100		1 st	En huvudentré vid expedition Inkl sittplatser, utställningsmontrar
	Vaktmästare	12		1 st	En arbetsplats
	Städcentral	10		1 st	
	Omkl. städ	10		2 st	
	Städförråd	3		3 st	
	Serverrum	10		2 st	
	Varumottagning	5		1 st	Separat inlast skola. I anslutning till inlast kök. Pallbredd på dörr.
	Uteförråd	75			Bodar på gård
	Summa program	**8989m²**			
	+ kommunikation	**1798 m²**			**ca 25 % kommunikation, mellanväggar etc.**
	LOA inkl uteförråd	**8989 m²**			**9,37 m² LOA/elev (925 elever)**
	Tekniska utrymmen	**500 m²**			
	Fläktrum	400			Stäms av med V
	Undercentral	30		1 st	

	Elcentral	30		1 st	Stäms av med E
	Schakt	40			Studeras i detalj nästa skede
	Ytterväggar 9%	809 m²			
	BTA inkl uteförråd	**10298m²**			

	NY SPORTHALL Ref Tollare sporthal				
	Lika Tollare bollhall men inkl en mindre kaféyta (+20kvm) att användas vid turneringar osv. Ej tillberedning.				
	ca LOA	**1568 m²**			Ref. Tollare bollhall, modifierad form
	ca BTA	**1620 m²**			

RFP Rumsfunktionsprogram
Tas fram med verksamheten, lokalenheten och tekniska specialister. *Se bilaga mall samt referens*

MALL RFP Rumsfunktionsprog

Ref Klassrum RFP RUMSFUNKTIONSPR

7 Planbestämmelser

Fastighetsbeteckning/ Detaljplan
Kommunen äger marken inom området där Boo gårds skola är belägen. Fastighetsbeteckningen för skoltomten är Bo 1:133 och parkeringen söder om skolan är en del av fastigheten Bo 1:608. Områdena ingår i stadsplan S308 som vann laga kraft 1980. I planen har skoltomten beteckningen allmänt område, en så kallad A-plan. Stadsplanen anger att högsta tillåtna våningsantal är en våning och att byggnadens maximala byggnadshöjd får vara 8,0 meter. För parkeringen är markanvändningen angiven till allmän plats gata/torg.

Området där ”Boo-Ladan-tomten” (som idag används för parkering) ligger är del av fastigheterna Bo 1:70 och Bo 1:1039. Området omfattas av detaljplan 411, som vann laga kraft 2007 och anger markanvändningen bostäder, föreningslokaler, café, hantverk, handel och dylikt.

Boovallen är idag planlös och vägområdena är planlagda som allmän plats med enskilt huvudmannaskap, det vill säga att kommunen inte är huvudman för vägarna. Program för sydöstra Boo, som antogs 2012, ska ligga till grund för kommande planarbete. Detaljplanearbetet har påbörjats på planenheten. Den nya detaljplanen föreslås omfatta befintlig skoltomt, Boovallen, parkeringsytorna söder om Boovägen

inklusive ”Boo-ladan- tomten” samt delar av Boovägen, Jungmansvägen och Galärvägen. Planområdet föreslås även omfatta förskoletomten vid Galärvägen. En ny detaljplan kan antas tidigast 2017. Överklaganden och oförutsedda omständigheter utgör risk för försening.

8 Gestaltning

Befintlig skola
Dagens fem skolvolymer knyts samman av en centrallänk, vilket möjliggör en uppdelning av gårdsytan i en serie mindre gårdsrum med skolan som ”rygg” mot Boovägen söderut. Skolan ligger i ett glesbebyggt område med mycket villor och Boovallen som närmsta tomtgranne.

Tomten
Tomten karakteriseras av Boovallen österut och en motivbildande slänt norrut. Släntens ekbestånd med inslag av tall och björk omnämns som bevarandevärt i gällande detaljplan. Både sluttning och Boovallen utgör stora tillgångar för skolverksamheten. Övrig skolgård är relativt plan med enstaka berg i dagen samt en mindre nivåskillnad mot Boovägen i både syd och väst.

Gården
Skolgården fram till slänten är huvudsakligen hårdgjord med enstaka uppvuxna träd. Strukturen med mindre, sammankopplade och enkelt överblickbara gårdsrum som vänder sig mot slänten behålls i bägge förslag. I alternativ 2 (nybyggnation) sker också en tydligare uppdelning mellan äldre och yngre elever, där de äldre eleverna huserar i volymen längst österut och de yngre eleverna får en mer ”egen” gård västerut.
Både i alternativ 1 och 2 kommer viss del av volymerna att uppföras på befintlig skolgård. Skolgårdens utformning är i övrigt inte närmare studerad då landskapsarkitekt i detta skede ännu ej kopplats in.

Planlösning
Nya Boo gårds skola följer i plan principen för dagens skola. ”Ryggen” mot vägen behålls och skolans volymer placeras längs med en sammankopplande centrallänk. Genom detta grepp bryts programmet upp i flera mindre volymer och smälter på så vis bättre in med omgivande bebyggelse.
En bärande organisatorisk tanke för bägge alternativ är att de av skolans lokaler som kan hyras ut eller samnyttjas av andra verksamheter placeras på entréplan med enkel åtkomst utifrån för att säkerställa både flexibilitet över tid och ett effektivt lokalutnyttjande. Skolans nav med matsal, expedition och huvudentré/bibliotek placeras i direkt anslutning till dessa.

I alternativ 1 ligger dessa funktioner i den restaurerade östra flygeln, i alternativ 2 ligger de centralt placerade längs med länkbyggnaden. Som resultat av detta ligger hemvisterna i alternativ 1 endast i de västra volymerna, som därmed blir högre än i alternativ 2.

Entréer

I bägge förslag har en större, samlande entré tillsammans med flera mindre entréer från skolgården till arbetslagen tillskapats i linje med skolans önskemål. De mindre entréerna fungerar som elevernas huvudsakliga entréer och gör att eleverna kan springa rakt ut på skolgården samtidigt som flaskhalsar undviks. Alternativ för skogräns och skoförvaring har berörts, men studeras vidare i nästa skede.
Inlastning och varumottagning sker via Boovägen, i alternativ 1 österifrån, i alternativ 2 söderifrån. De har studerats av trafikplanerare i separat trafikutredning. För alternativ 2 bör markhöjder i förhållande till skolans nya golvhöjder studeras ytterligare för att klara lastbilens krav på lutning.

Fasader och exteriöra material

I båda alternativen kommer skolans program att utökas väsentligt gentemot de lokaler Boo gårds skola har idag. För att inte den nya skolan skall kännas för stor bryts volymen ned i flera volymer och skalan tas ytterligare ned genom ett varierat fasaduttryck inspirerat av Boo Gård och den omgivande villabebyggelsen.
De högre volymerna föreslås utföras med fläktrum dolda under klassiska sadeltak medan de mindre plockar upp villaträdgårdens logik med en rasterfasad i antingen trä eller stål. Huvudentrén skall vara tydlig och välkomnande med stora ljusinsläpp. De mindre entréerna till elevernas kapprum skall också vara tydligt markerade.

Interiöra material

Byggnadens karaktär ska vara inbjudande och återspegla den kreativa och pedagogiska verksamhet som bedrivs. Taktila, levande material är viktiga inslag och ger skolan en unik karaktär och identitet. Samtliga material ska vara robusta, gärna av naturmaterial, och minimera framtida underhåll. Stor omsorg ska läggas vid ytskikt, färgsättning och textilier.
Akustiken, bra ljusinsläpp och god ventilation är av stor vikt. Vädringsmöjligheter ska finnas i klassrum. En transparent skola med goda möjligheter att visa upp elevarbeten eller pågående temaområden förordas. På så vis stimuleras nyfikenhet och kreativitet samtidigt som eleven synliggörs och tillåts sätta sin individuella prägel på skolmiljön.

Eleverna ska kunna arbeta individuellt, i par eller i grupp. Det ska finnas stora och små mötesplatser ute och inne för samvaro, rekreation och informellt lärande.
För att öka trivseln och minska skadegörelse är skolan skofri. Skogräns kommer att tillämpas innanför samtliga entréer vilket möjliggör att elever kan röra sig torrskodda

genom hela byggnaden. I dessa entréer är golven i terrazzo för att klara det höga slitaget, samt markera en tydlig skogräns mot de mjukare materialen inne i byggnaden.

De större gemensamma rummen (matsal, fritidsklubb) får golv av industriparkett för att klara de höga kraven på slitage och akustik. Även slöjd- och musik-/dramasalar får dessa typer av golv p.g.a. de höga ljudnivåer som uppstår av musik, dans och maskiner. I övriga rum (hemavdelningar, personalrum och elevhälsa) är golven i linoleum, alt. gummi. Vid pentryn läggs klinkergolv och WC och omklädning är helkaklade med golv i klinker. Storköksutrymmen styrs av höga hygienkrav och får kaklade väggar och flytande massagolv.

De flesta väggar i byggnaden är målade, men för att klara slitage och underlätta rengöring föreslås höga socklar (h=80 cm) av typ plywood. Undantag på detta är rum med högre krav på exempelvis akustik eller slitage. I kapprum och trapphus är slitaget på väggar stort och extra åtgärder behöver vidtas för att dessa skall klara sig bra. Exempelvis kan väggar helt kläs i plywood. I samband med matsal och musik kommer innerväggar att kläs med perforerade akustikpaneler i trä eller håltegel för att uppnå krav på ljudabsorption. Även akustiska draperier är nödvändiga för att få en god akustikmiljö. Klassrummen kräver ofta att en vägg kläs med ljusabsorbenter för en god ljudmiljö. Undertak i byggnaden i form av akustikplattor eller perforerade plattor med bakomliggande ljudisolering i mineralull.

Sporthall
Förstudien har provat olika lägen för en ny sporthall. I diskussion med verksamheten, kommunen och Boovallen har en placering norr om Boovallen valts. På så vis behöver Boovallens bollplaner ej läggas om och verksamheten här kan därför fortgå även under byggtiden. Byggnaden bör kunna fungera som en ljudbarriär för några av villorna norr om Boovallen. Sporthallens långsida mot Boovallen utformas som sittläktare. Sporthallen föreslås kläs i trä- eller stålpanel. Särskild omsorg bör ägnas sporthallens norra fasad, då denna ligger mycket nära granntomten och kan uppfattas som visuellt störande. För att mjuka upp fasaden föreslås därför att fasaden planteras med klätterväxter.

9 Tillgänglighet

För Förstudien har tillgänglighet prioriterats avseende entréutformning, hiss, trappor, möjliga dörrplaceringar etc. I samband med projektering efter att investeringsbeslut är fattat studeras tillgänglighet ytterligare och ett tillgänglighetsutlåtande tas fram.

10 Trafik – hämta, lämna, parkering/ Avfallshantering

Trafik

RH-parkering ska finnas. Nackas nyckeltal beträffande antal parkeringsplatser för förskolor ska tillämpas enl trafikplanerare på Trafikenheten och ligga till grund för fortsatt diskussion för framtagning av en bra trafiklösning. Området bedöms ha en medelgod kollektivtrafikförsörjning. Nackas nyckeltal parkering, *se bif dok*.

Parkeringstal i Nacka.pdf

Trafikutredning

Nuvarande trafiksituation ska struktureras upp provisoriskt på nuvarande parkeringsplatser och Boo ladan-tomten *(medel för detta beviljades i samband med investeringsbeslut för förskolan Lots- Galärvägen)*. Detta arbete kommer att genomföras under våren och hösten-15. För att säkerställa framtida trafiksituationen har en separat trafikutredning tagits fram för respektive utbyggnadsförslag.

Avfallshantering

”Handbok för avfallshantering dat 2009” ska ligga till grund.

11 Teknisk status

Lokalerna i Boo gårds skola har eftersatt underhåll och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Det krävs stora investeringar de närmaste åren om man ska ha kvar delar av byggnaden som är från 1982. De underhållsåtgärder som krävs är takomläggning, fasadbyte med tilläggsisolering, nytt värmesystem och/ventilation i de västra delarna, nya armaturer, ny akustisk dämpning i undertak, renovering av inre ytskikt, renovering av befintliga toaletter samt tillskapande av nya toaletter. Byggnaden har mycket stora sättningsproblem och fuktskador. Vid arbete med dränering av grund/mark östra delen upptäcktes att markisoleringen är helt genomfuktad. Temporära och nödvändiga åtgärder pågår under vår/sommaren 2015.

12 Brand

- BSB, Brandskyddsbeskrivning tas fram i samband med bygglovsansökan
- Alla skolor ska ha ett godkänt utrymningslarm
- Släckutrustning ska ingå
- Vidarekopplat larm
- Utrymningsskyltar och utrymningsplaner ska monteras upp
- Angreppsväg/Brandgatan Räddningstjänsten ska vara minst 3,5m
- Brandskyddsdokumentation

Samnyttjande/ Tillfällig förläggning
Skollokaler/ klassrum är normalt inte är utformade för övernattning. viktigt att dessa kan samnyttjas helger/lov. Boo gård skola med sin närhet till Boovallen, har stort behov av tillfällig förläggning vid större idrottsarrangemang.

Formellt sett är en tillfällig förläggning, i en lokal som inte är avsedd för övernattning, en tillfällig ändring av verksamheten (PBL 8 kap §1 3p). En tillfällig ändring av verksamheten kan kräva ett beslut eller medgivande från byggnadsnämnden. Södertörns brandförsvarsförbund är byggnadsnämndens brandsakkunnig och redovisar i detta PM under vilka förutsättningar Södertörns brandförsvarsförbund kan ge medgivande om tillfällig förläggning.

pm-tillfallig-forlagg
ning.pdf

13 Miljö/Hållbarhet

Miljökravsdokument från Fastighetsutvecklingsenheten

Checklista
detaljerade miljökrav

Detaljerade
MILJÖKRAV FAK 201

riktlinjer_hallbart_by
ggande.pdf

Miljöhänsynsdokument från Miljöenheten
Nedanstående material sammanställt av miljöenheten.

150708_Boogårds_s
kola Miljokrav_o_rik

14 Uppskattad Huvudtidplan

Förstudien startade slutet av oktober -14 och var klar juni -15. Investeringsbeslut planeras gå upp till KSSU till T2 (tertial 2). Uppskattad huvudtidplan har tagits fram, *se bif dok.*

15 Kostnadsindikation

En första grov uppskattad kostnadsindikation har tagits fram. *Se separat dok.*

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

NACKA KOMMUN

POSTADRESS
Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS
Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON
08-718 80 00

E-POST
info@nacka.se

SMS
716 80

WEBB
www.nacka.se

ORG.NUMMER
212000-0167

BOO GÅRDS SKOLA

Förstudie utbyggnadskapacitet
2015-05-29

NACKA KOMMUN

Mange

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund	3
Förutsättningar	4
Analys	5
Utgångspunkter	7
Alternativ 1: Om- och tillbyggnad	9
Alternativ 2: Ny skola	14
Sammanfattning	19
Ny sporthall	21
Referenser	22
Bilaga: Ny sporthall	23

Detaljplan Bo 1:131

Boo gårds skola, nuläge

BAKGRUND FÖRSTUDIE

Den här förstudien gällande utbyggnad av Boo Gårds skola är gjord av Marge arkitekter, på uppdrag av av Nacka kommuns Fastighetsutvecklingsenhet. Förstudiens syfte är att utreda förutsättningarna för en utbyggnad av nuvarande Boo gårds skola från en F-6-skola till en F-9-skola för totalt 925 elever. Detta dokument är en bilaga till det strategiska lokalprogrammet för Boo Gårds skola F-9.

Två alternativ har utretts inom befintlig skolfastighet samt placering av en ny sporthall på Boovallen. I samband med förstudien har en separat trafikutredning gjorts gällande angöring, inlast, sop och parkeringssituationen.

Alt 1: Om- och tillbyggnad innebär att nuvarande Boo gårds skolas östra flygel behålls, renoveras och byggs om. Väster om denna placeras en tillbyggnad med hemvister för åk F-9 samt vissa specialsalar.

Alt 2: Nybyggnad innebär en nybyggnation som sker etappvis för att säkerställa fortsatt skolverksamhet under byggtiden.

DETALJPLAN

Detaljplanen är under utredning och ny detaljplan kan tidigast vinna laga kraft under 2017. Av intresse i gällande detaljplan är att slänten markerats som prickmark och dess ekbestånd med inslag av tall och björk omnämns som bevaransvärt.

A. Vy från busshållplats - skolan ej synlig.

B. Monokromt sammanhållen färgskala

C. Boovallen sedd från skolgården

Möte skolgård-slänt

Lekpaviljong/scen i slänt

Mindre gårdsrum mellan husflyglarna

ANALYS TOMT

Topografi, omgivande bebyggelse

Ankomst, entréer

BEFINTLIG SKOLA

Dagens fem skolvolymer i ett plan knyts samman av en centrallänk, vilket möjliggör en uppdelning av gårdsytan i en serie mindre gårdsrum med skolan som ”rygg” mot Boovägen söderut. Skolan ligger i ett glesbebyggt område med mycket villor och Boovallen som närmsta tomtgranne. Angöring av skolan sker idag från Boovägen med parkering på gruslagd plats på andra sidan vägen. Inlast öster om byggnaden.

TOMTEN

Tomten karakteriseras av Boovallen österut och en motivbildande slänt norrut. Släntens ekbestånd med inslag av tall och björk omnämns som bevarandesvärt i gällande detaljplan. Både sluttning och Boovallen utgör stora tillgångar för skolverksamheten. Övrig skolgård är relativt plan med enstaka berg i dagen samt en mindre nivåskillnad mot Boovägen i både syd och väst.

PROGRAM UTBYGGNAD

Önskemål om en utbyggnad av skolan till en F-9 skola om totalt ca 925 elever innebär en total yta på ca 10 000 kvm BTA vilket innebär en utökning med ca 5000 kvm BTA jämfört med dagens skola. Skolans utbredning på tomten är redan idag stor och en stor del av skoltomten utgörs av en slänt som är svåranvänd vintertid. Detta innebär att en utbyggnad eller nybyggnad måste ske i 2-3 våningar för att bevara yta för skolgård.

Att bygga i ett plan kan jämställas med att få in ytterligare en skola av befintlig skolas storlek på samma tomt.

Befintlig skola: planorganisation

Befintlig skola: programmatisk indelning

förskola/fritidshem
arbetslag
kreativa rum/idrott
personal
övrigt (teknik/frd)
matsal/kök
0 årskurs
F fritidshem
FSK förskola

UTGÅNGSPUNKTER

I arbetet med Boo gårds skola har utgångspunkten varit Nacka kommuns ledord för att skapa goda förutsättningar för lärande och kunskapsutveckling vid skolbyggande: *kreativitet, flexibilitet, trygghet och hållbarhet.*

FLEXIBILITET OCH HÅLLBARHET: SAMNYTTJA LOKALER, GENERELL STRUKTUR

De av skolans lokaler som samnyttjas av hela skolan och kan hyras ut till andra verksamheter placeras på entréplan. Lokaler för arbetslag F-6 utformas utifrån en generell planlösning för framtida flexibilitet. Kapprum och allrum blir del av ett större sammanhängande kommunikationsstråk för maximal yteffektivitet. Genom att låta nya Boo gårds skola gå upp i våningstal jämfört med dagens skola görs skolan mer energieffektiv samtidigt som värdefull gårdsyta sparas.

KREATIVITET OCH TRYGGHET: EN VÄLKOMNANDE, TRANSPARENT SKOLA

Skolan ska ha ett välkomnande entrérum/nav med matsal, expedition och bibliotek. Härifrån löper det centrala kommunikationsstråket som dubblerar som mötesplats och studieytor och ökar kontakten mellan insida och utsida.
För en tystare, skofri skola har varje arbetslag dessutom egna, mindre entréer med kapprum och skoförvaring i direkt anslutning.

En transparent skola skapar en trygg miljö och ger goda möjligheter att visa upp elevarbeten eller pågående temaområden. På så vis stimuleras nyfikenhet och kreativitet samtidigt som eleven synliggörs och tillåts sätta sin individuella prägel på skolmiljön.

GÅRDSRUM, VOLYM: SKOLANS ORGANISATION BRYTER NER SKALAN

En utökning av skolan innebär en betydligt större byggnad än idag. För att undvika att byggnaden känns för storskalig och opersonlig bryts den nya byggnaden ner i mindre volymer som kopplas samman genom det centrala kommunikationsstråket, likt befintlig skola. Därigenom skapas flera olika gårdsrum samtidigt som varje arbetslag är tydligt avläsbart från byggnadens utsida.

Den nya skolan bildar rygg mot Boovägen samtidigt som en serie sammankopplade gårdsrum skapas mot den motivbildande slänten. Skolgården är enkelt överblickbar så att ”mobbinghörn” undviks.

UTGÅNGSPUNKTER | ARBETSLAG

(A)

Samtliga klassrum går att slå samman.
2/4 klassrum har egen dörr till grupprum

Allrum för fritidsverksamhet dubblerar som undervisningsyta.

Möjligt placera lärarrum i kapprum (överst).

(B)

4/4 klassrum har egen dörr till grupprum.
Klassrum går ej att slå samman.

Allrum för fritidsverksamhet dubblerar som undervisningsyta.

(C)

2/4 klassrum går att slå samman.
3/4 klassrum har egen dörr till grupprum.

Allrum för fritidsverksamhet dubblerar som undervisningsyta.

Detta förslag redovisas med två entréer och arbetslag lärare förlagt utanför hemvist. Utförande med enkel entré ger arbetsrum lärare inom arbetslaget.

VARIANTER ORGANISATION ARBETSLAG

Samtliga arbetslag har egen kläd- och skoförvaring för en skofri skola.

Inom ramen för det studerade fotavtrycket tillåts flera olika möjliga rumskonstellationer.

Gemensamt för samtliga är att allrummet vetter mot det centrala kommunikationsstråket.

Samtliga förslag är möjliga som arbetslag med en större entré med gemensamt kapprum för hela arbetslaget (100p), alternativt med två entréer och två kapprum a 50 p. Sistnämnda redovisas i alternativ (C) och förutsätter att arbetsrum för lärare förläggs utanför arbetslaget.

Skala 1:400

0 5 10 20 m

ALT 1: OM- OCH TILLBYGGNAD

VOLYMSTUDIER
01 Vy från slänt mot skolgård.
02 Vy från parkering mot huvudentré.
03 Vy från busshållplats.

01

02

03

ALT 1

10 754 kvm BTA
9 408 kvm LOA

20,83 kvm gårdsyta / elev

OM- OCH TILLBYGGNAD
Innebär att nuvarande Boo gårds skolas östra flygel med matsal och gymnastiksal renoveras och byggs om/till. Väster om denna placeras en tillbyggnad i 2-3 våningar med hemvister för åk F-9 samt vissa specialsalar.

ENTRÉFÖRHÅLLANDEN
En huvudentré till skolan vid matsalen samt mindre entréer till arbetslagen i direkt anslutning till invändiga trapphus.

UTERUM/SKOLGÅRD
Skolans totala utbyggnad innebär en mindre skolgård per elev räknat, både jämfört med befintlig skola och alternativ 2, nybyggnad.
Skolgården utökas mot sporthallen till.
Skolgården blir mer samlad mot slänten då paviljonger försvinner.

ANGÖRING/INLAST/SOP
Via Boovägen, placering lika dagens.
Hämta/lämna-platser i anslutning till ny, utökad parkering

SPORTHALL
Ny sporthall placeras på Boovallen.
Tillgänglig parkering/angöring från Jungmansvägen.

BOOVALLEN
Samma antal planer. Ny sporthall som samnyttjas med skolan.

ALT 1: OM- OCH TILLBYGGNAD | SITUATIONSPLAN

Bef byggnad
Nybyggnation
Skolgård
P, cykel
P, moped
naturlek exempel på aktivitet skolgård

N Skala 1:1500
0 10 20 30 40 50 m

ALT 1: OM- OCH TILLBYGGNAD

Plan+1

Plan +2

Entréplan

Skala 1:800

0 10 20 40m

- Arbetslag F-6
- Arbetslag 7-9
- Kulturcentrum / Fritidsklubb
- Matsal / Hemkunskap / Kök
- Elevhälsa
- Administration
- Service / Teknik
- Gräns bef byggnad

NACKA KOMMUN

Mange

ALT 1: OM- OCH TILLBYGGNAD | SEKTIONER

Längdsektion

Tvärsektion A

Tvärsektion B

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

ALT 1: OM- OCH TILLBYGGNAD | ETAPPINDELNING

Befintlig byggnad/verksamhet igång

Renoveras/under byggnation

Färdigställt/verksamhet igång

Rives/flyttas

(x) Summa klassrum

ETAPP 1

Befintlig skolas väst- och mittflygel rivs för att göra plats för nybyggnation. För att korta byggtiden utlokaliseras en stor del av verksamheten under denna etapp till paviljonger enligt följande:

5 klassrum utlokaliseras till lokaler tidigare nyttjade för förskoleverksamhet (1 i bef östflygel, 4 i bef paviljonger)
10 klassrum i nya paviljonger.
Personal plus elevhälsa tillfälligt i ombyggda omklädningsrum bef byggnad eller ytterligare paviljonger.

3 f-klasser i ny paviljong alt tillfälligt i Lotsens förskolas nybyggnation.

ETAPP 2

Inflytt i nybyggd väst- samt mittflygel för slöjd, bild, fritidsklubb och samtliga klassrum samt fritidsverksamhet. Personal samt elevhälsa tillfälligt i västflygel, musik tillfälligt i NO- eller bildsalar. Ny UC och värmesystem etablerat.

Östflygel renoveras, matsal samt kök byggs ut.
Samtliga paviljonger rives/avvecklas.
Ny sporthall uppföres på Boovallens område.

Skolan är under denna etapp utan gymnastikssal och matsal.

ETAPP 3

Högstadium flyttar in, invigning ny skola samt ny sporthall. Gemensamt program centralt placerat längs mittstråk.

Byggnad för UC/pelletspanna rivs.

ALT 2: ETAPPVIS NYBYGGNATION

VOLYMSTUDIER
01 Vy från slänt mot skolgård.
02 Vy från parkering mot huvudentré.
03 Vy från busshållplats.

01

02

03

ALT 2

10 298 kvm BTA
8 989 LOA

21,49 kvm gårdsyta / elev

NYBYGGNAD
Befintliga kvalitéer i dagens skola tillvaratas genom en ny byggnad uppbyggd kring ett centralt stråk där skolgemensamma funktioner är samlade. Gårdsrummen öppnar sig mot slänten.

ENTRÉFÖRHÅLLANDEN
En huvudentré till skolan vid matsalen samt mindre entréer till arbetslagen i direkt anslutning till invändiga trapphus.

UTERUM/SKOLGÅRD
Skolans totala utbyggnad innebär en mindre skolgård per elev räknat än tidigare, men större än i om-/tillbyggnadsförslaget (alternativ 1).
Skolgården utökas mot sporthallen till.
Skolgården blir mer samlad mot slänten då paviljonger försvinner.

ANGÖRING/INLAST/SOP
Via Boovägen med möjlighet att vända inom skolfastigheten.
Hämta/lämna-platser i anslutning till ny, utökad parkering.

SPORTHALL
Ny sporthall placeras på Boovallen.
Tillgänglig parkering/angöring från Jungmansvägen.

BOOVALLEN
Samma antal planer. Ny sporthall som samnyttjas med skolan.

ALT 2: ETAPPVIS NYBYGGNATION | SITUATIONSPLAN

Bef byggnad

Nybyggnation

Skolgård

P, cykel

P, moped

naturlek exempel på aktivitet skolgård

N Skala 1:1500

0 10 20 30 40 50 m

NACKA KOMMUN Mange

ALT 2: ETAPPVIS NYBYGGNATION | PLANER

Plan+1

Plan +2

Entréplan

Skala 1:800

0 10 20 40m

- Arbetslag F-6
- Arbetslag 7-9
- Kulturcentrum / Fritidsklubb
- Matsal / Hemkunskap / Kök
- Elevhälsa
- Administration
- Service / Teknik

ALT 2: ETAPPVIS NYBYGGNATION | SEKTIONER

Längdsektion

Tvärsektion A

Tvärsektion B

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

ALT 2: ETAPPVIS NYBYGGNATION | ETAPPINDELNING

Befintlig byggnad/verksamhet igång

Renoveras/under byggnation

Färdigställt/verksamhet igång

Rives/flyttas

(x) Summa klassrum

ETAPP 1

Befintlig skolas väst- och mittflygel rivs för att göra plats för nybyggnation. För att korta byggtiden utlokaliseras en stor del av verksamheten under denna etapp till paviljonger enligt följande:

5 klassrum utlokaliseras till lokaler tidigare nyttjade för förskoleverksamhet (1 i bef östflygel, 4 i bef paviljonger)
10 klassrum i nya paviljonger.
Personal plus elevhälsa tillfälligt i ombyggda omklädningsrum bef byggnad eller ytterligare paviljonger.

3 f-klasser i ny paviljong alt tillfälligt i Lotsens förskolas nybyggnation.

ETAPP 2

Inflytt i nybyggd väst- samt mittflygel för elevhälsa, personal och samtliga klassrum samt fritidsverksamhet. Syslöjd, musik och fritidsklubb tillfälligt i västerflygel samt bild i hemklassrum alt allrum. Träslöjd på annan skola alt i paviljong. Ny UC etablerad. Ny matsal och tillagningskök tas i bruk.

Östflygel rivs, ny östflygel uppförs.
Fyra paviljonger rivs / avvecklas.
Ny sporthall uppföres på Boovallens område.
Skola utan gymnastiksal under denna etapp.

ETAPP 3

Högstadium flyttar in, invigning ny skola samt ny sporthall. Gemensamt program centralt placerat längs mittstråk.

Paviljong rivs.

Volymstudie alternativ 1

Volymstudie alternativ 2

ALT 1: OM- OCH TILLBYGGNATION

FÖRDELAR:
Del av bef skolbyggnad kan bevaras, men kräver omfattande om- och tillbyggnad.
Vid dräneringsåtgärder (se beslut KSSU, maj ’15) upptäcktes allvarlig fuktskada i hela markisoleringen.

NACKDELAR:
Större fotavtryck, mindre skolgård.
Låg befintlig volym gör att nya byggnader måste upp i våningstal för att kompensera ytmässigt.
Delar av lokalprogram måste anpassas för att rymmas i bef byggnad.
Utbyggnad av tillagningskök och matsal sker under pågående verksamhet.

ALT 2: ETAPPVIS NYBYGGNATION

FÖRDELAR:
Gestaltningsmässigt sammanhållna skolbyggnader.
Ny, energieffektiv byggnad ger lägre driftskostnader.
Mindre fotavtryck, större skolgård.
Planlösning anpassad mot dagens behov.
Utbyggnad av tillagningskök och matsal sker under pågående verksamhet.

NACKDELAR:
Befintlig byggnad rives helt.

SAMMANFATTNING | SOLSTUDIER

Vårdagsjämningen, kl 12.00

Alternativ 1

10.30

12.00

15.30

Alternativ 2

10.30

12.00

15.30

NY SPORTHALL | PLANER, SEKTION

Situationsplan, skala 1:1500

Plan, skala 1:400
40 kvm fläktrum föreslås placeras på tak lägre del.

Sektion genom sporthall
Skala 1:400

Skala 1:400

Klusterprincip, uppbrutna volymer
Divisare - David Chipperfield Architects (till höger)
Smörblomsten - COBE (nedanför, 1);
Äppelträdgården - White (nedanför, 2,3)

Dold takfot bryter upp volymen och ger mjukt avslut uppåt
Öijared hotell - Kjellgren Kaminsky (under, 1 fr vänster)
Forfatterhuset kindergarten - COBE (2)

Boo gård - panelfasad i olika riktningar

Grönskande fasad
Archipelago House - Tham Videgård

Exteriört raster
som interiör detalj
West Buckland School - Rundell Ass.

BILAGA: TOLLARE SPORTHALL

I uppdraget ingår att föreslå lämplig placering för sporthall i storlek motsvarande Tollare sporthall.

Fasader
1:400

Plan 1:400

Sektion 1:200

RAPPORT

7000577000

TRAFIKUTREDNING I SAMBAND MED OMBYGGNAD/NYBYGGNAD
BOO GÅRDS SKOLA, NACKA KOMMUN

VERSION 1,0

2015-04-07

Sweco TransportSystem

Louise Bergström
Siv Living

SWECO

Sammanfattning

Sweco har på uppdrag av Nacka kommun studerat trafiklösningen i samband med en förstudie av en ny skolbyggnad vid Boo Gårds skola. Befintlig skola ska utökas och Marge arkitekter har tagit fram två förslag på ny skola:

- Alternativ 1 – Del av befintlig skola behålls, renoveras och byggs om. Skolan byggs till med etappvis rivning. Funktioner för varuleveranser och godsmottagning ligger kvar i nuvarande läge, i den östra delen av byggnaden.
- Alternativ 2 – Nybyggnation med etappvis rivning av befintlig skola. Funktioner för varuleveranser och godsmottagning föreslås i detta alternativ i den västra delen av byggnaden.

Det som skiljer alternativen avseende trafik är placeringen av varuleveranser. I båda alternativen har dock tillräckligt stor yta tagits i anspråk för varuleveranser för att 12 metersfordon ska kunna köra runt utan att behöva backa. Lastkaj förespråkas men nivåskillnader har inte studerats i detta skede av utredning.

I båda alternativen förslås Boovägen byggas om. En gång- och cykelbana föreslås på norra sidan med en bredd om 3,0 meter samt ett skyddsområde på 0,5 meter mot körbanan i vilken skyltning och snöupplag kan placeras.

Söder om Boovägen finns en grusad parkeringsplats. För denna yta har en provisorisk parkeringslösning tagits fram och denna lösning byggs under våren 2015. Totalt kommer det att finnas ca 200 bilparkeringsplatser söder om Boovägen efter att den provisoriska lösningen är genomförd.

Den nya skolan kommer ha ca 940 elever och 100 i personalstyrkan. Detta ger ett parkeringsbehov om ca 564 cykelparkeringsplatser och 36 bilparkeringsplatser. Därtill kommer behov av besöksparkering.

Boo Gårds skola angränsar till Boovallen. Det finns ett stor behov av parkering även i anslutning till fotbollsplanerna, vilket inte studerats i detalj i denna förstudien, men rekommendationen är att låta hela ytan söder om Boovägen utgöra parkering till såväl skola som idrottsplats.

En ny idrottshall planeras norr om Boovallen. Denna föreslås trafikförsörjas via en ny väg med koppling till Jungmansvägen. Den nya angöringsvägen föreslås endast vara tillgänglig för behörig trafik. Behörig trafik bedöms som personer med funktionsnedsättning och varuleveraser. Bom eller grind föreslås i anslutning till Jungmansvägen för att förhindra obehörig trafik. Huvudentrén på idrottshallen placeras på den västra kortsidan och en ny gång- och cykelbana dras mellan skolan och Boovallen fram till idrottshallen. Detta blir som huvudvägen in till idrottshallen. Lösningen kräver god skyltning och vägvisning.

Sweco
Gjörwellsgatan 22
Box 34044
SE 100 26 Stockholm, Sverige
Telefon +46 (0) 8 695 60 00
Fax +46 (0) 8 695 60 10
www.sweco.se

Sweco TransportSystem AB
Org.nr 556949-1698
Styrelsens säte: Stockholm

En del av Sweco-koncernen

Louise Bergström

Telefon direkt +46 (0)86956587
Mobil +46 (0)706756587
emma.hirsch@sweco.se

SWECO

Innehållsförteckning

1	**Bakgrund**	**1**
2	**Förutsättningar**	**2**
2.1	Antal elever och personal	2
2.2	Planmässiga förutsättningar	2
2.3	Styrande dokument	3
2.4	Avgränsning	4
2.5	Pågående närliggande projekt	4
3	**Nulägesbeskrivning**	**5**
3.1	Analys av upptagningsområden	5
3.2	Resvaneundersökning	8
3.3	Kollektivtrafikförsörjning	8
3.4	Förutsättningar för cykel	10
3.5	Trafikflöden och medelhastighet	10
3.6	Parkeringsytor	11
3.6.1	Bilparkering	11
3.6.2	Parkering för cykel	12
4	**Förslag**	**14**
4.1	Alternativen	14
4.1.1	Alternativ 1 – ombyggnadsalternativ	14
4.1.2	Alternativ 2 – nybyggnadsalternativ	16
4.2	Gång och cykel	18
4.3	Parkering	21
4.3.1	Parkering för cykel	21
4.3.2	Parkering för bil	22
4.4	Varuleveranser	23
4.5	Idrottshallen	23
4.6	Avfärdade alternativ	25
5	**Slutsatser**	**26**

Bilagor

Skiss alternativ 1
Skiss alternativ 2

1 Bakgrund

Boo Gårds skola är idag en årskurs F-6-skola med 540 elever. Kommunens prognoser visar att skolan behöver byggas ut till en årskurs F-9-skola med ytterligare 350-400 elever. Idag finns även tillfälliga paviljonger med förskoleverksamhet som omfattar fyra avdelningar. Förskolan kommer att tas bort och ersättas av en ny förskola, Lotsen, med åtta avdelningar längre österut i Boo.

Intill Boo Gårds skola ligger Boovallen som är en välbesökt idrottsplats med två fullstora fotbollsplaner. Idrottsföreningarnas verksamhet genererar stora flöden av människor och har hög efterfrågan på parkeringsplatsen.

En förstudie genomförs under vinterhalvåret 2014-2015 i syfte att se över möjligheterna att bygga om befintlig skola eller bygga nya skolbyggnader. Samtidigt ses trafiksituationen över i syfte att säkerställa att leveranser av varor och avfall kan ske trafiksäkert samt att eleverna säkert och tryggt kan ta sig till och från skolan.

Angöring för leveranser och avfall skall om möjligt ske separat från oskyddade trafikanter.

2 Förutsättningar

2.1 Antal elever och personal

Den framtida Boo gårds skola är planerad för ca 900-1000 elever i årskurs F-9 samt en personalstyrka på ca 100 personer. Detta är utgångspunkt för översyn av trafiklösningen.

2.2 Planmässiga förutsättningar

Trafikutredningen behandlar i första hand trafiksituationen för Boo Gårds skola för att säkerställa alla trafikslag, samt leveranser och avfallshantering.

Idrottsplatsen Boovallen är i stort behov av en väl fungerande trafiksituation, där visst samutnyttjande kan ske mellan skolans och idrottverksamhetens parkeringar. Gällande stadsplan, stadsplan 308, för området är från år 1980 och kommer troligen behöva ändras för den framtida Boo gårds skola. För Boovallen saknas idag detaljplan.

Figur 1. Gällande detaljplan, stadsplan 308, för Boo Gårds skola.

Söder om Boovägen finns en idag grusad yta, den så kallade Boo Ladan-tomten. För denna yta finns en detaljplan, dp 411, framtagen som omfattar bebyggelse av bostäder, föreningslokaler, café, hantverk, handel eller dylikt. Detaljplanen antogs 2007 men har aldrig realiserats. Det finns planer på ändrad användning av denna fastighet.

Figur 2. Gällande detaljplan 411 för ”Boo Ladan-tomten”.

2.3 Styrande dokument

För parkering skall Nacka kommuns ”Rekommendation av parkeringstal vid ny- och ombyggnad i Nacka kommun” (antagen av kommunstyrelsen 2014-09-01) användas som riktlinje, i samråd med Nacka kommun.

För handikapparkering gäller Boverkets Byggregler (BBR), dvs. tillgänglig parkering skall kunna anordnas 25 meter från tillgänglig entré.

För avfall gäller ”Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall” (Rapport 2009, Avfall Sverige).

För förutsättningar för cykel gäller Cykelstrategi 2014, antagen av kommunfullmäktige 2014-10-27.

I program för sydöstra Boo – Antagandehandling mars 2012, pekas Boovägen ut som en av de gator som trafikförsörjer sydöstra Boo. Sträckan förbi Boo Gårds skola ingår i programmet och pekas ut som en uppsamlingsväg. I programmet lyfts vikten av gång-

och cykelbanor längs Boovägen, behov av cykelparkeringar och bilparkeringar vid skola och Boovallen.

Figur 3. Utdrag ur Program för sydöstra Boo med föreslagen typsektion för Boovägen.

2.4 Avgränsning

Utredningen omfattar främst trafiksituationen i samband med förstudie för ny eller ombyggd större skola. Då Boovallen ligger i skolområdets direkta närhet, finns vissa synergier och samband som behöver studeras gemensamt. Möjligheter till samnyttjande av parkering för bil och cykel utreds delvis inom ramen för denna utredning.

2.5 Pågående närliggande projekt

- Provisorisk upprustning av parkeringssituationen vid Boo Gårds skola och Boovallen.

3 Nulägesbeskrivning

Boo Gårds skola ligger i sydöstra Boo. Skolan angränsar till Boovallen som är hemmaplan för Boo FF, en av Stockholms största fotbollsklubbar med över 2 500 medlemmar.

Figur 4. Översikt Boo Gårds skola placering och omgivning.

Boo Gårds skola är byggd på 1980-talet och består av flera huskroppar i ett plan. Skolan har idag ca 540 elever i årskurs F-6. Den ursprungliga huskroppen har utökats med flera paviljonger som placerats norr om Boovallen. Skolan omfattar även en förskoleverksamhet med fem avdelningar. En ny förskola byggs, se översikt i Figur 4, vilket innebär att förskolan vid Boo Gårds skola flyttar till ny lokalisering och utökas.

3.1 Analys av upptagningsområden

Skolans upptagningsområde spelar stor roll för hur eleverna transporterar sig till skolan. En analys av upptagningsområdet för Boo Gårds skola, baserat på elevernas adresser som de såg ut under höstterminen år 2014, har genomförts.

Analysen visar att majoriteten av eleverna bor inom en radie på 2 km till skolan (fågelvägen). Ett fåtal elever bor i närliggande kommuner. Majoriteten av eleverna bor i närheten av kollektivtrafik samt Nacka kommuns cykelvägnät. Det finns en stor potential att använda hållbara transportmedel, gång-, cykel- och kollektivtrafik, för resor till/från skolan.

Figur 5. Analys av upptagningsområde för elever i årskurs F-6 i Boo Gårds skola. Översikt.

Figur 6. Analys av upptagningsområde för elever i årskurs F-6, Boo Gårds skola. Cirkeln redovisar en radie på ca 2 km.

3.2 Resvaneundersökning

Under höstterminen 2014 har en enkel resvaneundersökning genomförts på skolan i syfte att studera hur eleverna på skolan tar sig till och från skolan. Resvaneundersökningen genomfördes genom handuppräckning i klassrummen under vecka 49. Undersökningen omfattar åtta klasser och totalt ca 190 elever på skolan.

Undersökningen visar att bli hämtad och lämnad med bil är det vanligaste sättet att ta sig till skolan. Det var samtidigt väldigt få som cyklade vilket troligen beror på vädret och årstiden.

Tabell 1. Färdmedelsfördelning till/från skolan

Färdmedel	Procentuell fördelning
Gång	40 %
Cykel	4 %
Buss	8 %
Bil	60 %
Annat, ex. sparkcykel	11 %

Trots att en stor andel av eleverna vid skolan har ett kort avstånd mellan hemmet och skolan är det en majoritet som blir skjutsade till/från skolan. Detta bör kunna ändras för att minska biltrafiken kring skolan.

3.3 Kollektivtrafikförsörjning

Väster om skolan ligger skolans närmaste busshållplats, Boo Gård. Här trafikerar linje 414, 442, 442x, 447 och 454.

Från Slussen till hållplats Boo Gård tar den snabbaste bussen 22 minuter. I motsatt riktning tar resan något längre tid, ca 30 minuter.

Intill hållplats Boo Gård finns cykelparkering. Grusplanen söder om Boovägen och Boo Gård skola används idag som inofficiell infartsparkering.

Figur 7. Kollektivtrafik i skolans närområde. Boo Gårds skola inringat i blått. Närmaste hållplats är hållplats Boo Gård.

3.4 Förutsättningar för cykel

Idag finns cykelbana längs Sockenvägen och Boovägen som ansluter till Gamla Värmdövägen. Längs Boo Kapellväg, Jungmansvägen och delvis längs Galärvägen finns en nybyggd gång- och cykelbana på västra sidan. Gång- och cykelbanan leder fram till den nya förskolan som skall byggas i området. Under vintern 2014/2015 pågår ett arbete med att bygga gång- och cykelbana längs förlängningen av Boovägen, fram till Boobadet.

Figur 8. Dagens cykelvägnät. Blå linje är regionalt cykelstråk och lila linje övrigt cykelvägnät.

3.5 Trafikflöden och medelhastighet

En trafikmätning genomfördes mellan 2014-10-11 till 2014-11-10 på totalt 36 stycken mätpunkter i Nacka kommun. En av mätpunkterna var Boovägen 4, dvs. ca 50 meter öster om korsningen Boovägen/Sockenvägen.

Boovägen har i dag en skyltad hastighet på 30 km/tim.

Trafikmätningen visade att medelhastigheten för samtliga fordonsklasser uppgår till 27,5 km/tim. En avvikelse i mätningen är motorcyklar som i snitt hållit en hastighet på 32,2 km/tim.

Uppmätt trafikflöde ett vardagsmedeldygn är 1 664 fordon/dygn, varav 88 fordon/dygn är tung trafik (vilket innebär en andel på ca 5 % tung trafik).

Mätningarna visar tydligt att maxtimmen ligger mellan kl. 8 och 9 på vardagsmorgnar, med i snitt ca 215 fordon/tim. Under eftermiddagen ligger fordonstrafikflödet kring ca 200

fordon/tim mellan kl. 15-19. Under mätveckan fanns en topp på torsdagen kl. 17-18 på 265 fordon/tim.

Skolans verksamhet pågår till ca 18:00 på vardagar och verksamheten på Boovallen startar runt 17 vilket innebär att det under eftermiddagarna finns trafik till/från både idrottsplatsen och skolan. Under morgonen består trafikflödet av resor till/från skolan samt av boende i området som använder Boovägen.

3.6 Parkeringsytor

3.6.1 Bilparkering

Dagens parkeringssituation kring skolan är något oordnad. Den tidigare bussvändslingan, söder om Boovägen, används som parkering och plats för hämtning och lämning tillsammans med den bakomliggande parkeringen. Boo Ladan-tomtens grusyta används även den för parkering. Avgränsningar med hjälp av t.ex. kantsten saknas eller är otydliga, vilket påverkar situationen.

På den parkering som tillhör skolan finns även en återvinningsstation med kärl för pappersåtervinning, glas mm, se inringad röd yta i nedan illustration. För att kunna tömma denna återvinningsstation krävs utrymme för större fordon att kunna ta sig in och ut på både Boovägen och parkeringen.

Figur 9. Befintlig parkering söder om Boovägen.

En provisorisk uppstrukturering av parkeringsytorna pågår. Parkeringen kommer även fortsättningsvis att vara grusbelagd men bli tydligare markerad med betongavskiljare mellan raderna. Utöver en översyn av parkeringen kommer bussvändslingan ersättas av

en ny hämta/lämnaficka, kantsten ordnas mot Boovägen och övergångställen kommer att anläggas med upphöjning för ökad trafiksäkerhet. Se förslag på provisorisk lösning i skissen nedan. Detta kommer att genomföras under våren 2015. Förslag har även tagits fram för ny belysning av båda parkeringsytorna för att skapa en jämn belysning.

Figur 10. Provisorisk lösning parkering söder om Boovägen.

Efter att upprustningen av parkeringsytorna är genomförd kommer det att finnas ca 200 bilparkeringsplatser på grusytan.

Den västra parkeringen används i första hand för Boo Gård skola och den östra parkeringen i första hand till Boovallen. Det finns ingen reglering av parkeringen vilket gör att båda ytorna kan samnyttjas av de två verksamheterna.

Handikapparkering finns idag skyltad mellan bussvändslingan och skolans parkering. Denna kommer att ersättas med en handikapparkering närmare den nya hämta/lämna fickan, se figur 9 ovan.

3.6.2 **Parkering för cykel**

Cykelparkering finns anordnad i anslutning till Boovägen på skolans västra kortsida. Det finns idag ett fåtal cykelparkeringsplatser och det finns behov av fler, framförallt under sommarhalvåret.

Figur 11. Befintlig cykelparkering dels utmed Sockenvägen dels på skolfastigheten.

4 Förslag

4.1 Alternativen

Skolan behöver byggas om och utökas och Marge arkitekter har tagit fram två huvudförslag på ny skolbyggnad;

- Alternativ 1: ombyggnadsalternativ
- Alternativ 2: nybyggnadsalternativ

Under processen med de två alternativen har avstämningar gjorts för att säkerställa trafikfunktioner i och omkring skolbyggnaderna.

I Bilaga 1 och 2 kan de två förslagen avseende trafik studeras.

Den provisoriska parkeringslösningen söder om Boovägen föreslås bli permanent i detta förslag. Parkeringen behövs dels till skolan dels till idrottsplatsen.

En ny idrottshall planeras norr om Boovallen och denna får angöring för motorfordon öster ifrån Galärvägen.

4.1.1 Alternativ 1 – ombyggnadsalternativ

Alternativ 1 innebär att befintlig byggnad behålls till stor del, men byggs om. De funktioner som finns idag för inlastning, avfallshantering m.m. föreslås i detta alternativ behållas i befintligt läge.

Figur 12. Översikt alternativ 1 - ombyggnadsalternativ.

Förslaget innebär att det blir fyra passager över Boovägen som utformas upphöjda. Parkeringen får gånganslutning för att kunna nå både Boo Gård skola och Boovallen.

En ny gång- och cykelbana dras in mellan skolbyggnaden och Boovallen för att skapa en bra anslutning till den nya idrottshallen.

Boovägen utformas med en bredd på 5,5 meter. Hämta/lämna platser finns både söder och norr om Boovägen.

Idrottshallen får i övrigt angöring för motorfordonstrafik öster ifrån. Denna angöring föreslås endast vara tillgänglig för behörig trafik, dvs. funktionsnedsatta, vaktmästare etc., och regleras med exempelvis bomlösning. Övriga bilburna besökare som ska till idrottshallen hänvisas till parkeringen söder om Boovägen och sedan via gång- och cykelvägen till huvudentrén.

Förslaget kommer innebära att intrång görs på befintlig fastighetsmark för att få plats med alla önskade funktioner utmed Boovägen. Intrånget kräver detaljplaneändring.

Varuleveranser och avfallshantering sker på samma plats som idag. Yta har tagits i anspråk för leveranser så att backvändning inte behövs. Utrymmet för varuleveranser har anpassats för 12 meter långa lastbilar.

Figur 13. Körspår - utrymme som krävs för angöring av 12 meters lastbil.

4.1.2 Alternativ 2 – nybyggnadsalternativ

Alternativ 2 innebär att befintlig skolbyggnad rivs i etapper, och en helt ny byggnad ersätter. Den nya skolbyggnaden kommer då att få ändrade former och placering för angöring, varuleveranser och avfallshantering kommer att flyttas. Se översikt nedan:

Figur 14. Översikt alternativ 2 - nybyggnadsalternativ.

Förslaget innebär samma lösning utmed Boovägen avseende gång- och cykelbanor, parkering, möjlighet till hämta/lämna m.m.

Skillnaden mellan alternativ 1 och alternativ 2 är att angöringen och placeringen av varuleveranser i detta förslag är flyttad västerut. Lastbilar kan köra runt på denna yta och ingen backvändning krävs. Utrymmet för varuleveranser har anpassats för 12 meter långa lastbilar.

Figur 15. Körspår - utrymme som krävs vid angöring av 12 meters lastbil.

Förslaget kommer innebära att intrång görs på befintlig fastighetsmark för att få plats med alla önskade funktioner utmed Boovägen. Intrånget kräver detaljplaneändring.

4.2 Gång och cykel

Gemensamt för de två alternativen är att en ny gång- och cykelbana förläggs på Boovägens norra sida. Gång- och cykelbanan byggs ihop med den gång- och cykelbana som nyligen byggts utmed Boo Kapellväg fram till Boovallens infart samt med gång- och cykelbanorna utmed Sockenvägen.

Figur 16. Gång- och cykelbana utmed Boovägen fram till ny gång- och cykelbana utmed Boo Kapellväg (som skymtas i bakgrunden).

Den nya gång- och cykelbanan planeras bli 3,0 meter bred med ett skyddsområde mot vägen på 0,5 meter där skyltar kan placeras. Ett sidoområde om 0,25 meter finns också mot bakkant på cykelbanan mot fastigheten. Totalt asfalteras en gång- och cykelbana på 3,5 meters bredd varav 0,5 meter kan användas för skyltar eller snöupplag.

Figur 17. Typsektion gaturum Boovägen efter ombyggnad.

Från parkeringen söder om Boovägen föreslås övergångställen anordnas. Dessa föreslås bli upphöjda vilket sänker hastigheten för motorfordonstrafik och ökar trygghet och säkerhet för gående.

Utmed södra sidan av Boovägen finns önskemål om att skapa en gångbana för att knyta ihop den östra och västra delen. En bevarandevärd ek på södra sidan av Boovägen försvårar dock en sådan utbyggnad eftersom en gångbana inte får plats.

Figur 18. Saknad länk (streckad grön linje) på södra sidan Boovägen.

Figur 19. Ek med bevarandevärde, på södra sidan av Boovägen.

4.3 Parkering

Beräkningarna baseras på totalt 940 elever och ca 100 personal[1].

4.3.1 Parkering för cykel

Parkeringstal för cykel anges i antal cykelplatser per elev, varav cykelparkering för personal ingår.

Årskurs	Antal elever[2]	Antal cpl/elev	Behov antal cpl
F-3	470	0,5	235
4 till 9	470	0,7	329
Totalt:	**940**		**564**

Totalt behövs 564 parkeringsplatser för cykel. Cykelparkering kräver ett utrymme om ca 160-200 kvm/100 platser. Avstånd på 0,9 meter mellan cyklar rekommenderas samt att 4,0 meter bör avsättas bakom ställen dels för cyklarnas längd samt yta för att kunna angöra ställen. Det ger alltså ett ytbehov på 900-1100 kvm totalt för skolan. Mopedparkering kräver något större utrymme, ca 2 kvm/plats. Mopedparkering bör utgöra en del av cykelparkeringen i anslutning till högstadielokalerna.

Cykelställ med möjlighet att låsa fast sin cykel, exempelvis i en pollare, rekommenderas.

För Boovallens verksamhet kan behovet av cykelparkering tas fram baserat på antal besökare. Då gäller ett parkeringstal på 0,3 cykelparkeringar per besökare. Uppgifter om detta saknas i nuläget.

Förslag på placering av cykelparkering är i första hand utmed Sockenvägen, Boovägen och gång- och cykelbanan som löper mellan Boovägen och idrottshallen.

[1] Baseras på antagande om 8 elever per personal.
[2] Fördelningen mellan antal elever per årskurs är endast uppskattad.

Figur 20. Förslag på lämpliga lägen för cykelparkering. Principen gäller för båda alternativen (här illustrerasalternativ 1).

4.3.2 Parkering för bil

Parkeringstal för bil anger rekommendation för lägsta antal bilplatser per anställda eller besökande. I Nacka kommuns Rekommendation av parkeringstal vid ny- och ombyggnad i Nacka kommun (2014-09-01) föreslås en zonindelning enligt följande:

A: Västra Sicklaön

B: God kollektivtrafikförsörjning utanför västra Sicklaön

< 20 min restid med kollektivtrafiken till Slussen eller Gullmarsplan

< 400 meter gångavstånd till hållplats med stombuss eller spårtrafik

C: Övrigt

Boo Gårds skolas snabbaste förbindelse tar ca 22 minuter till Slussen. Detta innebär att läget inte fullt ut kvalificerar att räknas som zon B. Två olika linjer passerar hållplatserna med ca 20-minuterstrafik. Ingen av linjerna är stombusslinje. I analysen av skolans upptagningsområde bor majoriteten av eleverna inom ett område som täcker in upptagningsområde för kollektivtrafiken förutom västerut inom Boo. Boo Gårds skola befinner sig i ett mellanläge mellan zon B och zon C, där bedömningen är att skolan bör klassas som ett område B. Nedan redovisas ett framtida behov för parkeringsplatser för personal, vilket uppskattas till 36 bilparkeringsplatser.

Tabell 2. Behov parkeringsplatser.

	Antal personal	Antal bpl/personal	Behov bilplatser
Personal	118	0,3	36

Parkering, hämtning och lämning vid förskola och skola skall bedömas från fall till fall och bedömas enligt de sammantagna förutsättningarna att kunna gå, cykla samt åka kollektivt.

I det provisoriska förslaget kan drygt 85 parkeringsplatser tillskapas, varav 36 platser bör tillhandahållas för personal. Det är med nuvarande markägoförhållanden och möjligheter till reglering inte möjligt att reservera några platser till skolan. Detta innebär att ca 50 parkeringsplatser finns tillgängliga för besökare. I det förslaget ryms även ca 10 platser för hämtning och lämning, vilket innebär att totalt 60 parkeringar finns tillgängliga. Detta motsvarar en parkeringsnorm på drygt 0,06 bilplatser/elev[3] vilket bedöms som tillräckligt.

4.4 Varuleveranser

Varuleveranser föreslås ske på olika lokaliseringar i de två alternativen. Ytan som markerats för varuleveranser kommer även användas för sophantering och annan godsmottagning till skolan. Ytan kommer att reserveras för varuleveranser och kan inte nyttjas som skolgård.

I båda alternativen finns utrymme för 12 metersfordon att köra runt utan att backa för att angöra fastigheten. Det innebär att ytan inte behöver hägnas in men detta rekommenderas ändå för ökad trafiksäkerhet.

Enligt riktlinjer från Nacka kommun önskas lastkaj om detta är möjligt. Nivåskillnader och höjder har inte studerats i denna förstudie men denna fråga bör studeras vidare när ett alternativ har valts. Om inte lastkaj kan byggas behövs ett skärmtak vid lastintaget för att förhindra nederbörd vid entrén.

4.5 Idrottshallen

En ny idrottshall planeras norr om Boovallen. Idrottshallen ska trafikförsörjas öster ifrån Jungmansväg. Denna angöring föreslås bli tillgänglig för behörig trafik och ska alltså inte användas för att lämna/hämta barn vid träning. En bom eller grind kan användas för att förhindra obehörig trafik att använda den nya angöringsvägen. Systemet måste dock säkerställa att personer med funktionsnedsättning kan nå handikapplatserna när hallen är öppen. Två till tre parkeringsplatser, varav minst en handikapplats, föreslås vid den östra kortsidan av idrottshallen.

[3] Som referens kan nämnas att samma framräknade behov togs fram i samband med trafikutredning för Myrsjöskolan (Sweco, 2014-09-08).

Tabell 3. Grusad väg norr om Boovallen i samma läge som den nya angöringsvägen föreslås.

Huvudentrén på idrottshallen placeras på den västra kortsidan. Detta skapar god tillgänglighet mellan skolan, parkeringen utmed Boovägen, den nya gång- och cykelbanan och idrottshallen. Den nya gång- och cykelvägen är föreslagen som huvudväg till och från idrottshallen.

Cykelparkering rekommenderas i anslutning till huvudentrén. Lösningen kräver även god skyltning från parkeringen utmed Boovägen till idrottshallen för att minska trafiken utmed Boo Kapellväg och Jungmansväg.

Figur 21. Trafiklösning vid idrottshallen.

4.6 Avfärdade alternativ

För att hastighetssäkra Boovägen har ett alternativ med avsmalning tagits fram. Avsmalningen har föreslagits vid eken som ska bevaras. Detta alternativ kan genomföras för att öka trafiksäkerheten men alternativet kan ställa till problem med framkomligheten för biltrafiken. Eftersom biltrafiken är koncentrerad till en kort stund under morgonen kan det uppstå problem med köer under denna tid. Risk finns att köerna växer ut med Sockenvägen. Fördelen med alternativet är att det finns möjlighet att få plats med en gångbana på södra sidan om Boovägen, vilket inte ryms om Boovägen behålls som 5,5 meter bred.

Figur 22. Förslag till avsmalning av Boovägen.

SWECO

5 Slutsatser

Det finns idag brister i nuvarande utformning av Boovägen eftersom det saknas gång- och cykelbana mellan Sockenvägen och Boo Kapellväg. I samband med att Boo Gårds skola byggs om föreslås att Boovägen ges en ny gatusektion med en gång- och cykelbana på gatans norra sida, mot skolan. Önskemål är att även försöka tillskapa en gångbana på södra sidan om vägen, något som visat sig svårt att skapa.

För Boo Gård skola finns två alternativ på ny skola:

- Alternativ 1 – ombyggnad av befintlig skola
- Alternativ 2 – nybyggnadsalternativ

Avseende trafik finns det inga större skillnader mellan alternativen. Varuleveranser och godsmottagning har olika placering i de två alternativen. I båda alternativen kan 12 meterslastbilar köra runt och undvika backrörelser vid angöring. I alternativ 1 korsas gång- och cykelbanan i den östra delen av fastigheten och i alternativ 2 korsas gång- och cykelbanan i den västra delen av fastigheten. Det kan, ur detta perspektiv, vara en fördel med alternativ 2 eftersom flödet av gående och cyklister bedöms som lägre ju längre österut på Boovägen korsningspunkten placeras.

Angöringen tar mycket mark i anspråk och omfattar även sophantering och övrig godsmottagning. Det finns fördelar med att placera denna yta på en mindre attraktiv yta av skolgården eftersom ytan inte kan nyttjas som skolgård.

Båda förslagen innebär att ändring i gällande plan behöver genomföras eftersom gatusektionen gör intrång på nuvarande fastighetsmark.

Idrottshallen trafikförsörjs på samma sätt i båda förslagen. Det är viktigt att se över skyltning och vägvisning för samtliga trafikantgrupper för att undvika oönskad trafik via Boo Kapellväg och Jungmansväg. Motorfordonstrafik som ska till och från idrottshallen ska hänvisas till parkeringen söder om Boovägen.

Den provisoriska lösningen som byggs under våren 2015 föreslås bli permanent. Skolans parkeringsbehov täcks av den västra parkeringsytan men Boovallen har ett stort behov av parkering och detta kan skapas på den östra parkeringsytan.

Det finns ett behov av fler cykelparkeringsplatser, inte bara för att täcka det uppskattade behovet utan även för att främja att fler elever tar sig till och från skolan med cykel. I dagsläget är det en majoritet av barnen som blir hämtade och lämnade med bil. Bilåkandet kring skolan skapar problem med trafiksäkerhet och otrygghet vilket kan motverkas om fler går och cyklar till skolan.

Analys budget för Boo gårds skola och Sigfridsborgs skola med idrottshallar

NCC har inte medverkat under Fas 1 i dessa projekt och kommit in förhållandevis sent för att kunna ha en komplett och fullständig bild över både hur projekten planerats och utifrån vilka förutsättningar och analyser ni arbetat.
Med detta sagt har vi utgått från våra tidigare genomförda projekt av likvärdig karaktär och använt dem som referenser. Vi vill samtidigt flagga för att det finns en risk i att jämföra nyckeltal då förutsättningarna sällan är helt jämförbara och då vi inte heller haft tid att stämma av exakt hur Nackas nyckeltal är sammanställda och om de därmed är helt jämförbara med våra? Är alla bitar med och har något ev. tagits med dubbelt, detta behöver kvalitetssäkras.
Vi lämnar en budget som vi som helhet känner oss trygga att arbeta vidare med men reserverar oss för att vi inte medverkat i dialog med Arkitekt och brukare och därmed inte känner till i detalj hur förväntningarna ser ut. Det vill vi att vi har en gemensam förståelse för och att en snävt satt budget också kan få konsekvenser för kvalitet, här tänker vi både materialval, gestaltning och utrustningskrav. För idrottshallar som ska kunna rymma fler än 150 personer får det konsekvenser för brand och säkerhet, både vad gäller installationer, material och utrymningsvägar . Vi ser samtidigt möjligheter att fundera kring tidplan och etappindelning för att effektivisera produktionen och därmed skapa ökat utrymme för både kvalitet och långsiktig hållbarhet.
I senare projekt, inom ramen för detta samarbete, vill vi föreslå att tid och resurser för Fas 1 utökas och att vi finns med från start. På så vis menar vi att vi tillsammans med verksamheten vi bygger för skaffar oss en samsyn och gemensamma mål för vad som är avgöradne och styrande i respektive projek.

	Baserad på Kalkyl		Kalkyl (Pershagen)	Kalkyl		
	ALT 1 Ombyggnad Boo skola	**ALT 2 Nybyggnad Boo skola**	**Sporthall Boo**	**ALT 1 Ombyggnad Sigfridsborgs skola**	**ALT 2 Nybyggnad Sigfridsborg**	**Sporthall Sigfridsborg**
BTA, m2	omb 2878+tillb 6859=**10754 m2**	**10298 m2**	**1620 m2**	Omb. 2864+tillb 4921=**7785 m2**	**7559 m2**	**1740 m2**
Kommentarer - är detta med eller..? Förstår den ej??		950 elever	Pålning	ej pålning, ej föroreningar, ej berg	650 elever	Soutterräng med stödmur samt mindre modifierad hall
YA timmar/BTA 4,04	43446 tim			31454 tim		
Entreprenadkostnad Fas 3, kr/BTA	**32 922**	**28 739**	**21 920**	**35 886**	**31 477**	**22 525**
Rivning bef. byggnader, enligt offert	3 000 000	5 500 000		2 000 000	6 000 000	
Evakuering till paviljonger/tillf.byggn. Hyreskostnader PREL.	8 000 000	8 000 000				
Provisorier befintlig verksamhet				5 000 000	5 000 000	
Bygganpassning övriga byggnader, ANTAGET	1 000 000	1 000 000		1 000 000	1 000 000	
Bef. Skola har stora sättningsproblem och fuktskador	inga kostnader					
Basbyggnadsmaterial		10 298 000			8 030 000	
Sammansatta byggvaror	150 536 000	9 783 100	16 200 000	117 090 000	7 181 050	17 200 000
UE exkl. installationer		64 432 320			45 354 000	
Gemensamma kostnader	19 366 200	20 596 000		14 013 000	15 118 000	
Lönekostnad yrkesarbetare (YA)		19 360 240			14 210 920	
Tjänstemän bygg	22 961 850	19 204 800		18 339 400	15 649 300	
Konsulter Fas 3	2 870 000	2 400 000	500 000	2 292 000	1 956 000	500 000
Installationer:	61 044 320	34 379 600	6 088 398	46 931 445	46 865 800	6 500 000
Värme och sanitetsentreprenad						
Sprinkler						
Ventilation+styr						
Elentreprenad, data, larm, tele						
Transport, hiss						
Delsumma BYGG	268 778 370	218 079 000	22 788 398	206 665 845	166 365 070	24 200 000
Markarbeten inom tomten	23 608 000	26 272 000	6 500 000	24 000 000	30 000 000	8 500 000
Delsumma MARK	23 608 000	26 272 000	6 500 000	24 000 000	30 000 000	8 500 000
Delsumma HUS+MARK	**292 386 370**	**244 351 000**	**29 288 398**	**230 665 845**	**196 365 070**	**32 700 000**
Risk 1, normala TE risker, 6%	17 543 182	14 661 060	1 757 304	13 839 951	11 781 904	1 962 000
Index bygg, 4 % (byggtid 2017)	10 751 135	8 723 160	911 536	8 266 634	6 654 603	968 000
Index mark, 5%	1 180 400	1 313 600	325 000	1 200 000	1 500 000	425 000
Garantiavsättning 0,5% Entreprenadkostnad	1 609 305	1 345 244	161 411	1 269 862	1 081 508	180 275
Delsumma TOTALT	321 861 087	269 048 820	32 282 238	253 972 430	216 301 577	35 630 000
Arvode Bygg inkl mark, 10%	32 186 109	26 904 882	3 228 224	25 397 243	21 630 158	3 563 000
Budget Fas 3 - Produktions- och överlämningsfas	**354 047 196**	**295 953 702**	**35 510 462**	**279 369 672**	**237 931 735**	**39 193 000**
Projektering						
Fas 1 - Förstudie och programfas	**Genomf. kostn .Nacka**	**Genomf. kostn .Nacka**	200 000	**Genomf. kostn .Nacka**	**Genomf. kostn .Nacka**	200 000
Fas 2 - Planerings- och projekteringsfas inkl arvode (Uppskattad 10% av Entreprenadkostn Netto)	29 238 637	24 435 100	1 200 000	23 066 585	19 636 507	1 200 000
Byggherrekostnader						

Byggherrekostnader ingår ej i NCC:s åtagande kalkyl uppgifter från Nacka.	21 400 000	19 053 600	2 150 000	**15 000 000**	**15 000 000**	2 150 000
Konstnärlig utsmyckning 1% av Entreprenadkostnad	3 218 611	2 180 790	322 822	2 539 724	2 163 016	356 300
Övrigt :		412				
Summa: Fas 1, Fas 2 samt Byggherrekostnader	53 857 248	45 669 490	3 872 822	40 606 309	36 799 523	3 906 300
Summa TOTAL OBS! Bedömning kostnader FAS1 samt BH ej fullständig.	**407 904 444**	**341 623 192**	**39 383 284**	***319 975 981***	***274 731 257***	**43 099 300**
Reservationer/Notering osäkra faktorer						
Kostnader för arbete under pågående drift eller verksamhet inom och invid arbetsområdet						
Sporthalls norra fasad planteras med klätterväxter, ingår ej						
Mark, geodundersökning eller markanalys ej genomförd						
Installationer, enrgiprestanda mål ej fastställda. Ingen högre standard antagen						
Sporthall på Sigfridsborgs skola är inte identisk med Tollare/Pershagen						

Fastighet: Boo 1:70, Bo 1:31

KFKS 2014/784-012
Projektnamn: Utbyggnadskapacitet Boo gårds skola
Projektledare: Suzanne Lagerqvist

Upprättad datum: 2014-11-12
Upprättad av: Suzanne Lagerqvist
Reviderad datum: 2015-09-16
Reviderad av: Suzanne Lagerqvist

2015-05-02

Rapport

Utbildningsnämnden

Behovsprognos för förskole- och skolplatser 2016-2030

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 prognosperioden finns planering för cirka 3 000 nya förskoleplatser. Utöver de planerade platserna behövs ytterligare cirka 400, främst i Älta och i Fisksätra. 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.

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 cirka 3 300 platser fram till 2030. I Boo och Älta behövs en kapacitetsökning snarast. Prognosen 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 cirka 2 000 platser. Flera skolanordnare har visat intresse för att driva skola i området. Inför läsåret 2016/2017 finns det skolanordnare som ansökt om tillstånd hos skolinspektionen för att driva grundskola på Sicklaön. Hur det påverkar utbudet kommer att kunna ses vid nästkommande prognos.

Efterfrågan på skolplatser i årskurserna 7-9 kommer att öka med cirka 1 850 under perioden. Underskott beräknas uppstå 2016. Behovet 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. Skolorna på Sicklön tar idag emot elever från andra kommundelar men den elevökning som kommer att ske på Sicklön innebär att skolplatserna kommer att fyllas till större del av barn från närområdet. Det innebär att valfriheten för eleverna minskar totalt i kommunen. Vid senaste skolvalet

ökade dessutom antalet sökande från andra kommundelar till västra Sicklaön. Det finns anordnare som ansökt hos skolinspektionen om tillstånd att starta skola på västra Sicklaön läsåret 2016/2017. Ett stort problem är att hitta lämpliga lokaler. Skolinspektionen har inte ännu lämnat besked i tillståndsfrågan.)Om dessa skolor öppnas kommer det att påverka utbudet i en positiv riktning. Dessa platser är inte inräknade i prognosen eftersom Skolinspektionen ännu inte har lämnat beslut om tillstånd.

Bakgrund

Efterfrågeprognosen för förskole- och skolplatser är utbildningsnämndens planerings-instrument gällande efterfrågan på förskole- och grundskoleplatser totalt i Nacka och i de olika kommundelarna. Prognosen utgår från skollagens krav när det gäller närhet till förskolor och skolor vilket generellt innebär att plats ska erbjudas i barnets/elevens närområde. Kravet på närhet minskar allt eftersom barnet blir äldre.

Behovet av skolplatser har stadigt ökat under de senaste åren i Nacka. Anledningen är den befolkningsökning som har skett och fortsätter att ske i kommunen. Behovet av förskoleplatser har minskat något de senaste två åren. Behovet kommer dock att öka under prognosperioden. Det är främst utbyggnaden av bostäder på västra Sicklaön som påverkar det kommande behovet av förskole- och skolplatser men även utbyggnaden av Tollareområdet, Orminge centrum, Älta centrum och Fisksätra centrum.

Antalet förskolebarn 1-5 år beräknas att öka med 45 procent från 2014 fram till 2030 vilket innebär 3 159 barn i absoluta tal. Från år 2017 till 2030 beräknas antalet barn öka med 215 i genomsnitt per år vilket är en marginell förändring jämfört med föregående prognos. Åldersgruppen 6-12 år ökar med 38 procent vilket innebär i absoluta tal 3 884 barn. De närmsta åren ökar antalet barn med i genomsnitt 150 per år för att mot slutet av perioden öka med 300 i genomsnitt per år. I början av perioden är det 10-12 åringarna som ökar mest. Åldersgruppen 13-15 år beräknas öka med 60 procent vilket innebär en ökning i absoluta tal med 2 074 barn. Fram till år 2022 kommer ökningen i genomsnitt per år att vara 170 stycken.

Metod

Prognosen grundas på följande förutsättningar:

- Befolkningsprognos för kommunens delområden.
- Uppdelning av kommunen i sju delområden.
- Efterfrågan på förskoleverksamhet 2015.
- Förskolornas och skolornas uppgifter om kapacitet för respektive år.
- Antalet platser i pedagogisk omsorg
- Utfall av skolval

Befolkningsprognosen

Befolkningsprognosen omfattar åren 2015-2030 och utgår från kommunens befolkning 2014-12-31. Till prognosen 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. Befolkningsprognosen 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 klarlägga 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 att 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 prognosen för tillgången på platser ingår planerad utbyggnad till följd av nya bostadsområden om inte annat anges. Enligt skollagen har föräldrar rätt att få förskoleplats om de önskar , att hänvisas till pedagogisk omsorg är inte förenligt med lagstiftningen. Av den anledningen har antalet platser i pedagogisk omsorg inte tagits med fullt ut i prognosen. Efterfrågan har dessutom minskat de senaste åren.

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 får inte ta in Nackaelever före andra om de inte står på tur i skolans kö i enlighet med tillstånd från Skolinspektionen.

Observera att diagrammen som redovisas har olika skalor.

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. För närvarande är 44 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 avvaktan på att få den förskola som helst önskas. Under prognosperioden finns planering för cirka 3 000 nya förskoleplatser. Utöver de planerade platserna behövs ytterligare cirka 400, främst i Älta och i Fisksätra.
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 cirka 3 300 platser fram till 2030. I Boo och Älta behövs en kapacitetsökning snarast. Prognosen 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 cirka 2 000 platser. Flera skolanordnare har visat intresse för att driva skola i området. Inför läsåret 2016/2017 finns det skolanordnare som ansökt om tillstånd hos skolinspektionen för att driva grundskola på Sicklaön. Hur det påverkar utbudet kommer att kunna ses vid nästkommande prognos.

Efterfrågan på skolplatser i årskurserna 7-9 kommer att öka med cirka 1 850 under perioden. Underskott beräknas uppstå 2016. 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. Skolorna på Sicklön tar idag emot elever från andra kommundelar men den elevökning som kommer att ske på Sicklön innebär att skolplatserna kommer att fyllas till större del av barn från närområdet. (Den marginal som idag finns på Sicklaön kommer att fyllas upp av elever från närområdet) Det innebär att valfriheten för eleverna minskar totalt i kommunen. Vid senaste skolvalet ökade dessutom antalet sökande från andra kommundelar till västra Sicklaön. Det finns anordnare som ansökt hos skolinspektionen om tillstånd att starta skola på västra Sicklaön läsåret 2016/2017. Ett stort problem är att hitta lämpliga lokaler. Skolinspektionen har inte ännu lämnat besked i tillståndsfrågan om skolstart sker kommer det att påverka utbudet i en positiv riktning. Dessa platser är inte inräknade i prognosen eftersom Skolinspektionen ännu inte lämnat beslut om tillstånd.

NACKA KOMMUN

Förskola per delområde

Boo

I Boo är utbudet av platser tillräckligt med undantag för åren 2019-2020. Det underskott på platser som finns övriga år fångas upp av pedagogisk omsorg (f.d. familjedaghem). I prognosen ingår utbyggnaden av förskoleplatser i Tollareområdet, Telegrafberget, Orminge centrum och Lännersta.

Norra Boo

I norra Boo finns det till hösten 1004 förskoleplatser fördelade på 16 anordnare. I pedagogisk omsorg har 69 barn plats. För norra Boo är marginalerna mycket små vilket innebär att planering för ytterligare platser bör finnas. Framför allt bör öppnandet av någon av de planerade nya enheterna tidigareläggas. Prognosen omfattar 190 nya platser. Den förskoleutbyggnad som ingår i prognosen är på Telegrafberget och i Orminge centrum i samband med att dessa områden bebyggs ytterligare. I östra Orminge öppnar en ny förskola till hösten 2016. Det är f.d. Sandholmens förskola som kommer att ha cirka 70 platser.

Södra Boo

I södra Boo finns det idag 1 282 förskoleplatser fördelade på 19 enheter och 84 barn är placerade i pedagogisk omsorg. En ny förskola planeras vid Lotsvägen/Galärvägen (nära Boo gårds skola). 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 befolkningsprognosen har varierat under åren. Mot den bakgrunden är det nödvändigt att det finns en beredskap för att kunna utöka antalet platser i området. De planerade platser som ingår i prognosen planeras i Tollareområdet och Boo gårdsområdet.

NACKA KOMMUN

Sicklaön

Under kommande prognosperiod kommer det att behövas cirka 2 150 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 bostadstorlekar 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 och då kan behovet av förskoleplatser planeras in från början.

Östra Sicklaön

På östra Sicklaön finns det för närvarande 10 enheter med 756 platser till hösten och i pedagogisk omsorg är 36 barn placerade. Behovet av förskoleplatser är täckt på östra Sicklaön. I den nya bostadsbebyggelse som planeras i Ektorp centrum ingår en förskola om 70 platser.

NACKA KOMMUN

Västra Sicklaön

På västra Sicklön finns idag 28 förskoleenheter med 1 543 platser och 2 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 cirka 2 100. I den fördjupade strukturplanen har endast antalet platser beräknats utifrån antalet nya bostäder som planeras och alla dessa ingår inte i bostadsbyggnadspronosen som ligger till grund för befolkningsprognosen vilket medför att behovet av platser är större i strukturplanen. Detta kommer synkroniseras desto konkretare planeringen blir i kommande detaljplaner. Utbyggnaden kommer att följa takten i byggandet av bostäder vilket innebär att om förskjutningar sker av bostadsbyggandet så sker även förskjutning av förskoleutbyggnaden. Problem uppstår om det bli fördröjningar av byggandet där förskolan är inplanerad och den som ska förse ett större område med platser.

NACKA KOMMUN

Fisksätra och Saltsjöbaden

Barnantalet ökar i Fisksätra och mot slutet av perioden även i Saltsjöbaden. Eftersom cirka 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. Förslag på åtgärder för att en bristsituation inte ska uppstå beskrivs under respektive område.

Fisksätra

I Fisksätra finns 395 förskoleplatser fördelade på sex enheter och 28 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 cirka 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. Resterade behov bör täckas i samband med den nybyggnation som sker.

Saltsjöbaden

I Saltsjöbaden finns idag 13 anordnare som har 766 platser. I pedagogisk omsorg är 18 barn placerade. Efterfrågan på förskoleplatser sjunker något i Saltsjöbaden under de kommande åren för att sedan öka mot slutet av perioden. Då finns inte tillräckligt med platser för att möta efterfrågan från Fisksätra. 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. Jämfört med föregående prognos har den enheten skjutits några år framåt i tiden. 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.

NACKA KOMMUN

Älta

I Älta finns 13 förskoleenheter från hösten 2015 med 791 platser och 112 barn är placerade i pedagogisk omsorg. Sjöängens förskola läggs ner från hösten 2015. Befolkningsprognosen visar en marginell ökning av antalet förskolebarn jämfört med tidigare prognosen. Det underskott av platser som finns idag möts av platser i pedagogisk omsorg. Denna verksamhetsform efterfrågas i större utsträckning i Älta jämfört med övriga kommundelar. 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 prognosen. Allt eftersom planeringen blir mer konkret kommer behovet av förskoleplatser att kunna säkerställas bättre.

NACKA KOMMUN

Förskoleklass och årskurs 1-6

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. Underskottet av platser är stort men inte lika stort som vid föregående prognos. Det innebär att det finns ett behov av en ny skola i Boo omgående. För närvarande pågår planering för en utbyggnad av Boo gårds skola med 200 elevplatser för förskoleklass och årskurserna F-6 och 225 elevplatser för årskurserna 7-9. Dessutom pågår en översyn av Sågtorpsskolans kapacitet. Utbyggnaden av Boo gårds skola är inte med i prognosen eftersom utbyggnationen är mycket osäker i tiden, då bygglov inte ännu är beviljat. I planprogrammet för sydöstra Boo finns en skoltomt planerad. Det är dock inte möjligt att avvakta den planprocessen eftersom behovet av ytterligare skolplatser finns de närmsta åren. I förslag till planprogram för Orminge centrum föreslås en utbyggnad av Ormingeskola.

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 något 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 Kunskapsskolan i Nacka vilket innebär att överskottet på platser inte är så stort som prognosen visar. I prognosen ingår utbyggnad av två skolor i Planiaområdet, en ny skola i centrala Nacka och en ny skola på Kvarnholmen. När i tiden detta kommer att ske är osäkert eftersom det följer bostadsbyggnadstakten. Två skolanordnare har sökt tillstånd hos Skolinspektionen om att starta grundskola på Sicklaön. Då tillstånd ännu inte beviljats ingår dessa elevplatser inte i prognosen.

NACKA KOMMUN

Östra Sicklaön

Prognosen 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 cirka 2 000 under perioden vilket beror på 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 prognosen är skolan på Kvarnholmen, två skolor i Planiområdet och en i centrala Nacka. Skolorna kommer med största sannolikhet att byggas i etapper.

NACKA KOMMUN

Fisksätra och Saltsjöbaden

Om Fisksätra/Saltsjöbaden ses som ett område finns det tillräcklig med skolplatser för närvarande. I slutet av perioden finns ett underskott vilket beror på att antalet barn ökar i Fisksätra. Det är många elever från Fisksätra som väljer att gå i skola i Saltsjöbaden och då främst i Igelboda skola. Idag kommer cirka 55 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.

NACKA KOMMUN

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 föregående sida.

NACKA KOMMUN

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 skollokaler. Dock visar prognosen på ett underskott av platser i slutet av prognosperioden som är större än vid föregående år. Hur det kommer att påverka efterfrågan av skolplatser i området kommer kommande skolval att utvisa. Underskottet är dock så stort att områdets lokalöverskott kommer att behövas för framtida behov av skolplatser.

NACKA KOMMUN

Älta

Prognosen för Älta visar detsamma som föregående års d.v.s. en kommande stor brist på skolplatser dock inte lika stor som i tidigare prognos. 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 prognosen. 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 prognosen uppdelad på de fyra kommundelarna. Det finns dessutom en rörlighet inom kommundelarna.

Boo

Prognosen visar som tidigare ett stort kommande behov av ytterligare skolplatser för årskurserna 7-9. Något som bör åtgärdas inför kommande läsår. Utbildningsnämnden har sedan några år tillbaka påpekat detta faktum men fortfarande finns ingen lösning på hur efterfrågan på kort sikt ska mötas. För närvarande pågår planering för att bygga om- och bygga ut Boo gårds skola till en F-9 skola. Antalet elevplatser för årskurserna 7-9 beräknas till 225. Den utbyggnaden är inte med i prognosen eftersom den är mycket osäker i tiden då bygglov inte ännu är beviljat.

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 cirka 800 under perioden och mot den bakgrunden bör antalet skolplatser också öka i samma omfattning. Då har antagandet gjorts att efterfrågan på skolplatser från andra områden är konstant. Vid senaste skolvalet ökade dock antalet sökande från andra kommundelar till västra Sicklaön. En ny anordnare har tillstånd att bedriva verksamhet inför kommande läsår men har ännu inte meddelat om de kommer att starta. En anordnare har sökt tillstånd hos Skolinspektionen för att starta årskurserna 4-9 läsåret 2016/2017. Detta eventuella tillskott av skolplatser ingår inte i prognosen då skolinspektionen ännu inte beviljat tillstånd.

NACKA KOMMUN

Fisksätra/Saltsjöbaden

I området får alla elever sitt skolval tillgodosett trots den underkapacitet som finns. Under perioden ökar antalet barn både i Saltsjöbaden och i Fisksätra. Ett stort antal av eleverna väljer skola i andra områden. Av åldersgruppen i Fisksätra går 28 procent i skola i området och för Saltsjöbaden är det 66 procent som väljer att gå årkurserna 7-9 i området. Akademiska skolan i Fisksätra har tillstånd att bedriva årkurserna 7-9 (från och med höstterminen -2015).

Älta

I området finns det skolplatser till de som önskar. Många elever väljer att gå årskurserna 7-9 i skolorna på Sicklaön. Cirka hälften av eleverna väljer att gå årkurserna 7-9 på annan ort än i Älta. Antalet barn i åldersgruppen ökar betydligt under perioden. Det pågår planering över hur platsbristen ska lösas i samband med utbyggnaden av Älta centrum.

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/588-224

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnad av Sigfridsborgs skola årskurs F-6 samt nybyggnation av sporthall

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel för projektering om 15 000 000 kronor, projektnummer 90000347 för *Alternativ 2*, nybyggnationsinvestering av Sigfridsborgs skola samt nybyggnation av sporthall på skolfastigheten.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för projektering för nybyggnation av Sigfridsborgs skola och nybyggnation av sporthall på skolfastigheten

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar följande information till protokollet.

Enheten för fastighetsutveckling avser att inför tertial 1 år 2016 förslå kommunstyrelsen som i sin tur föreslår kommunfullmäktige att bevilja resterande investeringsmedel avseende nybyggnationen.

Sammanfattning

Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för förskole- och skolplatser år 2016-2030 för Nacka kommun *(Dnr UBN 2011/86-610)* finns ett akut behov av nya skolplatser och förskoleplatser i Älta. Sigfridsborgs skola behöver bygga ut årskurs F-6, vilket innebär en kapacitetsökning med cirka 120 elevplatser till totalt cirka 650 elevplatser.

NACKA KOMMUN

Under de senaste åren har Sigfridsborgs skola vuxit och fritidsverksamhet och förskoleklasser har tillkommit och paviljonger har byggts till under olika år som är placerade på skolgården.
Det är mycket trångt och vissa lokalfunktioner saknas. Utöver fler klassrum, saknas exempelvis hem- och konsumentkunskapssal, bildsal, grupprum och pedagogrum. Skolverksamheten är i behov av ändamålsenliga lokaler och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Förskolan planeras flytta till en nybyggd förskola med plats för åtta avdelningar vid Ältadalen.

Byggnaden har eftersatt underhåll och det krävs stora investeringar inom de närmaste åren för att uppfylla gällande arbetsmiljökrav.

En förstudie har tagits fram gällande byggnation av Sigfridsborgs skola med två alternativa lösningar;
Alternativ 1 Om-och tillbyggnad av skolan
Alternativ 2 Nybyggnad, etappvis rivning förskolans byggnad samt skolbyggnad.
Förslagen baseras i båda alternativen med en utbyggnadskapacitet med 120 elevplatser till totalt 650 elevplatser, där styrgrupp fastighet slutligen rekommenderar *Alternativ 2* nybyggnad till en uppskattad kostnad av cirka 275 000 000 kronor.
Till både *Alternativ 1* och *Alternativ 2* tillkommer kostnader för fullstor Sporthall på cirka 43 000 000 kronor.

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.

För att säkerställa framtida trafiksituationen har en separat trafikutredning tagits fram för respektive utbyggnadsförslag.

En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ. Förskolan planeras flytta in i den nybyggda förskolan i Ältadalen. I båda alternativen beräknas första inflyttning i skolan ske tidigast till vårterminen 2020.

En uppskattad kalkyl har tagits fram tillsammans med NCC.. Efter genomförd projektering tas ny kalkyl fram på systemhandlingarna. Enheten för fastighetsutveckling avser att inför tertial 1 år 2016 föreslå kommunstyrelsen som i sin tur föreslår kommunfullmäktige att bevilja resterande investeringsmedel avseende nybyggnationen.

NACKA KOMMUN

Ärendet

Bakgrund

Gällande detaljplan

Kommunen äger markområdet där Sigfridsborgs skola är belägen. Fastighetsbeteckningen för skoltomten är Älta 30:14-15. Skoltomten ingår i stadsplan S236, som vann laga kraft 1971. I planen har skoltomten beteckningen allmänt område, en så kallad A-plan. Stadsplanen anger att högsta byggnadshöjd är 8 meter, det vill säga upp till taknocken. Utfartsförbud gäller mot Lovisedalsvägen, vilket begränsar lastnings- och lossningsfunktionen till att ske där den är idag.

Byggnad Sigfridsborgs skola och förskola

Skolan byggdes 1974 och planerades för cirka 375 elever. Under de senaste åren har Sigfridsborgs skola vuxit och fritidsverksamhet och förskoleklasser har tillkommit och paviljonger har byggts till under olika år och är placerade på skolgården. Skolan är idag en F-6 skola med cirka 545 elever och en förskoleverksamhet med cirka 80 barn.
Det är mycket trångt och vissa lokalfunktioner saknas. Utöver fler klassrum, saknas exempelvis hem- och konsumentkunskapslokal, bildsal, grupprum och pedagogrum. Verksamheten är i behov av ändamålsenliga lokaler och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler.
Förskolan planeras flytta till en nybyggd förskola med plats för åtta avdelningar vid Ältadalen, på andra sidan Lovisedalsvägen nordost om skolan. Beslut gällande Ältadalens detaljplan har överklagats och behandlas nu i Länsstyrelsen.

Byggnaden har eftersatt underhåll och det krävs stora investeringar inom de närmaste åren för att uppfylla gällande arbetsmiljökrav. De underhållsåtgärder som krävs i framtiden är:

- Takomläggning med tilläggsisolering vissa delar av byggnad
- Ommålning fasader
- Nya belysningsarmaturer
- Ny akustisk dämpning i undertak
- Renovering av inre ytskikt
- Renovering av toaletter
- Utbyggnad tillagningsköket (matsalen byggdes ut 2014)

Paviljonger

För att klara av bristen på skolplatser finns det idag två paviljonger i två våningsplan, för totalt tio skolklasser placerade på skolgården. Den ena paviljongen hyr vi och är uppställd med tidsbegränsat bygglov som löper ut 2017-07-30. Den andra paviljongen ägs av Nacka kommun.
Paviljonglösningar med tidsbegränsat bygglov är inte en långsiktigt hållbar lösning utan kostsamt för kommunen. Dessutom har reglerna i plan- och bygglagen 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 eftersom behovet av platser är bestående. Därmed kommer skolan även att tvingas tacka nej till nya elever på grund av platsbrist.

Idrottsverksamhet

Idag har Sigfridsborgs skola idrottsverksamhet i en liten gammal gymnastiksal. När elevantalet på en skola överstiger 500 elever bör det byggas en fullstor sporthall i anslutning till skolan för att eleverna ska få tillräcklig skoltid för idrottsverksamhet.
Enligt kapacitetsutredning från fritidsnämnden (Dnr FRN 2013/161) råder stor brist på sporthallar i Nacka kommun.

Ett bra samnyttjande av parkeringsplatser kan ske när behovet uppstår på olika delar av dygnet. Skolverksamheten garanteras idrottstid dagtid och samtidigt kan sporthallen sedan hyras ut såväl kvällstid som helger. Skollokaler och klassrum är normalt inte är utformade för övernattning. Det är viktigt att dessa kan samnyttjas helger/lov. Sigfridsborgs skola med sin närhet till ny sporthall samt fotbollsplan, har stort behov av tillfällig förläggning vid större idrottsarrangemang.

Kök/matsal

Sigfridsborgs skola har eget tillagningskök och matsal och kapaciteten är uppnådd. Tillagningsköket behöver byggas ut. Matsalen byggdes ut 2014 för att uppfylla dagens kapacitetsunderlag men behöver byggas ut vid en kapacitetsökning.

- Flera kylutrymmen saknas
- Överbelastade ugnar

Trafik

Trafiksituationen idag är mycket komplicerad med flera olika trafikströmmar som måste samsas på samma ytor. Det gäller parkering för personal, hämtnings- och lämningsplatser samt varutransporter. I anslutning till köket sker lastning och lossning som har flera brister. Backande varutransporter över samma ytor som barn går till förskolan är mycket farligt.

- Lastnings-lossningsplats saknar barnsäker angöringsplats och har en för stark lutning från Evalundsvägen.

Behov

Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för förskole- och skolplatser år 2016-2030 för Nacka kommun (Dnr UBN 2011/86-610) finns ett akut behov av nya skolplatser och förskoleplatser i Älta.).
Sigfridsborgs skola behöver bygga ut årskurs F-6, vilket innebär en kapacitetsökning med cirka 120 elevplatser till totalt cirka 650 elevplatser och cirka 80-90 personal. Skolan ska fortsätta vara en F-6 skola. Se utdrag i graf nedan.

Två alternativa förslag

Uppdraget från välfärd skola var att ta fram en förstudie och ett förslag på utbyggnadskapacitet med lokalprogram och volymstudier för maximalt 650 elever och cirka 90 personal. Förslagen utgörs av en utbyggnation av Sigfridsborgs skola och hur en sådan kan te sig. Den bygger på en skola som totalt har plats för minst 26-28 klassrum för årskurs F-6, 650 elever. Byggnaden ska ha en generell struktur som medger framtida enkla flexibla förändringar. Det ska även finnas no-sal, bildsal, bibliotek, fritidslokaler, stor matsal samt hem- och konsumentkunskapslokal. I möjligaste mån ska samnyttjande av lokalerna ske för maximal användning. Lokalprogram och volymskisserna visar förslag till planlösningar, gestaltning samt förslag till lämplig placering av en bollhall (referens Tollare bollhall).

En trafikutredning har också tagits fram av Ramböll i förstudien tillsammans med trafik- och avfallsenheten, se bilaga d.

En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ, se bilaga f.
I båda alternativen beräknas inflyttning ske tidigast till vårterminen 2020.

Alternativ 1; om- och tillbyggnad

En byggnation av Sigfridsborgs skola enligt *Alternativ 1* innebär följande:

Ny- och tillbyggnad norra delen av tomten. Den nya tillbyggnaderna ersätter skolverksamheten som bedrivs i paviljongerna samt de lokalfunktioner som idag saknas. Man bygger etappvis till i två våningsplan. Skolbyggnad längs Lovisedalsvägen behålls och byggs om och totalrenoveras gradvis i etapper. Nytt kök och matsal byggs i den nya delen för att klara lastningskraven. Förskolebyggnad rivs, nybyggnad sporthall, paviljonger rivs.

Alternativ 2; nybyggnad

En byggnation av Sigfridsborgs skola enligt *Alternativ 2* innebär följande:

Nybyggnad norra delen av tomten. Skolbyggnad längs Lovisedalsvägen rivs. Byggnationen sker i etapper med gradvis rivning. Nybyggnad sporthall, paviljonger rivs. Samtliga lokalfunktioner enligt *Alternativ 1* innefattas även i *Alternativ 2* men kan optimalt planeras på

bästa sätt genom en nybyggnation. En mer areaeffektiv lösning med lägre nyckeltal per elev kan tillskapas.

Förslag till lösning
Det alternativ som föreslås genomföras är *Alternativ 2* till en uppskattad kostnad av *275 000 000* kronor samt ytterligare 43 100 000 kronor till en ny sporthall. 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 innebär en renovering sannolikt en kortare ekonomisk och faktisk livslängd alternativt kräver senare tilläggsinvesteringar för att uppnå samma livslängd som vid en nybyggnation.

Tidplan
En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ. Förskolan planeras flytta in i den nybyggda förskolan i Ältadalen. I båda alternativen beräknas första inflyttning i skolan ske till höstterminen 2020, se bilaga g.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringskalkyl
En uppskattad kalkyl har tagits fram tillsammans med NCC, *se bilaga e.*

Tillkommande medel
Alternativ 1 innebär en investering på 320 000 000 kronor samt 43 100 000 kronor för en sporthall.

Alternativ 2 innebär en investering på 275 000 000 kronor samt 43 100 000 kronor för en sporthall.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering
Prioritering av investeringen är mycket angeläget eftersom det finns ett akut behov av nya skolplatser i Älta.

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.
- Minskat antal elever som kan tas emot.

- Ingen långsiktigt hållbar ekonomisk lösning, dyrt med paviljonger.
- Högre driftkostnader i ombyggda lokaler.
- Svårare att tillämpa dagens pedagogik i ombyggda gamla lokaler.

Konsekvenser för barn

En investering enligt förevarande förslag skulle skapa upp till cirka 120 fler elevplatser i Älta. Detta innebär att man tillskapar ändamålsenliga lokaler och förser skolverksamheten med en inre och yttre lärmiljö som kan bidra till att göra samtliga elevers skoldag mer stimulerande, oavsett förutsättningar. Investeringen och därmed uppförandet av en nybyggnation bidrar även till en kreativ 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. I det fortsatta arbetet kommer elevrepresentation att kunna delta vid detaljprojekteringen av skolan.

Bilagor

b. strategiskt lokalprogram
c. förstudie volymskisser
d. trafikutredning
e. kostnadsbedömning
f. huvudtidplan
g. behovsprognos för förskolor och skolplatser 2016-2030

Jenny Asmundsson
Tf enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Suzanne Lagerqvist
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

FASTIGHETSUTVECKLING

Strategiskt lokalprogram Sigfridsborgs skola F-6

Slutversion 2015-08-28

NACKA KOMMUN

Inledning

Förstudie strategiskt lokalprogram utbyggnad Sigfridsborgs skola.
Det strategiska lokalprogrammet ska ses som ett underlag i tidiga skeden med övergripande funktionskrav samlade i en behovsanalys.
Syftet är att det ska vara ett stöd för framtagning av programhandling, trafikutredning, miljöåtgärder samt kostnadskalkyl. Förstudien presenterades för styrgrupp Fastighet maj -15. Därefter skrivs ärendet upp med en tjänsteskrivelse till kommunfullmäktige via kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för investeringsbeslut till T2 -15.

Projektgrupp:

<u>Strategiska lokalprogrammet:</u>

Suzanne	Lagerqvist	Fastighetsutveckling (projektl tidiga skeden)
Ann Sundman	Brott (vissa möten)	Välfärd skola (skolexpert)
Anne	Sjö	Rektor Sigfridsborgs skola med förskolor
Mikaela	Högskoog	Bitr. rektor Sigfridsborgs skola
Roger	Odell	Bitr. rektor Sigfridsborgs skola
Pye	Aurell Ehrström	Marge Arkitekter AB (ansvarig arkitekt)
Magnus	Svensson (vissa möten)	Marge Arkitekter AB (handläggande arkitekt)
Sanna	Herre (vissa möten)	Lokalenheten (förvaltare)
Gunilla	Schött (vissa möten)	Välfärd skola (biträdande produktionsdirektör)

<u>Trafikutredning:</u>

Renée	Klarberg	Teknik (trafikplanerare, granskare)
Maria	Mårdskog (via trafik)	Teknik (avfallshantering, granskare)
Anna-Charlotte	Alveskog	Ramböll (trafikkonsult)

<u>Miljö</u>

Alice (vissa möten)	Ahoniemi	Miljöenheten (miljö sakkunnig)

<u>Kostnadsbedömning:</u>

Allt arbete ska utgå från Nackas vision:

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

Innehållsförteckning

Sammanfattning **4**

1 Uppdragsbeskrivning **4**

2 Risk **6**

3 Konsekvenser **6**

4 Verksamhetsbeskrivning **7**

5 (LOA) Lokalarea (BTA) Bruttototalarea **9**

6 Övergripande lokalförteckning **10**

7 Planbestämmelser **17**

8 Gestaltning **17**

9 Tillgänglighet **21**

10 Trafik – hämta, lämna, parkering/ Avfallshantering **21**

11 Teknisk status **21**

12 Brand **21**

13 Energi, Hållbarhet/Miljö **22**

14 Översiktlig Huvudtidplan **22**

15 Kostnadsindikation **22**

Sammanfattning

Det strategiska lokalprogrammet ska ses som ett underlag för investeringsbeslut. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) beslutade 141016 för Fastighetsutvecklingsenheten (*fd byggenheten*) att ta fram en förstudie på utbyggnadskapaciteten av nuvarande Sigfridsborgs skola.
Skolan är idag en F-6 skola med ca 530 elever och bedrivs dels i skolbyggnaden samt i två paviljonger för tio skolklasser i två plan, som står på skolgården. Man har även en förskoleverksamhet inrymd på skolan med ca 80 barn som ska flyttas till en planerad nybyggd förskola med plats för åtta avdelningar vid Ältadalen, på andra sidan Lovisedalsvägen.
Skolan ökar med ytterligare ca 120 elever till en F-6 skola med totalt ca 650elever.
En ny sporthall ska planeras in och förstudien redovisar föreslagen placering på skolfastigheten.
Två olika förslag har studerats i förstudien.
Alt 1: Ombyggnad och tillbyggnad
Alt 2: Nybyggnad
För att kunna utöka skolan och få plats med en sporthall på skolfastigheten, måste delar av skolan rivas för att kunna bygga till i två plan.
Detta inryms i dagens detaljplan.
För att säkerställa trafiksituationen har en separat trafikutredning tagits fram för respektive utbyggnadsförslag. Samma trafikplanerare har gjort trafikutredning för skolan respektive den nya förskolan *(separat förstudie)* för att skapa samnyttjande effekter.
En huvudtidplan har tagits fram, som redovisar föreslagen etappindelning i respektive alternativ. En första grov kostnadsbedömning respektive alternativ har tagits fram som underlag till investeringsbeslut till T2 *(tertial 2)*.

1 Uppdragsbeskrivning

Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) beslutade 141007 medel för Fastighetsutvecklingsenheten *(fd. Byggenheten)* för att ta fram en förstudie på utbyggnadskapacitet av nuvarande Sigfridsborgs skola och ersätta paviljongerna.
Skolan är idag en F-6 skola med ca 530 elever och bedrivs dels i skolbyggnaden samt i två paviljonger för tio skolklasser i två plan, som står på skolgården. Båda paviljongerna är i två våningsplan och har skolverksamhet. Bygglovet för ena paviljongen är tidsbegränsat och går ut 2017-07-30, dessa paviljonger hyr verksamheten. Den andra paviljongen byggdes 2014 med permanent bygglov *(tidsbegränsat bygglov avslogs)* och ägs av Nacka kommun.

Man har även en förskoleverksamhet inrymd på skolan med ca 80 barn som ska flyttas till en planerad nybyggd förskola med plats för åtta avdelningar vid Ältadalen, på andra sidan Lovisedalsvägen. *(Detaljplanen har överklagats och behandlas nu i Länsstyrelsen)*

Lokalerna i Sigfridsborgs skola är undermåliga och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Skolan har mycket eftersatt underhåll och är mycket sliten. Det krävs stora investeringar närmaste åren om man ska ha kvar byggnaden som är från 1974 med tillbyggnad 1999 och 2014 då matsal utökades genom att man byggde om befintliga lärosalar till matsal.
Underhållsåtgärder som krävs i huvudbyggnaden finns redovisas i en statusbesiktning.

Uppdrag
Det finns idag ett akut behov av ytterligare skolplatser i Älta enligt utbildningsenhetens behovsprognos (UBN 2011/ 86-610). Fastighetsutvecklingsenheten fick beställning av Välfärd skola i november 2014, att ta fram en förstudie för att utreda vilka möjligheter som finns att bygga ut Sigfridsborgs F-6 skola med ca 120 elevplatser till ca 650 elevplatser. Skolgårdens utformning ska utredas för att skapa en bra utemiljö för eleverna.
Volymskisser har tagits fram parallellt med strategiskt lokalprogram. Förslag till etappindelning av rivning och om- och tillbyggnad respektive nybyggnadsalternativ med etappvis rivning är grafiskt illustrerat. En uppskattad huvudtidplan har tagits fram.
Parkeringssituationen behöver struktureras upp och tillskapa fler parkeringsplatser. Man behöver även skapa hämta/lämna funktion. En trafikutredning har tagits fram som har granskats av sakkunnig granskare från trafik- och renhållningsenheten i syfte med att lösa trafik-, parkerings- och sophanterings-lösning på ett areaeffektivt sätt på fastigheten.
Även sakkunnig från Nacka miljöenhet har medverkat i projektet.
I februari kom förfrågan från Kultur- och fritidsenheten om möjlighet att planera in sporthall på skolfastigheten och ersätta den gamla gymnastiksalen.

Två alternativa förslag har utretts i förstudien.
Alternativ 1:
Sigfridsborgs huvudbyggnad behålls, byggs om och renoveras. Den byggnad som idag har förskoleverksamhet rivs. (förskolan planeras flytta till ny byggnad på närliggande fastighet). En ny tillbyggnad som ersätter paviljongerna samt möjliggör för planerad utökad elevkapacitet. Byggnaden ska även inrymma de lokaler som idag saknas. Tillagningskök/ matsal byggs nytt och samordnas med hemkunskapssalar.
Byggnationen sker i etapper med gradvis rivning för att minimera antalet provisoriska lokaler att skolans verksamhet ska kunna fungera under byggnation.

Alternativ 2:
En helt ny skola. Nybyggnation sker i syfte att ersätta skolans samtliga byggnader och paviljonger samt möjliggör för planerad och utökad elevkapacitet. Byggnaden ska även inrymma de lokaler som idag saknas. Byggnationen sker i etapper med gradvis rivning för att slippa provisoriska lokaler och att skolans verksamhet ska kunna fungera under byggnation.
En ny sporthall innefattas i båda förslaget och ryms på skolfastigheten och ersätter gymnastiksal. På skolor med mer än 500 elever är det önskvärt med en sporthall för att tillgodose alla elevers idrottstimmar.

Projektorganisation Tidigt skede Fas 1:
Personer se första sidan.
Förstudien påbörjades i november 2014 med ett gemensamt startmöte med nya förskole projektet Ältadalens förskola och har pågått fram till maj enligt tidplan.
Vid projektstart var avsikten att lämna in tjänsteskrivelse för investeringsbeslut till T1 *(tertial 1)*. Beslut styrgruppsmöte fastighet i mars meddelades att projektet ska lämna in investeringsbeslut till T2 *(tertial 2)*.

2 Risk

Bedömda risker om vi inte bygger om/bygger till alt. bygger helt ny skola.

- Trångt, avsaknad av flera skolfunktioner.
- Avsaknad av skolplatser i Älta, man får säga nej till sökande.
- En av paviljongerna har tidsbegränsat bygglov som löper ut 2017-07-30
- Skolan ”överfull” inom 2-3 år förutsatt att man *bara* tar in ca 75 F klasselever. (i år tog skolan in 125 elever och kommande år 100 elever)
- Ältadalens detaljplan överklagas.

3 Konsekvenser

- Skolan tvingas tacka nej till elever på grund av platsbrist
- Uppfyller inte arbetsmiljökraven, dålig arbetsmiljö, överkapacitet, trångt.
- Ingen långsiktig hållbar ekonomisk lösning, dyrt med paviljonger, kostsamt för kommunen. Reglerna i plan- och bygglagen (SFS 2010:900) har skärps avseende beviljande av tidsbegränsade bygglov. Föreligger det inte en tillfällig lösning utan ett långsiktigt behov, kommer det vara mycket svårt att erhålla tidsbegränsade bygglov. Sannolikt kommer inte bygglovet att förlänga.
- Framflyttad tidplan.

4 Verksamhetsbeskrivning

Organisation skola idag/framtiden

Idag:

Sigfridsborgs grundskola är en skola för elever i förskoleklass till skolår 6 med integrerat fritidshem och öppen fritidshemsverksamhet för mellanstadieeleverna.
På enheten går idag ca 530 elever och antal elever ökar från år till år. Framförallt i de yngre åren där man idag har 5 klasser i skolår F.
Skolan är organiserad i team i resp. skolår och har även anpassade lokaler för bild, musik, slöjd och idrott. Gymnastiksalen har redan idag ett för pressat schema idag och kan inte möta de ökade behov som en utbyggnad kräver.
Enheten har två förskolor – Bäckalidens förskola och Sigfridsborgs förskola med totalt 160 barn. (*Till hösten 2015 ingår även Sjöängens förskola med 6 avdelningar i andra lokaler).*
Förskole byggnaden är ett separat projekt där planeringen är att bygga en helt ny förskola med 8 avdelningar dit Sigfridsborgs förskola flyttar in.

Organisation F-6 Sigfridsborgs skola idag:

Förskoleklass – 125 elever – 5 klasser och fritidshem
Skolår 1 – 78 elever – 3 klasser och fritidshem
Skolår 2 – 86 elever – 4 klasser och fritidshem
Skolår 3 – 76 elever – 3 klasser och fritidshem
Skolår 4 – 70 elever – 2 klasser och fritidsklubb (öppen verksamhet)
Skolår 5 – 50 elever – 2 klasser och fritidsklubb (öppen verksamhet)
Skolår 6 – 43 elever – 2 klasser och fritidsklubb (öppen verksamhet)
Linden – Mindre undervisningsgrupp för 8-10 elever

Förskoleklass och skolår 2 är inrymda i paviljongbyggnader. Det är trånga lokaler och i dagsläget finns inga anpassade lokaler för fritidshemsverksamhet, denna verksamhet bedrivs i klassrummen. Skolår 1 och 3 är uppe på skolan där det finns anpassade lokaler för såväl skola som fritidshem. Skolår 4-6 är sammanhållen på skolan, men kommer inte att rymmas till läsåret 2016-2017.
Skolan saknar anpassade lokaler för hem och konsumentkunskap.

Framtiden: Tankar från skolledningen

Kreativa, flexibla, trygga och hållbara lokaler för en maximal lärandemiljö.
Skolan ska inrymma inspirerande mötesplatser som främjar lärande. Lokalerna ska vara anpassningsbara som främjar samlärande och varierande arbetssätt. Lärmiljöer som främjar samarbete, gemenskap, inkludering. Lärmiljöer som inspirerar.
Flexibiliteten är viktig och att tänka nytt, dvs. inte bara tänka traditionella klassrum och grupprum. Framöver när vi ska detaljplanera ska vi tänka nytt och skapar lokaler för 2000-talet och utgå från barnen som växer upp nu, vad är deras tankar om lärande, hur lär sig de bäst, i vilka miljöer. Många barn idag tycker om att lyssna på musik, ligga på golvet och läsa etc. Inte sitta i raka rader i klassrum, vi måste tänka nytt!

Sporthall är mycket intressant att få på skoltomten, ser stora vinster i det både för idrotten i stort i Ältaområdet och även för skolan som växer och trycket på vår idrottssal idag är stor. Den kommer inte att inrymma alla elever som kommer finnas på skolan. Schemat är redan idag för tajt och viss idrott bedrivs regelbundet utomhus.

En skola som är areaeffektiv där vi undviker korridorer är att föredra. Öppna ytor som vi möbler utifrån rum i rummet.
Flexibla lokaler. Arbetsrum för personal är viktig för att gynna samplanering och samarbete.
Egna entréer till resp. team/arbetslag är att föredra med separata hallar. Vårt mål är att ha en skofriskola så förbindelser mellan arbetslagen är viktig. Även förbindelse mellan våningsplan inomhus är viktig.

En tydlig huvudentré, det ska synas när man kommer in i hjärtat av skolan och kommer till en Nacka kommunal skola.
Hjärtat av skolan ska inrymma, expedition, skolhälsa, matsal, kök, eventuellt praktisk estetiska ämnen, bibliotek, samtalsrum, konferensrum där möten står i fokus.
Ha flexibla lokaler – t.ex. matsal och bibliotek i samma lokal, kanske en scen i matsalen. Samtalsrum, konferensrum i olika storlekar. Skapa mötesplatser för såväl vuxna som elever.

Tänka in modern teknik i skolan, eleverna idag är digitala och skolan måste möta detta lärande.

Välfärds skolas visionsarbete:
Med utgångspunkt i Nacka kommuns vision ”Öppenhet och mångfald” har Välfärd skola listat och motiverat fyra ledord som centrala vid kommande byggnationer av kommunala förskolor och skolor i Nacka kommun. Dessa ledord ska ses som riktlinjer och vägledning i möten med olika kommunala enheter, arkitekter och andra inblandade aktörer och syftar till att säkerställa att framtida kommunala förskolor och skolor blir optimala för lärande och kunskapsutveckling.

KREATIVITET
Lärmiljöerna ska utformas för att:
• vara inspirerande mötesplatser
• ge utrymme för skapande och gestaltning
• skapa förutsättningar för användning av tidsenliga lärverktyg/modern teknik

FLEXIBILITET
Lärmiljöerna ska utformas för att:
• skapa förutsättningar för såväl samarbete och interaktion som integritet och reflektion
• vara anpassningsbara och möjliga att påverka, på kort sikt

• vara anpassningsbara och möjliga att påverka, på lång sikt
• vara möjliga för andra aktörer att nyttja

TRYGGHET
Lärmiljöerna ska utformas:
• så att barn/elever blir sedda och inkluderade
• för att skapa god arbetsmiljö och motverka kränkningar
• för att vara välkomnande

HÅLLBARHET
Lärmiljöerna ska utformas för att:
• bidra och inspirera till social hållbarhet
• bidra och inspirera till god hälsa
• bidra och inspirera till ekologisk hållbarhet
• bidra och inspirera till ekonomisk hållbarhet

5 (LOA) Lokalarea (BTA) Bruttototalarea

	Nuvarande skola + 2 pav.		**Alt. 1 Till/ombyggnad**			**Alt. 2 Nybyggnad**	
LOA (lokalarea)	5 280	m^2	Omb	2205	m^2		
			Tillb	4299			
			Total	6504		6504	m^2
BTA (bruttototalarea)	**5 757**	m^2	Omb	2864	m^2		
- Enligt program			Tillb	4921	m^2		
			Total	**7785**	m^2	**7559**	m^2
LOA/elev	8,6*	m^2/elev		10,0	m^2/elev	10,0	m^2/elev
BTA/elev	9,3*	m^2/elev		12,0	m^2/elev	11,6	m^2/elev
Nyckeltal gård **	29,6	m^2/elev		18,0	m^2/elev	18,3	m^2/elev
Inkl. ny sporthall	-			16,0	m^2/elev	16,2	m^2/elev

* Beräknat på 530 elever + 80 förskolebarn, inkl. bef. gymnastiksal.
**exkl. område för inlast/parkering, men inkl. cykelparkering
Samtliga nyckeltal alt 1 och alt 2 är beräknade på 650 elever.

6 Övergripande lokalförteckning

***Alt 1:* Bef. delar av Sigfridsborgs byggs om + tillbyggnad**

Del av skolan byggs om, rivs samt byggs till i två plan. Paviljonger demonteras. Totalt tillkommer ca 120 elever. Om- och tillbyggnad sker i flera etapper för att lösa logistiken för verksamheten samt i möjligaste mån slippa provisoriska lokaler.
Idrott löses i en nybyggd sporthall.

LOKALFÖRTECKNING

	ALT 1 - BEFINTLIG SKOLA, BEFINTLIG DEL **Del som bevaras av befintlig skolbyggnad Sigfridsborg**				
Id nr	**Funktion/lokal TH= 2,7m**	**Area m²**	**Dim antal p**	**Antal**	**Sambandskrav, övriga anmärkningar**
	Lärosalar, komplement till hemvist	**120 m²**			30 m² tillkommer i den nybyggda delen, i anslutning till hemvisterna.
	Extra lärosal/rörelserum F-klasser	56		1 st	I anslutning till förskoleklasser/Även ”gummiband” skolverksamhet
	Kopiering	10		1 st	Två hemvist kan dela
	Lärsosal liten	15	6 p	2st	Undervisning för mindre undervisningsgrupp. Kan vara i anslutning till hemvist.
	Grupprum/samtalsrum	12	4p	2st	
	Kulturcentrum/klubb	**460 m²**			
	Fritidsklubb	50		1 st	Kan vara del av och i anslutning till musik/bild/bibliotek/hemkunskap
	Bibliotek	50		1 st	Samband med huvudentré
	Ateljé/Bild + frd	80 + 10		1 st	Plats för brännugn. Utöka yta?
	Musik/drama	80		1 st	Möjlighet att dela?
	Instrumentförråd	10		1 st	
	Trä och metall + frd	80+10		1 st	
	Textil + frd	80+10		1 st	
	Elevhälsa	**76 m²**			
	Väntrum	15	6 p	1 st	
	Skolsköterska	18		1 st	
	Vilrum	8		1 st	
	Samtalsrum	15		1 st	Kurator/psykolog
	RWC	5		1 st	

	Extra samtalsrum	15		1 st	
	Adm/personal (85p)	**237m²**			
	Expedition	20		1 st	Centralt placerad vid entré, matsal, bibliotek. Besöksplats, 2 arbetsplatser, postfack
	Arbetsrum, rektor etc.	20		1st	4 arbetsplatser i öppet landskap med samtalsrum i anslutning. Alt 2-4 arbetsrum.
	Mötesrum	12		2 st	Mindre möten/samtal
	Personalrum	70	60 p	1 st	Med pentry, gärna i anslutning till entré, matsal. Önskemål om möjlighet att dela in i 2 rum
	Konferensrum	30	12-15 p	1st	
	Arkiv	14		1 st	
	Kopiering	10		1 st	
	Kapprum personal	14		1 st	
	Omklädningsrum med dusch	14		2 st	Separat för dam och herr
	WC	2		1 st	I anslutning till omkl.
	RWC	5		1 st	I anslutning till omkl.
	Egen matsal/samling	**706 m²**			
	Matsal	330	250 p	1 st	3 matlag (ca 800 p) + mellanmål fritids/fritidsklubb.
	Serveringsutrymme	50			Med kommunikation runt servering
	Tillagningskök inkl. alla tillhörande utrymmen	230			Avstämt med storkökskonsult I anslutning till angöring + soprum
	Varumottagning				
	Disk	35			
	Förråd+vagnförråd				
	Omkl.+WC/Dusch				För kökspersonal
	WC	2		3 st	
	RWC	5		1 st	
	Hemkunskap	50	25 p	1 st	4 st köksgrupper. I anslutning till matsal, 4m2 frd inräknat i area
	Övrigt	**165 m²**			
	Huvudentré	50		2 st	Huvudentré i två plan. I anslutning till expedition/bibliotek.

	Vaktmästare	12		1 st	En arbetsplats
	Städcentral	10		1 st	
	Omklädning städ				Delar omkl. personal
	Städförråd	3		1 st	Vid matsal, övriga under posten hemvist
	Soprum/Miljöstation	25		1 st	I anslutning till angöring/inlast
	Serverrum	10		1 st	
	Varumottagning	5		1 st	Nära vaktmästare
	Summa program	**1764 m²**			
	+ kommunikation	441			Kommunikation 25%, mellanväggar etc.
	Total beräknad LOA	**2205 m²**			
	Tekniska utrymmen	215 **m²**			uppskattning
	Fläktrum				Stäms av med V
	Undercentral				
	Elcentral				Stäms av med E
	Schakt				Studeras i nästa skede
	Ytterväggar 9%	218			
	Total beräknad BTA	**2638 m²**			
	BTA befintlig byggnad	**2864 m²**			(Efter ombyggnad enl. förstudie. Överyta i ej maximal utnyttjande av yta).
ALT 1 – TILLBYGGNAD AV BEFINTLIG BYGGNAD SIGFRIDSBORG					
Id nr	**Funktion/lokal TH= 2,7m**	**Area m²**	**Dim antal p**	**Anta l**	**Sambandskrav, övriga anmärkningar**
	Hemvist F-3/4-6	**487x7 m² T=3409**		**7st**	Hemvist F-3 och 4-6 utformas lika för framtida flexibilitet
	Lärosal	56	25 p	28 st	Undervisningsrum. Pentry. Totalt 28 varav 7 delbara. Behovet för 650 elever är 26 st
	Allrum	56		7 st	Allrum/fritids med pentry, möjlighet att dela av/inreda med rum i rummet. Mellanmål i matsal.
	Grupprum litet	15	6 p	14 st	Kan användas spec. undervisning
	Grupprum stort	30	16 p	7st	Spec. undervisning/halvklass
	Arbetsrum lärare	24	6-8 p	7 st	Ett per årskurs/arbestlag.
	Förråd	12-16		7 st	

	Kapprum	50-60	100 p	7 st	Ett per hemvist
	Groventré	15-30		7 st	Möjlighet att sitta ner och ta av skor 1 per hemvist. Storlek beror på skogränsläsning, byggnadsvolymers konfiguration samt markförhållanden.
	WC	2		28 st	1 WC/15 p. Totalt 50 i byggnaden
	RWC	5		7 st	Totala antalet kan minskas i byggnaden
	WC personal	2		7 st	1/hemvist
	Städ/frd	2		7 st	
	Övriga lärosalar, komplement till hemvist	**30 m²**			120 m² tillkommer i den ombyggda e delen, i anslutning till hemvisterna.
	Kopiering	10		3 st	Två hemvist kan dela.
	Summa program	3439m²			
	+ kommunikation	860m²			ca 25% kommunikation, mellanväggar etc. Kan troligen minskas enl. förstudie
	Total beräknad LOA	**4299 m²**			
	Tekniska utrymmen	**150m²**			Uppskattat
	Fläktrum				Stäms av med V
	Undercentral			1 st	
	Elcentral			1 st	Stäms av med E
	Schakt				Studeras i nästa skede
	Ytterväggar	400m²			ca 9%
	Uteförråd	18		4	4 uteförråd på skolgården
	Total beräknad BTA	**4921m²**			
	NY SPORTHALL				
	ca LOA	**1548 m²**			Ref. Tollare bollhall
	ca BTA	**1600 m²**			
	BTA enl förstudie	**1740 m2**			Ytas ökas på grund av souterrängplacering

***Alt 2*: Nybyggnad Sigfridsborgs skola F-9**

En helt ny skola där Sigfridsborgs skola samt befintliga paviljonger rivs/demonteras. Den nya skolan byggs och rivs i flera etapper för att lösa logistiken samt slippa provisoriska lokaler. Idrott löses i en nybyggd sporthall.

LOKALFÖRTECKNING

Id nr	Funktion/lokal TH= 2,7m	Area m²	Dim antal p	Antal	Sambandskrav, övriga anmärkningar
	Hemvist F-3/4-6	**487 x7 m² T=3409**		**7st**	**Hemvist F-3 och 4-6 utformas lika för framtida flexibilitet**
	Lärosal	56	25 p	28 st	Undervisningsrum. Pentry. Totalt 28 varav 7 delbara. Behovet för 650 elever är 26 st
	Allrum	56		7 st	Allrum/fritids med pentry, möjlighet att dela av/inreda med rum i rummet. Mellanmål i matsal.
	Grupprum litet	15	6 p	14 st	Kan användas spec. undervisning
	Grupprum stort	30	16 p	7st	Spec. undervisning/halvklass
	Arbetsrum lärare	24	6-8 p	7 st	Ett per årskurs/arbestlag.
	Förråd	12-16		7 st	
	Kapprum	50-60	100 p	7 st	Ett per hemvist
	Groventré	15-30		7 st	Möjlighet att sitta ner och ta av skor 1 per hemvist. Storlek beror på skogränsläsning, byggnadsvolymers konfiguration samt markförhållanden.
	WC	2		28 st	1 WC/15 p. Totalt 50 i byggnaden
	RWC	5		7 st	Totala antalet kan minskas i byggnaden
	WC personal	2		7 st	1/hemvist
	Städ/frd	2		7 st	
	Övriga lärosalar, komplement till hemvist	**21 x7 m² T=150 m²**			
	Extra lärosal/rörelserum F-klasser	56		1 st	I anslutning till förskoleklasser/Även ”gummiband” skolverksamhet
	Kopiering	10		4 st	Två hemvist kan dela
	Lärsosal liten	15	6 p	2st	Undervisning för mindre

					undervisningsgrupp. Kan vara i anslutning till hemvist.
	Grupprum/samtalsrum	12	4p	2st	
	Kulturcentrum/klubb	**460 m²**			
	Fritidsklubb	50		1 st	Kan vara del av och i anslutning till musik/bild/bibliotek/hemkunskap
	Bibliotek	50		1 st	Samband med huvudentré
	Ateljé/Bild + frd	80 + 10		1 st	Plats för brännugn. Utöka yta?
	Musik/drama	80		1 st	Möjlighet att dela?
	Instrumentförråd	10		1 st	
	Trä och metall + frd	80+10		1 st	
	Textil + frd	80+10		1 st	
	Elevhälsa	**76 m²**			
	Väntrum	15	6 p	1 st	
	Skolsköterska	18		1 st	
	Vilrum	8		1 st	
	Samtalsrum	15		1 st	Kurator/psykolog
	RWC	5		1 st	
	Extra samtalsrum	15		1 st	
	Adm/personal (85p)	**237m²**			
	Expedition	20		1 st	Centralt placerad vid entré, matsal, bibliotek. Besöksplats, 2 arbetsplatser, postfack
	Arbetsrum, rektor etc.	20		1st	4 arbetsplatser i öppet landskap med samtalsrum i anslutning. Alt 2-4 arbetsrum.
	Mötesrum	12		2 st	Mindre möten/samtal
	Personalrum	70	60 p	1 st	Med pentry, gärna i anslutning till entré, matsal. Önskemål om möjlighet att dela in i 2 rum
	Konferensrum	30	12-15 p	1st	
	Arkiv	14		1 st	
	Kopiering	10		1 st	
	Kapprum personal	14		1 st	
	Omklädningsrum med dusch	14		2 st	Separat för dam och herr
	WC	2		1 st	I anslutning till omkl.

	RWC	5		1 st	I anslutning till omkl.
	Egen matsal/samling	**706 m²**			
	Matsal	330	250 p	1 st	3 matlag (ca 800 p) + mellanmål fritids/fritidsklubb.
	Serveringsutrymme	50			Med kommunikation runt servering
	Tillagningskök inkl. alla tillhörande utrymmen	230			Avstämt med storkökskonsult I anslutning till angöring + soprum
	Disk	35			
	Förråd+vagnförråd				
	Omkl.+WC/Dusch				För kökspersonal
	WC	2		3 st	
	RWC	5		1 st	
	Hemkunskap	50	25 p	1 st	4 st köksgrupper. I anslutning till matsal 4m2 frd inräknat i area
	Övrigt	**165 m²**			
	Huvudentré	50		2 st	Huvudentré i två plan. I anslutning till expedition/bibliotek.
	Vaktmästare	12		1 st	En arbetsplats
	Städcentral	10		1 st	
	Omkl. .städ				Delar omkl. personal
	Städförråd	3		1 st	Vid matsal, övriga under posten hemvist
	Soprum/Miljöstation	25		1 st	I anslutning till angöring/inlast
	Serverrum	10		1 st	
	Varumottagning	5		1 st	Nära vaktmästare
	Summa program	5203m²			
	+ kommunikation	1301m²			ca 25 % kommunikation,mellanväggar etc.
	Beräknad LOA	**6504m²**			10,0m² LOA/elev (650 elever)
	Tekniska utrymmen	**365m²**			Uppskattat
	Fläktrum	300			Stäms av med V
	Undercentral	20		1 st	
	Elcentral	20		1 st	Stäms av med E
	Schakt	25			Studeras i detalj nästa skede

	Ytterväggar	618m²			ca 9%
	Uteförråd	18		4	4 uteförråd på skolgården
	BTA (inkl. utefrd)	**7559m²**			**11,6 m² BTA/elev (650 elever)**
	BTA enl förstudie	**7390m²**			Kan troligen minskas från program pga mindre kommunikationsyta
	NY SPORTHALL				
	ca LOA	**1548 m²**			Ref. Tollare bollhall
	ca BTA	**1600 m²**			
	BTA enl förstudie	**1740 m2**			Ytas ökas på grund av souterrängplacering.

7 Planbestämmelser

Fastighetsbeteckning/ Detaljplan

Fastighetsbeteckningen är Älta 30:14-15 och ingår i stadsplan S236 fastställdes 1971. Planen har beteckningen allmänt ändamål en s.k. A-plan. Byggnadshöjden begränsas i detaljplanen till 8,0m (takfot uppmätt i en 45 graders vinkel från den genomsnittliga marknivån.) Utfartsförbud längs med Lovisedalsvägen.
Program för Ältadalens trafiklösning ska ligga till grund.
Den nya detaljplanen över Ältadalen (där förskolan ska byggas) förväntas vinna laga kraft under andra halvan av 2016. Överklagad till Länsstyrelsen. Påverkar när den nya förskolan kan byggas och förskoleverksamheten i skolan kan flytta ut i sina lokaler.

8 Gestaltning

Utgångspunkt

Den befintliga skolans struktur utvecklas genom en tillbyggnad av nya hemvister samt delvis rivning och renovering av den befintliga skolbyggnaden. Alternativt görs en komplett nybyggnad. Byggprocessen etappindelas så skolverksamheten kan fortsätta vara kvar under byggtiden.
Begränsningar i byggnadshöjd i gällande detaljplan samt programmets behov kräver att volymerna följer tomtens topologi. Resultatet är en anpassning till landskapets villkor. Det är gynnsamt både för skolmiljön och den omgivande bebyggelsen, men ger en mer utdragen byggnad med något större kommunikationsytor. Infartsförbudet från Lovisedalsvägen påverkar skolans organisation och placering av inlast/tillagningskök/matsal vilket innebär att det blir ett stort avstånd mellan hemvisten i ena änden av skolan och matsalen i den andra.

Volymstudiens ambition är också att skapa tydliga trafikseparerade flöden och utnyttja tomtens topologi och höjdskillnader för en spännande miljö som förstärker och tydliggör de rumssamband som finns, inte minst mellan huvudentrén mellan gata och skolgård.

Tomten

Tomten är belägen i östra Älta, nordväst om korsningen av Evalundsvägen och Lovisedalsvägen. Tomten angörs från gång- och cykelvägen i väster eller med motorfordon från bilvägarna öster och söder. Den är lätt kuperad och sluttar mot nordväst. Det finns uppvuxna blandade träd i den nordvästra delen samt i anslutning till vägkorsningen. Befintlig bebyggelse ligger primärt i anslutning till bilvägarna. Öster om tomten ligger ett större skogbevuxet naturområde. I väster finns en fin bollplan. Närområdet karaktäriseras av rad- och småhusbebyggelse.

Gården

Skolgården omfamnas av skolbyggnadens nya volymer. Den har sitt minsta, mest intima rum på en platå i öster som bildar en entréplats mot Lovisedalsvägen, ett större centralt beläget rum samt en extern bollplan i väster. Bollplanen samutnyttjas med fördel av skolan. Gårdens flytande tredelning gör den lättöverskådlig samtidigt som den enkelt kan indelas i skolan olika stadier.
Den befintliga gården är varierande hårdgjort eller park/naturmark. Skolgården är idag i dåligt skick idag på grund av stort slitage. Eftersom den nya gården blir mindre än dagens, bör den utnyttjas så effektivt som möjligt och bör detaljstuderas av en landskapsarkitekt för att klara slitage. Eftersom vi bygger på delar av skolgården för att klara etappindelningen så påverkas befintliga träd. Stor omsorg om de träd som kan bevaras och inmätning av värdefulla träd bör ske i nästa skede.

Planlösning

Volymstudien undersöker en linjär organisation där skolans gemensamma delar placerats i söder, i anslutning till trafik och angöringsplatser. Logistiken blir effektiv samtidigt som byggnaderna bildar en buffert mellan skolområdet och trafiken.
På grund av ut/infarstförbud i gällande detaljplan och Nackas önskemål att lösa inlast inom fastigheten så begränsas inlast till Evalundsvägen och detta blir styrande för placering av tillagningskök och matsal i den södra volymen och som därmed kräver en omfattande ombyggnad i alt 1. Vidare norrut kommer skolas nav med kulturcentrum, entréområde med fritidsklubb, administration och elevhälsa. I norr ligger skolans sju hemvister. Entréområdet knyter samman huvudentrén med skolgårdsentrén. Det har ett generöst dubbel högt rum som gör byggnadens organisation intuitivt avläsbar.
I nybyggnadsalternativet utnyttjas det dubbel höga rummet även för att släppa in ovanljus till skolans souterrängdel. Möjligheten att bygga två våningar kan utnyttjas till fullo. Därför har hemvisten delvis kunnat få en mer central placering, vilket ger en mer

kompakt byggnad med kortare stråk samt en högre volym mot gata och större skolgård. Hemvisten i norr ligger på tryggt avstånd från trafiken, med direkt anslutning till skolgården, bollplanen och sporthallen. Avstånd till trafiken ger en bra utvändig ljudmiljö, så klassrummen kan utnyttja naturlig ventilation. Teknikutrymmen, eventuellt förråd och arkiv ligger i byggnadens souterrängdel.

Entréer

Skolans entrérum nås från huvudentrén vid Lovisedalsvägen och skolgården. Skolgården nås från gång- och cykelvägen i väster samt en skridande trappa i söder. I nybyggnadsalternativet kan skolgården även nås via en passage från norr. Leveranser når skolan från Evalundsvägen på ett avskilt område i söder. På så vis uppstår en naturlig trafikseparering, så eleverna enkelt kan ta sig till skolan utan att korsa bilvägar. För att klara lämpliga lutningar på inlast och parkeringsplater föreslås utfyllnad av marken i tomtens södra del, till samma nivå som Evalundsvägen.
Huvudentrén kompletteras av flera mindre, självständiga entréer till elevernas hemvister. De gör skolan trygg och överskådlig för de mindre barnen. Hur man hanterar skogränsen har berörts i förstudien, men bör studeras vidare i nästa skede. I alt 2 formas volymen vid huvudentrén så att det uppstår en entrégård i anslutning till Lovisedalsvägen. Den fungerar som buffertzon för den som kommer till eller lämnar skolan. De omgivande fasaderna förses med fördel med stora öppningar, så ankommande snabbt kan uppleva och bli en del av aktiviteten inuti byggnaden. Entrétorget blir en utvändig pendang till det inre entrérummet, en relation som skapar en tydlig, välkomnande och funktionell ankomst till skolbyggnaden.

Fasader och exteriöra material

I båda alternativen kommer skolans program att utökas gentemot de lokaler skolan har idag. För att inte den nya skolan skall kännas för stor eller repetitiv bryts volymen ned i flera mindre volymer och skalan tas ytterligare ned genom ett varierat fasaduttryck som sätts i relation till den omgivande villabebyggelsen.
Fasader och material har ej studerats i detta skede, men skolan bör satsa på hållbara material med hög kvalitet som för att minimera slitage och framtida förvaltningskostnader. Extra omsorg bör läggas på fönstersättning och behandling av entréer.

Interiöra material

Byggnadens karaktär ska vara inbjudande och återspegla den kreativa och pedagogiska verksamhet som bedrivs. Taktila, levande material är viktiga inslag och ger skolan en unik karaktär och identitet. Samtliga material ska vara robusta, gärna av naturmaterial, och minimera framtida underhåll. Stor omsorg ska läggas vid ytskikt, färgsättning och textilier.

Akustiken, bra ljusinsläpp och god ventilation är av stor vikt. Vädringsmöjligheter ska finnas i klassrum. En öppen skola med exempelvis glaspartier till klassrum och grupprum förordas så att elever och personal lätt ser vad som händer. Eleverna ska kunna arbeta individuellt, i par eller i grupp. Det ska finnas stora och små mötesplatser ute och inne för samvaro, rekreation och informellt lärande.
För att öka trivseln och minska skadegörelse m.m. föreslås att ytterskor inte tillåts i anläggningen. Skogräns kommer att tillämpas innanför samtliga entréer vilket möjliggör att elever kan röra sig torrskodda genom hela byggnaden. I dessa entréer är golven i terrazzo för att klara det höga slitaget, samt markera en tydlig skogräns mot de mjukare materialen inne i byggnaden.

De större gemensamma rummen (matsal, fritidsklubb) får golv av industriparkett för att klara av de höga kraven på slitage och akustik. Även slöjd- och musik-/dramasalar får dessa typer av golv p.g.a. de höga ljudnivåer som uppstår av musik, dans och maskiner. I övriga rum (hemavdelningar, personalrum och elevhälsa) är golven i linoleum, alt. gummi. Vid pentryn läggs klinkergolv och WC och omklädning är helkaklade med golv i klinker. Storköksutrymmen styrs av höga krav hygienkrav och får kaklade väggar och flytande massagolv.

De flesta väggar i byggnaden är målade, men för att klara slitage och underlätta rengöring föreslås höga socklar (h=80 cm) av typ plywood. Undantag på detta är rum med högre krav på exempelvis akustik eller slitage. I kapprum och trapphus är slitaget på väggar stort och extra åtgärder behöver vidtas för att dessa skall klara sig bra. Exempelvis kan väggar helt kläs i plywood. I samband med matsal och musik kommer innerväggar att kläs med perforerade akustikpaneler i trä eller håltegel för att uppnå krav på ljudabsorption. Även akustiska draperier är nödvändiga för att få en god akustikmiljö. Klassrummen kräver ofta att en vägg kläs med ljusabsorbenter för en god ljudmiljö. Undertak i byggnaden i form av akustikplattor eller perforerade plattor (typ sträckmetall, perforerade träplattor eller träullit) med bakomliggande ljudisolering i mineralull.

Sporthall
På tomten, mellan skolans volym och den närbelägna bollplanen finns en bra möjlighet att bygga en sporthall. Den får egen entré och angöring från Evalundsvägen i söder. För att klara befintlig detaljplan utnyttjar sporthallen den sluttande terrängen och ligger souterräng. Den inreds med fördel med en mobil läktare som följer terrängens fall. Själva hallen ligger i anslutning och nivå med skolgården och skulle sommartid kunna ha en meningsfull koppling med denna. Det är mindre än femtio meter till bollplanen så elever kan obehindrat röra sig mellan hallen och bollplanen.

9 Tillgänglighet

För Förstudien har tillgänglighet prioriterats avseende entréutformning, hiss, trappor, möjliga dörrplaceringar etc. En granskning ska ske i senare skede
I samband med projektering efter att investeringsbeslut är fattat studeras tillgänglighet ytterligare och ett tillgänglighetsutlåtande tas fram i samband med bygglovsansökan.

10 Trafik – hämta, lämna, parkering/ Avfallshantering

Trafik
RH-parkering ska finnas. Nackas nyckeltal beträffande antal parkeringsplatser-för förskolor ska tillämpas enl trafikplanerare på Trafikenheten och ligga till grund för fortsatt diskussion för framtagning en bra trafiklösning.
Parkeringstalen anpassas efter förutsättningarna att kunna gå, cykla och åka kollektivt och kommunen har delats in i tre zoner. Sigfridsborgsskolan bedöms ha en mindre god kollektivtrafikförsörjning och ligger i zon C.

Trafikutredning
Parkeringssituationen behöver struktureras upp och tillskapa fler parkeringsplatser. Man behöver även skapa hämta/lämna funktion.
För att säkerställa framtida trafiksituation har en separat trafikutredning har tagits fram av Ramböll som har granskats av sakkunnig granskare från trafik- och renhållningsenheten i syfte med att lösa trafik-, parkerings- och sophanterings-lösning på ett areaeffektivt sätt på fastigheten. *Se bilaga*

Avfallshantering
”Handbok för avfallshantering dat 2009” ska ligga till grund.

11 Teknisk status

Det krävs stora investeringar närmaste åren om man ska ha kvar delar av byggnaden som är från 1974. De underhållsåtgärder som krävs är redovisade i statusrapport/statusbesiktning, som har tagits fram av WSP.

12 Brand

Studeras vidare tillsammans med brandkonsult under projekteringsskedet. I samband med ansökan bygglov tas en BSB, brandskyddsbeskrivning fram av beställaren.

13 Energi, Hållbarhet/Miljö

Fastighetsutvecklingsenhetens Miljökrav

Checklista detaljerade miljökrav

Detaljerade MILJÖKRAV FAK 201

riktlinjer_hallbart_byggande.pdf

Miljöenhetens Miljökrav och riktlinjer

150828_Sigfridsborgs_skola_Miljokrav_

14 Översiktlig Huvudtidplan

Förstudien startade i november och var klar maj -15.
Investeringsbeslut planeras gå upp till KSSU till T2 *(tertial 2)*
Uppskattad huvudtidplan har tagits fram.

15 Kostnadsindikation

En första grov kostnadsindikation har tagits fram.
En mer detaljerad kostnadskalkyl tas fram i ett senare skede.

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

NACKA KOMMUN

POSTADRESS
Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS
Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON
08-718 80 00

E-POST
info@nacka.se

SMS
716 80

WEBB
www.nacka.se

ORG.NUMMER
212000-0167

SIGFRIDSBORGS SKOLA

Förstudie utbyggnadskapacitet
2015-05-27

NACKA KOMMUN

Mange

Bakgrund	3
Förutsättningar	4
Befintlig byggnad	7
Utgångspunkter	8
Alternativ 1: Om- och tillbyggnad	10
Alternativ 2: Ny skola	17
Sammanfattning	23
Referensmaterial	24
Bilaga: Ny sporthall	25

Detaljplan S236

Diagram som visar detaljplanens konsekvenser för byggnadsvolymer.
Takfot max 8 meter över medelmarknivå. Taklutningar under 45 grader.

Sigfridsborgs skola, nuläge

BAKGRUND

Den här förstudien gällande utbyggnad av Sigfridsborgs skola är gjord av Marge arkitekter, på uppdrag av av Nacka kommuns Fastighetsutvecklingsenhet. Förstudiens syfte är att utreda förutsättningarna för en utbyggnad av nuvarande skola från en F-6-skola till en F-9-skola för totalt 650 elever. Detta dokument är en bilaga till det strategiska lokalprogrammet för Sigfridsborgs skola.

Två alternativ har utretts inom befintlig skolfastighet samt placering av en ny sporthall på fastigheten.
I samband med förstudien har en separat trafikutredning gjorts gällande angöring, inlast, sop och parkeringssituationen.

Alt 1: Om- och tillbyggnad innebär att nuvarande skolas östra flygel behålls, renoveras och byggs om. Norr om denna placeras en tillbyggnad med nya hemvister samt vissa specialsalar.

Alt 2: Nybyggnad innebär en nybyggnation som sker etappvis för att säkerställa fortsatt skolverksamhet under byggtiden.

DETALJPLAN

- Upprättad 1971.

- Prickmark längs fastighetsgräns, ca 4-7m, tillåter ingen bebyggelse.

- Förbud mot utfart med stängselskydd längs Lovisedalsvägens samt en del av Evadalsvägen.

- Mark mellan gata och fastighetsgräns ska vara park eller plantering.

- Byggnadshöjd 8m.

Humlans föräldrakooperativ
Älta skola
Bäckalidens förskola
Älta gårds förskola
Stavborgsskolan
Solstrålens förskola
Allmänna förskolan Nicke
Sigfridsborgs skola
Öppna förskolan Älta
Strandparkens förskola
Inspira förskola
Sjöängens förskola
Almdungens förskola
Väg 229 mot Gubbängen
Hedviglunds förskola

10.

11.

12.

13.

7.

8.

6.

9.

1.

2.

3.

4.

5.

Topografi, omgivande bebyggelse

Ankomst, entréer

BEFINTLIG SKOLA

Dagens skola ligger i en hästskoformad volym som betjänas av en central korridor. Volymen ligger i souterräng. Skolan ligger i bostadsområde med småhus radhus. Skolan angörs via en entré från Evalundsvägen och två från Lovisedalsvägen.

TOMTEN

Tomten är lätt kuperad och sluttar mot nordväst. Det finns uppvuxna blandade träd i den nordvästra delen samt i anslutning till vägkorsningen. Befintlig skola ligger primärt i anslutning till bilvägarna. Öster om tomten ligger ett större skogbevuxet naturområde. I väster finns en fin bollplan.

PROGRAM UTBYGGNAD

Skolan ska fortsätta vara en F-6 skola, men med ökad kapacitet med ca 120 elevplatser till ca 650 elevplatser. Det innebär en total yta på ca 7 500 kvm BTA, en utökning med ca 2200 kvm BTA jämfört med dagens skola. Begränsningar i byggnadshöjd i samt programmets behov kräver att volymerna följer tomtens topologi med en skolbyggnad i två våningar.

Byggprocessen etappindelas så skolverksamheten kan fortsätta under byggtiden.

481

Kommunikationsytor nuläge

Program nuläge

förskola/fritidshem
personal
arbetslag
övrigt (teknik/frd)
kreativa rum/idrott
matsal/kök
elevhälsa

I arbetet med Sigfridsborgs skola har utgångspunkten varit Nacka kommuns ledord för att skapa goda förutsättningar för lärande och kunskapsutveckling vid skolbyggande: kreativitet, flexibilitet, trygghet och hållbarhet.

EN VÄLKOMNANDE SKOLA, SAMNYTTJA LOKALER, GENERELL STRUKTUR

Den nya skolan ska ha en tydlig huvudentré som nås både från gatan och skolgården. Ett entrérum bildar nav för matsal, kulturcentrum och administration. De av skolans lokaler som samnyttjas av hela skolan och kan hyras ut till andra verksamheter placeras i anslutning till navet. Arbetslagen får egna entréer med kapprum ochskoförvaring i anslutning. Arbetslagen utifrån en generell planlösning för framtida flexibilitet. Kapprum och allrum blir del av ett större sammanhängande kommunikationsstråk för maximal yteffektivitet.

SKOLANS ORGANISATION BRYTER NER SKALAN

En utökning av skolan innebär en betydligt större byggnad än idag. För att undvika att byggnaden känns för storskalig och opersonlig bryts den nya byggnaden ner i mindre volymer som kopplas samman genom det centrala kommunikations-stråket.På så vis skapas ett bra gårdsrum samtidigt som varje arbetslag är tydligt avläsbart från byggnadens utsida. Interiört så dubblerar det huvudsakliga kommunikationsstråket som mötesplats och studieytor samt ökar kontakten mellan insida och utsida.

ANKOMSTEN GÅRDSRUMMET

Skolgården omfamnas av skolbyggnadens nya volymer. Den har sitt minsta, mest intima rum på en platå i öster som bildar en entréplats mot Lovisedalsvägen, ett större centralt beläget rum samt en extern bollplan i väster. Bollplanen samutnyttjas med fördel av skolan. Gårdens flytande tredelning gör den lättöverskådlig samtidigt som den enkelt kan indelas i skolan olika stadier.

Den nya skolans volymer skapar naturliga gränser mellan de olika trafikslagen. Dessa kompletteras av smarta kopplingar som gör det enkelt att ta sig runt på området utan av misstag hamna i farliga situationer.

Arbetslag, förstudie Myrsjöskolan

3 (4) klasser per arbetslag

Lärosalar	3 (4) st
Allrum	1 st
Kapprum	2 st
Grupprum	5 (3) st
Pedagogrum	1 st

0 2 4 6 8 10m

Skala 1:200

Skolgård från väster

Entré från söder

Entré från öster

ALT 1

OM- OCH TILLBYGGNAD
Den gamla skolans östra flygel behålls och skolan byggs ut på norra del i fyra volymer om två våningar. Förskutningar ger en varierad volym i en skala som korresponderar till den omgivande småhusbebyggelsen.

ENTRÉFÖRHÅLLANDEN
Huvudentré nås från Lovisedalsvägen och skolgården. Hemvisterna får separata entréer från skolgården.

UTERUM/SKOLGÅRD
Skolans totala utbyggnad innebär en mindre skolgård per elev räknat, både jämfört med befintlig skola och alternativ 2, nybyggnad. Intilliggande fotbollsplan samnyttjas med skolan.

ANGÖRING / INLAST / SOP
Hämta lämna via Lovisedalsvägen. Varor och sopor via egen infart från Evalundsvägen.

SPORTHALL
Sporthall i souterräng löser detaljplanens höjdkrav. Tillgänglig parkering för sporthallen från Evalundsvägen.

FAKTA

BTA 7460 kvm
LOA 6504 kvm
BYA 4670 kvm

Skolgård utan sporthall
18,0 kvm/elev (650 elever).

Skolgård med sporthall
16,0 kvm/elev (650 elever).

ALT 1: OM- OCH TILLBYGGNAD

0 10 20 30 40 50m

Skala 1:1000

Takplan
+44.5

Gata
+40.5

Skolgård
+36.5

förskola/fritidshem
personal
arbetslag
övrigt (teknik/frd)
kreativa rum/idrott
matsal/kök
elevhälsa

0 10 20 30 40 50m

Skala 1:1500

SIGFRIDSBORGS SKOLA / FÖRSTUDIE / 150527 / 12 (25)

Omorganisation av befintlig byggnad

Omorganisation, konsekvenser för befintlig byggnad

förskola/fritidshem | personal
arbetslag | övrigt (teknik/frd)
kreativa rum/idrott | matsal/kök | elevhälsa

sporthallen / hemvisterna

sektion administration / skolgården

0 10 20 30 40 50m

Skala 1:1000

Entrérum till hemvisterna. Innehåller skogräns, kommunikation, service till hemvisterna samt eventuellt uppehåll för anländande. Entrérummet kan även ta upp nivåskillnader upp till 500mm som nödvändigt.

0 2 4 6 8 10m

Skala 1:200

Befintlig byggnad/verksamhet igång

Renoveras/under byggnation

Färdigställt/verksamhet igång

Rives/flyttas

(x) Summa klassrum

Nuläge

Idag 21 klassrum och förskola vara 12 klassrum i befintlig skola och 9 klassrum i paviljonger. Förskola i sydvästra flygeln.

Totalt 26 möjliga klassrum.

ETAPP 1

Byggnation av tillbyggnad i nord. Förutsätter åtkomst från Lovisedalsvägen under byggnation. Skolans verksamhet oförändrad

Totalt 26 möjliga klassrum.

ETAPP 2

Paviljongerna demonteras. Tillbyggnad av nordvästra delen påbörjas. Ombyggnad av sydöstra flygeln med ny matsal startar.

Förskoleklasser flyttas till nybyggda Ältadalens förskola. 3-6 klassrum utlokaliseras till före detta förskolelokaler och 12 klassrum flyttar till nybyggd flygel (etapp I).

Totalt 26 möjliga klassrum.

ETAPP 3

Sydvästra flygeln med befintlig matsal rivs och byggnation startas med sporthall samt ombyggnad av nordöstra flygeln. 6 klassrum flyttas till nybyggd skola. Personal och elevhälsa tillfälligt i nybyggd del. Ny matsal i sydöstra flygeln färdigställd. Skolan utan gymnastikhall.

Totalt 26 möjliga klassrum.

ETAPP 4

Skola och sporthall färdigställd. Personal och elevhälsa flyttar in i nordöstra flygeln.

Totalt 28 möjliga klassrum samt sporthall.

Skolgård från väster

Entré från söder

Entré från öster

ALT 2

NYBYGGNAD
Den gamla skolans östra flygel behålls och skolan byggs ut på norra del i fyra volymer om två våningar. Förskutningar ger en ondulerande varierad volym i en skala som korresponderar till den omgivande radhusbebyggelsen.

ENTRÉFÖRHÅLLANDEN
Huvudentré nås från Lovisedalsvägen och skolgården. Hemvisterna får separata entréer från skolgården.

UTERUM/SKOLGÅRD
Skolans totala utbyggnad innebär en mindre skolgård per elev räknat än tidigare, men större än i om-/tillbyggnadsförslaget (alt 1).

ANGÖRING / INLAST / SOP
Hämta lämna via Lovisedalsvägen. Varor och sopor via egen infart från Evalundsvägen.

SPORTHALL
Sporthall i souterräng löser detaljplanens hödkrav. Tillgänglig parkering sporthall från Evalundsvägen.

INTILLIGGANDE FOTBOLLSPLAN
Samnyttjas med skolan.

FAKTA

BTA 7390 kvm
LOA 6504 kvm
BYA 4525 kvm

Skolgård utan sporthall
18,3 kvm/elev (650 elever).

Skolgård med sporthall
16,2 kvm/elev (650 elever).

0 10 20 30 40 50m

Skala 1:1000

Takplan
+44.5

Gata
+40.5

Skolgård
+36.5

förskola/fritidshem
arbetslag
kreativa rum/idrott
personal
övrigt (teknik/frd)
matsal/kök
elevhälsa

0 10 20 30 40 50m

Skala 1:1500

SIGFRIDSBORGS SKOLA / FÖRSTUDIE / 150527 / 19 (25)

NACKA KOMMUN

Mange

Referens - Rumssamband i flera plan inbjuder till möten och aktivitet. Hela utbudet i skolans nav blir synligt. Det är ett utmärkt rum för projektarbeten och utställningar.

Siktlinjer, rumssamband och dagsljus.

0 2 4 6 8 10m

Skala 1:200

Befintlig byggnad/verksamhet igång

Renoveras/under byggnation

Färdigställt/verksamhet igång

Rives/flyttas

(x) Summa klassrum

Nuläge

Idag 21 klassrum och förskola vara 12 klassrum i befintlig skola och 9 klassrum i paviljonger. Förskola i sydvästra flygeln.

Totalt 26 möjliga klassrum.

ETAPP 1

Nybyggnad i norr. Åtkomst från Lovisedalsvägen under byggnation?

Totalt 26 möjliga klassrum.

ETAPP 2

Östra skolbyggnaden rivs.12 klasser flyttar till de nya byggnaden i norr. 4 klassrum flyttar till förskoleflygeln.

Totalt 28 möjliga klassrum.

ETAPP 3

Norra paviljongen demonteras. 12 klasser flyttar till nybyggnad i öster. Sista arbetslaget i norr påbörjas.

Sydvästra flygeln rivs och ger plats för byggnation av sporthall. Ny matsal färdigställd i sydöstra flygeln. Skolan utan gymnastikhall.

Totalt 28 möjliga klassrum.

ETAPP 4

Nordvästra paviljongen demonteras. Skola och sporthall färdigställd.

Totalt 28 möjliga klassrum samt sporthall.

FÖRMIDDAG | MIDDAG | EFTERMIDDAG

SOMMARSOLSTÅND
20 Juni 2015 (sommartid)

8.30

12.00

18.00

VÅR OCH HÖSTDAGJÄMNING
20 mars 2015 (vintertid)

9.30

12.00

15.30

VINTERSOLSTÅND
21 december 2015 (vintertid)

10.30

12.00

13.30

ALTERNATIV 1, OM- OCH TILLBYGGNATION

FÖRDELAR:
Del av befintlig skolbyggnad kan bevaras (renoverad).

NACKDELAR:
Större fotavtryck, mindre skolgård.
Befintlig byggnad svarar mindre bra mot program
vilket ger en omfattande renovering.

ALTERNATIV 2, ETAPPVIS NYBYGGNATION

FÖRDELAR:
Ny, energieffektiv byggnad ger lägre driftskostnader.
Mindre gångytor, fotavtryck, större skolgård.
Planlösning skräddarsydd mot programmet med
tydliga rumsliga kvalitéer.
Souterräng får dagsljus så alla lokaler blir attraktiva.
Entrégården tydligare separerad från inlastningen.

NACKDELAR:
Befintlig byggnad rives helt.

En stor volym som bryts ner i flera mindre delar upplevs mindre och enklare att inta.

Ett veckat tak får ett lekfullt samtida intryck. Det bryter effektivt ner skalan, samtidigt som det korsponderar med småhusbebyggelsens tak.

Veckade tak ger spännande rum med god akustik.

Korridorer som kombineras med en annan funktion blir bra rum. Sittmöbler ger spontana möten eller improviserade arbetsplatser.

I uppdraget ingår att föreslå lämplig placering för sporthall i storlek motsvarande Tollare sporthall.

Fasader 1:400

Plan 1:400

Sektion 1:200

0 10 20 30 40 50m

Skala 1:1000

Trafikutredning för Sigfridsborgs-skolan

Trafikutredning för Sigfridsborgsskolan

Datum	2015-03-19
Uppdragsnummer	1320008101
Utgåva/Status	Koncept

Anna Le Monie	Ann-Charlotte Alvehag Trin Reimal	Anna Le Monie
Uppdragledare	Handläggare	Granskare

Innehållsförteckning

1. Inledning 1

1.1 Uppdrag 1

1.2 Avgränsning 1

2. Nuläge 2

2.1 Sigfridsborgs skola och förskola 2

2.2 Sporthall 7

2.3 Omgivande gatunät, Evalundsvägen och Lovisedalsvägen 7

2.4 Cykelvägar 7

2.5 Kollektivtrafik 8

3. Förutsättningar för ny- och ombyggd av skola 10

3.1 Planförutsättningar 10

3.2 Utbyggnad av Lovisedalsvägen 11

3.3 Framtida trafiksituation i området 12

3.4 Parkeringspolicy 13

4. Parkeringsbehov för bil och cykel 15

4.1 Bilplatser för personal 15

4.2 Bilplatser för hämtning/lämning 15

4.3 Bilplatser för personal och besökare till sporthallen 15

4.4 Cykelparkering 16

4.5 Sammanställning av Sigfridsborgsskolans behov av bilplatser och cykelplatser 16

5. Sigfridsborgsskolan inklusive sporthall, trafiklösning 17

5.1 Parkering och lastplats på skoltomten 19

5.2 Parkeringsfickor utmed Lovisedalsvägen 20

5.3 Samnyttjande av parkeringsplats för Ältadalens förskola 23

5.4 Sammanställning av föreslagna parkeringsplatser för bil 23

5.5 Cykelplatser 24

5.6 Åtgärder för gång- och cykeltrafik 25
5.7 Belysning 26
5.8 Kollektivtrafik 27
5.9 Beteendeförändrande åtgärder 27
6. Avförda alternativ 29
Bilaga 1 Underlag för bedömning av parkeringsbehovet för bilar som lämnar elever vid skolan 33
B.1 Resvanor 33
B.2 Observationsstudie 34
B.3 Parkeringsbehov för hämtning/lämning vid Sigfridsborgsskolan 37

1. Inledning

Sigfridsborgsskolan ligger i Älta i Nacka kommun. I dag finns cirka 20 klasser för årskurserna till noll och med sjätte klass. I byggnaderna ryms även en förskola med fyra avdelningar. För att kunna utöka antalet platser på både skola och förskola planerar kommunen en ny förskola, Ältadalens förskola, samt en ombyggnad eller nybyggnad av Sigfridsborgsskolan. I arbetet har i ett senare skede även prövas möjligheterna att inrymma en sporthall på skoltomten.

1.1 Uppdrag

På uppdrag av Nacka kommun har en gemensam trafikutredning genomförts för ombyggnad och nybyggnad av Sigfridsborgsskolan samt för Ältadalens planerade förskolan. I det pågående förstudiearbetet kring Sigfridsborgsskolan beaktas också lokaliseringen av en sporthall på skolfastigheten. Syftet med trafikutredningen är att klargöra framtida ytbehov för parkering, varuleveranser och sophämtning. Utredningen ska visa möjliga hållbara trafiklösningar med beaktande av trafiksäkerhet och yteffektivitet, som underlag för senare ställningstaganden. Trafikutredningen kommer att presenteras i två separata rapporter och denna rapport avser Sigfridsborgsskolan.

1.2 Avgränsning

Geografiskt avgränsas utredningen till att gälla de delar av Evalundsvägen och Lovisedalsvägen som löper utmed Sigfridsborgsskolan och Ältadalens planerade förskolan. Åtgärder föreslås endast inom detta område. Hur åtgärderna påverkar andra delar av trafiksystemet beskrivs översiktligt.

2. Nuläge

2.1 *Sigfridsborgs skola och förskola*

Sigfridsborgsskolan innehåller både skola och förskola och ligger i utkanten av Älta i Nacka kommun. Skolbyggnaderna rymmer idag 530 elever i förskoleklass upp till och med årskurs 6 samt 80 förskolebarn. Fritidshem finns för de yngre eleverna och en fritidsklubb för de äldre. Skolan har ett eget tillagningskök.

Skolan är belägen utmed Evalundsvägen och Lovisedalsvägen. Skolområdet är stängslat och det finns idag två entréer längs Lovisedalsvägen och en entré längs Evalundsvägen.

Figur 1 Översiktsbild Sigfridsborgsskolan

Trafiksituationen är komplicerad, framförallt under den mest intensiva morgontimmen då flera olika trafikströmmar samsas på samma ytor. Detaljplanen begränsar angöringsmöjligheterna genom planens utfartsförbud längs

Lovisedalsvägen och delar av Evalundsvägen. På skolans enda infart/utfart från Evalundsvägen ska personal som avser att parkera, föräldrar som ska hämta/lämna sina barn samt varutransporter samsas på samma yta.

Blandningen av trafikfunktioner i en enda angöring, men framförallt bristen på parkeringsplatser, medför ett högt tryck på parkeringen och konflikter kan uppstå. Det finns 20 parkeringsplatser som anges vara lärarparkering. Därutöver finns en besöksparkering i brant lutning med 11 platser. Det kan vara svårt att ta sig in på platserna närmast Evalundsvägen då in/utfarten inte är tillräckligt bred. Längs Evalundvägen finns även en avlämningsficka för två bilar. Längs Lovisedalsvägen finns möjlighet att parkera på den östra delen som är obebyggde. Längs vägens västra sida som gränsar till skolan råder parkeringsförbud.

För att öka kunskapen om elevernas resvanor genomfördes en resvaneundersökning under vecka 48 och en observationsstudie 27 november 2014 (se bilaga 1). Omkring 200[1] elever per dag skjutsas till skolan med bil. Möjligheten att parkera vid skolan är begränsad. Utöver de iordningställda parkeringsplatserna ställer många bilen längs Lovisedalsvägen, särskilt längs vägens östra sida som idag är obebyggd och där det är tillåtet att parkera. Parkeringsförbud råder dock på Lovisedalsvägens västra sida. Trots parkeringsförbud parkerar föräldrar utmed Sigfridsborgsvägen även där för att lämna sina barn. Den befintliga hämta/lämna fickan på Evalundsvägen är en på- och avlämningszon. Där råder parkeringsförbud, men de flesta parkerar ändå och följer med barnet in i skolan.

Konflikter mellan föräldrar och varutransporter kan uppstå då även lastplatsen används för parkering. Skolan har ett eget tillagningskök. Lastplatsen ligger i anslutning till förskolans entré och passeras av föräldrar som lämnar sina barn. Backande varutransporter kan därför förekomma på samma ytor som föräldrar med barn på väg till förskolan.

[1] Enlig RVU v 48 2014, se bilaga 1

Figur 2 Ingången till förskolan ligger "bakom" lastplatsen

Idag är nivåskillnaderna stora mellan anslutningen från Evalundsvägen och skolans entréer och lastplats. Det innebär svåra luntningsförhållanden för varutransporter och för besöksparkeringen i backen. Lastning och lossning sker via lastkaj. Vändutrymmet är begränsat, vilket innebär att lastbilar och sopbilarna behöver backa.

Figur 3 Begränsade utrymmen vid lastplatsen och backning är nödvändigt för att kunna vända

Elever som går eller cyklar till Sigfridsborgsskolan färdas i huvudsak till skolan på friliggande gång- och cykelvägar från Stensö och Sigfridsborg. En tunnel under Evalundsvägen ger en trafiksäker förbindelse till skolan för gång- och cykeltrafik från Stensö. Gång- och cykelförbindelserna leder fram till skolans stora cykelparkering. Under observationen den 27 november kom 252 elever gående eller med cykel till skolan mellan klockan 7.30 0ch 8.30. Flest elever, 146 stycken, kom via gång- och cykelvägarna väster om skolan. Omkring hälften kom från närliggande bostadsområde och hälften via gångtunneln. Hälften av eleverna kommer utan vuxet sällskap. Längs Evalundsvägen kom 65 elever och längs Lovisedalsvägen kom 41 elever under den observerade timmen.

Figur 4 Skolan cykelparkering i anslutning till gång- och cykelstråken

Figur 5 Tunnel för gång- och cykeltrafik under Evalundsvägen

Framför skolan längs Evalundsvägen ligger en busshållplats utformad som en timglashållplats. Timglashållplatsen dämpar hastigheten. Busshållplatsen innebär stopp för övrig trafik när bussen står vid hållplatsen. Elever som kommer med bussen får då möjlighet att korsa vägen trafiksäkert.

Figur 6 Busshållplats framför skolan på Evalundsvägen

2.2 *Sporthall*

Det saknas sportanläggningar i Älta. En planerad anläggning i Älta centrum kommer att bli avsevärt fördröjd. Under utredningsarbetet därför också studerats om det är möjligt att rymma en sporthall på skoltomten och därigenom kunna tillgodose behovet i en snabbare takt.

2.3 *Omgivande gatunät, Evalundsvägen och Lovisedalsvägen*

Evalundsvägen och Lovisedalsvägen är lokalgator med en viss uppsamlande funktion. Vägarna trafikeras av buss. Trafikmängden har på Evalundsvägen uppmätts till 1 200 fordon/dygn och Lovisedalsvägen har motsvarande fordonsflöden. Högsta tillåtna hastighet är 30 km/h.

Längs Evalundsvägen finns gångbana på vägens södra sida. För elever som kommer med buss till skolan förbättrar den timglasutformade busshållplatsen trafiksäkerheten. Lovisedalsvägen har idag en gångbana längs vägens västra sida. Parkering förekommer främst längs vägen östra sida.

Infarten till skolans parkering och till lastplats ligger utmed Evalundsvägen strax innan busshållplatsen.

2.4 *Cykelvägar*

Trafiksäkerheten inom bostadsområdena i Älta är överlag god. Främst beror det på de friliggande gång- och cykelvägnäten i Stensö och Sigfridsborg. En bidragande orsak är också låga hastigheter och små trafikmängder samt att gatorna är smala.

Nacka kommun har tagit fram Cykelstrategi 2014. Cykelvägnätet har i strategin klassificeras för att tydliggöra vilken typ av insatser cykelinfrastrukturen har behov av , var dessa insatser ska göras och hur de ska prioriteras. Nuvarande cykelvägnätet har delats in i tre kategorier; regionala cykelstråk, huvudcykelnät och lokala cykelnät, se figur 7. Figuren visar att Evalundsvägen ingår i huvudcykelnätet men att strategin utgår från att cykling tills vidare sker i blandtrafik. Lovisedalsvägen anges inte i klassificeringen.

Figur 7 Klassificering av cykelnätet enligt Cykelstrategi 2014, Nacka kommun

Cykelstrategin anger att lokalcykelnätet utformas efter förutsättningar på platsen. Grundprincipen är att cyklister bör separeras från bilister då hastigheten på motorfordonen överstiger 30 km/h vilket den inte gör på Lovisedalsvägen.

2.5 Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i närområdet består av busslinjer mot Gullmarsplan (linje 801, 811) Busslinjerna går i en slinga längs Evalundsvägen, Lovisedalsvägen och Erstaviksvägen mot Gullmarsplan. Närmaste hållplatslägen är idag på Evalundsvägen mitt emot entrén till skolan. Närmaste busshållplats för Ältadalens förskolan ligger cirka 100 meter norr om den planerade förskolan utmed Lovisedalsvägen. Under de mest intensiva morgon- och eftermiddagstimmarna går bussarna i 5-10 minuters trafik. Övriga tider går de cirka en gång per timme.

Förbindelsen gör det möjligt för föräldrar med barn i skolan som bor i Stensö och i andra delar av Älta centrum att nå skolan med buss.

Utöver busstrafiken mot Gullmarsplan är det även möjligt att byta till busslinjer mot Slussen i korsningen med Ältavägen. Avståndet mellan hållplatsen och skolan, för den mer turtäta trafiken mot Slussen, är omkring en kilometer.

Figur 8 Busslinjer i Älta, Källa Trafikutredning Södra Älta, Nacka kommun.

3. Förutsättningar för ny- och ombyggd av skola

3.1 Planförutsättningar

Förutsättningarna för ombyggnad av skola eller byggande av ny skola och sporthall regleras av förslag till detaljplan för område vid Högmoravägen Nyvägen i Lovisedal. En utgångspunkt för de studerade alternativen har varit att lösningar i första hand ska sökas inom ramen för nuvarande planbestämmelser.

Stadsplanen som reglerar skolområdet anger förbud mot utfart med stängselskydd längs Lovisedalsvägen samt längs en del av Evadalsvägen. Längs skolans fastighetsgräns anges prickmark i en zon på ca 4-7 meter där bebyggelse inte är tillåten. Marken mellan fastighetsgräns och gata skall vara park eller plantering. Byggnadshöjden får uppgå till maximalt 8 meter.

Figur 9 Stadsplan för område vid Högmoravägen - Nyvägen i Lovisedal, Älta

Ältadalens förskolan ryms inom förslag till detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter, Ältadalen i Älta. Detaljplanen, som ännu inte är antagen, syftar i

RAMBOLL

första hand till att möjliggöra bostadsbebyggelse i den före detta grustäkt som utgör en stor del av planområdet.

Detaljplan som reglerar planförhållandena för Sigfridsborgsskolan gäller för den västra delen av Lovisedalsvägen och utfartsförbud gäller fortsättningsvis längs hela skoltomten utmed Lovisedalsvägen och in på Evalundsvägen.

Figur 10 Detaljplan, ännu ej antagen, för del av Älta 10:1 m fl fastigheter, Ältadalen i Älta

3.2 *Utbyggnad av Lovisedalsvägen*

Lovisedalsvägen ska byggas om i samband med utbyggnaden enligt den föreslagna detaljplanen för Ältadalen. Den sektion som föreslås i

planbeskrivningen omfattar en gatusektion om 14 meter gatumark som rymmer körbana på 6,5 meter, gång- och cykelbana på 3 meter och en gångbana på 2 meter. Övriga 2 meter anges för trädplantering. Illustrationerna redovisar gång- och cykelbana längs vägens östra sida utmed den planerade förskolan. Stadsplanen för Sigfridsborgsskolan anger ett parkområde om cirka 4 meter mellan skoltomten och gångbanan.

På Lovisedalsvägen utmed skolan och Ältadalens planerade förskola kommer tillåten hastighet att var 30 km/timme.

Figur 11 Principsektion för Lovisedalsvägen i planbeskrivningen

3.3 *Framtida trafiksituation i området*

Utöver utbyggnaden i Ältadalen planeras även en utbyggnad i södra Hedvigslund. Trafikkonsekvenserna av ny bebyggelse i södra Hedvigslund och Ältadalen har tidigare studerats (Trafikutredning Södra Älta, Nacka kommun 2010-03-11). Den planerade bebyggelsen i Ältadalen bedöms medföra en ökning på ca 1400 resor per dygn. Huvuddelen av denna trafik förmodas använda den nya trafikplatsen vid Tyresövägen, men befintliga vägar påverkas i viss mån. Enligt trafikutredningen kommer bebyggelsen i Ältadalen att generera en ökning med ca 200 fordon/dygn på Evalundsvägen, ca 250 fordon/dygn på Lovisedalsvägen och ca 150 fordon/dygn på Erstaviksvägen.

Planen medger att Lovisedalsvägen även i fortsättningen ska vara öppen för trafik mellan Evalundsvägen och Solvägen, för att få ett effektivt utnyttjande av den nya trafikplatsen vid Tyresövägen. Den gällande planen föreskriver en avstängning av Lovisedalsvägen i detta läge. Avstängningen har dock aldrig genomförts. Trafikprognosen för södra Älta visar att Lovisedalsvägen får ca 1000 fordon per dygn om den hålls öppen, vilket i utredningen bedöms vara en normal trafikmängd för gator av Lovisedalsvägens karaktär.

I och med att Lovisedalsvägens utformning ändras ökar trafiksäkerheten trots viss ökad trafikmängd på Lovisedalsvägen. En gång- och cykelväg anläggs på vägens östra sida och hastighetsdämpande åtgärder i form av avsmalning och minirondell anläggs liksom platser för hämtning/lämning vid förskola och skola.

3.4 Parkeringspolicy

Nacka kommun har tagit fram en parkeringspolicy. I den anges parkeringstal för ny- och ombyggnad för olika verksamheter. I parkeringstalen ingår även besöksparkering.

För hämtning och lämning vid skola anges att en särskild parkeringsutredning ska göras. Erfarenheter har visat att behovet av avlämningsplatser och parkeringsplatser skiljer sig stort mellan olika förskolor och skolor.

Parkeringstalen anpassas efter förutsättningarna att kunna gå, cykla och åka kollektivt och kommunen har delats in i tre zoner definierade enligt följande:
A: Västra Sicklaön
B: God kollektivtrafikförsörjning utanför västra Sicklaön
< 20 min restid med kollektivtrafiken till Slussen eller Gullmarsplan
< 400 meter gångavstånd till hållplats med stombuss eller spårtrafik
C: Övrigt

Sigfrigsborgskola ligger i zon C och bilplatsbehovet anges enligt tabell nedan till 0,4 bilplatser per anställd.

Zon	Förskola	Förskoleklass – årskurs 9	Gymnasieskola
	Antal bpl/personal	Antal bpl/personal	Antal bpl/personal
C	0,4	0,4	0,4

Figur 12 Bilplatsbehovet per anställd för undervisning enlig Nacka kommuns parkeringspolicy

Sporthallen delar under skoltid personal med skolan och det finns därför inget behov av ytterligare platser. För besökande anges 0,25 bilplatser.

Zon	Sporthall	Sporthall
	Antal bpl/personal	Antal bpl/besökande
C	0,5	0,25

Figur 13 Bilplatsbehovet per anställd och besökande för sporthallen enlig Nacka kommuns parkeringspolicy

Parkeringspolicyn omfattar även parkeringstal för cykel. De antas vara desamma oavsett zon men ska kunna justeras med hänsyn till läge. Sporthallen utnyttjas under dagtid av elever i skolan. Under kvällar och helger kan skolans cykelparkering användas. Skolans behov av cykelparkering överstiger sporthallens behov, varför inga ytterligare platser behövs.

Kategori	Parkeringstal
Förskola (cpl/elev)	0,4*
Årskurs F-3(cpl/elev)	0,5*
Årskurs 4-9 (cpl/elev)	0,7*
Gymnasium, högskola (cpl/elev)	0,8*
Övrigt (exempelvis: vård, idrott, kultur, samlingslokaler) (cpl/besökare)	0,3

*Inkluderar cykelparkering för personal

Figur 14 Behov av cykelparkering per elev enlig Nackas kommuns parkeringspolicy

4. Parkeringsbehov för bil och cykel

Nedan redovisas parkeringsbehovet för bil och cykel för Sigfridsborgsskolan och sporthallen med utgångspunkt från kommunens parkeringspolicy.

4.1 Bilplatser för personal

Med 80-90 anställda beräknas parkeringsplatsbehovet för Sigfridsborgsskolan till 32-36 bilplatser enligt kommunens parkeringspolicy. Minst en av platserna ska vara en handikapparkering och ligga närmare än 25 meter från entré.

4.2 Bilplatser för hämtning/lämning

Det största behovet av parkeringsplatser uppkommer när elever ska lämnas eller hämtas i skolan av föräldrarna med bil. En bedömning av platsbehovet har tagits fram och baserats på resvanundersökningen och den observation som genomfördes under samma vecka (se bilaga 1).

Bedömningen resulterar i att omkring 40 parkeringsplatser kan behövas under den mest intensiva perioden. Detta baseras på ett antagande att det endast är elever upp till och med årskurs 3 som behöver följas in till skolan. Äldre elever antas kunna gå själva till skolan om de släpps av längs Lovisedalsvägen.

4.3 Bilplatser för personal och besökare till sporthallen

Parkeringsbehov för sporthallen uppstår i första hand under kvällar och helger. Sporthallen ska tjäna skolans behov men ska också kunna användas kvällstid för olika idrottsaktiviteter. Personal under dagtid förutsätts vara den del av skolpersonalen och inräknas i skolpersonalens behov av parkering.

Det största parkeringsbehovet bedöms uppstå under tävlingar eller andra publika evenemang. Hallen kommer att utrustas med en hopfällbar läktare som rymmer 300 platser. I Nackas parkeringspolicy anges ett parkeringsbehov på 0,25 platser per besökare. Med 300 besökare skulle det motivera ett bilplatsbehov på 75 platser. Eftersom parkeringsbehovet infaller under andra tider än skolans ordinarie verksamhet är det möjligt att samordna behovet med parkering för skolans och förskolans personal och med parkering för hämtning och lämning.

4.4 *Cykelparkering*

Behovet av cykelparkeringar för skolan med 650 elever har beräknats enligt parkeringstalen i kommunens policy. I beräkningen har antagits att skolans 650 elever är jämnt fördelade över de sju årskullarna. Sammanlagt innebär det ett behov av ca 380 cykelplatser. Platserna ska även tillgodose personalens behov och föräldrars behov av platser i samband med att lämna/hämta barn.

4.5 *Sammanställning av Sigfridsborgsskolans behov av bilplatser och cykelplatser*

Skolan ska byggas ut för att ta emot cirka 650 elever och cirka 80-90 personal.

Parkeringsbehov Sigfridsborgsskolan	Bilplatser	Cykelplatser för elever och personal/föräldrar
Elever/ barn		380
Personal	32-36	-
Hämta/lämna	40	-
Summa	72-76	380

Figur 15 Parkeringsbehov; bilplatser och cykelplatser

5. Sigfridsborgsskolan inklusive sporthall, trafiklösning

Skolan har i dag en rad trafikproblem. På grund av utfartförbudet är det endast möjligt att nå skoltomen från Evalundsvägen. Tomten lutar brant och är stora höjdskillnader mellan Evalundsvägen och nuvarande lastplats vilket medför en alltför brant lutningen från vägen till lastplatsen. Ytan för lastning/lossning är för liten varför bilarna måste backa. Antalet parkeringsplatser är otillräckligt. Framförallt gäller det vid lämning av elever under den mest intensiva morgontimmen då cirka 200 bilar parkerar på parkeringar och gatunät runt skolan. Med ytterligare 120 elever, till totalt 650 elever, och med försämrade parkeringsmöjligheter längs Lovisedalsvägen kommer denna situation att försvåras ytterligare. I en sådan trafiksituation kan trafikfarliga situationer uppstå.

Den nya skolan behöver ett sjuttiotal bilplatser och cirka 380 cykelplatser. För parkering krävs stora ytor för att täcka parkeringsbehovet. Ytbehovet för hämta/lämna med 40 platser är exempelvis cirka 850 m^2. Dessa ytor utnyttjas dessutom endast under en kortare tid.

Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv är det önskvärt att lastning/lossning av biltransporter på 12 meter ska ske utan backningsrörelser. Även detta kan ta stora ytor behöver tas i anspråk.

Ytorna tas från elevernas skolgård. Det finns därför en önskan att hitta en så yteffektiv lösning som möjligt för parkeringssituationen och för lastning/lossning som också medför en trafiksäkermiljö för eleverna.Möjligheterna att anlägga hämta/lämna platser längs Lovisedalsvägen liksom ett samutnyttjande med parkeringen för den planerade Ältadalens förskola har därför studerats.

Två alternativ har tagits fram, alternativ 1 – tillbyggnad och alternativ 2 - tillbyggnad. Trafiklösningen i båda alternativen är samma.

Figur 16 Alternativ 1 -Tillbyggnad

Figur 17 Alternativ 2 -Tillbyggnad

5.1 *Parkering och lastplats på skoltomten*

På skoltomten ges parkering och lastplats separata tillfarter för att gångpassagen från Evalundsvägen mot skolan ska var helt bilfri. In/utfart till parkering ligger kvar i ungefär samma läge som idag. Lastplatsen ges egen in/utfart strax öster om busshållplatsen. Det medför att den hämta/lämna ficka som finns där idag försvinner. Gångförbindelsen från Evalundsvägen och busshållplatsen, mellan lastplatsen och parkeringen, breddas och leds till förslagen trappan mellan sporthallen och en av skolbyggnaderna.

Figur 18 parkering och lastplats

Lastplatsen utformas så att det är möjligt att vända en 12 meters lastbil utan att backa. Detta kräver en radie på 24 meter. Lutningen bör inte överstiga 2,5 %. Lastplatsen föreslås inhägnas så att den inte är nåbar från skolgården. In/utfarten korsar gångbanan utmed Evalundsvägen som leder fram till gångförbindelsen mot sporthallen och skolan. I projekteringsfasen bör extra uppmärksamhet läggas för att utforma anslutningen på ett så trafiksäkert sätt som möjligt för gående.

Parkeringsplatsen rymmer 54 platser. En handikapparkering anläggs närmast entrén till sporthallen. Parkeringen bör vara 5x5 meter. Övriga parkeringsplatser ges måttet 2,5x5 meter. Körvägarna på parkeringen är minst 7 meter breda och

medger trafik i båda riktningarna. Lutningen på parkeringen bör i princip inte överstiga 2,25 %.

Varken parkeringsplatsens eller lastplatsens in/utfart bör ligga i högre lutning än 2,25 % på de cirka 10 meterna närmast vägen. Parkeringsplatsen bör vara tydligt avskild från gångförbindelsen till exempel med stängsel och grindar.

Handikapparkeringen för skolan kan inte samnyttjas med sporthallen eftersom trappor leder ner till skolans entré. Skolans handikapparkering föreslås istället anläggas på gatumark nära skolans entré vid Lovisedalsvägen.

Både parkering och lastplats kräver stora utfyllnader för att acceptabla lutningar ska kunna erhållas. Genom utbyggnaden av sporthallen tas nivåskillnader upp och den medverkar även till att fyllnadsmassor troligen kan erhållas.

De 54 platser som kan anordnas på skoltomten täcker inte skolans parkeringsbehov. Det saknas cirka 20 parkeringsplatser för i första hand hämtning/lämning. För att täcka behovet föreslås parkeringsfickor utmed Lovisedalsvägen samt ett samnyttjande med parkeringen för Ältadalens förskola. Den föreslagna parkeringen på skoltomten tillsammans med Ältadalens förskolas täcker mer än väl sporthallens parkeringsbehov som uppstår under källar och helger.

5.2 Parkeringsfickor utmed Lovisedalsvägen

Lovisedalsvägen kommer att byggas om i samband med utbyggnaden av Ältadalen. På sträckan mellan Evalundsvägen och Odlingsvägen, regleras vägen av den föreslagna detaljplanen för Ältadalen. I den gatusektion som föreslås i planbeskrivningen anges att två meter ska disponeras som grönremsa. På grund av Sigfridsborgsskolans parkeringsbehov föreslås istället att gatuutrymmet används till parkeringsfickor.

Lovisedalsvägen är rak och med fri sikt på sträckan. Det är viktigt att vägen inte upplevs som bred eftersom det kan öka hastigheten. Parkeringsfickorna föreslås därför vara utformade enkelsidigt med två plaster i varje ficka och med en klack mellan fickorna. Tre fickor ligger längs Lovisedalsvägens östra sida och tre ligger längs vägens västra sida. Omkring 11 parkeringsplatser ryms mellan Odlingsvägen

och Evalundsvägen. Parkeringsfickorna är 11 meter långa och 2 meter breda. I en av fickorna framför Sigfridsborgsskolans entré anläggs en handikapplats för att kunna tillgodose skolans behov av handikapptillgänglig parkeringsplats. Istället för att anordna en ”drive through-parkering” som tar ett större gatuutrymme i anspråk föreslås att parkeringsfickan (två platser) söder om handikapplatsen skyltas så att det endast blir möjligt att stanna till för att hämta/lämna elever under de mest intensiva timmarna. Parkeringstiden för övriga platser utmed Lovisedalsvägen bör regleras, exempelvis till 15 minuter under de tider där efterfrågan på platser är som störst.

Figur 19 Sektion Lovisedalsvägen, parkeringsficka längs den västra sidan

Det vore önskvärt att anlägga en zon på minst 0,5 meter mot gångbana/ gång- och cykelbana vid parkeringsfickorna. Då kan bildörrar öppnas utan att de inkräktar på banan, vilket minskar konflikter med framförallt cyklister. Det är emellertid inte möjligt inom gaturummet om 14 meter utan kräver ett intrång i parkremsan på vägens västra sida.

Figur 20 Parkeringsfickor utmed Lovisedalsvägen

Figur 21 Lastzon i ficka utmed Lovisedalsvägen

För Ältadalens förskola innebär ett av alternativen att lastning/lossning ordnas i en ficka längs Lovisedalsvägen. Lastfickan ges en bredd på 2,6 m samt en längd på 20 meter längs kantsten. Sektionen kräver ett utrymme av 15,5 meter. Det medför att 14 meter gatumark, som anges i planbeskrivningen inte räcker till. Gångbana längs den västra sidan av Lovisedalsvägen tränger in cirka 1,5 meter i den zon om 4 meters parkmark som finns mellan skolans fastighetsgräns och gångbanan. I det andra alternativet löses varu- och avfallshantering på fastighetsmark vilket inte medför intrång på parkmarken på Lovisedalsvägens västra sida.

5.3 *Samnyttjande av parkeringsplats för Ältadalens förskola*

Parkeringsplatsen för Ältadalens planerade förskola, nås från Lovisedalsvägen och föreslås rymma 44 platser, varav en är en handikapparkering. Parkeringsbehovet har bedömts vara ca 20 platser för hämta/lämna och 12 platser för personal. Det innebär att omkring 12 platser finns tillgängliga för föräldrar som hämtar/lämnar sina barn med bil vid Sigfridsborgsskolan. Eftersom tider för hämtning/lämning kan skilja mellan skola och förskola kan potentialen för ett samnyttjande vara större.

5.4 *Sammanställning av föreslagna parkeringsplatser för bil*

Föreslagna utbyggnader av parkeringar medger 98 platser på fastighetsmark och 11 platser i parkeringsfickor längs Lovisedalsvägen. Det täcker skolans och förskolans parkeringsbehov och även sporthallens bilplatsbehov på 75 platser.

Parkering - antal bilplatser	Sigfridsborgs skolan	Ältadalens förskola	Lovisedals-vägen	Evalunds-vägen	summa
	54	44	11	0	109

Figur 22 Sammanställning av föreslagna bilplatser

5.5 *Cykelplatser*

Med hänsyn till att området har goda förutsättningarna för att cykla är det angeläget att utbudet av cykelparkering motsvarar efterfrågan på 380 platser. Detta ska motivera fler föräldrar att cykla med barnen till skolan istället för att ta bilen. Det är viktigt att platserna utformas så att det upplevs säkert att låsa fast sin cykel. Platser under tak bör tillgodoses.

Cykelparkeringen bör delas upp och platser bör erbjudas i anslutning till skolans och entréer. Huvudparkering bör i princip ligga där den stora cykelparkeringen finns idag. Det bör även ordnas parkeringar i anslutning till entrén utmed Lovisedalsvägen, exempelvis längs radhusområdets fastighetsgräns. Ett mindre antal cykelplatser bör ordnas i anslutning till gångförbindelsen från Evalundsvägen mot skolans entré nära sporthallen. I övrigt hänvisas cykelparkering för sporthallen till den stora cykelparkeringen i anslutning till stråken från Stensö och Sigfridsborg.

För en cykelparkering med god standard rekommenderas 0,8 meter c/c-avstånd mellan parkerade cyklar.

Figur 23 Cykelparkering måttskiss

5.6 *Åtgärder för gång- och cykeltrafik*

Skolan har mycket goda förutsättningar att nås av gående eller med cykel från nuvarande bostadsområden i Älta. Genom den planerade gångbanan längs Lovisedalsvägens västra sida och gång- och cykelbanan utmed den östra sidan kommer även de nya bostadsområdena Ältadalen och södra Hedvigslund att ha mycket goda gång- och cykelförbindelser med skolan.

Bostadsområdet Ältadalen förbinds med skolan genom gång- och cykelbanor via ett parkområde. Från de nya bostadsområdena i södra Hedvigslund erbjuder gång- och cykelbanan längs Lovisedalsvägen en kilometerlång cykelresa.

I den ännu ej antagna detaljplanen illustreras en gång- och cykelförbindelse från Ältadalen mellan förskoletomten och förskolans parkering. Förbindelsen kommer att korsars av föräldrar med barn och bör av den anledningen i huvudsak utformas för att nå förskolan gård och entréer. Istället föreslås ett nytt gång- och cykelstråk anläggs på södra sidan av förskolans parkering. Det nya stråket ger det goda möjligheter att cykla snabbt och ansluter till gång- och cykelbanan längs Lovisedalsvägen och ett övergångsställe föreslås nära skolans entré.

Övergångsstället föreslås utformas med hastighetssäkrande åtgärder, vilket innebär åtgärder som säkerställer att hastighetsbegränsningen inte överskrids. Helst bör gupp eller vägkuddar anläggas. Eftersom gatan trafikeras av buss i linjetrafik är det viktigt att farthindret utformas så att det passar busstrafik, exempelvis platågupp eller så kallade busskuddar. För att öka synligheten och minska tiden som elever befinner sig på gatan kan även en avsmalning av körbana genomföras vid övergångsstället.

Figur 24 Exempel på åtgärder för att öka trafiksäkerheten på övergångsställen, källa Åtgärdskatalog för säker trafik i tätort, SKL.

Det är viktigt att de friliggande gång- och cykelvägarna från Stensö och Sigfridsborg leds vidare från skolan mot Ältadalens förskola och det nya bostadsområdet. Ett alternativ kan vara att via Odlingsvägen koppla samman näten med gång-och cykelförbindelserna från Ältadalen och gång- och cykelbanan längs Lovisedalsvägen. Då bör ytterligare ett övergångsställe ordnas över Lovisedalsvägen i höjd med Odlingsvägen.

5.7 Belysning

Vägbelysning minskar olycksrisken och har även en trygghetseffekt. Olycksrisken bedöms vara fem gånger högre i mörker än i dagsljus för cyklister och tio gånger högre för gångtrafikanter. Detta visar tydligt på vikten av att ordna en jämn och bländfri allmänbelysning längs Evalundsvägen och Lovisedalsvägen där många skolbarn rör sig. Belysningen kan även förstärkas på de ställen där gång- och cykeltrafiken korsar trafikytor som övergångsställen, infart/utfart till parkering och lastplats.

Belysning är viktig för att skapa trygghet. Bra belysning på gång- och cykelvägar, cykelparkeringar och busshållplatser i skolans närhet är en angelägen åtgärd för att få fler att gå och cykla.

5.8 *Kollektivtrafik*

Befintlig busshållplats på Evalundsvägen ligger mitt för skolan. Genom de nya bostäderna ökar underlaget för denna busslinje, vilket kan innebära ökad turtäthet samt öka intresset för föräldrar att gå eller cykla till skolan med sina barn och ta bussen till arbetet.

5.9 *Beteendeförändrande åtgärder*

För att uppnå en hög trafiksäkerhet runt skola och den planerade förskolan är det angeläget att föreslå åtgärder som motiverar fler att gå eller cykla med sina barn till skola och förskola i stället för att ta bilen.

Kampanjer som uppmuntrar till ett mer hållbart resande genom att visa på de fina gång- och cykelmöjligheterna mycket goda möjligheterna kan vara ett sätt. Till exempel kan man på karta tydliggöra gång- och cykelvägar som leder till skolan samt visa på möjligheter att ställa sin cykel låsbart och säkert. Kanske kan man ta fram kartor som visar tidsskillnaden mellan att åka bil eller att gå eller cykla. Sannolikt är skillnaden liten för de flesta.Vandrande skolbussar är ett annat exempel där personalen på skolan kan hjälpa föräldrar att hitta andra i samma område som också vill bilda en vandrande skolbuss.

Om trafiksituationen försämras genom för mycket biltrafik och antalet platser inte räcker är det viktigt att skola/förskola gemensamt med kommunen kallar till informationsträffar för att upplysa om situationen och berätta om vilka åtgärder som man avser vidta. Ett första steg kan vara att informera om att parkeringsmöjligheterna är bättre utanför den mest intensiva tidsperioden mellan klockan 7.45 och 8.15 och be föräldrar som har möjlighet att flytta sina lämningstider. Ett sista steg kan vara att sätta in parkeringsövervakning med bötesföreläggande för de fordon som parkerar olagligt.

Om efterfrågan på platser för personalen är större än de som kommunen anger i sin policy kan arbetsledningen på skola/förskola tillsammans med personalen diskutera hur man bör fördela platserna.

Kommunen bör följa upp sin parkeringspolicy och dämpa efterfrågan på parkering genom att ta ut avgift för parkeringen för så såväl personal som föräldrar. Det

också angeläget att man följer upp de bestämmelser som finns kring parkering utmed gatorna i området genom bevakning.

Möjligheterna att åka kollektivt bör tydliggöras ,exempelvis genom tidtabeller.

6. Avförda alternativ

I utredningens början var lokaliseringen av en sporthall inte aktuell på skoltomten. Utfartsförbudet innebar att angöring måste ske från Evalundsvägen.

För att minska behovet av trafikyta på skoltomten prövades i ett inledande skede möjligheten att kunna lösa lastning/lossning längs en ficka utmed Lovisedalsvägen. Det fanns även en önskan att utreda om det var möjligt att dela upp transporterna så att lastning/lossning skildes från övrig biltrafik.

Figur 25 Lastplats längs Lovisedalsvägen, angöring till parkering från Evalundsvägen

Möjligheter att förlägga lastning/lossning till en ficka utmed Evalundsvägen studerades också. En lastficka utmed Evalundsvägen kom dock att ligga på ett avstånd på över 10 meter från byggbarmark vilket ur ett arbetsmiljöperspektiv bedöms vara ett för långt avstånd.

Utredningsarbetet fokuserades därefter på att kunna lösa både parkering och lastning/lossning inom fastighetsmark enligt de kommunala riktlinjerna.
Det bedömdes önskvärt att kunna skapa en ”baksida” för att få undan ytkrävande funktioner som parkering och lastplats. Flera alternativ studerades.

Figur 26 Parkering och lastplats inom fastighetsmark

Figur 27 Parkering och lastplats inom fastighetsmark

Skoltomten faller i höjd från Evalundsvägen mot skolgården och höjdskillnaderna är stora. För att kunna uppnå acceptabla lutningar för lastplats 2,25 -2,5 % och för parkering krävs stora utfyllningar, se figur 27.

Figur 27 Markprofil som visar utfyllnadsbehov för att klara acceptabla luntningar för lastning/lossning.

En flyttning av busshållplatsen prövades för att analysera om det innebar fördelar för angöringen till skoltomten. Det gav dock inga andra lösningar utöver de som kunde åstadkommas med busshållplatsen kvar. En flyttning bedömdes också försämra förutsättningarna att nå skola på ett trafiksäkert sätt för eleverna som kom med buss.

I inget av de analyserade alternativen har det funnits möjligheter att på skoltomten på ett yteffektivt sätt kunna tillgodose det bedömda parkeringsbehovet om drygt 70 parkerings-platser.

Därför har hämta/lämna platser längs Lovisedalsvägen också studerats. Här har även ett önskemål om ”drive through ficka” analyserats och redovisas i figur 26. Denna lösning kräver större yta jämfört med en parkeringsficka. Utan övervakning kan den komma att användas som en parkeringsplats.

Bilaga 1 Underlag för bedömning av parkeringsbehovet för bilar som lämnar elever vid skolan

För att erhålla ett underlag om parkeringsbehovet för hämtning/lämning av elever vid Sigfridsborgsskolan genomfördes under v 48 en undersökning av resvanor samt en studie av förhållanden vid skolan den 27 november mellan kl 7.30 - 8.30. Mot bakgrund av detta underlag har en bedömning av parkeringsbehovet tagits fram.

B.1 Resvanor

För att få en bättre kunskap om elevernas färdsätt till skolan genomfördes en kartläggning av hur eleverna tar sig till skolan under vecka 48.

Metoden var enkel och bestod av att läraren varje morgon bad eleverna räcka upp handen för det alternativ som bäst beskrev hur de tagit sig till skolan den morgonen.
Följande alternativ fanns att välja mellan:

- Går
- Cyklar
- Åker buss
- Åker bil
- Åker sparkcykel eller annat

Resultatet visade att i genomsnitt 200 elever per dag i årkurserna 0-6 lämnades med bil under veckan. Det innebär att 46 % av eleverna skjutsas till skolan med bil. Studien visade även att det är stor skillnad mellan de lägre årskurserna och de högre årskurserna. I årskurserna 0 - 3 skjutsades i genomsnitt 56 % av eleverna med bil men i årskurserna 4-6 var motsvarande siffra endast 21 %.

Årskurs	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Andel elever som skjutsades med bil	63 %	61 %	55 %	46 %	32 %	23 %	9 %
Andel elever som går eller cyklar	33 %	38 %	43 %	51 %	66 %	71 %	74 %

Andel av elever i Sigfridsborgsskolan som skjutsas med bil eller som går eller cyklar till skolan

Från och med årskurs 3 är andelen elever som går eller cyklar fler än de som åker bil. Några procent av eleverna kommer med buss.

B.2 Observationsstudie

Den 27 november, under samma period som resvaneundersökningen, genomfördes även en studie av trafiksituationen under den timme då flest föräldrar lämnar sina barn vid skolan. Syfte med studien var att få en uppfattning om trafiksituation under den värsta morgonrusningen. Hur många kommer med bil? Släpper föräldrarna av sitt barn eller parkerar man och går med barnet? Var parkerar man? Räcker parkeringsplatserna? Skapas trafikfarliga situationer på grund av kapacitetsbrist?

Studien genomfördes genom att observera hur många bilar som parkerade eller släppte av elever till skolan mellan klockan 7.30 och klockan 8.30. Under varje tio minuters period räknades antalet bilar och antalet förskolebarn/elever som kom gående eller cyklade vid tre platser; Lovisedalsvägen, Evalundsvägen och skolans stora cykelparkering. I slutet av varje period räknades hur många bilar som stod uppställda. De blå pilarna i figur 10 visar de platser där observationerna genomfördes.

Observationsplatser utmärkta med blå pilar

Lärarparkeringen vid Evalundsvägen användes flitigt av föräldrar som parkerade för att lämna sina barn i skolan. Parkeringen med 20 platser användes under timmen av 41 fordon. 27 fordon parkerades av föräldrar, övriga tillhörde personalen. Parkeringen var fullbelagd, med 20 fordon parkerade, mellan klockan 8 och 8.20.

Besöksparkeringen med 11 platser användes av 21 bilar under den observerade timmen.

Även lastplatsen nyttjades när det saknades plats på lärarnas parkering eller på besöksparkeringen. Sammantaget parkerade 6 bilar där mellan klockan 8.00 och 8.20 under den observerade timmen.

Avlämningsfickan vid Evalundsvägen användes av 9 bilar under den studerade timmen. Bara en av bilarna stannade till för att lämna av en elev medan de övriga stod parkerade 5-10 minuter.

Det är i första hand parkeringarna i anslutning till Evalundsvägen som används av föräldrar som lämnar barn i förskolan eftersom de ligger närmast förskolans entré.

Lovisedalsvägen användes flitigt för parkering under observationen. Under timmen stod 80 fordon uppställa längs vägen, varav 66 fordon tillhörde föräldrar som lämnade sina barn.

Parkering på Lovisedalsvägen vid observationstillfället

Innan räkningen påbörjades var 4 bilar uppställda. Parkering förekom på båda sidor av vägen.

Parkering förkommer även längs Sigfridsborgsvägen och på den närliggande parkeringsplatsen. Sammantaget parkerades 38 bilar mellan klockan 7.30 och 8.30. Bilar kör också in på gångvägen och orsakar trafiksäkerhetsproblem för eleverna som kommer på gång- och cykelstråken.

Under timmen kom 252 elever gående eller cyklade till skolan. Flest elever, 146 stycken, kom via gång- och cykelvägarna väster om skolan. Omkring hälften kom från närliggande bostadsområde och hälften via gångtunneln. Hälften av eleverna kommer utan vuxet sällskap.

Längs Evalundsvägen kom 65 elever, varav merparten utan vuxet sällskap. Längs Lovisedalsvägen kom 41 elever under den observerade timmen.

Mellan klockan 7.30 och 8.30 genererades knappt 200 bilar av skola och förskola. Omkring 80 bilar parkerar/stannar på parkeringar längs Evalundsvägen och ungefär lika många parkerar längs Lovisedalsvägen. Cirka 40 bilar parkerar längs

Sigfridsborgsvägen. Av det totala antalet bilar bedöms cirka 30 tillhöra personalen och 170 bilar föräldrar som lämnar sina barn.

Under den mest intensiva tio minutersperioden står 56 bilar parkerade. Det innebär att det nuvarande antalet parkeringsplatser, 34 stycken, inte alls täcker behovet. Parkering sker på platser där det är olagligt och även trafikfarligt. Den olagliga parkeringen kommer även i konflikt med varu- och avfallstransporter till skolan.

Majoriteten av föräldrarna följer sitt barn ändå fram till skolan och väldigt få stannar till bara för att släppa av barnet.

B.3 Parkeringsbehov för hämtning/lämning vid Sigfridsborgsskolan

En utförlig studie av hämtning och lämning och vilket parkeringsbehov som det ger upphov till har inte genomförs inom ramarna för denna utredning. Bedömning av behovet av parkeringsplatser för hämtning/ lämning för en skola med 650 elever utgår i denna promemoria ifrån resvaneundersökningen under v 48 och observationsstudien. Om man antar att eleverna fördelas jämnt mellan årskullarna, att 90 % av eleverna i genomsnitt är i skolan och att samma elevandel per årskurs som i dag lämnas med bil blir resultatet att i genomsnitt 41 % av eleverna lämnas med bil. Det innebär att med samma förutsättningar som idag kommer omkring 240 bilar att lämna av elever vid skolan på morgonen.

Årskurs	Antal elever per årskurs	Antal elever per årskurs och dag i genomsnitt	Andel som skjutsas med bil[2]	antal bilar
o	93	83.7	63 %	53
1	93	83.7	61 %	51
2	93	83.7	55 %	46
3	93	83.7	46 %	38
4	93	83.7	32 %	27
5	93	83.7	23 %	19
6	92	83.0	9 %	7
Summa	650	585	41 %	240

Figur 12 Andel av elever som skjutsas med bil och antal bilar som angör skolan vid likartade förutsättningar som idag

[2] Andel enligt skolans resvanundersökning under v 47 2014

Området har mycket goda gång- och cykelvägar och det finns även möjligheter att åka kollektivt till skolan. Tillsammans med Nacka kommuns övergripande mål om en hållbar utveckling med ett effektivt och klimatanpassat transportsystem samt en attraktiv och hållbar byggd miljö, kan det motivera att inte full ut tillgodose parkeringsbehovet vid lämning.

Det är främst föräldrar med elever till och med årskurs tre som parkerar och följer med barnet in i skolan. Om parkeringsplatser för lämning endast tillgodoses för föräldrar med barn upp till och med årskurs tre och med att antagandet att om kring 20 % efterfrågar parkeringsplatser under samma tidsperiod behövs cirka 40 platser.

Parkeringsbehovet för hämtning är inte lika omfattande eftersom hämtningen är mer spridd i tid.

Att tillgodose parkeringsplatser för hämtning/lämning kräver stora ytor som måste tas av skolgården. Ytorna nyttjas dessutom under en relativt kort tid. Exempelvis innebär 40 platser ett ytbehov på 850 m^2. Det skulle därför vara önskvärt att kunna disponera dessa parkeringar för andra ändamål under vissa tider, exempelvis för bollek.

Analys budget för Boo gårds skola och Sigfridsborgs skola med idrottshallar

NCC har inte medverkat under Fas 1 i dessa projekt och kommit in förhållandevis sent för att kunna ha en komplett och fullständig bild över både hur projekten planerats och utifrån vilka förutsättningar och analyser ni arbetat.
Med detta sagt har vi utgått från våra tidigare genomförda projekt av likvärdig karaktär och använt dem som referenser. Vi vill samtidigt flagga för att det finns en risk i att jämföra nyckeltal då förutsättningarna sällan är helt jämförbara och då vi inte heller haft tid att stämma av exakt hur Nackas nyckeltal är sammanställda och om de därmed är helt jämförbara med våra? Är alla bitar med och har något ev. tagits med dubbelt, detta behöver kvalitetssäkras.
Vi lämnar en budget som vi som helhet känner oss trygga att arbeta vidare med men reserverar oss för att vi inte medverkat i dialog med Arkitekt och brukare och därmed inte känner till i detalj hur förväntningarna ser ut. Det vill vi att vi har en gemensam förståelse för och att en snävt satt budget också kan få konsekvenser för kvalitet, här tänker vi både materialval, gestaltning och utrustningskrav. För idrottshallar som ska kunna rymma fler än 150 personer får det konsekvenser för brand och säkerhet, både vad gäller installationer, material och utrymningsvägar . Vi ser samtidigt möjligheter att fundera kring tidplan och etappindelning för att effektivisera produktionen och därmed skapa ökat utrymme för både kvalitet och långsiktig hållbarhet.
I senare projekt, inom ramen för detta samarbete, vill vi föreslå att tid och resurser för Fas 1 utökas och att vi finns med från start. På så vis menar vi att vi tillsammans med verksamheten vi bygger för skaffar oss en samsyn och gemensamma mål för vad som är avgöradne och styrande i respektive projek.

	Baserad på Kalkyl		Kalkyl (Pershagen)	Kalkyl		
	ALT 1 Ombyggnad Boo skola	**ALT 2 Nybyggnad Boo skola**	**Sporthall Boo**	**ALT 1 Ombyggnad Sigfridsborgs skola**	**ALT 2 Nybyggnad Sigfridsborg**	**Sporthall Sigfridsborg**
BTA, m2	omb 2878+tillb 6859=**10754 m2**	**10298 m2**	**1620 m2**	Omb. 2864+tillb 4921=**7785 m2**	**7559 m2**	**1740 m2**
Kommentarer - är detta med eller..? Förstår den ej??		950 elever	Pålning	ej pålning, ej föroreningar, ej berg	650 elever	Soutterräng med stödmur samt mindre modifierad hall
YA timmar/BTA 4,04	43446 tim			31454 tim		
Entreprenadkostnad Fas 3, kr/BTA	**32 922**	**28 739**	**21 920**	**35 886**	**31 477**	**22 525**
Rivning bef. byggnader, enligt offert	3 000 000	5 500 000		2 000 000	6 000 000	
Evakuering till paviljonger/tillf.byggn. Hyreskostnader PREL.	8 000 000	8 000 000				
Provisorier befintlig verksamhet				5 000 000	5 000 000	
Bygganpassning övriga byggnader, ANTAGET	1 000 000	1 000 000		1 000 000	1 000 000	
Bef. Skola har stora sättningsproblem och fuktskador	inga kostnader					
Basbyggnadsmaterial		10 298 000			8 030 000	
Sammansatta byggvaror	150 536 000	9 783 100	16 200 000	117 090 000	7 181 050	17 200 000
UE exkl. installationer		64 432 320			45 354 000	
Gemensamma kostnader	19 366 200	20 596 000		14 013 000	15 118 000	
Lönekostnad yrkesarbetare (YA)		19 360 240			14 210 920	
Tjänstemän bygg	22 961 850	19 204 800		18 339 400	15 649 300	
Konsulter Fas 3	2 870 000	2 400 000	500 000	2 292 000	1 956 000	500 000
Installationer:	61 044 320	34 379 600	6 088 398	46 931 445	46 865 800	6 500 000
Värme och sanitetsentreprenad						
Sprinkler						
Ventilation+styr						
Elentreprenad, data, larm, tele						
Transport, hiss						
Delsumma BYGG	268 778 370	218 079 000	22 788 398	206 665 845	166 365 070	24 200 000
Markarbeten inom tomten	23 608 000	26 272 000	6 500 000	24 000 000	30 000 000	8 500 000
Delsumma MARK	23 608 000	26 272 000	6 500 000	24 000 000	30 000 000	8 500 000
Delsumma HUS+MARK	**292 386 370**	**244 351 000**	**29 288 398**	**230 665 845**	**196 365 070**	**32 700 000**
Risk 1, normala TE risker, 6%	17 543 182	14 661 060	1 757 304	13 839 951	11 781 904	1 962 000
Index bygg, 4 % (byggtid 2017)	10 751 135	8 723 160	911 536	8 266 634	6 654 603	968 000
Index mark, 5%	1 180 400	1 313 600	325 000	1 200 000	1 500 000	425 000
Garantiavsättning 0,5% Entreprenadkostnad	1 609 305	1 345 244	161 411	1 269 862	1 081 508	180 275
Delsumma TOTALT	321 861 087	269 048 820	32 282 238	253 972 430	216 301 577	35 630 000
Arvode Bygg inkl mark, 10%	32 186 109	26 904 882	3 228 224	25 397 243	21 630 158	3 563 000
Budget Fas 3 - Produktions- och överlämningsfas	**354 047 196**	**295 953 702**	**35 510 462**	**279 369 672**	**237 931 735**	**39 193 000**
Projektering						
Fas 1 - Förstudie och programfas	**Genomf. kostn .Nacka**	**Genomf. kostn .Nacka**	200 000	**Genomf. kostn .Nacka**	**Genomf. kostn .Nacka**	200 000
Fas 2 - Planerings- och projekteringsfas inkl arvode (Uppskattad 10% av Entreprenadkostn Netto)	29 238 637	24 435 100	1 200 000	23 066 585	19 636 507	1 200 000
Byggherrekostnader						

Byggherrekostnader ingår ej i NCC:s åtagande kalkyl uppgifter från Nacka.	21 400 000	19 053 600	2 150 000	**15 000 000**	**15 000 000**	2 150 000
Konstnärlig utsmyckning 1% av Entreprenadkostnad	3 218 611	2 180 790	322 822	2 539 724	2 163 016	356 300
Övrigt :		543				
Summa: Fas 1, Fas 2 samt Byggherrekostnader	53 857 248	45 669 490	3 872 822	40 606 309	36 799 523	3 906 300
Summa TOTAL OBS! Bedömning kostnader FAS1 samt BH ej fullständig.	**407 904 444**	**341 623 192**	**39 383 284**	***319 975 981***	***274 731 257***	**43 099 300**
Reservationer/Notering osäkra faktorer						
Kostnader för arbete under pågående drift eller verksamhet inom och invid arbetsområdet						
Sporthalls norra fasad planteras med klätterväxter, ingår ej						
Mark, geodundersökning eller markanalys ej genomförd						
Installationer, enrgiprestanda mål ej fastställda. Ingen högre standard antagen						
Sporthall på Sigfridsborgs skola är inte identisk med Tollare/Pershagen						

Fastighet: Älta 30:14-15

KFKS 2014/784-012

Utbyggnadskapacitet Sigfridsborgs skola

Projektledare: Suzanne Lagerqvist

Beslut
- **KSSU**, Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- **KS**, Kommunstyrelse, delegation behöver gå vidare
- **KF**, Kommunfullmäktige, delegation behöver gå vidare
- Styrgrupp Fastighet
- Investeringsbeslut inlämning/beslut **(T1), T2** (stopponsdag)

Myndigheter

Æltadalens detaljplan, överklagan

Antagen Laga kraft?
- Rivningslov- Tidsbegränsat lov - Bygglov - överklagan?
- Bygglov Laga kraft

Projektstart Suzanne Lagerqvist

Beställning Välfärd skola

Beställning konsulter

FAS 1 Volymstudie/ Lokalprogram
- Relationshandlingar
- Lägesplaceringar/Volymskisser Alt 1 o Alt 2
- Strategiskt program/ Funktionella krav
- Projektmöten Verksamhet, arkitekt, trafik, miljö
- Relationsritningar
- Trafikutredning
- Kostnadsbedömning
- Huvudtidplan
- Tjänsteskrivelse Investeringsbeslut startbesked

Upphandling Strategisk partnering
- Avtal strategisk partnering
- Kalkylmöte/ avrop
- Kalkylering NCC

ALT 1

FAS 1 Lika alt 1 och 2
- Projektering

FAS 2 Produktion

Alt 1 Om- och tillbyggnad

Etapp 1
- Etablering
- Tillbyggnad, norra delen av tomten
- Markarbeten nya skolgården

Etapp 2
- Demontering paviljonger (beroende på när Æltadalens förskola är klar?)
- Etablering, samma som etapp 1?
- Ombyggnad/ renovering västra skolbyggnad, bla nytt tillagningskök/matsal
- Efter demonter paviljonger. Tillbyggnad nordvästra delen

Etapp 3
- Sydvästra flygeln, förskola rivs
- Ombyggnad nordöstra flygeln, skolbyggnad
- Nybyggnad sporthall
- Markarbeten nya skolgården, runt sporthallen

Besiktning inkl. slutbesked

Hyresgäst
- Inflyttning tillbyggnad
- Utflyttning förskoleverksamhet samt lekutrustning till Æltadalens förskola?
- Utflyttning från sydvästra flygeln till prov förskolebyggnad (3-6 klassrum)
- Utflyttning skola bef paviljong 10 kl
- Inflyttning nybyggnad, skolan klar

Sporthall klar

ALT 2

Nybyggnation

Etapp 1
- Etablering
- Nybyggnad, norra delen av tomten

Etapp 2
- Etablering, samma som etapp1?
- Östra skolbyggnad rivs
- Nybyggnad sydöstra skolbyggnaden
- Markarbeten
- Demontering en paviljong
- Tillbyggnad, nybyggnad
- Markarbeten
- Rivning förskolebyggnaf

Etapp 3
- Nybyggnad sporthall
- Markarbeten

Besiktning inkl slutbesked

Hyresgäst se alt 1

Upprättad datum: 2015-03-03
Upprättad av: Suzanne Lagerqvist
Reviderad datum: 2015-09-16
Reviderad av: Suzanne Lagerqvist

2015-05-02

Rapport

Utbildningsnämnden

Behovsprognos för förskole- och skolplatser 2016-2030

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 prognosperioden finns planering för cirka 3 000 nya förskoleplatser. Utöver de planerade platserna behövs ytterligare cirka 400, främst i Älta och i Fisksätra. 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.

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 cirka 3 300 platser fram till 2030. I Boo och Älta behövs en kapacitetsökning snarast. Prognosen 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 cirka 2 000 platser. Flera skolanordnare har visat intresse för att driva skola i området. Inför läsåret 2016/2017 finns det skolanordnare som ansökt om tillstånd hos skolinspektionen för att driva grundskola på Sicklaön. Hur det påverkar utbudet kommer att kunna ses vid nästkommande prognos.

Efterfrågan på skolplatser i årskurserna 7-9 kommer att öka med cirka 1 850 under perioden. Underskott beräknas uppstå 2016. Behovet 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. Skolorna på Sicklön tar idag emot elever från andra kommundelar men den elevökning som kommer att ske på Sicklön innebär att skolplatserna kommer att fyllas till större del av barn från närområdet. Det innebär att valfriheten för eleverna minskar totalt i kommunen. Vid senaste skolvalet

ökade dessutom antalet sökande från andra kommundelar till västra Sicklaön. Det finns anordnare som ansökt hos skolinspektionen om tillstånd att starta skola på västra Sicklaön läsåret 2016/2017. Ett stort problem är att hitta lämpliga lokaler. Skolinspektionen har inte ännu lämnat besked i tillståndsfrågan.)Om dessa skolor öppnas kommer det att påverka utbudet i en positiv riktning. Dessa platser är inte inräknade i prognosen eftersom Skolinspektionen ännu inte har lämnat beslut om tillstånd.

Bakgrund

Efterfrågeprognosen för förskole- och skolplatser är utbildningsnämndens planerings-instrument gällande efterfrågan på förskole- och grundskoleplatser totalt i Nacka och i de olika kommundelarna. Prognosen utgår från skollagens krav när det gäller närhet till förskolor och skolor vilket generellt innebär att plats ska erbjudas i barnets/elevens närområde. Kravet på närhet minskar allt eftersom barnet blir äldre.

Behovet av skolplatser har stadigt ökat under de senaste åren i Nacka. Anledningen är den befolkningsökning som har skett och fortsätter att ske i kommunen. Behovet av förskoleplatser har minskat något de senaste två åren. Behovet kommer dock att öka under prognosperioden. Det är främst utbyggnaden av bostäder på västra Sicklaön som påverkar det kommande behovet av förskole- och skolplatser men även utbyggnaden av Tollareområdet, Orminge centrum, Älta centrum och Fisksätra centrum.

Antalet förskolebarn 1-5 år beräknas att öka med 45 procent från 2014 fram till 2030 vilket innebär 3 159 barn i absoluta tal. Från år 2017 till 2030 beräknas antalet barn öka med 215 i genomsnitt per år vilket är en marginell förändring jämfört med föregående prognos. Åldersgruppen 6-12 år ökar med 38 procent vilket innebär i absoluta tal 3 884 barn. De närmsta åren ökar antalet barn med i genomsnitt 150 per år för att mot slutet av perioden öka med 300 i genomsnitt per år. I början av perioden är det 10-12 åringarna som ökar mest. Åldersgruppen 13-15 år beräknas öka med 60 procent vilket innebär en ökning i absoluta tal med 2 074 barn. Fram till år 2022 kommer ökningen i genomsnitt per år att vara 170 stycken.

Metod

Prognosen grundas på följande förutsättningar:

- Befolkningsprognos för kommunens delområden.
- Uppdelning av kommunen i sju delområden.
- Efterfrågan på förskoleverksamhet 2015.
- Förskolornas och skolornas uppgifter om kapacitet för respektive år.
- Antalet platser i pedagogisk omsorg
- Utfall av skolval

Befolkningsprognosen

Befolkningsprognosen omfattar åren 2015-2030 och utgår från kommunens befolkning 2014-12-31. Till prognosen 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. Befolkningsprognosen 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 klarlägga 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 att 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 prognosen för tillgången på platser ingår planerad utbyggnad till följd av nya bostadsområden om inte annat anges. Enligt skollagen har föräldrar rätt att få förskoleplats om de önskar , att hänvisas till pedagogisk omsorg är inte förenligt med lagstiftningen. Av den anledningen har antalet platser i pedagogisk omsorg inte tagits med fullt ut i prognosen. Efterfrågan har dessutom minskat de senaste åren.

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 får inte ta in Nackaelever före andra om de inte står på tur i skolans kö i enlighet med tillstånd från Skolinspektionen.

Observera att diagrammen som redovisas har olika skalor.

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. För närvarande är 44 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 avvaktan på att få den förskola som helst önskas. Under prognosperioden finns planering för cirka 3 000 nya förskoleplatser. Utöver de planerade platserna behövs ytterligare cirka 400, främst i Älta och i Fisksätra.
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 cirka 3 300 platser fram till 2030. I Boo och Älta behövs en kapacitetsökning snarast. Prognosen 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 cirka 2 000 platser. Flera skolanordnare har visat intresse för att driva skola i området. Inför läsåret 2016/2017 finns det skolanordnare som ansökt om tillstånd hos skolinspektionen för att driva grundskola på Sicklaön. Hur det påverkar utbudet kommer att kunna ses vid nästkommande prognos.

Efterfrågan på skolplatser i årskurserna 7-9 kommer att öka med cirka 1 850 under perioden. Underskott beräknas uppstå 2016. 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. Skolorna på Sicklön tar idag emot elever från andra kommundelar men den elevökning som kommer att ske på Sicklön innebär att skolplatserna kommer att fyllas till större del av barn från närområdet. (Den marginal som idag finns på Sicklaön kommer att fyllas upp av elever från närområdet) Det innebär att valfriheten för eleverna minskar totalt i kommunen. Vid senaste skolvalet ökade dessutom antalet sökande från andra kommundelar till västra Sicklaön. Det finns anordnare som ansökt hos skolinspektionen om tillstånd att starta skola på västra Sicklaön läsåret 2016/2017. Ett stort problem är att hitta lämpliga lokaler. Skolinspektionen har inte ännu lämnat besked i tillståndsfrågan om skolstart sker kommer det att påverka utbudet i en positiv riktning. Dessa platser är inte inräknade i prognosen eftersom Skolinspektionen ännu inte lämnat beslut om tillstånd.

NACKA KOMMUN

Förskola per delområde

Boo

I Boo är utbudet av platser tillräckligt med undantag för åren 2019-2020. Det underskott på platser som finns övriga år fångas upp av pedagogisk omsorg (f.d. familjedaghem). I prognosen ingår utbyggnaden av förskoleplatser i Tollareområdet, Telegrafberget, Orminge centrum och Lännersta.

NACKA KOMMUN

Norra Boo

I norra Boo finns det till hösten 1004 förskoleplatser fördelade på 16 anordnare. I pedagogisk omsorg har 69 barn plats. För norra Boo är marginalerna mycket små vilket innebär att planering för ytterligare platser bör finnas. Framför allt bör öppnandet av någon av de planerade nya enheterna tidigareläggas. Prognosen omfattar 190 nya platser. Den förskoleutbyggnad som ingår i prognosen är på Telegrafberget och i Orminge centrum i samband med att dessa områden bebyggs ytterligare. I östra Orminge öppnar en ny förskola till hösten 2016. Det är f.d. Sandholmens förskola som kommer att ha cirka 70 platser.

Södra Boo

I södra Boo finns det idag 1 282 förskoleplatser fördelade på 19 enheter och 84 barn är placerade i pedagogisk omsorg. En ny förskola planeras vid Lotsvägen/Galärvägen (nära Boo gårds skola). 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 befolkningsprognosen har varierat under åren. Mot den bakgrunden är det nödvändigt att det finns en beredskap för att kunna utöka antalet platser i området. De planerade platser som ingår i prognosen planeras i Tollareområdet och Boo gårdsområdet.

Sicklaön

Under kommande prognosperiod kommer det att behövas cirka 2 150 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 bostadstorlekar 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 och då kan behovet av förskoleplatser planeras in från början.

Östra Sicklaön

På östra Sicklaön finns det för närvarande 10 enheter med 756 platser till hösten och i pedagogisk omsorg är 36 barn placerade. Behovet av förskoleplatser är täckt på östra Sicklaön. I den nya bostadsbebyggelse som planeras i Ektorp centrum ingår en förskola om 70 platser.

NACKA KOMMUN

Västra Sicklaön

På västra Sicklön finns idag 28 förskoleenheter med 1 543 platser och 2 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 cirka 2 100. I den fördjupade strukturplanen har endast antalet platser beräknats utifrån antalet nya bostäder som planeras och alla dessa ingår inte i bostadsbyggnadspronosen som ligger till grund för befolkningsprognosen vilket medför att behovet av platser är större i strukturplanen. Detta kommer synkroniseras desto konkretare planeringen blir i kommande detaljplaner. Utbyggnaden kommer att följa takten i byggandet av bostäder vilket innebär att om förskjutningar sker av bostadsbyggandet så sker även förskjutning av förskoleutbyggnaden. Problem uppstår om det bli fördröjningar av byggandet där förskolan är inplanerad och den som ska förse ett större område med platser.

NACKA KOMMUN

Fisksätra och Saltsjöbaden

Barnantalet ökar i Fisksätra och mot slutet av perioden även i Saltsjöbaden. Eftersom cirka 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. Förslag på åtgärder för att en bristsituation inte ska uppstå beskrivs under respektive område.

Fisksätra

I Fisksätra finns 395 förskoleplatser fördelade på sex enheter och 28 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 cirka 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. Resterade behov bör täckas i samband med den nybyggnation som sker.

Saltsjöbaden

I Saltsjöbaden finns idag 13 anordnare som har 766 platser. I pedagogisk omsorg är 18 barn placerade. Efterfrågan på förskoleplatser sjunker något i Saltsjöbaden under de kommande åren för att sedan öka mot slutet av perioden. Då finns inte tillräckligt med platser för att möta efterfrågan från Fisksätra. 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. Jämfört med föregående prognos har den enheten skjutits några år framåt i tiden. 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.

NACKA KOMMUN

Älta

I Älta finns 13 förskoleenheter från hösten 2015 med 791 platser och 112 barn är placerade i pedagogisk omsorg. Sjöängens förskola läggs ner från hösten 2015. Befolkningsprognosen visar en marginell ökning av antalet förskolebarn jämfört med tidigare prognosen. Det underskott av platser som finns idag möts av platser i pedagogisk omsorg. Denna verksamhetsform efterfrågas i större utsträckning i Älta jämfört med övriga kommundelar. 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 prognosen. Allt eftersom planeringen blir mer konkret kommer behovet av förskoleplatser att kunna säkerställas bättre.

NACKA KOMMUN

Förskoleklass och årskurs 1-6

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. Underskottet av platser är stort men inte lika stort som vid föregående prognos. Det innebär att det finns ett behov av en ny skola i Boo omgående. För närvarande pågår planering för en utbyggnad av Boo gårds skola med 200 elevplatser för förskoleklass och årskurserna F-6 och 225 elevplatser för årskurserna 7-9. Dessutom pågår en översyn av Sågtorpsskolans kapacitet. Utbyggnaden av Boo gårds skola är inte med i prognosen eftersom utbyggnationen är mycket osäker i tiden, då bygglov inte ännu är beviljat. I planprogrammet för sydöstra Boo finns en skoltomt planerad. Det är dock inte möjligt att avvakta den planprocessen eftersom behovet av ytterligare skolplatser finns de närmsta åren. I förslag till planprogram för Orminge centrum föreslås en utbyggnad av Ormingeskola.

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 något 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.

NACKA KOMMUN

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 Kunskapsskolan i Nacka vilket innebär att överskottet på platser inte är så stort som prognosen visar. I prognosen ingår utbyggnad av två skolor i Planiaområdet, en ny skola i centrala Nacka och en ny skola på Kvarnholmen. När i tiden detta kommer att ske är osäkert eftersom det följer bostadsbyggnadstakten. Två skolanordnare har sökt tillstånd hos Skolinspektionen om att starta grundskola på Sicklaön. Då tillstånd ännu inte beviljats ingår dessa elevplatser inte i prognosen.

NACKA KOMMUN

Östra Sicklaön

Prognosen 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 cirka 2 000 under perioden vilket beror på 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 prognosen är skolan på Kvarnholmen, två skolor i Planiområdet och en i centrala Nacka. Skolorna kommer med största sannolikhet att byggas i etapper.

NACKA KOMMUN

Fisksätra och Saltsjöbaden

Om Fisksätra/Saltsjöbaden ses som ett område finns det tillräcklig med skolplatser för närvarande. I slutet av perioden finns ett underskott vilket beror på att antalet barn ökar i Fisksätra. Det är många elever från Fisksätra som väljer att gå i skola i Saltsjöbaden och då främst i Igelboda skola. Idag kommer cirka 55 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.

NACKA KOMMUN

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 föregående sida.

NACKA KOMMUN

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 skollokaler. Dock visar prognosen på ett underskott av platser i slutet av prognosperioden som är större än vid föregående år. Hur det kommer att påverka efterfrågan av skolplatser i området kommer kommande skolval att utvisa. Underskottet är dock så stort att områdets lokalöverskott kommer att behövas för framtida behov av skolplatser.

NACKA KOMMUN

Älta

Prognosen för Älta visar detsamma som föregående års d.v.s. en kommande stor brist på skolplatser dock inte lika stor som i tidigare prognos. 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 prognosen. 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 prognosen uppdelad på de fyra kommundelarna. Det finns dessutom en rörlighet inom kommundelarna.

Boo

Prognosen visar som tidigare ett stort kommande behov av ytterligare skolplatser för årskurserna 7-9. Något som bör åtgärdas inför kommande läsår. Utbildningsnämnden har sedan några år tillbaka påpekat detta faktum men fortfarande finns ingen lösning på hur efterfrågan på kort sikt ska mötas. För närvarande pågår planering för att bygga om- och bygga ut Boo gårds skola till en F-9 skola. Antalet elevplatser för årskurserna 7-9 beräknas till 225. Den utbyggnaden är inte med i prognosen eftersom den är mycket osäker i tiden då bygglov inte ännu är beviljat.

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 cirka 800 under perioden och mot den bakgrunden bör antalet skolplatser också öka i samma omfattning. Då har antagandet gjorts att efterfrågan på skolplatser från andra områden är konstant. Vid senaste skolvalet ökade dock antalet sökande från andra kommundelar till västra Sicklaön. En ny anordnare har tillstånd att bedriva verksamhet inför kommande läsår men har ännu inte meddelat om de kommer att starta. En anordnare har sökt tillstånd hos Skolinspektionen för att starta årskurserna 4-9 läsåret 2016/2017. Detta eventuella tillskott av skolplatser ingår inte i prognosen då skolinspektionen ännu inte beviljat tillstånd.

NACKA KOMMUN

Fisksätra/Saltsjöbaden

I området får alla elever sitt skolval tillgodosett trots den underkapacitet som finns. Under perioden ökar antalet barn både i Saltsjöbaden och i Fisksätra. Ett stort antal av eleverna väljer skola i andra områden. Av åldersgruppen i Fisksätra går 28 procent i skola i området och för Saltsjöbaden är det 66 procent som väljer att gå årkurserna 7-9 i området. Akademiska skolan i Fisksätra har tillstånd att bedriva årkurserna 7-9 (från och med höstterminen -2015).

NACKA KOMMUN

Älta

I området finns det skolplatser till de som önskar. Många elever väljer att gå årskurserna 7-9 i skolorna på Sicklaön. Cirka hälften av eleverna väljer att gå årkurserna 7-9 på annan ort än i Älta. Antalet barn i åldersgruppen ökar betydligt under perioden. Det pågår planering över hur platsbristen ska lösas i samband med utbyggnaden av Älta centrum.

2015-09-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/591-226

Kommunstyrelsens
statsutvecklingsutskott

Nybyggnation av sporthall på Myrsjöskolan

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 38 miljoner kronor för nybyggnationsinvestering av sporthall på Myrsjöskolan med projektnummer 90000345.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för nybyggnation av sporthall på Myrsjöskolan.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Idag har Mysjöskolans låg- och mellanstadium sin idrottsverksamhet i en liten sliten gymnastiksal. På skolan går idag 550 elever. När elevantalet på skolan nu överstiger 500 elever bör det byggas en fullstor sporthall i anslutning till skolan för att eleverna ska få tillräckligt med skolidrott. Ett bra samnyttjande av parkeringsplatser kan ske när behovet uppstår på olika delar av dygnet. Skolverksamheten garanteras tillräckligt med tid för skolidrott samtidigt som sporthallen sedan hyras ut till fritidsnämnden kvälls- och helgtid. Enligt kapacitetsutredning från fritidsnämnden (FRN 2013/161) råder det stor brist på sporthallar i Nacka kommun.

Den totala investeringen för sporthallen ligger på 38 miljoner kronor. Den totala intäkten för lokalenheten blir ca 2 317 000kr per år vilket täcker kapitaltjänstkostnader, drift och underhåll för hallen.

NACKA KOMMUN

För eleverna innebär denna investering mycket säkrare och bättre arbetsmiljö i form av nya dusch- och omklädningsrum, ljusare lokaler med bättre ventilation samt mer utrymme för varje elev under idrottslektionen.

Ärendet

Myrsjöskolan består idag av ett låg- och mellanstadium, kallat Rödmyran, med tillhörande gymnastiksal samt ett högstadium med tillhörande sporthall, Myrsjöhallen. På Rödmyran går det idag 550 elever och på högstadiet 650 elever.

Ett fördjupat lokalprogram togs fram av enheten för fastighetsutveckling under 2014 för byggnation på Rödmyran med två alternativa lösningar. Alternativ 1 om-och tillbyggnad av Rödmyrans befintliga lokaler och alternativ 2 byggnation av en helt ny låg-och mellanstadieskola som ersätter dagens Rödmyran. En förutsättning för alternativ 2 var att fritidsnämnden numera kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja byggnation av en ny sporthall inom skolområdet. Om beviljande av investeringsmedel för en ny sporthall uteblir behövs en tilläggsinvestering på 18 miljoner kronor för alternativ 2 göras i form av en ny gymnastiksal. Kommunfullmäktige beslutade 2014-11-24 enligt § 236 om investeringsmedel för Alternativ 2.

Idag har Rödmyran huvuddelen av sin idrottsverksamhet i en liten gymnastiksal i sina befintliga lokaler som ska rivas. Det är ont om tider i nuvarande gymnastiksal så de äldsta eleverna på mellanstadiet nyttjar även Myrsjöhallen för sin idrott. Skolan har ett behov av mer timmar för idrottsundervisning.

Sporthallen kommer att nyttjas av skolan vardagar mellan kl. 08.00 - 16.00. Övrig tid kommer den att bokas för idrottsföreningar och kommuninvånare. Ett bra samnyttjande av parkeringsplatser kan ske när behovet uppstår på olika delar av dygnet. En ny sporthall i Myrsjö skulle ge den lokala ungdomsidrotten ett efterfrågat tillskott på träningstider. Enligt kapacitetsutredning FRN 2013/161 framgår att behovet av flera sporthallar är stor inom Nacka kommun. Där lyfter man fram den markant ökade befolkningstillväxten som främsta anledningen. En uppdatering av kapacitetsutredningen är gjord under september 2015, se bilaga f. Den nya hallen blir på sikt en del i det planerade sportklustret vid Myrsjö.

Bifogad programhandling visar förslag till planlösning, fasader och gestaltning samt förslag till lämplig placering av en sporthall (referens Tollare sporthall).

Ekonomiska konsekvenser

Investeringskalkyl

Den totala investeringen för denna sporthall ligger på 38 miljoner kronor.

NACKA KOMMUN

Fritidsnämnden betalar preliminärt en årshyra på 1 502 000kr, vilket motsvarar 60 % av nyttjandegraden på årsbasis. Skolan betalar per nyttjad timme enligt gällande taxa. För 2015 är taxan 679kr/tim. Räknat på att skolan nyttjar hallen fullt ut under 30 veckor per år ger det en uppskattad intäkt till lokalenheten på 815 000kr per år utifrån 2015 års taxa.

Total intäkt för lokalenheten blir 2 317 000kr per år vilket täcker kapitaltjänstkostnader, drift och underhåll för hallen.

Konsekvenser för barn

Denna investering skulle skapa ändamålsenliga lokaler för skolans idrottsverksamhet. För eleverna skulle detta innebära en mycket bättre arbetsmiljö i form av nya dusch- och omklädningsrum, ljusare lokaler med bättre ventilation samt mer utrymme för varje elev under idrottslektionen.

Bilagor

b. Kalkyl Myrsjö sporthall 150916
c. Huvudtidplan Myrsjö sporthall 150916
d. Utdrag programstudie Myrsjöskolan
e. Referens Tollare bollhall planlösning
f. 3D vyer utsida
g. Utdrag ur kapacitetsutredning sept. 2015

Jenny Asmundsson
Tf enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Pierre Fällström
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Enheten för fastighetsutveckling

Blankett 4:301 Bilaga 1 Flik 4
Giltig från 2003-01-01

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140027	Myrsjö sporthall	Mensättravägen 42	2015-09-16

Beskrivning av åtgärder:

Nyproduktion av sporthall i Myrsjö enligt samma koncept som Tollare bollhall med tillägget att hallen går att använda som samlingssal.

Bedömd investeringskostnad		38 000	tkr
Årskostnader			
Nuvarande hyra		0	
Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)		1 779	tkr
Driftkostnadsökning		531	tkr
Summa årskostnader	+	2 311	**tkr**

Tot. hyra 1 483 kr/m² = 2 316 tkr OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering					
Hyra från Fritidsnämnden	-	2 311	tkr	193	tkr/mån
Återstår att finansiera = underskott	=	0	tkr		

Hyresnivå	före tillägg	0	tkr	0,000	tkr/m²	########## tkr/elev
	efter tillägg	0	tkr	0,000	tkr/m²	########## tkr/elev

Anm.

Hyreskostnaden fördelas enligt nedan:
Fritidsnämnden betalar prel. 1 502 000kr i årshyra, vilket motsvarar nyttjandegrad på 60%.
Skolan betalar per nyttjad timme enligt gällade taxa. Taxa 2015 - 679 kr/tim
En sporthall nyttjas i snitt 30 veckor per år av skolan, vilket ger en intäkt på 815 000kr för 2015.
Underskott för lokalenheten att hantera 187 000kr per år.

Hyrestillägget är **preliminärt**
Slutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid 33 år gäller under tiden 2017-09-01 - 2050-08-31

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärden. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den 2015-09-16

Fritidsnämnden		***Enheten för fastighetsutveckling***	
Namn	Ansvarskod	Namn	Ansvarskod
Hyresgäst		*Hyresvärd*	

PROJEKTTIDPLAN

Fastighet: Rensättra 6:1

Projektnamn: Nyproduktion Sporthall Myrsjöskolan

Projektledare: Pierre Fällström

Upprättad datum: 2015-09-16
Upprättad av: Pierre Fällström
Reviderad datum:
Reviderad av:

ALTERNATIV. 2 - SITPLAN

Studie landskap och skolgård av LAND Arkitektur (AK/MW)

0 10 20 30 40 50m

582

FÖRKLARINGAR

ALLA MÄTT I MM OM EJ ANNAT ANGES.

FÖRESKRIFTER

ALLA MÄTT KONTROLLERAS PÅ PLATS.

HÄNVISNINGAR

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVSHANDLING

Tollare Bollhall

NCC Construction Sverige AB, VALLGATAN 3, 170 80 SOLNA

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
	FA	SS
DATUM	ANSVARIG	
2010-04-29		

ENTRÉPLAN

SKALA		NUMMER	BET
1:100	A1	A-40.1-101	

583

NCC Construction Sverige AB
VALLGATAN 3, 170 80 SOLNA

Tollare Bollhall

BYGGLOVSHANDLING
ILLUSTRATION
2010-04-29

3D VYER

Utdrag ur Kapacitetsutredning – behov av anläggningar och ytor för idrott och fritid i Nacka kommun

September 2015

Behovet av nya anläggningstyper fördelat per kommundel är enligt Nacka följande:

Figur 1 Idrottshallar behov per kommundel

Behov fullstora idrottshallar per kommundel	Antal unga 7-20 år 2015	Antal Anläggningar 2015	Antal unga 7-20 år 2020	Antal unga 7-20 år 2025	Antal unga 7-20 år 2030	Tot. behov nya anläggningar (antal) t o m 2030	Tot. behov anläggningar (antal) 2030
SICKLAÖN	**5 391**	**5**	**6 502**	**7 807**	**9 739**	**7**	**11**
Kvarnholmen-Finnboda-Henriksdal	568	0	929	1 466	2 037	2	2
Sickla-Finntorp-Alphyddan	1 057	0	1 414	1 770	2 154	1	1
Nacka centrum-Nacka strand	1 784	4	1 897	2 309	3 213	3	7
Skuru-Ektorp-Saltsjö-Duvnäs	1 982	1	2 262	2 262	2 335	0	1
SALTSJÖ-BOO	**6 632**	**4**	**7 971**	**8 593**	**8 871**	**4**	**8**
Björknäs-Tollare	1 495	2	1 964	2 220	2 373	0	2
Orminge	2 926	2	3 514	3 800	3 968	2	4
Södra Boo	2 211	0	2 493	2 573	2 530	2	2
FISKSÄTRA-SALTSJÖBADEN	**3 516**	**3**	**3 611**	**3 818**	**4 133**	**1**	**4**
Fisksätra	1 295	1	1 345	1 631	1 986	1	1
Saltsjöbaden	2 221	2	2 266	2 187	2 147	0	2
ÄLTA	**2 535**	**1**	**2 947**	**3 211**	**3 246**	**2**	
Älta	2 535	1	2 947	3 211	3 246	2	3
Totalt	**18 074**	**13**	**21 031**	**23 429**	**25 989**	**14**	**27**

Källa: Nacka kommun

2015-06-05

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/596-289

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Avveckling av oljeeldade värmeanläggningar i kommunens byggnader år 2015-2017

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 35 miljoner kronor att användas inom ramen för ett huvudprojekt 98000096 ”*Avveckling oljeeldade värmeanläggningar i kommunens byggnader 2015-2017”,* mellan åren 2015-2017 i syfte att avveckla resterande oljevärmeanläggningar i kommunens fastighetsbestånd.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan ger kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startbesked för de åtgärder som avser avvecklingen av resterande oljevärmeanläggningar i kommunens fastighetsbestånd och som överstiger en investering om 1 000 000 kr. Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Ett antal av kommunens äldre byggnader är idag uppvärmda genom värmeanläggningar som använder olja som bränsle. Flera av dessa anläggningar är av äldre typ och har nått och passerat sin tekniska och ekonomiska livslängd. Avvecklingen av oljeeldade värmeanläggningar till nya energieffektiva värmeanläggningar ger en lägre total energianvändning i fastigheterna och en kraftig minskning av koldioxidbelastningen om ca: 1200 ton/år eller knappt 40 % av fastighetsbeståndets hela klimatpåverkan vilket är positivt för den globala miljön. I syfte att avveckla oljeeldade värmeanläggningar i kommunägda byggnader föreslår lokalenheten att ett huvudprojekt, ”*Avveckling oljeeldade värmeanläggningar i kommunens byggnader 2015-2017”,* skapas och att investeringsmedel om 35 miljoner kronor

beviljas. Återbetalningstiden beräknas till ca 10 år, och är på sikt en mycket gynnsam investering.

Investeringen är nödvändig för att kunna skynda på avvecklingsprocessen av oljeeldade värmeanläggningar och för att undvika att reinvestera i äldre anläggningar.

Bakgrund

Kommunens skolor, förskolor och gruppboenden är byggda under olika tidsperioder. Huvuddelen av fastigheterna är från sent 60-tal till mitten av 70-talet, vissa fastigheter är även äldre än så. En del av installationerna för fastigheternas uppvärmningsfunktion har därför i vissa fall nått och passerat sin tekniska och ekonomiska livslängd, men framförallt bygger dessa anläggningar på uppvärmning genom fossila bränslen som ger en mycket hög koldioxidbelastning på över 1 200 ton koldioxid per år eller knappt 40 % av fastighetsbeståndets hela klimatpåverkan. Värmeanläggningar som är oljeeldade har med dagens mått mätt en låg driftsäkerhet och höga kostnader för tillsyn och skötsel samt en låg energieffektivitet.

Avvecklingen av oljedrivna värmeanläggningar pågår kontinuerligt, men om investeringsmedel beviljas enligt detta förslag kan de nedan angivna projekten verkställas betydligt snabbare. Genomförandet av de nedan specificerade projekten beräknas ske med start september 2015 och pågå till och med september 2017. Respektive projekt genomförs som delprojekt.

Fast. bet	Namn	Åtgärder	Belopp i kronor
Sickla Ön 134:5	Järneksvägen bostad	reinvestering	377 000
Sickla Ön 134:4	Birkavägen bostad	reinvestering	500 000
Mensättra 1:167	Boo kyrkväg bostad	reinvestering	850 000
Björknäs 1:277	Skuru grp	reinvestering	500 000
Björknäs1:370	Hjortängsvägen bostad	reinvestering	500 000
Igelboda 53:1	Igelboda skola	reinvestering	6 500 000
Rösunda 8:8	Ringgårdens förskola	reinvestering	850 000
Kummelnäs 11:108	Regnbågens förskola	reinvestering	900 000
Sickla Ön 151:2	Ängslyckans grp	reinvestering	850 000
Sickla Ön 29:1	GK-utskogen	reinvestering	3 750 000
Tattby 6:1	Tippen sporthall	reinvestering	2 150 000
Sickla Ön 324:8	Lagårns förskola	reinvestering	550 000
Erstavik 26:2	Villa Caprifol	reinvestering	600 000
Mensättra 1.157	Sågtorps skola	reinvestering	3 750 000
Tattby 38:1	Samskolan	reinvestering	6 600 000
Sickla Ön 11:2	Utskogens förskola	reinvestering	3 750 000
	Oförutsedda utgifter		2 000 000
Summa			**34 977 000**

NACKA KOMMUN

Ekonomiska konsekvenser

Det är inte möjligt att redovisa exakta siffror i detta skede men på sikt innebär konvertering av oljeeldade anläggningar till i huvudsak värmepumpsdrivna anläggningar och fjärrvärmeanläggningar en mycket gynnsam investering. En grov kalkyl ger en återbetalningstid på ca 10 år genom en kraftig minskning av kostnaden för köpt energimedia och för en minskning av tillsyn och skötsel av anläggningarna. Investeringskostnaderna fördelas enligt nedanstående tabell.

Förenklad investeringskalkyl, tkr	ÅR 1	ÅR 2	Totalt
Total investering utgift	15 777	19 200	34 977
Varav:			
Utredning	32	50	82
Projektering	125	150	275
Produktion	14 400	17 750	32 150
Byggherrekostnad	220	250	470
Övrigt	1000	1000	2000
Total investering	15 777	19200	34977
Netto			

Investeringsvolymen kommer att öka med 35 miljoner kronor för kommunen. Investeringen kommer att medföra en sänkning av kommunens driftskostnader.

Lösningar som solceller, solpaneler eller liknade har idag en för lång återbetalningstid och bedöms härmed inte utgöra alternativa lösningar för investeringen.

Konsekvenser för barn

Inga särskilda konsekvenser bedöms föreligga.

Bilagor

b_besparingskalkyl_olja_till_VP
c_investeringskalkyl_avveckling_olja

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Peter Holm
Energi- och miljösamordnare
Lokalenheten

Förenklad mall för beräkning av besparing (Kwh/kr/CO2) vid konvertering från olja till VP

OBS: Input av data endast i vita celler

Energiförbrukning för uppvärmning före konvertering				
Eldningsolja kr/liter:	8,40	Inköp av eldningsolja	467 000	liter / år
kwh/per/liter/olja	9,94	Årsverkningsgrad olje pannor	75,0%	
1 - EO1 0,05 % S		Tillförd energi	4 641 980	kWh / år
		Nettoenergi	3 481 485	kWh / år
		CO2-utsläpp	1 242 886	kg / år
Kostnad Köp av olja			3 899 263	kr / år

Energiförbrukning för uppvärmning efter konvertering				
EL kr/kwh:	0,95	Inköp av el till värmepump	1 657 850	kWh / år
Värmefaktor VP kWh	2,1	Årsverkningsgrad värmepump	98,0%	
faktor % el-panna	10,0%	El-panna beräknad spets	165 785	kWh / år
1 - Bra miljöval energi		Tillförd energi	1 823 635	kWh / år
från Sol, vind, vatten		Nettoenergi	1 787 162	kWh / år
		CO2-utsläpp	1 824	kg / år
Kostnad Köp av El-värme			1 740 743	kr / år

Miljöpåverkan och besparing efter konvertering till värmepump		
Besparning kr/år	2 158 521	kr / år
Besparning uppvärmning kwh/år	2 818 345	kwh / år
Miljöpåverkan minskning av CO2 usläpp	1 241 062	kg / år

Lokalenheten

Blankett 4:301 Bilaga 1 Flik 4
Giltig från 2003-01-01

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
0	Nacka	Nacka	2015-09-15

Beskrivning av åtgärder:

Avveckling av oljeeldade värmeanläggningar i kommunens byggnader till nya energieffektiva värmeanläggningar, flera av oljeanläggningar är av äldre typ och har nått och passerat sin tekniska och ekonomiska livslängd

Bedömd investeringskostnad		34 977	tkr
Årskostnader			
Nuvarande hyra		0	
Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)		2 009	tkr/år
Driftkostnadsökning/Minskning		-2 158	tkr/år
Summa årskostnader	+	-149	**tkr/år**

Max hyra 1 900 kr/m² = 0 tkr/år OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering					
Hyra/ hyrestillägg	-	-149	tkr/år	-12	tkr/mån
Återstår att finansiera = underskott	=	0	tkr/år		

Hyresnivå	före tillägg	0	tkr/år	##########	tkr/m²	######### tkr/elev
	efter tillägg	-298	tkr/år	##########	tkr/m²	######### tkr/elev

Anm.

Investeringen går inte att hyreslägga
på sikt är konvertering av oljeeldade anläggningar en mycket gynnsam investering

Hyrestillägget är **preliminärt**
Slutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid 25 år gäller under tiden 2015-07-01 - 2040-07-01

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärden. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den 2015-09-15

Nacka		***Lokalenheten***	
Namn	Ansvarskod	Namn	Ansvarskod
Hyresgäst		*Hyresvärd*	

2015-08-25

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/606-287

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Bostadsanpassning för genomgångsbostäder i Rosa villan, fastigheten Björknäs 1:277

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för lokalanpassning till bostäder om maximalt 2,3 miljoner kronor projekt nummer 98100461. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 11 november 2013 § 250, beviljad ram för social- och äldrenämndens behov av bostäder/lokaler (huvudprojektnummer 98000080) för genomförande av ny, till- och ombyggnationer av lokaler och bostäder för av nämnden finansierade verksamheter.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Sedan 2013 har Rosa villan på fastigheten Björknäs 1:277 stått outhyrd efter en tids uthyrning som gruppbostad med två boenden. En mindre renovering och anpassning till tydligare indelning för två bostäder, skulle medföra att huset åter blir beboeligt och samtidigt tillgodose socialnämndens behov av genomgångsbostäder.

Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked i enlighet med beslutsförslaget, så kan anpassningen påbörjas redan under oktober i år och avslutas innan årsskiftet 2015/2016.

Ärendet

Rosa villan på fastigheten Björknäs 1:277 har tidigare varit uppe för diskussion för ombyggnad och anpassning till två bostäder. På grund av att huset tidigare utsatts för en brand och ett antal mindre vattenskador, har även förslag om rivning diskuterats. Genom att med mindre medel fräscha upp befintliga rum och installationer såsom två kök samt

NACKA KOMMUN

saniteter, föreslås Rosa villan kunna nyttjas för genomgångsbostad utifrån socialnämndens behov och önskemål.

I samband med renoveringen föreslås åtgärder vidtas för att dela upp villan i två boenden med normal standard. Detta innebär bland annat att måla väggar och tak och lägga nya mattor på golv. Två kök kommer att renoveras och våtutrymmena anpassas med ny plastmatta samt nytt sanitetsporslin och dusch. Utöver detta kommer även befintligt tegeltak och fasad ses över, ytskikten i källarplan förbättras och två tvättmaskiner installeras samt möjlighet till förråd för boende ses över.

Lokalenheten har idag tillsyn över Rosa villan, som ligger bredvid Björknäs förskola, och det finns farhågor från förskoleverksamheten och andra närliggande verksamheter att den nu vakanta villan ska locka till vandalisering. Genom att föreslagen anpassning möjliggör tillgång till två boenden utifrån socialnämndens behov, får även närboende och förskola en trygg och säker närmiljö.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för bostadsanpassningen beräknas uppgå till totalt 2,3 miljoner kronor. Kommunfullmäktige beviljade den 11 november 2013, § 250, totalt äskade medel om 35 miljoner kronor för huvudprojekt för av social- och äldrenämnden finansierade verksamheter. I dagsläget återstår cirka 27,7 miljoner kronor. Investeringsmedel för Rosa villan föreslås tas i anspråk ur denna ram.

Det tidigare gruppboendet som funnits i lokalerna fram till hösten 2012 har haft en hyra om 1 100 kronor per kvadratmeter och år. Efter föreslagen bostadsanpassning för genomgångsbostad, två separata boenden, beräknas hyran att uppgå till cirka 1 570 kronor per kvadratmeter och år.

Tidplan

Start	oktober 2015
Färdigställande	december 2015
Entreprenör	ramavtal, Stockholm Stadsbyggare AB
Avskrivningstid	10 år
Kapitalkostnad/hyra	264 565 kr/år

Konsekvenser för barn

Rosa villan är omtalad i området och närboende är oroade över att villan, som den ser ut idag, lockar till sig skadegörelse och obehöriga personer. Villan ligger invid Björknäs förskola och utanför tomten har skolelever sin gångväg till Björknässkolan. I närheten ligger även Björknäs fritidsgård och Herrgårdsgrillen.

Genom detta investeringsförslag bidrar Nacka kommun till att avhjälpa behovet av genomgångsbostäder, vilket i förevarande ärende motsvarar två stycken tvårumslägenheter där tillfälligt boende för mindre barnfamilj är möjlig.

Bilagor

1. Investeringskalkyl Rosa villan
2. Planritning Rosa villan

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Gunilla Styf
Förvaltare
Lokalenheten

Kapitalkostnader

Förutsättningar		
Belopp	2 300	tkr
Avskrivningstid	10	år
Internränta	3%	

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Årtal	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Kap.kost	296	289	282	275	268	261	254	247	240	233
Avskrivning	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
Ränta	66	59	52	45	38	31	24	17	10	3
Restvärde	2 070	1 840	1 610	1 380	1 150	920	690	460	230	0

Summa		
Kapitalkostnad	2 645	tkr
Ränta	345	tkr

Genomsnitt		
Kapitalkostnad	265	tkr / år
- varav ränta	35	tkr / år

Drift	65	tkr/år
Area	210	LOA

Totalt per år	330	tkr/år

Hyra	1,569	tkr/kvm

Partier rives

Nya partier

Ny ventilationsanläggning ej utritad

FÖRSLAG.

REG.	ANT.	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
F	4	Brand	SG	90-09-28
E	2	Städ + vårdefack.	SG	90-09-18
D		Rum mfl.	SG	90-08-28
C		Allmän	SG	90-08-03
B		ALLM REV	SL	87-12-01
A		ALLM REV.	SL	870903

NACKA KOMMUN
FASTIGHETSKONTORET

RITAD KONSTRUERAD: Sven Gyngstrom
GRANSKAD
ARBETSNUMMER
NACKA 83.09.22

Värmdövägen 624 Björknäs 1:299
Ombyggnad till fritidshem
Planer

SKALA 1:50

KOD TYP FOS

RITNINGSNUMMER A 99-02, A

REG. F

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/615-287

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Lokalanpassning till boenden på Strandparkens förskola

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för lokalanpassning till bostäder om maximalt 7 500 000 kronor, projekt nummer 98100460. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 11 november 2013 § 250, beviljad ram för social- och äldrenämndens behov av bostäder/lokaler (huvudprojektnummer 98000080) för genomförande av ny, till- och ombyggnationer av lokaler och bostäder för av nämnden finansierade verksamheter.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Sedan juni 2015 har Strandparkens förskola stått outhyrd. Det finns idag inget underlag för att driva en förskoleverksamhet i området och genom en anpassning av lokalerna kan huset istället användas för att tillgodose behovet av genomgångsbostäder. Genom av Länsstyrelsen beviljat bidrag om 4 500 000 kr för ombyggnation av förskola till bostäder möjliggörs ombyggnation till en rimlig kostnad.

Ärendet

Strandparkens förskola i Älta står tom sedan juni 2015 efter att den tidigare verksamheten flyttat till mer anpassade lokaler. Samtidigt har kommunen ett akut behov av att snabbt få fram genomgångsbostäder i enlighet med den överenskommelse som Nacka kommun har tecknat med Migrationsverket genom Länsstyrelsen i Stockholms län om årligt mottagande och bosättning av 139 nyanlända invandrare. Det är betydligt fler än vad kommunen tidigare tagit emot vilket gör att Nacka kommun måste hitta nya lösningar för att snabbt få fram tillfälliga bostäder. Lokalens totala yta är 780 kvm. Inflyttnings beräknas kunna ske i januari 2016, under förutsättning av att den inlämnade ansökan om tillfälligt bygglov blir beviljad snarast.

NACKA KOMMUN

Byggnaden ligger i detaljplaneområde C vilket, enligt planenheten, innebär att genomförandet kan påbörjas om tidigast cirka fem till sex år. Det betyder att de planerade bostäderna kan användas i minst fem år.

I augusti 2015 skickade Nacka kommun in en ansökan om bidrag till Länsstyrelsen för ”Insatser som syftar till att underlätta bosättning och väsentligt öka kommunernas beredskap och mottagningskapacitet 2015-2016”, se bilaga. Den 15 september 2015 fick Nacka kommun ett förhandsbesked att kommunen beviljats 4 500 000 kr för ombyggnation av Strandparkens förskola till bostäder, se bilaga.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunstyrelsen beviljade den 24 september 2013, § 186, totalt äskade medel för huvudprojekt för av social- och äldrenämnden finansierade verksamheter 35 miljoner kronor.

Investeringsmedel för Strandparkens förskola föreslås tas i anspråk ur denna ram. I dagsläget återstår 27,7 miljoner kronor. Åtgärderna för bostadsanpassning beräknas uppgå till totalt 12 miljoner kronor. Bidraget från Länsstyrelsen, 4 500 000 kr, minskar kostnaden till 7 500 000 kr vilket ger en hyreskostnad på 2058 kr/kvm/år.

Tidplan	
Start	September 2015, när beslutet om det tillfälliga bygglovet vunnit laga kraft
Färdigställande	December 2015, under förutsättning att bygglovet inte överklagas
Entreprenör	Ramavtal, Stockholm Stadsbyggare AB
Avskrivningstid	5 år
Kapitalkostnader	1 605 000 tkr/år

Konsekvenser för barn

Kommunen arbetar aktivt för att höja beredskapen och samordna våra resurser, så att alla barn och ungdomar kan tas emot på bästa sätt, med likvärdig skolgång och tillgång till stöd. Den planerade ombyggnationen möjliggör ett mottagande av barnfamiljer. I direkt anslutning till boendet finns en gård anpassad för barn, och med skolan precis intill möjliggörs möten mellan skoleleverna och de boende i ombyggda förskolan.

.

NACKA KOMMUN

Bilagor

1. Investeringskalkyl Strandparkens förskola
2. Planritning Strandparkens förskola
3. Ansökan till Länsstyrelsen
4. Förhandsbesked Länsstyrelsen

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Tina Malmgren
Tf enhetschef
Lokalenheten

B		TOTAL PLANLÖSNING	04-09-09	MyA
A		BYGGHANDLING PM 1	97-02-14	PN
Bet	Ant	Ändringen avser	Datum	Sign

BYGGHANDLING

NACKA KOMMUN

FASTIGHETSKONTORET

X	A COMARC	TEL 08. 84 07 80	FAX 08. 84 33 40
	K COMARC	TEL 08. 84 07 80	FAX 08. 84 33 40
	V WO-KONSULT	TEL 08. 601 18 37	FAX 08.716 10 77
	E MIAB	TEL 08.644 08 40	FAX 08. 642 11 88

STENSÖ FÖRSKOLA, ÄLTA 21:1 NACKA

PLAN

Länsstyrelserna

ANSÖKAN 2015 – § 37 medel

Insatser som syftar till att underlätta bosättning och väsentligt öka kommunernas beredskap och mottagningskapacitet 2015-2016

Sökta medel: **12 300 000 kr**

Insats: Ombyggnation av kommunal verksamhetslokal till bostäder för nyanlända flyktingar.

Tidsperiod: Juli 2015 – januari 2016.	
Sökande: Nacka kommun, Lokalenheten	Ansökan skickas inscannad till Länsstyrelsen i Stockholms län: stockholm@lansstyrelsen.se **OBS Glöm inte att underteckna ansökan**
Samarbetsparter: Intern samarbetspartners: Arbets- och företagsenheten, Nacka Kommun. Efter och om bygglov beviljas – entreprenör för ombyggnation.	

Kontaktuppgifter sökande: Kommun: Nacka kommun	**Kontaktperson:** 1. Namn och funktion: Ingvar Persson, Förvaltare

600

Postadress: 131 81 Telefon/Fax: 08-718 80 00 E-post adress: ingvar.persson@nacka.se Plusgiro/Bankgiro: 29 501-4 Egen referens: Erik Lundin, ansvarsnr 20110 Organisationsnr: 212000-0167	Telefon/Mobil: 08-718 92 85 E-post: ingvar.persson@nacka.se 2. Namn och funktion: Mikael Ryderstedt, Teknisk förvaltare Telefon/Mobil: 08-718 99 61 E-post: mikael.ryderstedt@nacka.se

BESKRIVNING

Bakgrund och behovsanalys
Nacka kommun arbetar för att kunna ta ett större ansvar i mottagandet av landets flyktingar som fått uppehållstillstånd. Kommunen har för närvarande en överenskommelse om att ta emot 40 nyanlända flyktingar för bosätting i kommunen genom anvisning av Arbetsförmedlingen och/eller Migrationsverket. Under innevarande år, fram till den 18:e augusti, har kommunen tagit emot 29 nyanlända på anvisning samt 70 ensamkommande barn. Länsstyrelsen har föreslagit ett nytt avtal med ett ökat mottagande som omfattar 139 nyanlända under 2015. Kommunfullmäktige kommer att fatta beslut om förslaget den 23:e september 2015.

Fastighetsdirektören kommer samma månad att ta fram ett förslag till en investeringsram, som kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kan använda i de fall bostadsbehoven bäst löses genom att kommunen förvärvar en fastighet, uppför bostäder eller omvandlar en fastighet till bostäder för flyktingmottagande. Detta förslag till investeringsram har föregåtts av en utredning av kommunens kapacitet och förutsättningar för ett ökat flyktingmottagande, med fokus på den rådande bostadsbristen. Utredningens bedömning är att ett ökat ansvar är möjligt inom de närmsta åren om satsningar kan genomföras för omställningar av kommunalt ägda verksamhetslokaler, uppförande av tillfälliga modulbostäder samt förvärv av boendefastigheter. Därutöver avser kommunen att stärka samverkan med privata fastighetsägare med intentionen att få större tillgång till kommunala hyreskontrakt.

I övrigt är bedömningen att kommunen har förutsättningar för att kunna erbjuda en effektiv etablering och integration. Nacka för en aktiv arbetsmarknadspolitik och ser invandring som en viktig faktor och tillgång för att möta framtidens kompetensförsörjning. Utvecklingsarbeten pågår för att kunna erbjuda svenskundervisning med starkare koppling till arbetsmarkanden, högre kvalité på samhällsorienteringen, en samordning av resurser inom skolan, samt särskilt stöd och service vid inflytt till kommunen. Kommunen arbetar även för att samordna berörda resurser inom kommunen, samt att utveckla samverkan med andra myndigheter, civila samhället och näringslivet.

Kommunen har under våren inventerat vilka kommunala fastigheter som skulle kunna byggas om/revoneras för att användas som bostäder till flyktingmottagandet. En av dessa, en före detta förskola om 800 kvm, bedöms har ett särskilt gynnsamt läge för en snabb bygglovprocess. Inflytt skulle kunna ske redan i januari 2016 om överklagan inte inkommer. De planerade bostäderna skulle kunna inrymma totalt 35-40 personer. Då enbart tillfälligt bygglov kan ges innebär boendet tidsbegränsade hyreskontrakt om fem år. Kommunen ansöker om medel för ändamålet enligt § 37 i ersättningsförordningen (2010:1122).

Syfte
Att öka kommunens mottagningskapacitet genom att möjliggöra fler anvisningsbara platser under 2016.

Mål och effekter
Målet med ombyggnationen är, att genom fler anvisningsbara platser, möjliggöra för kommunen att öka flyktingmottagandet, samt för flyktingar att kunna påbörja sin etableringsprocess. 7-8 bostäder om 80 kvm planeras, vilket resulterar i boende för 35-40 personer.

Målgrupper
Nyanlända flyktingar som anvisas genom Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket.

Genomförande, med metod, tids- och aktivitetsplan

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Söka tillfälligt bygglov	Juli 2015	September 2015
Ombyggnad	September 2015	December 2015
Inflytt	Januari 2016	Januari 2016

Uppföljning och/eller utvärdering
Uppföljning av ombyggnationen sker genom slutbesiktning innan inflytt. Uppföljning av boendet sker genom regelbundna avstämningar under 2016 och utvärderas av en styrgrupp bestående av representanter från Lokalenheten och Arbets- och företagsenheten. Frågor som vi kommer att följa upp är bl.a. hur själva boendet upplevs av flyktingarna, relationen till omgivande grannskapet, hur boendet rent praktiskt har fungerat för hyresgästerna.

Plan för implementering
Se under ”Genomförande, med metod, tids- och aktivitetsplan”. Därutöver kommer vi att inbjuda grannar till boendet till ett informations och diskussionsmöte innan ombyggnationen påbörjas. Detta för att på bästa sätt kunna skapa en positiv syn på att de nyanlända flyttar till grannskapet.

Jämställdhet
I planeringen av ombyggnationen har ansvariga för ansökan valt att utesluta alternativ där de boende delar gemensamma ytor, såsom kök och hygienutrymmen. Främst på grund av att detta skulle kräva personal i boendet samt innebära färre platser (18). En aspekt är även att ett sådant boende skulle innebära att vi enbart kan ta emot antingen män eller kvinnor. Nuvarande planering ger möjlighet till en jämställd mottagning.

Barnperspektiv
Den planerade ombyggnationen möjliggör ett mottagande av barnfamiljer. Kommunen arbetar aktivt för att höja beredskapen och samordna våra resurser, så att alla barn och ungdomar kan tas emot på bästa sätt, med likvärdig skolgång och tillgång till stöd.

Samarbetsparter och ansvarsfördelning
Insatsen sker i samarbete mellan kommunens Lokalenhet och Arbets- och företagsenhet.

I styrgruppen för projektet ingår deltagare från båda enheterna.

En arbetsgrupp finns för att säkerställa att projektet genomförs enligt plan.

Lokalenheten ansvarar för ombyggnation och lokalanpassningar. Arbets- och företagsenheten har därefter ansvaret för mottagningen av flyktingarna.

Kopplingar till andra projekt eller program

Ett antal vakanta verksamhetslokaler och villor, kommunalt ägda, har identifierats som möjliga objekt för ombyggnation till flyktingmottagandet. Kommunen har redan under våren genomfört renovereringar och anpassat två stora villor. Under hösten kommer ytterligare en villa användas för ändamålet. Därutöver pågår ett kontinuerligt arbete för att möjliggöra ytterligare ombyggnationer och inventering av mark för modulbyggnation.

BUDGET

Kostnadsslag	År 2015	År 2016	År 2017	Totalt
Externa tjänster Entreprenadkostnad ombyggnad förskola till bostäder	11,6 mkr			
Personalkostnader Extern byggledning	700 tkr			
Lönekostnader				
Overhead kostnader Interna projektkostnad Nacka kommun	500 tkr			
Lokalkostnader				
Material/expenser				
Resekostnader				
Övrigt				
Övrigt				
Övrigt				
Summa	12,8 mkr			

FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	År 2015	År 2016	År 2017	Totalt
§37 - medel	12,3 mkr			
Egen finansiering	500 tkr			
Annan offentlig finansiering, till exempel EU-fond				
Annan finansiering				
Summa	12,8 mkr			

Ort och datum
Nacka, 21 augusti 2015

Namn och titel Erik Lundin, chef Lokalenheten

Förhandsbesked

Från: Öster Anne <Anne.oster@lansstyrelsen.se>
Datum: 15 september 2015 16:25:08 CEST
Till: "lisette.wahlroth@nacka.se" <lisette.wahlroth@nacka.se>
Kopia: Rostedt Annelie <annelie.rostedt@lansstyrelsen.se>
Ämne: Besked om er §37-ansökan

Hej Lisette,

Ni kommer att beviljas 4 500 000 kronor för ombyggnationen. Jag ska skriva beslutet snarast men ville skicka förhandsinfo, vidareförmedla gärna till berörda inom kommunen.

Mvh,

Anne Öster
Utvecklinsledare
Enheten för arbetsmarknads- och rättighetsfrågor
Länsstyrelsen Stockholm
Box 22067, 104 22 Stockholm
Besök: Hantverkargatan 29
Telefon: 010 223 16 44
www.lansstyrelsen.se/stockholm
<image001.jpg>

Kapitalkostnader

Förutsättningar		
Ombyggnad	12 000 000	kr
Bidrag	4 500 000	kr
Belopp	7 500 000	kr
Avskrivningstid	5	år
Internränta	2,8%	

År	1	2	3	4	5
Årtal	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Kap.kost	1 689 000	1 647 000	1 605 000	1 563 000	1 521 000
Avskrivning	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Ränta	189 000	147 000	105 000	63 000	21 000
Restvärde	6 000 000	4 500 000	3 000 000	1 500 000	0

Summa		
Kapitalkostnad	8 025 000	kr
Ränta	525 000	kr

Genomsnitt		
Kapitalkostnad	1 605 000	kr / år
- varav ränta	105 000	kr / år

Drift	400	kr / år
Area	780	LOA
	312 000	

Totalt per år	1 917 400	kr/år

Hyra	2 458	kr/kvm

2015-09-22
TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/240-241

NACKA KOMMUN

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut- och sammanställning tertialbokslut 2 år 2015

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja enheten för fastighetsutveckling och lokalenheten investeringsmedel om 201,5 miljoner kronor enligt nedan och notera investeringssammanställningen enligt enheten för fastighetsutvecklings och lokalenhetens förslag.

Sammanfattning

Det totala beloppet av investeringsmedel uppgår till 201,5 miljoner kronor fördelat på följande:

- 50 miljoner kronor, utökad ram för bostäder riktat till sociala ändamål.
- 50 miljoner kronor, nytt huvudprojekt för en investeringsram kopplat till komponentinvesteringar 2016.
- 38 miljoner kronor, nytt projekt för uppförande av Myrsjöskolans sporthall.
- 35 miljoner kronor, nytt huvudprojekt rörande avveckling av olja i kommunens byggnader.
- 15 miljoner kronor, investeringsmedel för projektering av utbyggnad Sigfridsborg skolan inklusive sporthall.
- 5 miljoner kronor, investeringsmedel för projektering och ny detaljplan av utbyggnad Boo Gård skola inklusive sporthall vid Boovallen.

NACKA KOMMUN

- 6 miljoner kronor, ytterligare investeringsmedel i befintlig investeringsram för huvudprojekt, Komponentutbyte 2014-2015.
- 2,5 miljoner kronor, finansiering förstudier av planläggning av kommunalt ägda fastigheter för att förädla och utveckla fastigheterna och därigenom få till stånd ett mer effektivt utnyttjande alternativt möjliggöra försäljning.

Ärenden

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 2,5 miljoner kronor i investeringsmedel under perioden 2016-2018 för att finansiera förstudier av planläggning av kommunalt ägda fastigheter. I Nacka kommuns markinnehav finns fastigheter som idag inte är planlagda eller där en planändring krävs för att förädla och utveckla fastigheterna och därigenom få till stånd ett mer effektivt utnyttjande alternativt möjliggöra försäljning.

   Nyttan med investeringen
   Fastigheter som idag inte är planlagda eller där en planändring krävs för att förädla och utveckla fastigheterna för därigenom få till stånd ett mer effektivt utnyttjande alternativt möjliggöra försäljning. Syftet med förstudien är att med volymskisser presentera möjliga användningsområden för den aktuella fastigheten. För att markgruppen ska kunna möta det behov som finns avseende bl.a. boende för nyanlända, verksamhetsområden och bostäder genom att tillgängliggöra mark krävs ekonomiska medel för att kunna genomföra förstudier.

   Konsekvenser
   I syfte att säkerställa bästa möjliga användning, hög avkastning på kommunens fastigheter och för att kunna arbeta strategiskt med markinnehavet.

   Driftskostnader och kapitaltjänstkostnader
   Den beräknade kostnaden för en förstudie uppgår till ca 300 000 – 500 000 kr. Förgäveskostnaden uppskattas till ca 300 000 kr. Kostnaden avseende förstudier belastar markgruppens resultat.

   När i tiden investeringen planeras att tas i bruk
   Investeringsmedel under perioden 2015-2018.

2. Kommunfullmäktige har tidigare fattat beslut att avsätta 35 miljoner kronor i ett huvudprojekt för investeringar som tillgodoser av social- och äldrenämnden finansierade verksamheter såsom ny, till- och ombyggnationer, (KFKS 2013/536-293, ”Investeringsbeslut för att tillgodose social- och äldrenämndens behov av

NACKA KOMMUN

bostäder/lokaler”). Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja ett utökat belopp om 50 miljoner kronor. Ny projektram blir således 85 miljoner kronor.

Nyttan med investeringen
Behovet av bl.a. genomgångsbostäder, bostäder för nyanlända har ökat. Snabb beredskap för åtgärder kommer att behövas. Behovet av åtgärder är utifrån ett kortsiktigt perspektiv.

Konsekvenser
Respektive projekt genomförs som delprojekt där investeringsbeslut och startbesked delegeras av kommunfullmäktige till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk
Under åren 2016-2018.

3. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 38 miljoner kronor för nybyggnationsinvestering av sporthall på Myrsjöskolan samt startbesked för nybyggnation av sporthall på Myrsjöskolan.

Nyttan med investeringen
Idag har Rödmyran huvuddelen av sin idrottsverksamhet i en liten gymnastiksal i sina befintliga lokaler som ska rivas. Det är ont om tider i nuvarande gymnastiksal så de äldsta eleverna på mellanstadiet nyttjar även Myrsjöhallen för sin idrott. Skolan har ett behov av mer timmar för idrottsundervisning. En ny hall skulle bidra med mycket bättre arbetsmiljö i form av nya dusch- och omklädningsrum, ljusare lokaler med bättre ventilation samt mer utrymme för varje elev under idrottslektionen. Sporthallen kommer att nyttjas av skolan vardagar, bokningsbar för idrottsföreningar och kommuninvånare. Ett bra samnyttjande av parkeringsplatser kan ske när behovet uppstår på olika delar av dygnet. En ny sporthall i Myrsjö skulle ge den lokala ungdomsidrotten ett efterfrågat tillskott på träningstider.

Konsekvenser
Enligt kapacitetsutredning FRN 2013/161 framgår att behovet av flera sporthallar är stor inom Nacka kommun. Där lyfter man fram den markant ökade befolkningstillväxten som främsta anledningen. Den nya hallen blir på sikt en del i det planerade sportklustret vid Myrsjö.

Driftskostnader och kapitaltjänstkostnader

NACKA KOMMUN

Den totala intäkten för lokalenheten blir 2,317 miljoner kronor per år vilket täcker kapitaltjänstkostnader, drift och underhåll för hallen.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk
Sporthallen beräknas stå klar vinter 2017.

4. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om ytterligare 6,0 miljoner kronor kopplat till investeringsram för huvudprojekt, Komponentutbyte 2014-2015 (nr 98000093), varpå total investeringsram uppgår till 38,5 miljoner kronor. Beslutet innebär inte någon ökning av totala medel för underhåll eftersom prognosen för planerat underhåll i driftsresultatet sänks med motsvarande belopp eller större. Detta i linje med nya krav för anläggningstillgångar från Rådet för kommunal redovisning, angående vilka kostnader som ska aktiveras som tillgång istället för att tas som direkt kostnad under innevarande år 2015.

   De underhållsåtgärder som planeras är bland annat fasad, fönster och dörrar, golv, belysning, tak samt i mindre utsträckning ett antal komponenter till.

   Nyttan med investeringen
   Målet är att investeringarna ska förlänga livslängden på kommunens lokaler samt förbättra arbetsmiljö och kundnöjdhet.

   Konsekvenser
   Driftkostnaderna bedöms minska eftersom åtgärderna leder till bättre, effektivare, modernare och mer sparsam skötsel.

   Driftskostnader och kapitaltjänstkostnader
   Ökade kapitalkostnader om motsvarande 384 000 kronor beräknat som ett snitt av 20 år och med internränta om 2,8 %.

   När i tiden investeringen planeras att tas i bruk
   Under nuvarande år 2015.

5. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram för ett nytt huvudprojekt, Komponentinvestering 2016 (nr 98000099), om 50 miljoner kronor. Detta i linje med nya krav för anläggningstillgångar från Rådet för kommunal redovisning, angående vilka kostnader som ska aktiveras som tillgång istället för att tas som direkt kostnad under 2016.

NACKA KOMMUN

Det nya huvudprojektet består av planerade underhållsåtgärder om 41,0 miljoner kronor samt akut felavhjälpande åtgärder om 9 miljoner kronor. (Exempel på akut felavhjälpande underhåll är vattenskador och brandskador). Medlen kan komma att återlämnas efter 2016 års utgång ifall kostnaden för de ej planerade komponentutbytena understiger sökt belopp.

Nyttan med investeringen
Målet är att investeringarna ska förlänga livslängden på kommunens lokaler samt förbättra arbetsmiljö och kundnöjdhet.

Konsekvenser
Driftkostnaderna bedöms minska eftersom åtgärderna leder till bättre, effektivare, modernare och mer sparsam skötsel.

Driftskostnader och kapitaltjänstkostnader
Kapitalkostnader motsvarande 2,16 miljoner kronor.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk
Genomförs som komponentinvesteringar under år 2016.

6. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel för projektering om 15 miljoner kronor enligt förslag Alternativ 2 för nybyggnationsinvestering av Sigfridsborgs skola samt bevilja investeringsmedel om 43 miljoner kronor för nybyggnation av sporthall.

En förstudie har tagits fram gällande byggnation av Sigfridsborgs skola med två alternativa lösningar; Alternativ 1 Om-och tillbyggnad, rivning paviljonger innebär en investering på 320 miljoner kronor samt 43 miljoner kronor för en sporthall. Alternativ 2 Nybyggnad, etappvis rivning skola och rivning paviljonger innebär en investering på 275 miljoner kronor samt 43 miljoner kronor för en sporthall. Styrgrupp fastighet rekommenderar Alternativ 2.

Nyttan med investeringen
Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för förskole- och skolplatser år 2016-2030 för Nacka kommun (Dnr UBN 2011/86-610) finns ett akut behov av nya skolplatser och förskoleplatser i Älta. Sigfridsborgs skola behöver bygga ut årskurs F-6, vilket innebär en kapacitetsökning med cirka 120 elevplatser till totalt cirka 650 elevplatser. Byggnaden har eftersatt underhåll och det krävs stora investeringar inom de närmaste åren för att uppfylla gällande arbetsmiljökrav.

NACKA KOMMUN

Konsekvenser
En nybyggnation skapar bättre förutsättningar för en modern lärandemiljö, en bättre energiprestanda vilket medför förbättring av driftsekonomin än vid ombyggnation. Detta förhållande består under byggnadens totala faktiska livslängd. Omvänt innebär en renovering sannolikt en kortare ekonomisk och faktisk livslängd. Alternativt kräver senare tilläggsinvesteringar för att uppnå samma livslängd som vid en nybyggnation. Dessutom uppskattas ombyggnationen vara en dyrare investering.

Kalkyl
En uppskattad kalkyl har tagits fram tillsammans med NCC.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk
Enheten för fastighetsutveckling avser att inför T1 år 2016 förslå kommunstyrelsen som i sin tur föreslår kommunfullmäktige att bevilja resterande investeringsmedel avseende nybyggnationen. Första inflyttning i skolan planeras ske till höstterminen 2020.

7. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel för projektering och ny detaljplan om 5 miljoner kronor, projektnummer 90000346 enligt förslag Alternativ 2 för nybyggnationsinvestering av Boo gård skola samt nybyggnation av sporthall vid Boovallen.

En förstudie har tagits fram gällande byggnation av Boo gårds skola med två alternativa lösningar; Alternativ 1 Om-och tillbyggnad, rivning paviljonger innebär en investering på 407 miljoner kronor samt 39,4 miljoner kronor för en sporthall. Alternativ 2 Nybyggnad, etappvis rivning skola och rivning paviljonger innebär en investering på 341,6 miljoner kronor samt 39,4 miljoner kronor för en sporthall. Styrgrupp fastighet rekommenderar alternativ 2. Förslagen baseras i båda alternativen på en tre- till fyr parallellig skola med en utbyggnadskapacitet med 350-400 elevplatser till totalt 950 elevplatser.

Nyttan med investeringen
Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för förskole- och skolplatser år 2016-2030 för Nacka kommun *(Dnr UBN 2011/86-610)* finns ett akut behov av nya skolplatser och förskoleplatser i Södra Boo. Boo gård skola behöver byggas ut till en grundskola med årskurs F-9, vilket innebär en kapacitetsökning med 350-400 elevplatser till totalt cirka 950 elevplatser.

Skolverksamheten på Boo gårds skola är i behov av ändamålsenliga lokaler och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Det är trångt och vissa lokalfunktioner saknas som hemkunskapssal och bildsal, grupprum, pedagogrum mm.

NACKA KOMMUN

Konsekvenser
En nybyggnation skapar bättre förutsättningar för en modern lärandemiljö, en bättre energiprestanda vilket medför förbättring av driftsekonomin än vid ombyggnation. Detta förhållande består under byggnadens totala faktiska livslängd. Omvänt innebär en renovering sannolikt en kortare ekonomisk och faktisk livslängd. Alternativt kräver senare tilläggsinvesteringar för att uppnå samma livslängd som vid en nybyggnation. Dessutom uppskattas ombyggnationen vara en dyrare investering.

Kalkyl
En uppskattad kalkyl har tagits fram tillsammans med NCC. Efter genomförd projektering tas ny kalkyl fram på systemhandlingarna. Enheten för fastighetsutveckling planerar att söka resterande investeringsmedel till T2 2016.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk
Förskolan planeras flytta in i den nya byggnaden maj 2016 med inskolningsbarnen. I båda alternativen beräknas första inflyttning till skolan ske tidigast till vårterminen 2020.

8. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 35 miljoner kronor att användas inom ramen för ett huvudprojekt 98000096 ”Avveckling oljeeldade värmeanläggningar i kommunens byggnader 2015-2017”, mellan åren 2015-2017 i syfte att avveckla resterande oljevärmeanläggningar i kommunens fastighetsbestånd.

Nyttan med investeringen
Uppvärmningsfunktionerna i fastigheterna har i många fall nått och passerat sin tekniska och ekonomiska livslängd. Värmeanläggningar som är oljeeldade har med dagens mått mätt en låg driftsäkerhet och höga kostnader för tillsyn och skötsel samt en låg energieffektivitet. Genom en succesiv utbyte till mer energisnåla installationer och avveckling av oljeeldade värmeanläggningar minskas även koldioxidutsläppet.

Konsekvenser
På sikt innebär konvertering av oljeeldade anläggningar till i huvudsak värmepumpsdrivna anläggningar och fjärrvärmeanläggningar, en mycket gynnsam investering. En grov kalkyl ger en återbetalningstid på ca 10 år.

Investeringen kommer att medföra en sänkning av kommunens driftskostnader
Investeringen kommer att medföra en sänkning av kommunens driftskostnader.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk

NACKA KOMMUN

Genomförandet av de aktuella projekten beräknas ske med start september 2015 och pågå till och med december 2017. Respektive projekt genomförs som delprojekt.

Tabell

Sammanställning projekt

Prioritering	Typ av investering	Projekt	Tidigare beslutad projektram	Förslag nytt beslut netto	Ny Projekt-ram	Helårsprognos 2015	Prognos 2016-2018	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Tillkommande kaptjk	Total prognos årlig kapitaltjänstkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total prognos årlig driftkostnad	När investeringen planeras tas i bruk år/ månad
Angeläget	ny	Förstudier planläggning av kommunal mark	0	-2 500	-2 500	0	-2 500	-1 000	-1 000	-500	0	0	-300	-300	201701
Mkt angeläget	ny	HP för bostäder för socialt ändamål	-35 000	-50 000	-85 000	0	-50 000	-20 500	-27 841	-1 659	-5 500	-5 500	-600	-915	201812
Angeläget	ny	Myrsjöskolan bollhall	0	-38 000	-38 000	0	-38 000	-1 000	-37 000	0	-2 052	-2 052	0	0	201708
Angeläget	re	Komponentprojekt 2015	-32 500	-6 000	-38 500	-38 500	0	0	0	0	-384	-2 250	0	0	201512
Angeläget	re	Komponentprojekt 2016	0	-50 000	-50 000	0	-50 000	-50 000	0	0	-2 160	-2 160	0	0	201612
Mkt angeläget	ra/ny	Utbyggnad Boo Gårds skola inkl sporthall - fördjupat program och detaljplan	0	-5 000	-5 000	0	-5 000	-5 000	0	0	-861	-861	0	0	202007
Mkt angeläget	ra/ny	Utbyggnad Sigfridsborgs skola inkl sporthall - projektering	0	-15 000	-15 000	0	-15 000	-15 000	0	0	-1 358	-1 358	0	0	202005
Angeläget	ra	HP för avveckling olja i kommunens byggnader	0	-35 000	-35 000	-100	-34 900	-15 900	-19 000	0	-2 131	-2 131	0	0	201712
		Tidigare beslutat investeringsram	-67 500	0	0	0	0				0	0		0	
		Totalt tillkommande	0	**-201 500**		**-38 600**	**-195 400**	-108 400	-84 841	-2 159	**-14 446**	**-16 312**	**-900**	**-1 215**	
		Ny investeringsram	0	0	-269 000	0	0				0	0		0	
		Prognos	0	0	0	**-245 261**	**-908 729**	-455 189	-361 527	-92 013	0	-32 624		-2 430	

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör/
tf chef Enheten för fastighetsutveckling

Anna-Carin Nyman
Controller Fastighet
Controllerenheten

Bilagor

- Mark_förstudier_planläggning
- Socialnämndens_och_äldrenämndens_samt_arbets_och_företagsnämndens_behov_av_bostäder_för_år_2016_2018Investeringsbeslut_startbesked_Myrsjö_sporthall
- Investeringsbeslut_komponentutbyten_2015
- Investeringsbeslut_komponentutbyten_2016
- Projektering_detaljplan_utbyggnad Boogårdsskola_sporthall
- Projektering_utbyggnad Sigfridsborgs skola_sporthall
- Avveckling_olja_i_kommunens_byggnader

2015-09-14

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS – R5469.2015

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av tomträtt av fastigheten Älta 10:52 inom detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, DP 480

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ingår föreslagna tomträttskontrakt som innebär att fastigheten Älta 10:52 upplåts till Andelen PO AB med en årlig avgäld på 253 000 kr under den första 10-årsperioden. Tillträdesdagen är den 4 december 2015.

Sammanfattning

- Fastigheten Älta 10:52 ingår i Ältabergsverksamhetsområde, Dp 480.
- Tillträdesdagen är den 4 december.
- Årlig avgäld är 253 000 kr/år den första 10 - årsperiod.

Ärendet

Ältadalens verksamhetsområde är ca 10 ha stort med ett strategiskt läge intill Tyresövägen. För området gäller en detaljplan som vann laga kraft den 12 januari 2010. Området medger bebyggelse för småindustri, kontor och handel, som utgör ca 7 ha av verksamhetsområdet. Tillfart till området skall ske via Tyresövägens nya trafikplats Skrubba-Lindalen.

I samband med utbygganden av de allmänna anläggningarna har kommunen iordningställt kvartersmarken till en grovplanerad yta innan försäljningen sker. Kommunen kommer även att betala fastighetsbildningskostnaderna för att bilda fastigheterna.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp betalas av köparen enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa. Tomträttsavgälden, inklusive gatukostnader, är satt utifrån ett markvärde om 1 600 kr/kvm tomtarea. För närvarande är samtliga tomter uppbokade till främst företag i Nacka.

NACKA KOMMUN

Angivet tillträdesdatum i bifogat tomträttsavtal är inte korrekt. Ovanstående tillträdesdatum, 4 december, är gällande mellan Nacka kommun och tomträttshavaren. Korrigering av tillträdesdatum beror på sent inkomna handlingar.

Bilagor:

Bilaga 1. Tomträttsavtal
Bilaga 2. Detaljplanekarta

Anna Ahrling
Markchef

Claes Hielte
Markenheten

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, Andelen PO AB, 556893-3542, Stallarholmsvägen 27, 124 59 Bandhagen, nedan kallad tomträttshavaren har följande träffats:

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 30 oktober 2015 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Älta 10:52 i Nacka kommun om ca 3 671 kvm i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

I upplåtelsen ingår grovplanering av fastigheten upp till ca 30 cm under färdig mark. Vid omreglering av tomträttsavgälden ska fastigheten värderas utifrån detta skick.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, TVÅHUNDRAFEMTIOTRETUSENTVÅHUNDRANITTIONIO (253 000) kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

§ 3 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för småindustri och kontor i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

§ 4 BYGGNADSSKYLDIGHETER

Det åligger tomträttshavaren att vid vite om 780 000 kronor senast tre år efter upplåtelsetidpunkten enligt § 1 färdigställt bebyggelse om minst 1100 kvm BTA inom fastigheten enligt detaljplan och lämnat bygglov. Tomt och bebyggelse skall utformas enligt bilaga 2.

Tidsförlängning kan medges av kommunen om särskilda skäl därtill föreligger.

Som säkerhet för detta vitesbelopp skall kommunen erhålla ett pantbrev med bästa rätt i tomträtten på 780 000 kronor. Kommunen skall, efter anfordran från tomträttshavaren, återlämna pantbrevet till tomträttshavaren. Detta kan ske tidigast inom en månad efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts.

§ 5 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen, i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick

§ 6 UPPLÅTELSER

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

§ 7 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 oktober 2015.

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från den 1 oktober 2015. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år.

§ 9 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 8 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 10 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelsetiden.

R

§ 11 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Tomträttshavaren är skyldig att, på egen bekostnad, delta vid inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar för till exempel kvartersgator med belysning och va-serviser, som krävs för detaljplaneområdets utbyggnad.

§ 12 ANSLUTNINGSAVGIFTER

Kommunen svarar för gatukostnader vid upplåtelsetillfället. Tomträttshavaren svarar för anläggningsavgift för anvisad förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa samt för kostnader för anslutning av el, fjärrvärme, tele m.m.

§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av Fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på Tomträttshavarens bekostnad.

§ 14 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten och ta ut ett pantbrev på 780 000 kr enligt § 4. Samtliga kostnader för inskrivningen och uttagande av pantbrev erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 15 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdra och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

§ 16 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Tomträttshavaren skall vid projektering och uppförande av byggnader och anläggningar inom fastigheten följa riktlinjer för etablering enligt bifogad bilaga 3.

§ 17 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 18 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

För NACKA KOMMUN

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Anna Ahrling
Markchef

Nacka den

För Andelen PO AB

.....

Per Oscarsson

.....

Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:

.....

Robert Nilsson

BILAGOR
1. Karta
2. Tomt- och bebyggelseutformning
3. Riktlinjer för etablering

Bilaga 1

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Akt 0182K-2014/68

Bilaga 1. Karta

Bilaga 2. Bebyggelse utformning:

624

FÖRKLARINGAR
OCH FÖRESKRIFTER
FASAD MOT NORR
FASAD MOT ÖSTER
FASAD MOT TYRESOVÄGEN
2015-04-13
SKISSFÖRSLAG
ÄLTA 10:52
TEAMA TEKNIK AB
NACKA KOMMUN
NYBYGGNAD AV
VERKSTAD & LAGER & KONTOR
FASADER
A005
0 5 10 m
SKALA 1:200 (A3)
1:100 (A1)

625

FÖRKLARINGAR
OCH FÖRESKRIFTER
FASAD MOT SÖDER
TOMTGRÄNS
FASAD MOT VÄSTER
FASAD MOT TYRESOVÄGEN
TEGEL GRÅ
0 5 10 m
SKALA 1:200 (A3)
1:100 (A1)
2015-04-13
SKISSFÖRSLAG
ÄLTA 10:52
TEAMA TEKNIK AB
H. BACHER
NACKA KOMMUN
NYBYGGNAD AV
VERKSTAD & LAGER & KONTOR
FASADER
1:100-A1
A006

Bilaga 3. Riktlinjer för utformning:

Nacka kommun

2010-09-06

1 (3)

Riktlinjer för etablering i Ältabergs verksamhetsområde

Inledning

Nacka kommuns intention för Ältabergs verksamhetsområde är att små och medelstora företag från skilda branscher skall få största möjliga utbyte av en etablering i området. Läget är strategiskt vid Tyresövägen med omedelbar närhet till en utbyggd infrastruktur med den nya trafikplatsen.

Området är också en ny entré till östra delarna av Älta med ny planerad bostadsbebyggelse i Ältadalen och till Storkällans kyrkogård. Särskilt utformning och bebyggelse utmed Grustagsvägen, som är entrégata till området och till övriga Älta, är viktig för det samlade intrycket.

Nacka kommunen har höga ambitioner vad gäller områdets utformning. Kommunen har tagit fram dessa riktlinjer för etablering för att skapa ett sammanhållet område med en tydlig identitet.

Dessa riktlinjer är upprättade av Nacka kommuns ledningsgrupp för utvecklingen av Ältabergs verksamhetsområde.

Gestaltning

- Byggnadens exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för den etablerande verksamheten samt ge en god helhetsverkan. Samråd om byggnaders utformning mm skall ske med Bygglovenheten, Nacka kommun.
- I samband med markförhandling ska intressent redovisa en skiss på planerade byggnader och en situationsplan för aktuell tomt. Skissen lämnas till Fastighetskontoret som samråder med Bygglovenheten. Skissen kommer efter godkännande läggas som bilaga till upplåtelseavtal.
- Grustagsvägen är entrégata till området och östra Älta och utformning av byggnader och tomtmark mot gatan är därför särskilt viktig. För dessa fastigheter ska samordning ske så att till exempel inhägnader och byggnader bildar en harmonisk helhet.

Postadress Nacka kommun 131 81 Nacka
Besöksadress Granitvägen 15
Telefon Växel 08-718 80 00 Direkt Mobil Fax
E-post
www.nacka.se
Organisationsnummer 212000-0167

Nacka kommun

- Motsvarande gäller för utformning av de byggnader som vänder sig mot Tyresövägen.
- Genom val av likartade belysningsarmaturer och typ av ljuskälla inom tomtmark och allmän mark ska en sammanhållande karaktär skapas i området.

Färgsättning/material

- Färgskala för byggnader och anläggningar ska vara i falurött, ockragult, brun umbra, olivgrön, eller svart (se bild)
- Lättare, ljusare kulörer som vitt och grått kan också användas
- Till fasader och anläggningsdelar nyttjas material som ger karaktär och färg såsom tegel, trä, betong, sten, corténstål och rostfri plåt

Inhägnad

- Stängsel skall vara genomsiktliga för att få en öppen och genomblickbar stadsbild. Om verksamheten behöver avskärmas för insyn kan plank uppföras efter särskild prövning.
- Inhägnaden kan gärna kombineras med plantering.
- Plank och exponerade fasader ska vara klotterskyddade, t ex med ribbor, spaljéer eller en skyddande behandling så att klotter kan tas bort. Nacka kommun har som mål att anmält klotter ska saneras inom 24 timmar.
- Inhägnad ska utformas så att sikten vid in- och utfarter blir 40 m i vardera trafikriktningen, mätt tre meter in från närmaste vägbanekant.

Marken inom fastigheten

Gröna ytor inom fastigheten ska sparas eller nyanläggas. Gröna ytor bidrar till ett jämnare och behagligare klimat genom att träd och vegetation sänker stoftnivån i luften, minskar temperatursvängningar och binder damm. Området blir behagligt att vistas i och får en fin inramning. Omfattning av gröna ytor, som t ex gräsytor, planteringar, träd, gröna tak o dyl, ska redovisas i situationsplan enligt punkt 2 under Gestaltning ovan.

Miljö och dagvatten

Dagvatten från takytor ska där så är möjligt infiltreras i stenkista, alternativt fördröjas inom fastighet innan dagvatten leds vidare till kommunens dagvattennät.

Gröna tak – tak med vegetation av sedum (fetbladsväxter) eller gräs - tar upp en del av nederbörden och avrinningen till dagvattensystemet fördröjs. Gröna tak ger fler miljövinster t.ex. ett stabilare inomhusklimat, som ger energibesparing både sommar och vinter, bullerdämpning, mm.

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom fastighet, t.ex. parkering motsvarande 20 platser eller annan transportintensiv verksamhet, ska via täta ledningar ledas via oljeavskiljare inom fastigheten innan påkoppling sker till kommunens dagvattennät eller leds till infiltration/fördröjning. Miljöenhetens rekommendationer vid prövning av verksamhet ska följas.

Energi

Byggnader skall projekteras för att låg energiförbrukning. U-värden för uppvärmda byggnader skall vara

- U_{tak} = högst 0,13 W/m^{2}K
- $U_{vägg}$ = högst 0,18 W/m^{2}K
- U_{golv} = högst 0,15 W/m^{2}K
- $U_{fönster}$ = högst 1,0 W/m^{2}K

Luftläckaget via klimatskalet skall vara < 0,4 l/s, m2 omslutande area vilket ska säkras i byggprocessen (kontrollplanen) via provtryckning (enligt SS 02 15 51). Detta krav omfattar inte portar.

Ventilationssystem skall förses med värmeåtervinning.

Byggnader skall förses med utvändig solavskärmning, nattkyla eller andra åtgärder för att minimera behovet av klimatkyla.

Utomhusbelysning ska vara av lågenergityp. Belysningskonsultation erbjuds och samordnas inom verksamhetsområdet. Genom att planera för lågenergibelysning inomhus och utomhus kan områdets energiförbrukning och därmed kostnader sänkas.

Alla tak ska projekteras och utföras för att klara laster för eventuell senare installation av solpaneler eller solfångare.

Skyltar

Skyltar ska placeras och utformas med hänsyn till sin omgivning och på ett sätt som berikar miljön. Det är viktigt att verksamheterna i området syns och att besökare och leverantörer hittar dit. Skyltar i området ska utformas på ett medvetet sätt och samordnas inom området i samband med bygglovprövningen.

Nacka kommun har riktlinjer för skyltar, se
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/bygglov/riktlinjer/Sidor/skyltar.aspx

BD

Gnr 9/2007 Grundkartan uppdaterad 2009-03-17

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje minst 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA — Lokaltrafik
- NATUR — Naturområde
- PARK — Parkområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- JK — Småindustri, kontor
- JKH — Småindustri, kontor och handel
- E — Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 — Föreskriven höjd över nollplanet
- gc-väg — Gång- och cykelväg
- gångstig — Gångstig
- n_3 — Träd får inte fällas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, stödmurar och plank får uppföras

MARKENS ANORDNANDE

- n_1 — Upplag får inte anordnas
- n_2 — Plantering ska finnas
- vall — Skyddsvall ska uppföras
- Utfart får inte anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 9.0 — Högsta totalhöjd i meter. Utöver angiven högsta höjd får skorstenar, ventilationshuvar och dylikt uppföras

Inom planområdet får inte uppsättas reklamskyltar som kan medföra störningar för trafiken t ex genom att vara förändertiga, blinkande eller ha dominerande utformning.

Dagvatten skall omhändertas lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området.

STÖRNINGSSKYDD

- m — Ekvivalentnivån för buller inomhus får inte överstiga 40 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

---------- Illustrationslinje

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel t.ex. blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en värdig infart till Storkällans kyrkogård. Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyrestavägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen.
Byggnaders exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvalliteter som är lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m

Detaljplan för del av Älta 10:1 m.fl **Ältadalens verksamhetsområde** Nacka kommun Planenheten mars 2009	Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Miljöredovisning
Andreas Totschnig Planchef Kristina Källqvist Planarkitekt	KFKS 2007/97 214 Projektnr 9624
Tillstyrkt av MSN.....2009-09-23 § 262 Antagen av KF.....2009-12-14 § 273 Laga kraft.....2010-01-12	DP 480

Nacka kommun

DP 480

Dnr KFKS 97/2007 214
Projekt 9624

P L A N B E S K R I V N I N G

Detaljplan för del av Älta 10:1 m.fl.

Ältadalens verksamhetsområde, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i mars 2009

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsmaterial
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel t ex blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en värdig infart till Storkällans kyrkogård. Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen.
Byggnaders exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

MILJÖBEDÖMNING

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Planarbetet bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Läge
Området är beläget i sydöstra delen av Älta invid Storkällans väg, Grustagsvägen och Tyresövägen.

Areal
Planområdet omfattar ca 10 ha.

Markägoförhållanden
Större delen av området omfattas av fastigheten Älta 10:1 som ägs av Nacka kommun. En mindre del som avses för bl a bussvändplan utgör Älta s:10 samt Älta 38:1 som ägs av Nacka församling.

Ett område om ca 1 ha i områdets södra del vid Grustagsvägen/Tyresövägen arrenderas ut säsongsvis av fastighetskontoret till företaget Lasertagsweden som anordnar laserspel utomhus.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken
Inga riksintressen ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken
Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen
Planförslaget i sig bedöms inte vara av mellankommunalt intresse. Dock är trafikplatsen i Skrubba en del i det sk LÄSK-projektet (Lindalen-Älta-Skrubba) som sker i samverkan med Stockholm stad, Tyresö kommun, Nacka kommun och Vägverket.

Hälsa och Säkerhet
Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering
Enligt Nacka översiktsplan 2002 är markanvändningen för området verksamheter. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Planområdet ingår i det område som omfattas av LÄSK-samarbetet (Lindalen-Älta-Skrubba). LÄSK-samarbetet har resulterat i att Vägverket tillsammans kommunerna planerar för en ny trafikplats vid Skrubba-Lindalen. Trafikplatsen beräknas stå färdig 2012. Med den nya trafikplatsen kommer det framtida verksamhetsområdet få en mycket god koppling till Tyresövägen via Grustagsvägen. Intäkter från markförsäljning eller tomträttsupplåtelser inom verksamhetsområdet kommer delvis att finansiera trafikplatsen.

I norra delen av den tidigare grustäkten planeras för ny bostadsbebyggelse. Ett särskilt detaljplaneprogram kommer att tas fram för den delen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Det befintliga verksamhetsområdet och Grustagsvägen omfattas av stadsplan 226 och detaljplan 15. Huvuddelen av planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

Program för planområdet

Ett särskilt program för området har bedömts som onödigt då planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte startpromemoria för Ältadalens verksamhetsområde den 14 februari 2007, § 67. Kommunstyrelsen godkände startpromemoria den 26 mars 2007, § 77.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Under 1920-talet började Ältaborna att hämta sand och grus för husgrunder och vägar från denna sydliga utlöpare av Brunkebergsåsen. Snart blev dock grustäktsverksamheten kommersiell med maskinell utrustning för sortering och lastning. Grustaget vidgades också in på Erstaviks område. Eftersom grusfyndigheten hade en mäktighet av ofta mer än tio meter, blev det med tiden ett fult sargat landskap efter avslutad täkt. Ingen lagstiftning reglerade täktverksamhet eller återställande vilket medförde branta raskanter och djupa raviner. Först på 1960-talet kunde man med visst stöd av naturvårdslagen mildra ingreppen i naturen så att slänter formades med rimliga lutningar och plantering av tall gjordes i slänter och på grustäktsbotten.
Under en relativt lång period fanns även betongstation och stenkrossanläggning i grustaget.
(*Källa: ”Älta i förvandling” av Lars Ahlman, Nackaboken 1986)*

Förutom en mindre del av området som arrenderas säsongsvis för utomhus laserspelsaktiviteter används delar av området utan tillstånd till motocrosskörning.

1996 beslutade kommunstyrelsen att utöva sin förköpsrätt avseende NCC Ballasts (idag NCC Road) förvärv av fastigheterna Älta 6:181 med flera. NCC överklagade till regeringen som dock gav kommunen rätt att förköpa fastigheterna.

1999 ställde sig områdesnämnden Älta positiv till tippning av lämpliga massor i det gamla grustaget. Samma år beslutade områdesnämnden att föra en dialog om markanvändningar med Ältaborna, vilket resulterade i en rapport ”Ältabornas syn på Ältadalen”. Dialogserien pågick mellan december 1999 och mars 2000. I december 2000 yttrade sig områdesnämnden om rapporten och förordade resultatet från seminarium nummer 2 i dialogserien. Förslaget går ut på att koncentrera verksamheter söder om Storkällans väg (bortsett från att man ville ha bostäder i stället för de befintliga verksamheterna söder om vägen). Norr om vägen ville man ha en försiktig nyetablering av bostäder i kombination med ett större friområde reserverat för olika typer av friluftsaktiviteter.

2000 tecknades ett avtal mellan Nacka kommun och NCC Ballast (idag NCC Roads) som ger NCC Ballast rätt att tippa 750 000 m^3 massor norr om Storkällans väg samt 150 000 m^3 massor söder om Storkällans väg innefattande grovplanering och packning. Tippningen söder om Storkällans väg är avslutad, förutom en vall som ska avskärma verksamhetsområdet från Storkällans väg.

2001 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt Miljö & Stadsbyggnad att utarbeta ett förslag till utvecklingsplan för Ältadalen. Utvecklingsplanen var avsett som ett program inför kommande detaljplanearbete. I november 2001 tillstyrkte områdesnämnden i Älta att utvecklingsplanen skulle gå ut på remiss. Efter detta har inga beslut fattats om utvecklingsplanen. Till utvecklingsplanen skulle fogas en tipplan.

Samma år gjorde NCC Ballast en anmälan till Nacka kommun avseende deponering av schaktmassor. Ett förslag till tipplan togs fram i november 2001 för att styra deponiverksamheten samt återställande av området.

För att komma vidare med planeringen av Ältadalen togs en startpromemoria fram för program för området mellan Tyresövägen i söder och Erstaviksvägen i norr. Syftet var att utreda möjligheten att bygga bostäder norr om Storkällans väg inom områden som är markerade som grönområden i utvecklingsplanen. Söder om Storkällans väg skulle intentionerna i översiktsplanen fullföljas, d.v.s. att området utvecklas till ett verksamhetsområde.

Den 15 juni 2005 beslutade områdesnämnden i Älta att tillstyrka startpromemorian avseende program för Ältadalen och överlämnade den till kommunstyrelsen för beslut.
På grund av oklarheter med tippavtalet har dock startpromemorian återremitterats av kommunstyrelsen den 31 oktober 2005, § 216.

Eftersom aktuellt verksamhetsområde följer intentionerna i översiktsplanen har området brutits ur från tänkt programområde i Ältadalen och detaljplanearbete har påbörjats genom startpromemoria godkänd av kommunstyrelsen den 26 mars 2007.

För den norra delen av Ältadalen godkände kommunstyrelsen den 4 juni 2007 ett markanvisningsavtal med NCC angående fullföljande av tippavtalet, planläggning och exploatering. Till avtalet är även en uppdaterad startpromemoria bifogad. Kommunstyrelsens beslut är överklagat till kammarrätten och har därför ännu inte vunnit laga kraft. Den 9 februari 2009 beslutade kommunstyrelsen att ge planenheten i uppdrag att starta planarbete för norra delen av Ältadalen enligt startpromemorian.

Mark och vegetation

Ältadalen utgjorde tidigare en del av den rullstensås som sträcker sig i ett nordsydligt stråk från Kolarängen i norra Älta till Västerhaninge. Området har under en längre tid varit en stor grustäkt men täktverksamheten upphörde i mitten av 1970-talet. Slänterna ner till gropen planterades med tall. I övrigt gjordes inga egentliga efterbehandlingsarbeten.

Området öster om Grustagsvägen består i princip av två nivåer med ca 10 meters nivåskillnad. Den högst belägna delen är en del av den gamla rullstensåsen, som av någon anledning lämnats utanför täktområdet. Vegetationen inom denna del är därmed äldre och domineras av tallskog. Skogen är jämngammal. Den knappa undervegetation som finns utgörs av ris.
Mellan den högsta och lägsta nivån domineras området av mjukt slipade berghällar. Dessa har skrapats fram i samband med täktverksamheten . Hällarna bär tydliga spår av inlandsisen med räfflor och blankslipade partier. Här ses också spår av motocrossåkningen som pågår i området. I svackorna mellan hällarna finns grovt grus. Vegetationen i denna del domineras av unga tallar och slyvegetation. Det är svårt att bedöma hur vegetationen kommer att utvecklas. Tallarna och den övriga unga vegetationen kommer sannolikt att få svårt att klara sig och utvecklas på grund av bristen på fukthållande jordlager.

Lägsta nivån består av utfyllnadsmaterial. Nordvästra delen är fylld med fasta massor medan nordöstra delen norr om en konstgjord kulle samt själva kullen består av lösa massor. På kullen växer i dagsläget gräs, men även här kommer sannolikt slyvegetation snart att etableras om inga åtgärder görs.

Området väster om Grustagsvägen består av hällmarkstallskog. Skogen utgör en del av ett större sammanhängande grönområde.

Ältadalen tillhör Albysjöns avrinningsområde. Grundvattenavrinningen sker via Fnyskdiket i Tyresö kommun. Det förekommer i dagsläget ingen avrinning av ytvattnet från grusgropen. Älta grusgrop med omgivande område kan därför betecknas som ett eget ”avrinningsområde” där avrinningen sker i form av ett grundvattenflöde.

Den nederbörd som inte avdunstar eller tas upp av växtlighet kommer att infiltrera och bilda grundvatten. Den storskaliga grundvattenströmmen sker från grundvattendelarna in mot grusgropen och vidare mot öster, där den når utströmningsområdet. Grundvattennivån ligger över (gäller delvis i norra Ältadalen) eller strax under grustagsbotten.

NCC Roads AB har genomfört ett kontrollprogram för att säkerställa att inte förorenade massor använts som fyllnadsmaterial.

Området ligger inom normalriskområde för radon.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild

Täktområdet har först grävts ur och sedan delvis fyllts igen och ger därmed ett sargat intryck. Hällarna som grävts fram ur åsen ger dock området en unik karaktär som påminner om ytterskärgårdslandskapet. Vegetationen skiljer sig dock genom sin buskighet. Tallplantorna och slyvegetationen är i vissa delar mycket tät.

Generellt domineras intrycket av naturen av tallar i olika åldrar. Även entrén till Storkällans kapell är gestaltad med tallar som dominerande trädslag.

Området är tydligt exponerat från Storkällans väg. Härifrån ser man både den nu igenfyllda delen och hällmarkerna Den lilla resten av rullstensåsen med tallarna på toppen är värdefull för landskapet i och med att den avskärmar grustäkten. Skogspartiet utgör en värdefull kontrast mot den i övrigt trasiga och kala grusgropen. Från Grustagsvägen är täktområdet till största delen dolt bakom höjderna och den skärmande vegetationen.

På grund av en omfördelning av tippmassor i norra delen av Ältadalen planeras för två stora kullar norr om Storkällans väg. Dessa kommer att användas för friluftsaktiviteter och som utsiktsplatser. Kullarna kommer att synas tydligt från planområdet och vice versa.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Omgivet av vacker tallskog och med Erstaviksområdets strövmarker in på knutarna ligger Storkällans Kapellkrematorium och kyrkogård invigt 1970. Arkitekten bakom

detta säregna byggnadsverk i tegel och cortenstål är Walter Huebner, som uttryckt sina tankar bakom utformningen som följer:

”En vänlig höstdag….strövade jag för första gången genom skogen där den nya kyrkogården skulle ligga. Ljuset trängde uppifrån ned mellan tallkronorna och jag upplevde rum – rum mellan rakvuxna roströda furustammar, rum med överväldigande lugn resning. Mot den långsträckta mossen glesnade tallskogen och lövträden tog vid – ut över ett område dit man ej nådde. Just vid gränsen, vid övergången – speglande en ofattbar verklighet – låg källan som gett kapellet dess namn. Denna höstdags upplevelser kom att betyda mycket för den gestalt, som slutligen valdes för Storkällans Kapellkrematorium.”

Byggnaden med sina två kapell utmärks av en stram och samtidigt vilsam arkitektur som smälter väl samman med omgivande natur. Utformingen av själva begravningsplatsen uppdrogs åt trädgårdsarkitekten Gunnar Martinsson vilken liksom arkitekten Huebner löst sin uppgift med målsättningen att framhäva de skönhetsvärden som platsen har. Till det stillsamma helhetsintrycket bidrar också den vackra minneslunden.

Service

Ett mindre utbud av service finns i Älta centrum. Närmaste större centrum i Nacka finns i Sickla Köpkvarter. Inom Tyresö kommun finns Tyresö centrum.

Närmaste återvinningsstation finns i östra Stensö, men ytterligare en planeras vid ny bebyggelse i södra Hedvigslund.

Rekreation och upplevelsevärden

På grund av det isolerade läget bedöms inte den lilla resten av grusåsen med tallskogen ha något stort rekreationsvärde i dagsläget. Däremot är området intressant ur geologisk synvinkel och kan säkerligen användas i undervisningen i både grundskola och högre skolor. I närområdet finns också andra geologiska intressanta objekt såsom jättegrytor.

Området används i övrigt främst av motocrossåkare. Både hällarna och grusområdena bär mycket tydliga spår av denna verksamhet.

Utanför planområdet angränsar Erstavik med stora skogsområden.

Strax öster om planområdet ligger Storkällans kyrkogård med kapell, krematorium och begravningsplats.

Trafiken på Tyresövägen utgör en bullerstörning i området.

Gator och trafik

I norra delen av området ligger Storkällans väg som leder till Storkällans kyrkogård. Grustagsvägen går i nord-sydlig riktning i västra delen av området. Ingen kollektivtrafik trafikerar området. Närmaste bussförbindelse finns för linje 801 och 811 ca 300 m nordväst om planområdet med närmaste busshållsplats på

Lovisedalsvägen, utanför Sigfridborgsskolan. Bussförbindelse finns även för linjerna 816 och 821, med närmaste busshållsplats på Töresjövägen, ca 500 m söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Fjärrvärmeledningar ligger i Grustagsvägen.

I bergrum väster om Grustagsvägen är renvattenmagasin placerat. Försiktighet vid sprängning kan därför komma att krävas.

I Storkällans väg ligger vattenledning (150 mm) samt spillvattenledning (600 mm).

Nacka Energi har jordkablar norr om Storkällans väg. Både Nacka Energi samt Vattenfall har högspänningsluftledningar i områdets östra del på 20 kV respektive 70 kV.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Bestämmelser och byggrätter hålls så generella som möjligt eftersom detaljplanen ska vara flexibel för att passa olika verksamhetsutövare. Tanken är att i huvudsak mindre företag ska rymmas inom området med varierande tomtstorlekar. Byggnader får en lägre totalhöjd mot Storkällans väg och gradvis högre mot Tyresövägen. Längs Storkällans väg anläggs en skulptural skyddsvall mot verksamhetsområdet. Omsorg i gestaltning av allmän platsmark liksom tillkommande bebyggelse och markplanering ska eftersträvas.
Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen vid Ältabergsvägen / Töresjövägen.

Hällmarksområdet och den resterande delen av rullstensåsen är planerad för naturområde, förutom vissa delar kvartersmark.

Mark och vegetation

Den gamla resten av rullstensåsen och delar av hällmarkspartierna ingår i naturområdet. Naturmarken tar upp höjdskillnader inom området och är av värde för landskapsbilden. Skogen utgör en grön skärm som syns tydligt från Storkällans väg och från Grustagsvägen.

På södra sidan om Storkällans väg ska en vall byggas upp mot verksamhetsområdet. Syftet med vallen är att avskärma industriområdet från vägen för att ge en värdig entré till kyrkogården.

Söder om den uppbyggda kullen i östra delen av området är ett lågparti. Detta område kommer behövas fyllas upp för att anpassa till angöring till lokalgatan.

Väster om Grustagsvägen är två områden längs vägen som exploateras för verksamheter. Den sluttande terrängen kommer ge en bergsskärning på som mest ca 6-8 m på vissa mindre partier. I mitten av området föreslås två områden exploateras för verksamheter. Den sluttande terrängen kommer att ge en bergsskärning på som mest ca 4 m på vissa mindre partier. Ett skyddsstängsel föreslås utmed dessa bergsskärningspartier.

En geoteknisk undersökning har gjorts av SWECO 2009 för områdets nordöstra del där lösa massor använts vid utfyllnad. Undersökningen visar att fyllningen i den norra lågdelen av undersökningsområdet har varierande mäktighet överlagrande naturlig friktionsjord. Lösa jordar har påträffats under fyllningen, vilka har bedömts inte innehålla organiskt material. Att jordar med organiskt innehåll finns i området kan dock inte uteslutas. Vid byggnation av detta område bör lösa massor i form av lera, eventuellt organiskt material och fyllning schaktas bort ifall byggnaderna är sättningskänsliga. Friktionsmaterialet i fyllningen kan återanvändas förutsatt att oönskade massor sorteras bort med exempelvis en harpa.

Den östra delen, kullen, utgörs av naturlig friktionsjord överlagrad av fyllning. Fyllningen består av grov fyllning med diverse byggnadsrester såsom armeringsjärn och betong. Fyllningen utgörs huvudsakligen av sandig, lerigt grus samt grusig, sandig lera. Kullen föreslås i plankartan som parkmark som planteras och avses inte att bebyggas.

Utanför planområdet, norr om Storkällans väg och den planerade gång- och cykelvägen, planeras för två kullar med anledning av den tippverksamhet som pågår i Ältadalen. Kullarna kommer att ingå i ett planerat grönområde för Ältadalen och planeras med varierande växtlighet.

Tillkommande bebyggelse

Med hänsyn till Storkällans väg föreslås en lägre bebyggelse i ca två våningar i norra delen av området med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 9 m. Områdena väster om Grustagsvägen ges en högsta tillåtna totalhöjd om 12 m respektive 10 m.

Vid etablering väster om Grustagsvägen ska försiktighet vid sprängning iakttas på grund av närheten till vattenmagasin i berget.

Södra delen av området mot Tyresövägen tål en högre exploatering med ca 5 våningar och en högsta tillåtna byggnadshöjd om 18 m. Bebyggelsen ska helst utgöra en skärm för att minska bullerstörningen från Tyresövägen.

Utformningen ska göras med arkitektoniska kvalitéer oavsett vilket material som väljs. Högre krav ställs på genomarbetad gestaltning av byggnader med hänsyn till

att området är exponerat mot Tyresövägen. Särskild vikt kommer att läggas på att kraven i 3 kap 1 § Plan- och bygglagen uppfylls.

Eventuella plank och stängsel ska utföras på ett sådant sätt att risken för klotter minimeras.

Tillgänglighet

Erforderliga krav på tillgänglighet för arbetsplatser ska uppfyllas. Denna fråga ska bevakas under bygglovskedet.

Gång- och cykelvägar anordnas för bättre tillgänglighet både på befintliga och nya vägar.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild

Planbestämmelserna ger relativt stor frihet åt verksamhetsutövarna att påverka utformningen av området, men inom bestämda ramar. Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet. Planarbetet har syftat till att utforma ett modernt verksamhetsområde som klarar av att kombinera verksamhetsutövarnas behov med en väl gestaltad och trivsam miljö. Planteringarna utmed Grustagsvägen och den nya lokalgatan ger en motvikt åt de hårdgjorda ytorna inom området. De bevarade hällarna och tallskogen i områdets bidrar också till att göra området trevligt att vistas i.

Syftet med vallen och utformningen av miljön runt Storkällans väg är att vägen skall upplevas som en värdig entré till kyrkogården. Vallen och den konstgjorda kullen skymmer byggnader och anläggningar inom industriområdet.

Verksamhetsområdet kommer sannolikt att ligga bostadsnära i och med planerna på nya bostäder i norra delen av grusgropen. Människor kommer att röra sig inom området både dagtid och kvällstid. Krav ställs därför på att området känns tryggt och säkert både för verksamhetsutövarna och trafikanter som rör sig inom området.

En gångväg leder gångtrafikanter från norr mot verksamhetsområdet. En gångstig med trappor i de brantaste partierna anläggs över hällmarken via tallskogen mot sydväst.

Kulturmiljö

Storkällans kapell har en säregen arkitektur och hänsyn till denna ska tas vid utformningen av Storkällans väg. Formspråk och detaljer från kapellet och kyrkogården kan med fördel användas som inspiration vid utformningen av skyddsvall och vändplan. Vallen skall i övrigt ges en stram utformning med gräsbeväxta slänter med lutning på 1:3. Vid utformningen av vallen ska skötselaspekterna beaktas.

Säkerhet
Branta bergsskärningar kommer att bildas i gränsen mellan naturmark och industrimark i vissa delar. Dessa måste uppmärksammas i samband med projekteringen och stängslas. I möjligaste mån skall lutningar ras upp i mindre terrasser inom tomtmarken.

Service
I huvudsak är området avsett för kontor och småindustri. Två mindre områden om sammanlagt drygt 10 000 kvm avses även för handel t.ex. blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang.

Friytor
Större delen av området kommer att bli kvartersmark. Park- och naturmarken kommer dock även fortsättningsvis att vara allmäntillgänglig. Vägar och gång- och cykelvägar anordnas inom planområdet. En gångstig inom naturområdet, väster om Grustagvägen, ska sammanbindas med befintligt system av gångstigar som leder fram till bl a Ältaberget. Gångstigen är tänkt att fortsätta österut genom planområdet och ansluta till vändplanen vid Storkällans väg.

Gator och trafik
Området kommer att försörjas från Grustagsvägen via ny den nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen som beräknas vara klar tidigast 2:a kv 2012. Utbyggnaden av trafikplatsen innefattar även en höjning av vägporten till fullhöjd för transporter. Exploateringen av området ska inte öka trafikbelastningen på Evalundsvägen.

Grustagsvägen får en ny uträtad sträckning vilken är mer ändamålsenlig både trafikmässigt och avseende markutnyttjande. Trädplantering föreslås utmed gatans västra sida samt de sträckor på östra sidan som angränsar till tomtmark.
För att trygga möjligheterna för fotgängare och cyklister att säkert ta sig fram samt försäkra sig om goda kommunikationer i ett övergripande gång- och cykelvägnät inom och över kommungränsen ska gång- och cykelväg byggas ut längs Grustags-vägens östra sida.

Inom området föreslås en lokalgata med gångbana och trädplantering på östra sidan. Från denna gata kan angöringsgator anordnas som gemensamhetsanläggningar om framtida tomtindelning kräver det. Parkering ska ske på kvartersmark men möjlighet ska även finnas till kantstensparkering på allmän platsmark längs östra sidan av gatan. Det är viktigt att goda siktförhållanden eftersträvas vid utfarter. Vid bygglovprövning för småindustri ska P-normen ligga i intervallet 12 -15 p-platser/1000 m^2 BTA, beroende på typ av verksamhet. Vid bygglovprövning för kontor ska normen ligga i intervallet 20-25 p-platser/1000 m^2 BTA.

I samband med planarbetet ska en värdig infart till Storkällans kyrkogård skapas. Gång- och cykelväg anläggs med kompletterande trädplantering och en skulptural skyddsvall mot verksamhetsområdet. Ingen kollektivtrafik trafikerar området men enligt önskemål från kyrkogårdsförvaltningen ska en vändplats (med vändmöjlighet för buss) anläggas vid entrén till Storkällans kyrkogård för eventuellt framtida kollektivtrafik eller transporter i kyrkans regi. Vändplanen ska utformas på ett estetiskt tilltalande sätt med ett antal befintliga träd sparade i mitten.

Vägnätets standard ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet mm). Standard enligt gällande normer i Plan- och bygglagen 3 kap. 15 § samt i BBR 5:94.

Teknisk försörjning

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Vatten och avlopp ansluts med självfall till ledningar i Storkällans väg.

Tryckstegring för vatten kan erfordras inom respektive fastighet.

I och med Grustagsvägens uträtade sträckning måste fjärrvärmeledningar i vägen läggas om i denna del. Möjligheten att använda sig av uppvärmning genom fjärrvärme i området bör förordas.

Dagvatten ska omhändertas lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området. Beroende på storlek och användning av hårdgjorda ytor, ska avrinning ske via oljeavskiljare. För gator i området samlas dagvatten upp i längsgående täckta diken och förs till ett fördröjningsmagasin vid korsningen Grustagsvägen/Storkällans väg. Vissa dagvattenledningar kan behöva byggas ut för att omhänderta dagvatten från fastigheter som saknar möjlighet till LOD.

Inom området föreslås tre nya platser för transformatorstationer. Eftersom det är okänt vilken typ av verksamhet som etableras är det en fördel att alternativ finns för att slippa långa kabeldragningar eller att verksamhet med hög belastning kommer för långt från transformator.

Som närmast kan bebyggelse placeras ca 30 m från centrum av 70 kV kraftledning. Inom planområdet ligger bebyggelsen som närmast ca 40 m från kraftledningen och klarar därmed avståndskravet.

En värdesberäkning av magnetiska kraftfälten är utförd och området ligger under riktvärdet på 0,3 mikrotesla och därmed klarar området att uppfylla rådande normer för försiktighetsprinciperna.

Brandvattenförsörjningen till och i området ska följa de riktlinjer som anges i vatten- och avloppsföreningens publikation VAV P83.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och allmänna va-nätet.

Nacka Energi AB är huvudman för det allmänna el-nätet och Vattenfall är huvudman för fjärrvärmenätet.

Mark- och fastighetsfrågor

Planen kommer att leda till fastighetsbildningsåtgärder. Kommunalägd mark som ligger inom områden för småindustri, kontor och handel kommer avstyckas i lämpliga fastigheter vartefter efterfrågan uppstår. Från lokalgatan inom området kan mindre gator anläggas som förvaltas som samfälligheter för att åstadkomma lämpliga tomtstorlekar och anpassning till terrängen.

Samfälligheten Älta s:10 som bildats 1906 för ändamål väg har ca 125 st delägare varav största delen ägs av Nacka kommun. Denna är utlagd som allmän platsmark. Frågan om inlösen av samfälligheten Älta s:10 prövas i lantmäteriförättning.

Del av Älta 38:1 som ägs av Nacka församling kommer att fastighetsregleras och övergå till allmän platsmark som lokalgata och park.

Genomförandetid

Genomförandetiden ska vara 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidsplan

Utställning planeras till 2:a kv 2009. Planen beräknas bli antagen 4:e kv 2009. Om planen inte överklagas vinner den normalt laga kraft ca en månad efter att den antagits.

Utredningar

-Dagvattenutredning ”Hydrogeologiska förhållanden i Ältadalen med omgivningar, Nacka kommun” Sveriges Geologiska Undersökning gm Torbjörn Fagerlind juni 2000.
-”Trafikbuller- och riskutredning för transport av farligt gods” GF Konsult AB 2008-03-10
- Förprojektering för gator, VA, landskap och belysning inom Ältadalens verksamhetsområde, Älta, Nacka kommun, SWECO mars 2009.
- Dagvattenutredning för Ältadalens verksamhetsområde, Älta, Nacka kommun, SWECO mars 2009.
- Geoteknisk undersökning inom Ältadalens verksamhetsområde, Älta, Nacka kommun, SWECO mars 2009.

- Inmätning och terrängmodell inom Ältadalens verksamhetsområde, Älta, Nacka kommun, SWECO mars 2009.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2009-12-14 § 223

Viveca Bremmer
planassistent

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 del av Älta 10:1 m.fl.
Ältadalens verksamhetsområde, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i mars 2009

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, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel t ex blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en värdig infart till Storkällans kyrkogård. Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen. Byggnaders exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Utställning	2:a kvartalet 2009
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2009
Allmänna anläggningar färdiga	2:a kvartalet 2011

Utbyggnad enligt planförslaget kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart för kommunens allmänna anläggningar beräknas kunna ske våren 2010 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av kvartersmarken inom verksamhetsområdet kan ske när de flesta allmänna anläggningar är färdigutbyggda.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu-, natur- och parkmark inom planområdet.

Huvudman för kvartersmarken inom planområdet blir de fastighetsägare som köper mark eller ingår tomträttsavtal med Nacka kommun för att etablera verksamheter i Ältadalens verksamhetsområde.

Mindre angöringsgator som kommer att anläggas inom kvartersmark, när den kommunalägda marken säljs, alternativt upplåts med tomträtt, och avstyckas i lämpliga fastigheter till verksamhetsutövare, ska utföras och underhållas av respektive fastighetsägare/tomträttsinnehavare. Om en mindre angöringsgata ska nyttjas av flera fastighetsägare/tomträttsinnehavare utförs och underhålls den lämpligen via en gemensamhetsanläggning för de berörda parterna alternativt regleras via servitut.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet. Nacka Energi AB är huvudman för det allmänna el-nätet. Vattenfall är huvudman för fjärrvärmenätet.

Nacka kommun ansvarar för och bekostar planläggningen av Ältadalens verksamhetsområde och bygger ut allmänna anläggningar för området. Kommunal mark inom planområdet kommer att säljas alternativt upplåtas med tomträtt till företag som i området ska etablera verksamheter inom småindustri och kontor samt en mindre del inom handel. Innan försäljning alternativt tomträttsupplåtelse sker avses tomterna att grovplaneras av kommunen för att utnyttja massbalans i området och för att förenkla etablering av företag. Köpeavtal alternativt tomträttsavtal ska därefter upprättas mellan kommunen och verksamhetsutövare. Avtalet ska reglera frågor om fastighetens skick, tillträdesdag och köpeskilling/tomträttsavgäld, anläggningsavgifter såsom VA-anslutningsavgift och gatukostnad, fastighets-bildning, servitut och nyttjanderättigheter, gemensamhetsanläggningar, särskilda bestämmelser om t ex byggnadernas utformning, skydd av mark, vegetation m m.

Kommunen och kommande fastighetsägare/tomträttsinnehavare svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor, bla markförsäljning eller upplåtelse av tomträtt på kommunal mark, handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö & Stadsbyggnadsnämnden. Även bygganmälan lämnas till samma nämnd innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

Nacka Energi AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar i området.

Fjärrvärme

Vattenfall svarar för utbyggnad, drift och underhåll av fjärrvärmeledningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Större delen av detaljplanen omfattar del av fastigheten Älta 10:1 som ägs av Nacka kommun. En mindre del av planområdet, för bl a bussvändplats vid Storkällans kyrkogård, utgörs av fastigheten Älta 38:1 som ägs av Nacka församling samt av samfälligheten Älta s:10 med 125 delägare, med Nacka kommun som största delägare. Ett område om ca 1 ha i södra delen av planområdet arrenderas ut säsongsvis av kommunen till företaget Lasertagsweden.

Detaljplanen kommer att medföra flera fastighetsbildningsåtgärder. Den kommunalägda marken inom planområdet för småindustri, kontor och viss handel kommer att säljas, alternativt upplåtas med tomträtt, och avstyckas i lämpliga fastigheter vartefter behov och efterfrågan uppstår från företag som vill etablera sig i området. De flesta fastighetsbildningsåtgärderna regleras i kommande köpeavtal alternativt tomträttsavtal.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för bla kommunikation, dagvatten- och VA-ledningar. Bildande av gemensamhetsanläggningar sker enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Mindre gemensamhetsanläggningar förvaltas med sk delägarförvaltning.

Detaljplanen medför att ett mindre markområde av fastigheten Älta 38:1 överförs till allmän platsmark för att bl a skapa utrymme för en allmäntillgänglig bussvändplats vid Storkällans kyrkogård. Större delen av fastigheten Älta s:10 överförs också till allmän platsmark, natur och park.

Samfälligheten Älta s:10 som bildades 1906 för ändamål väg har ca 125 delägare varav största delen ägs av Nacka kommun. Frågan om inlösen av samfälligheten Älta s:10 ska prövas i en lantmäteriförrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Huvudinfart till området blir från Tyresövägen via en ny trafikplats Skrubba-Lindalen, Ältabergsvägen och till Grustagsvägen i planområdet. En ny allmän lokalgata ska byggas ut som betjänar större delen av Ältadalens verksamhetsområde. I planområdet kommer mindre angöringsgator att byggas ut inom kvartersmarken. Antalet angöringsgator beror på hur många verksamheter som kommer att etablera sig i området samt storleken och belägenhet på de nya fastigheterna.

Arbetet med den nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen sker i samverkan mellan Nacka kommun, Tyresö kommun, Stockholms stad och Vägverket. En arbetsplan för trafikplatsen påbörjades under 3:e kvartalet 2008 och beräknas vara klar under 4:e kvartalet 2009. Trafikplatsen kommer tidigast vara klar under 2:a kvartalet 2012.

I arbetet med den nya trafikplatsen kommer den befintliga vägporten höjas och få fullhöjd 4,7 meter. Genom att vägporten får full höjd kan även högre lastbilstrafik, förutom annan trafik, ledas in till verksamhetsområdet via Ältabergsvägen. Exploatering av verksamhetsområdet ska inte belasta vägarna i bostadsområdena i Älta.

Grustagsvägen har idag en tvär kurva ca 200 meter före Storkällans väg. Denna del av Grustagsvägen ska rätas ut för att förbättra vägens geometri och bli mer ändamålsenlig ur både vägsäkerhetsynpunkt och med avseende på mark-utnyttjandet för verksamhetsområdet. Trädplantering föreslås utmed gatans västra sida samt de sträckor på östra sidan som angränsar till tomtmark. Den mark som frigörs väster om Grustagsvägen planläggs för småindustri och kontor. I samband med omläggning av vägen måste även befintliga fjärrvärmeledningar i vägen läggas om för att frigöra marken. Vissa sträckor av Grustagsvägen får utfartsförbud för att minska antalet utfarter.

Den allmänna lokalgatan ska byggas med en gångbana på östra sidan, på samma sida som de flesta verksamheterna etablerar sig. Trädplantering kommer att ske på samma sida om vägen. Viss besöksparkering ska kunna ske längs gatan. Från den allmänna lokalgatan kommer mindre angöringsgator att anordnas som enskilda gator eller gemensamhetsanläggningar efter behov hos framtida verksamheter.

Storkällans väg ska delvis byggas om för att skapa en värdig infart till Storkällans kyrkogård. En gång- och cykelbana anläggs norr om Storkällans väg. På södra sidan om vägen anläggs en skyddsvall för att avskärma vägen mot verksamhets-området. På vägen närmast Storkällans kyrkogård ska en vändplats anläggas på önskemål från kyrkogårdsförvaltningen, även med vändmöjlighet för buss för eventuellt kommande kollektivtrafik till området.

Vägnätets standard ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet m m). Standard enligt gällande normer i plan-och bygglagen 3 kap. 15 § samt i BBR 5:94.

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet kommer det allmänna gång- och cykelnätet i Älta att byggas ut. På östra sidan om Grustagsvägen ska en ny gång- och cykelväg anläggas. Den sträckningen kopplas samman med en ny gång- och cykelväg som anläggas längs norra sidan av Storkällans väg. Längs ny gång- och cykelväg vid Storkällans väg ska befintliga träd nyttjas så långs som möjligt tillsammans med viss nyplantering. På östra sidan av den nya lokalgatan ska en ny gångbana anläggas. En gång- och cykel väg ska också byggas mellan den nya lokalgatan och bussvändslingan vid Storkällans väg.

Park- och naturmark

Naturmarken skall iordningställas genom slyröjning inom naturmarksdelen. Den uppbyggda kullen skall planteras med naturlika planteringar.

En gångstig skall byggas ut inom naturmarksområdet, mellan den nya lokalgatan och Grustagsvägen. Stigen kan behöva kompletteras med trappor i de brantaste partierna.

På södra sidan om Storkällans väg ska en skyddsvall byggas upp mot verksamhetsområdet. Syftet med vallen är att avskärma industriområdet. Vid utformning av skyddsvallen ska hänsyn tas till den säregna arkitekturen hos Storkällans kapell. Vallen ska i övrigt ges en stram utformning med gräsbeväxta slänter och viss plantering. Vid utformningen ska skötselaspekterna beaktas. Vid genomförande av skyddsvallen ska överenskommelse om tippning av massor ske med NCC Roads med anledning av ett gällande tippavtal.

Väster om Grustagsvägen skapas ett mindre naturområde inom planen för att öppna upp kvartersmarken mot det naturområde som ligger i anslutning till verksamhetsområdet. En gångstig inom naturområdet ska sammanbindas med befintligt system av gångstigar som leder fram till bl a Ältaberget. Även här kan det bli aktuellt med en trappa för att ta upp höjdskillnaderna.
Gångstigen är tänkt att fortsätta västerut genom planområdet och ansluta till vändplanen vid Storkällans väg.

Utanför planområdet, norr om Storkällans väg och den planerade gång- och cykelvägen, planeras för två kullar med anledning av den tippverksamhet som pågår i Ältadalen. Kullarna kommer att ingå i ett planerat grönområde för Ältadalen och planteras med varierande växtlighet.

Parkering

Parkering i området ska framför allt lösas inom kvartersmark för verksamheterna. Viss parkering kommer att kunna ske längs med ena sidan om den nya lokalgatan. Vid bygglovprövning för småindustri ska en parkeringsnorm om 12-15 p-platser/1000 kvm BTA, beroende på typ av verksamhet, efterlevas. Vid

bygglovprövning för kontor gäller en parkeringsnorm på 20-25 p-platser/1000 kvm BTA, beroende på typ av kontorsverksamhet.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut i planområdet. Vatten- och avloppsledningarna ansluts med självfall till befintligt VA-system i Storkällans väg. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad. Tryckstegring för vatten kan erfordras inom respektive fastighet.

Ett u-område föreslås mellan Storkällans väg och den nya lokalgatan, i norra delen av planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet inom området ska omhändertas lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området. Beroende på storlek och användning av de hårdgjorda ytorna inom respektive fastighet ska avrinningen ske via oljeavskiljare. För gator i området samlas dagvatten upp i längsgående täckta diken och förs till ett fördröjningsmagasin vid korsningen Grustagsvägen/Storkällans väg. Vissa dagvattenledningar kan behöva byggas ut för att omhänderta dagvatten från fastigheter som saknar möjlighet till LOD.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns i Grustagsvägen direkt i anslutning till verksamhetsområdet. Uppvärmning genom fjärrvärme i området bör förordas.

Avfallshantering

Hushållssopor omhändertas enskilt för varje fastighet med hämtning vid gräns till allmän gata enligt den praxis som kommunen tillämpar. Förutsättningar för källsortering skall finnas i området.

Kraftledning

I områdets östra del finns högspänningsledningar om 20 kV respektive 70 kV placerade inom allmän platsmark. Ett säkerhetsområde om 30 meter från centrum av 70 kV kraftledningen är utlagt inom planområdet på grund av dessa.

Teknisk försörjning

Tre nya platser för transformatorstationer föreslås inom planområdet för att skapa flexibilitet och kapacitet för området och minska kabeldragningar för kommande verksamheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. Kommunen erhåller intäkter genom försäljning eller upplåtelse med tomträtt av den kommunala marken avsedd för småindustri och kontor och viss handel. Markförsäljningsintäkterna alternativt de årliga tomträttsavgälderna ska finansiera kommunens utbyggnad av de allmänna anläggningarna samt bidra till finansiering av utbyggnad av den nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen vid Tyresövägen.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m m debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Gator, park m m

Gatukostnadsersättning för kommande fastigheter inom verksamhetsområdet kommer att ingå i köpeskillingen alternativt i den årliga tomträttsavgälden vid försäljning eller tomträttsupplåtelse av den kommunala marken.

Utbyggnad av en bussvändplats vid Storkällans kyrkogård kan komma att medföra gatukostnader för ägaren till fastigheten Älta 38:1, Nacka församling. Kostnad och ansvar för utbyggnaden ska regleras genom avtal med fastighetsägaren till Älta 38:1.

Vatten och avlopp

Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet som byggs ut i planområdet. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad. Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut av fastighetsägare alternativt tomträttsinnehavare enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Marklösen

Markinlösen kommer att ske av del av fastigheten Älta 38:1 samt Älta s:10 till förmån för kommunal gatu-, park- och naturmark. Ersättning för nödvändiga marköverföringar bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda parter.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningskostnader erläggs av de företag som köper mark eller erhåller en tomträttsupplåtelse inom planområdet av Nacka kommun.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Christer Hallberg
Exploateringsingenjör, konsult

Antagen av kommunfullmäktige
2009-12-14 § 223

Viveca Bremmer
Planassistent

NACKA KOMMUN

DP 480

Planenheten

Dnr KFKS 97/2007 214
Projektnr 9624

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för Älta 10:1 m.fl. Ältadalens verksamhetsområde, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i mars 2009

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER
Landskapsbild och kulturmiljö
Natur
Dagvatten

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER
Buller
Luft
Trygghet och säkerhet
Rekreation

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag.**

Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet. Utformningen av vägarna kommer att få en omsorgsfull gestaltning med gång- och cykelbanor samt trädplanteringar. Planbestämmelserna ger relativt stor frihet åt verksamhets-utövarna att påverka gestaltningen inom kvartersmark.
Vallens utformning kommer att få stor betydelse för hur entrén till Storkällans kapell kommer att upplevas.

Hällmarkstallskogen väster om Grustagsvägen kommer att försvinna.

Med tanke på områdets karaktär som verksamhetsområde och områdets direkta infiltration av ytvatten till underliggande grundvatten, ska dagvattnet från området innan vidare transport passera sandfång och oljeavskiljare. LOD bör därefter tillämpas i möjligaste mån.

För att klara riktvärdet för buller på 40 dB(A), för ekvivalent ljudnivå inomhus, är avståndet mellan vägkant och närmaste fasad 35 m för femvåningshus.

Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

Området kommer att vara befolkat under stora delar av dygnet. Frånvaron av bostäder innebär dock att området kommer att sakna ”ett vakande öga” nattetid, vilket kan skapa viss otrygghet. Branta bergsskärningar kommer att vara inslag i miljön. Gång- och cykelbanor/vägar planeras för ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Gående och cyklister ges möjlighet att röra sig tryggt och säkert genom området. Gångvägen från Grustagsvägen kommer att leda gående vidare in i naturområdet dels i väster och dels i öster för att sedan komma ut på vändplanen vid Storkällans väg.

Området bedöms som ianspråktaget då grustäkt samt tippning skett inom större delen av området. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget 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 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.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvens-beskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning. MKB 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 kommer denna redovisning i framtiden kallas *miljöredovisning*.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.

- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.

- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.

- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Nuläge

Täktområdet har först grävts ur och sedan delvis fyllts igen och ger därmed ett sargat intryck. Hällarna som frilagts ger dock området en unik karaktär som delvis påminner om ytterskärgårdslandskapet. Tallplantor står tätt liksom slyvegetationen.

Området är tydligt exponerat från Storkällans väg. Härifrån ser man både den nu igenfyllda delen och hällmarkerna Den lilla resten av rullstensåsen med tallar på toppen är värdefull för landskapsbilden i och med att den avskärmar grustäkten från Grustagsvägen. Skogspartiet utgör en värdefull kontrast mot den trasiga och kala grusgropen.

På grund av omfördelning av tippmassor i norra delen av Ältadalen planeras för två stora kullar norr om Storkällans väg. De kommer att kunna användas för t.ex. fritidsaktiviteter och som utsiktsplatser. Kullarna kommer att synas tydligt från planområdet .

Utbyggnadsförslaget
Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet. Grustagsvägen, som idag upplevs som en gata mitt i skogen kommer efter utbyggnaden att upplevas som en del av verksamhetsområdet. Naturmarken i väster kommer helt att ersättas av verksamhetslokaler. Vägen får en mer ordnad karaktär med gång- och cykelbana samt planteringar. Utmed vägens östra sida kommer fortfarande upplevelsen av naturmark att dominera.

Storkällans väg kommer att skärmas av från verksamhetsområdet med en vall. Delar av verksamheterna blir ändå synliga från vägen eftersom de kommer att sticka upp ovanför vallen. Höjden och utformningen av vallen kommer att avgöra om Storkällans väg kommer att upplevas som en del av Verksamhetsområdet eller en som en värdig entré till Storkällans kapell.

Planbestämmelserna ger relativt stor frihet åt verksamhetsutövarna att påverka utformningen av de tillkommande husen. Det är därför svårt att avgöra hur det slutliga resultatet av utbyggnaden kommer att gestalta sig.

Slutsatser: Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet. Utformningen av vägarna kommer att få en omsorgsfull gestaltning med gång- och cykelbanor samt trädplanteringar. Planbestämmelserna ger relativt stor frihet åt verksamhetsutövarna att påverka gestaltningen inom kvartersmark.
Vallens utformning kommer att få stor betydelse för hur entrén till Storkällans kapell kommer att upplevas.

NATUR

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002
- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

Nuläge
Naturmarken i planområdet är i stora delar påverkat av tidigare verksamheter. Täktverksamheten har inneburit att all ursprunglig vegetation samt stora delar av gruslagren har tagits bort. På höjden där man lämnat delar av grusåsen finns tydliga spår av motorcrossåkningen som pågått under lång tid. Stora gator har körts upp i skogsmarken och undervegetationen har i princip utplånats. Väster om Grustagsvägen finns hällmarkstallskog som är relativt orörd. Spår av motorcross-åkning finns dock även här.

Generellt domineras vegetationen av tallar i olika åldrar. Även entrén till Storkällans kapell är gestaltad med tallar som dominerande trädslag.

Utbyggnadsförslaget
Naturmarken väster om Grustagsvägen kommer att försvinna eftersom området föreslås exploateras som industriområde.

Tallarna inom naturområdet , öster om Grustagsvägen, skyddas genom att omfattas av planbestämmelsen NATUR.

Slutsatser: Hällmarkstallskogen väster om Grustagsvägen kommer att försvinna. De fullvuxna tallarna inom naturområdet , öster om Grustagsvägen, skyddas genom att omfattas av planbestämmelsen NATUR.

DAGVATTEN

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.

Utbyggnadsförslaget
Ältadalen tillhör Albysjöns avrinningsområde. Grundvattenavrinningen sker via Fnyskdiket i Tyresö kommun. Det förekommer i dagsläget ingen avrinning av ytvattnet från grusgropen. Älta grusgrop med omgivande område kan därför

betecknas som ett eget ”avrinningsområde” där avrinningen sker i form av ett grundvattenflöde.

Den nederbörd som inte avdunstar eller tas upp av växtlighet kommer att infiltrera och bilda grundvatten. Den storskaliga grundvattenströmmen sker från grundvattendelarna in mot grusgropen och vidare mot öster, där den når utströmningsområdet. Grundvattennivån ligger över (gäller delvis i norra Ältadalen) eller strax under grustagsbotten.

För att minska föroreningshalten i dagvatten som rinner ut i sjöar och kustvatten ställs krav på oljeavskiljare och/eller fördröjningsmagasin vid platser med tät vägtrafik. Det gäller t.ex. vid stora parkeringsplatser och industriområden.

Dagvattnet från området ska därför innan vidare transport passera sandfång och oljeavskiljare.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör i möjligaste mån användas. Metoden går ut på att ta hand om dagvatten där det faller, så att man ger regn- och smältvatten ökade möjligheter att infiltrera, avdunsta och renas lokalt, direkt i det område det faller. Öppna, ytliga system eftersträvas i stället för slutna ledningar. Lämpligen bör genomsläppliga ytmaterial som t ex naturmark, grus, armerat gräs och plattor med öppna fogar användas för att LOD ska fungera väl.

Slutsatser: Med tanke på områdets karaktär som verksamhetsområde och områdets direkta infiltration av ytvatten till underliggande grundvatten, ska dagvattnet från området innan vidare transport passera sandfång och oljeavskiljare. LOD bör därefter tillämpas i möjligaste mån.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

BULLER

Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av arbetslokaler.

Områdestyp	*Ekvivalent ljudnivå i dBA*	
	Utomhus	Inomhus
Arbetslokaler för tyst verksamhet		40 [1)]
Parker och andra rekreationsytor i tätorter	45 – 50 [2)] eller 20 dBA under nivån för omgivande gator vilketdera som ger den högsta nivån	-
Friluftsområden	40 [2)]	-

1) Avser dagtid kl. 06-18.
2) Avser dag- och kvällstid kl. 06.00 - 22.00

Källa: *Riktvärden för trafikbuller i andra miljöer än för boende, vård och undervisning* (Naturvårdsverket 2003)

Fakta buller
Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Nuläge
Idag trafikeras Tyresövägen (väg 229) av ca 19 000 fordon/årsdygn och andelen tung trafik är ca 10 %. Skyltad hastighet förbi planområdet är 90 km/h.

Utbyggnadsförslaget
En uppskattning av framtida trafik på Tyresövägen har gjorts av Nacka kommun. Med en tillväxt av 2 % per år beräknas trafiken på Tyresövägen år 2025 ha ökat till 27 000 fordon/dygn.

Vad gäller verksamheter (arbetslokaler) finns alltså bara ett riktvärde, riktvärdet för ekvivalent ljudnivå inomhus, 40 dBA. Normala treglasfönster dämpar vägbuller 30 dBA. Detta innebär då att ekvivalenta ljudnivån utomhus högst får vara 70 dBA om riktvärdet ska klaras med normala treglasfönster.

I separat trafikbuller- och riskutredning redovisas skyddsavstånd (avstånd som krävs mellan väg och närmaste fasad) för respektive våning för att klara riktvärdet med normala treglasfönster. Räknat på nulägets trafiksiffror om ca 19 000 fordon/årsdygn krävs för t ex envåningshus ett avstånd mellan vägkant och närmaste fasad på 10-16 m och ca 28 m för femvåningshus. Vid placering av husen på större avstånd än skyddsavståndsgränsen klaras alltså riktvärdet utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Att skyddsavståndet varierar (gäller särskilt våning 1) beror på att höjdförhållanden inom området varierar.

Grundkartan har legat till grund för beräkningarna. Vid genomförande av planen planeras marknivåerna i södra delen av området till mellan +57 m och +59 m. Om 4-5 våningshus planeras närmast Tyresövägen krävs skyddsavstånd enligt trafikbuller- och riskutredningen oberoende om marknivån bestäms till +57 m eller +59 m eller följer grundkartan. Om lägre byggnader planeras närmast Tyresövägen kan skyddsavståndet dock komma att förändras något beroende på hur markhöjden bestäms. (Om så är fallet bör nya bullerberäkningar göras vid detaljprojektering).

Möjliga åtgärder
Med en trafikökning från 19 000 fordon/dygn till 27 000 fordon/dygn kommer ekvivalenta ljudnivån (utomhus och inomhus) att öka med 1,5 dBA. För att klara riktvärdet år 2025 krävs antingen att avståndet mellan vägkant och närmaste fasad ökas ytterligare 5 m d v s till 33 m för femvåningshus alternativt att fasad förses med fönster med något bättre ljudisolering.

Slutsatser: För att klara riktvärdet krävs antingen att avståndet mellan vägkant och närmaste fasad ökas ytterligare 5 m dvs. till 33 m för femvåningshus alternativt att fasad förses med fönster med något bättre ljudisolering.

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:

- förbränningsrelaterade 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.

Slutsats: Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

Nuläge

Från Grustagsvägen är täktområdet till största delen dolt bakom höjderna och den skärmande vegetationen. Detta innebär att området kan upplevas som otryggt. Säkerhetsrisker finns i form av t.ex. utfyllnadsmassor och slänter. Allmänheten har dock inte några direkta skäl att vistas inom området. Olovlig motorcross-åkning bidrar till känslan av otrygghet.

Utbyggnadsförslaget

Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet som innebär ökad trygghet. Verksamhetslokalerna och idrottsområdet kommer att locka hit människor både dagtid och kvällstid. Området kommer därmed kommer att vara befolkat under stora delar av dygnet. Frånvaron av bostäder innebär dock att området kommer att sakna ”ett vakande öga” nattetid, vilket kan skapa viss otrygghet.

Branta bergsskärningar kommer att vara inslag i miljön, varför skyddsstaket behöver sättas upp i utsatta lägen.

Gång- och cykelbanor/vägar planeras för ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Slutsats: Området kommer att vara befolkat under stora delar av dygnet. Frånvaron av bostäder innebär dock att området kommer att sakna ”ett vakande öga” nattetid, vilket kan skapa viss otrygghet. Branta bergsskärningar kommer att vara inslag i miljön. Gång- och cykelbanor/vägar planeras för ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

REKREATION

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

Nuläge

Området används idag för ”icke organiserad” motorcrossåkning.
En gångstig leder in i naturområdet från Grustagsvägen västerut.

Utbyggnadsförslaget
Hällmarksområdet samt resterande delar av grusåsen avses användas för naturändamål.

Gångvägen som leder från Grustagsvägen in i naturområdet föreslås vara kvar och skall förbättras. Gångvägen avser att fortsätta genom naturmarken, öster om Grustagsvägen och fortsätta öster ut samt ansluta vid vändplanen vid Storkällans väg.

Gång- och cykelbanor anordnas utmed vägarna Grustagsvägen och Storkällans väg. Gångbana anordnas utmed gatan inom det nya verksamhetsområdet.

Slutsatser: Gående och cyklister ges möjlighet att röra sig tryggt och säkert genom området. Gångvägen från Grustagsvägen kommer att leda gående vidare in i naturområdet i både väster och öster.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser
Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Utbyggnadsförslaget
I och med Grustagsvägens uträtade sträckning måste fjärrvärmerören i vägen läggas om i denna del. Möjligheten att använda sig av uppvärmning genom fjärrvärme i området finns därmed. I de fall fjärrvärme inte kan bli aktuellt, är det önskvärt att delar av den planerade bebyggelsen uppfyller kraven på s.k. passivhus, dvs. har värmeväxlare i kombination med extra välisolerade konstruktioner, i enlighet med gällande branschstandard.
Området bedöms som ianspråktaget då grustäkt samt tippning skett inom större delen av området.

Det är önskvärt att främja fastighetsnära insamling av avfall, så att de vanligast förekommande sopfraktionerna kan återvinnas – exempelvis genom källsorteringsutrymmen i varje större byggnad.

Slutsats: Området bedöms som ianspråktaget då grustäkt samt tippning skett inom större delen av området. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet .

Källor:
- Dagvattenutredning ”Hydrogeologiska förhållanden i Ältadalen med omgivningar, Nacka kommun” Sveriges Geologiska Undersökning gm Torbjörn Fagerlind juni 2000.
- ”Trafikbuller- och riskutredning för transport av farligt gods” GF Konsult AB 2008-03-10

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2009-12-14 § 223

Viveca Bremmer
Planassistent

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/628-284

Kommunstyrelsen

Försäljning av fastigheten Älta 10:48 inom Ältabergs verksamhetsområde

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget köpekontrakt, som innebär att fastigheten Älta 10:48 säljs till Tekno-Bygg i Stockholm AB för en köpeskilling om 3 902 400 kr.

Sammanfattning

- Fastigheten Älta 10:48 ligger inom Ältabergs verksamhetsområde, DP 480.
- Köpeskillingen är satt till 1600 kr/kvm.
- Tillträdesdagen är 7 december 2015.

Ärendet

Ältadalens verksamhetsområde är ca 10 ha stort med ett strategiskt läge intill Tyresövägen. För området gäller en detaljplan som vann laga kraft den 12 januari 2010. Området medger bebyggelse för småindustri, kontor och handel, som utgör ca 7 ha av verksamhetsområdet. Tillfart till området skall ske via Tyresövägens nya trafikplats Skrubba-Lindalen.

I samband med utbygganden av de allmänna anläggningarna har kommunen iordningställt kvartersmarken till en grovplanerad yta innan försäljningen sker. Kommunen kommer även att betala fastighetsbildningskostnaderna för att bilda fastigheterna.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp skall dock betalas av köparen enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa.

Köpeskillingen, inklusive gatukostnader, är satt utifrån ett markvärde på 1 600 kr/kvm tomtarea, bedömt av utomstående värderingsman. Tillträdesdagen är satt till den 7 december 2015.

För närvarande är samtliga tomter uppbokade till främst företag i Nacka.

NACKA KOMMUN

Bilagor

Bilaga 1	Köpekontrakt med tillhörande bilagor
Bilaga 2	Detaljplanekarta

Anna Ahrling	Claes Hielte
Markchef	Markingenjör

KÖPEKONTRAKT

§ 1 PARTER, OBJEKT OCH KÖPESKILLING

Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen försäljer härmed till, Tekno-Bygg i Stockholm AB, orgnr 556544-4113, Box 1139, 131 26 Nacka, nedan kallad köparen, fastigheten Älta 10:48 i Nacka kommun, enligt bifogad karta bilaga 1, med en areal om ca 2 439 kvm, för en överenskommen köpeskilling av TREMILJONERNIOHUNDRATVÅTUSENFYRAHUNDRA (3 902 400) kronor samt på följande villkor i övrigt.

§ 2 FASTIGHETENS SKICK

Fastigheten försäljs i det skick den är på köpekontraktsdagen. Köparen har själv besiktigat fastigheten och kunnat utröna dess skick.

Parterna är ense om att några muntliga avtal eller utfästelser utöver detta köpekontrakt beträffande fastighetens skick icke föreligger.

Med hänvisning till ovan godkänner köparen fastighetens skick och avstår därför med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen på grund av såväl synliga som dolda fel och brister i fastigheten.

§ 3 TILLTRÄDESDAG

Fastigheten skall tillträdas av köparen den 7 december 2015 eller annan tidpunkt som parterna kommer överens om.

§ 4 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen erlägges så att köparen

a)	betalar handpenning vid detta kontrakts undertecknande	390 240 kronor
b)	betalar kontant på tillträdesdagen	3 512 160 kronor
	Summa :	3 902 400 kronor

§ 5 PENNINGINTECKNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen icke besväras av penninginteckningar.

§ 6 SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

Kommunen garanterar att fastigheten överlåtes fri från besvärande servitut och nyttjanderätter förutom de som är redovisade i fastighetsregistret.

§ 7 FÖRDELNING AV UTGIFTER

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning. Anläggningsavgift för vatten, spillvatten och dagvatten skall däremot betalas av köparen enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

Kommunen skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten av vad slag de vara må, i vad de belöpa på tiden intill tillträdesdagen. Från och med nämnda dag åvilar betalningsskyldigheten i dessa hänseenden köparen.

§ 8 BYGGNADSSKYLDIGHET, VITE SAMT SÄKERHET

Köparen förbinder sig att inom tre år efter tillträdesdagen färdigställt bebyggelse om minst 700 kvm BTA enligt detaljplan och lämnat bygglov. Tomt och bebyggelse ska i huvudsak utformas enligt bilaga 2. Det är köparens ansvar att ansöka om bygglov och övriga tillstånd från kommunen eller annan berörd myndighet.

Om köparen eller ev. ny ägare inte fullgjort byggnadsskyldigheten enligt ovan, skall kommunen erhålla ett vite på 590 000 kronor. Tidsförlängning kan medges av kommunen om särskilda skäl därtill föreligger.

Som säkerhet för detta vitesbelopp skall kommunen erhålla ett pantbrev med bästa rätt i fastigheten på 590 000 kronor. Kommunen skall, efter anfordran från fastighetsägaren, återlämna pantbrevet till fastighetsägaren. Detta kan ske tidigast inom en månad efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts.

§ 9 SKADESTÅND

Skulle köparen eller kommunen inte fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning. Skulle åsidosättande av åtagande vara av väsentlig betydelse, har motparten dessutom rätt att häva köpet.

Vid köparens kontraktsbrott skall kommunens ersättning regleras i första hand ur erlagd handpenning. Överstiger kommunens skada handpenningen, är köparen skyldig att erlägga mellanskillnaden. Understiger skadan handpenningen, skall mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen under förutsättning att köpet hävs.

§ 10 LAGFART OCH UTTAGANDE AV PANTBREV

Sedan köpeskillingen har erlagts och köpebrev undertecknats lämnar köparen fullmakt för kommunen att söka lagfart på förvärvet samt att söka inteckning och uttaga ett pantbrev på 590 000 kronor enligt § 8. Alla med lagfartsökandet och uttagande av pantbrev förenade kostnader betalas av köparen.

§ 11 ÖVERLÄMNANDE AV KÖPEBREV

På tillträdesdagen skall kommunen till köparen för dennes undertecknande utfärda kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart.

§ 12 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Köparen skall vid projektering och uppförande av byggnader och anläggningar inom fastigheten följa riktlinjer för etablering enligt bifogad bilaga 3.

§ 13 VIDAREÖVERLÅTELSE

Vid en eventuell vidareöverlåtelse är köparen skyldig att i köpekontraktet överföra återstående åtaganden enligt detta avtal och tillförskriva den nya köparen att i sin tur göra det samma.

§ 14 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad som i 4 kap. jordabalken eller eljest i lag stadgas om köp och byte av fast egendom.

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

Nacka den För NACKA KOMMUN	Nacka den För Tekno-Bygg i Stockholm AB
..... Mats Gerdau Kommunstyrelsens ordförande	.....
..... Anna Ahrling Markchef	.....
Kommunens namnteckningar bevittnas:	Köparens namnteckning/ar bevittnas:
.....	.....
.....	.....

BILAGOR
1 Karta
2 Tomt- och bebyggelseutformning
3 Riktlinjer för etablering

Bilaga 1

Bilaga 1.

Bilaga 2.

BYGGNADEN SKALA 1:500

SITUATIONSPLAN SKALA 1:500

ÄLTABERG 10:48 - kort beskrivning

Denna skiss visar i första hand föreslagen disposition av tomten samt ungefärlig utbredning och placering av ny byggnad.

Skissen har upprättats på ett underlag i form av av lantmäteriets förrättningsakt i papperform. Koordinatpunkter eller mättsatta tomtgränser har ej funnits att tillgå. Som en följd av detta kan utförande komma att justeras när bättre kartunderlag finns att tillgå.

Byggnaden är tänkt att utföras i i två våningar - en högre bottenvåning för lager/lätt industri och en lägre övervåning avsedd främst för kontor. Mot Lokalgatan utförs en tydlig entrésida med bilparkering, grön växtlighet och möjlighet till fasadskyltar. Från entrén nås ett centralt placerat trapphus med transporthiss.

Bottenvåningens totala area om ca 780 m² kan delas upp i maximalt fyra enskilda lokaler om ca 200 m²/st. Två av dessa lokaler kommer att kunna utföras med ett entresolplan.

Sammanlagd BTA enligt detta utförande, ev. entresoler oräknade, blir ca 1 600 m².

Övervåningens organiseras med ett centralt placerat stråk för installationstäta rum och trapphus. Kring detta kan upptill fyra kontorslokaler med blandat innehåll utföras. Sammanlagt kan kontorsplanet rymma 40-50 arbetsplatser.

Denna skiss antyder ett utförande i prefabricerad betongstomme med sandwichelement. Om vid upphandling, annat stomsystem väljs, kommer byggnadens gestaltning i några avseenden att justeras beroende på vald lösning.

Fasaderna illustrerar en ljusare entréfasad och övriga fasader i en mörkare kolorit.

Det totala antalet parkeringsplatser - 20 st - är beräknat utifrån 5-10 pl/1000 m² BTA för lager och 15-20 pl/1000 m² BTA för kontor.

Bilaga 3

ÄLTA 10:48, ÄLTABERGS VERKSAMHETSOMRÅDE, NACKA KOMMUN - SKISS UTFORMNING - SKALA 1:500 VID A3 - 2015.06.05

ARKITEKTER SVANSTRÖM SCHERRER | RENSTIERNAS GATA 12 SE-116 28 STOCKHOLM | TEL +46 8 662 46 40 | mail@svanstromscherrer.se

Bilaga 3.

Nacka kommun

2010-09-06

Riktlinjer för etablering i Ältabergs verksamhetsområde

Inledning

Nacka kommuns intention för Ältabergs verksamhetsområde är att små och medelstora företag från skilda branscher skall få största möjliga utbyte av en etablering i området. Läget är strategiskt vid Tyresövägen med omedelbar närhet till en utbyggd infrastruktur med den nya trafikplatsen.

Området är också en ny entré till östra delarna av Älta med ny planerad bostadsbebyggelse i Ältadalen och till Storkällans kyrkogård. Särskilt utformning och bebyggelse utmed Grustagsvägen, som är entrégata till området och till övriga Älta, är viktig för det samlade intrycket.

Nacka kommunen har höga ambitioner vad gäller områdets utformning. Kommunen har tagit fram dessa riktlinjer för etablering för att skapa ett sammanhållet område med en tydlig identitet.

Dessa riktlinjer är upprättade av Nacka kommuns ledningsgrupp för utvecklingen av Ältabergs verksamhetsområde.

Gestaltning

- Byggnadens exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för den etablerande verksamheten samt ge en god helhetsverkan. Samråd om byggnaders utformning mm skall ske med Bygglovenheten, Nacka kommun.
- I samband med markförhandling ska intressent redovisa en skiss på planerade byggnader och en situationsplan för aktuell tomt. Skissen lämnas till Fastighetskontoret som samråder med Bygglovenheten. Skissen kommer efter godkännande läggas som bilaga till upplåtelseavtal.
- Grustagsvägen är entrégata till området och östra Älta och utformning av byggnader och tomtmark mot gatan är därför särskilt viktig. För dessa fastigheter ska samordning ske så att till exempel inhägnader och byggnader bildar en harmonisk helhet.

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen 15

Telefon
Växel 08-718 80 00
Direkt
Mobil
Fax

E-post

www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

Nacka kommun

- Motsvarande gäller för utformning av de byggnader som vänder sig mot Tyresövägen.
- Genom val av likartade belysningsarmaturer och typ av ljuskälla inom tomtmark och allmän mark ska en sammanhållande karaktär skapas i området.

Färgsättning/material

- Färgskala för byggnader och anläggningar ska vara i falurött, ockragult, brun umbra, olivgrön, eller svart (se bild)
- Lättare, ljusare kulörer som vitt och grått kan också användas
- Till fasader och anläggningsdelar nyttjas material som ger karaktär och färg såsom tegel, trä, betong, sten, corténstål och rostfri plåt

Inhägnad

- Stängsel skall vara genomsiktliga för att få en öppen och genomblickbar stadsbild. Om verksamheten behöver avskärmas för insyn kan plank uppföras efter särskild prövning.
- Inhägnaden kan gärna kombineras med plantering.
- Plank och exponerade fasader ska vara klotterskyddade, t ex med ribbor, spaljéer eller en skyddande behandling så att klotter kan tas bort. Nacka kommun har som mål att anmält klotter ska saneras inom 24 timmar.
- Inhägnad ska utformas så att sikten vid in- och utfarter blir 40 m i vardera trafikriktningen, mätt tre meter in från närmaste vägbanekant.

Marken inom fastigheten

Gröna ytor inom fastigheten ska sparas eller nyanläggas. Gröna ytor bidrar till ett jämnare och behagligare klimat genom att träd och vegetation sänker stoftnivån i luften, minskar temperatursvängningar och binder damm. Området blir behagligt att vistas i och får en fin inramning. Omfattning av gröna ytor, som t ex gräsytor, planteringar, träd, gröna tak o dyl, ska redovisas i situationsplan enligt punkt 2 under Gestaltning ovan.

Miljö och dagvatten

Dagvatten från takytor ska där så är möjligt infiltreras i stenkista, alternativt fördröjas inom fastighet innan dagvatten leds vidare till kommunens dagvattennät.

Gröna tak – tak med vegetation av sedum (fetbladsväxter) eller gräs - tar upp en del av nederbörden och avrinningen till dagvattensystemet fördröjs. Gröna tak ger fler miljövinster t.ex. ett stabilare inomhusklimat, som ger energibesparing både sommar och vinter, bullerdämpning, mm.

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom fastighet, t.ex. parkering motsvarande 20 platser eller annan transportintensiv verksamhet, ska via täta ledningar ledas via oljeavskiljare inom fastigheten innan påkoppling sker till kommunens dagvattennät eller leds till infiltration/fördröjning. Miljöenhetens rekommendationer vid prövning av verksamhet ska följas.

Energi

Byggnader skall projekteras för att låg energiförbrukning. U-värden för uppvärmda byggnader skall vara

- U_{tak} = högst 0,13 W/m^{2}K
- $U_{vägg}$ = högst 0,18 W/m^{2}K
- U_{golv} = högst 0,15 W/m^{2}K
- $U_{fönster}$ = högst 1,0 W/m^{2}K

Luftläckaget via klimatskalet skall vara < 0,4 l/s, m2 omslutande area vilket ska säkras i byggprocessen (kontrollplanen) via provtryckning (enligt SS 02 15 51). Detta krav omfattar inte portar.

Ventilationssystem skall förses med värmeåtervinning.

Byggnader skall förses med utvändig solavskärmning, nattkyla eller andra åtgärder för att minimera behovet av klimatkyla.

Utomhusbelysning ska vara av lågenergityp. Belysningskonsultation erbjuds och samordnas inom verksamhetsområdet. Genom att planera för lågenergibelysning inomhus och utomhus kan områdets energiförbrukning och därmed kostnader sänkas.

Alla tak ska projekteras och utföras för att klara laster för eventuell senare installation av solpaneler eller solfångare.

Skyltar

Skyltar ska placeras och utformas med hänsyn till sin omgivning och på ett sätt som berikar miljön. Det är viktigt att verksamheterna i området syns och att besökare och leverantörer hittar dit. Skyltar i området ska utformas på ett medvetet sätt och samordnas inom området i samband med bygglovprövningen.

Nacka kommun har riktlinjer för skyltar, se
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/bygglov/riktlinjer/Sidor/skyltar.aspx

Gnr 9/2007 Grundkartan uppdaterad 2009-03-17

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA — Lokaltrafik
- NATUR — Naturområde
- PARK — Parkområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- JK — Småindustri, kontor
- JKH — Småindustri, kontor och handel
- E — Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 — Föreskriven höjd över nollplanet
- gc-väg — Gång- och cykelväg
- gångstig — Gångstig
- n_3 — Träd får inte fällas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, stödmurar och plank får uppföras

MARKENS ANORDNANDE

- n_1 — Upplag får inte anordnas
- n_2 — Plantering ska finnas
- vall — Skyddsvall ska uppföras
- Utfart får inte anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta totalhöjd i meter. Utöver angiven högsta höjd får skorstenar, ventilationshuvar och dylikt uppföras

Inom planområdet får inte uppsättas reklamskyltar som kan medföra störningar för trafiken t ex genom att vara föränderliga, blinkande eller ha dominerande utformning.

Dagvatten skall omhändertas lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området.

STÖRNINGSSKYDD

- m — Ekvivalentnivån för buller inomhus får inte översiga 40 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

---------- Illustrationslinje

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel t.ex. blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en värdig infart till Storkällans kyrkogård. Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen.
Byggnaders exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m

Detaljplan för del av Älta 10:1 m.fl

Ältadalens verksamhetsområde

Nacka kommun

Planenheten mars 2009

Andreas Tolschnig
Planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning

KFKS 2007/97 214
Projektnr 9624

Tillstyrkt av MSN 2009-09-23 § 262
Antagen av KF 2009-12-14 § 223
Laga kraft 2010-01-12

DP 480

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/413-050

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av förskola/skola m.m. fastigheten Sicklaön 38:14

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen rörande utvärderingsprocessen för upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av förskola/skola mm på Kvarnholmen till protokollet.

Sammanfattning

Kommunen söker en aktör som ska förvärva de befintliga byggnaderna på fastigheten Sicklaön 38:14, med den så kallade ”Makaronifabriken” och ”Disponentvillan”, och bli tomträttshavare för drift av skolverksamhet. Ett flertal intressanta anbud har inkommit och genomgång av samtliga anbud och utvärdering pågår. Förslag till beslut är planerat att läggas fram till kommunstyrelsens sammanträde den 26 oktober 2015 och kommer att innehålla tomträttsavtal och sidoavtal med bilagor. Ärendet är därefter planerat att slutligen beslutas av kommunfullmäktige den 17 november 2015.

Ärendet

Den 25 maj 2015, § 156, fattade kommunstyrelsen beslut i fråga om uppförande och drift av förskola och skola på fastigheten Sicklaön 38:14 (nedan fastigheten) på Kvarnholmen i Nacka (enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse av den 15 april 2015).

I början av juni 2015 gav kommunen möjligheten för en potentiell aktör, eller flera i samarbete, att bedriva förskoleverksamhet och skolverksamhet från förskoleklass till årskurs 9 på Kvarnholmen. Tanken är att rätt aktör ska förvärva de befintliga byggnaderna på fastigheten, den så kallade ”Makaronifabriken” och ”Disponentvillan”, och bli tomträttshavare på fastigheten för drift av skolverksamhet. Annonsering har skett i e-avrop och anbud skulle vara inkommet senast den 2 augusti 2015.

NACKA KOMMUN

Ett flertal intressanta anbud har inkommit och genomgång av samtliga anbud och utvärdering pågår. Vid utvärderingen har representanter från utbildningsenheten, inköpsenheten, planenheten och enheten för fastighetsutveckling involverats.

Förslag till beslut är planerat att läggas fram till kommunstyrelsens sammanträde den 26 oktober 2015 och kommer att innehålla tomträttsavtal och sidoavtal med bilagor. Ärendet är därefter planerat att slutligen beslutas av kommunfullmäktige den 17 november 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Kommande förslag till beslut kommer att medföra en resultatpåverkan för år 2016 beroende på skillnad mellan köpeskilling för befintliga byggnader och bokfört värde på befintliga byggnader. På sikt kommer också en resultatpåverkan i form av en årlig intäkt, en tomträttsavgäld motsvarande 200 kr/kvm ljus BTA.

Konsekvenser för barn

Kommande förslag till beslut syftar till att möta behovet av skolverksamhet på Kvarnholmen från höstterminen 2017 och framåt.

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Anders Ahlén
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

NACKA KOMMUN

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
KFKS 2015/

Kommunstyrelsen

Byggnadsminnesförklaring av ”disponentvillan” på Kvarnholmen, fastigheten Sicklaön 38:14

Yttrande till länsstyrelsen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta enhetens för fastighetsutveckling förslag till yttrande till länsstyrelsen om byggnadsminnesförklaring av den så kallade ”disponentvillan” på Kvarnholmen, fastigheten Sicklaön 38:14.

Sammanfattning

Länsstyrelsen har sedan år 2002 utrett en väckt fråga om byggnadsminnesförklaring enligt kulturmiljölagen (KML) av bebyggelsen på Kvarnholmen. Det handlar nu om byggnader med anknytning till kvarn- och bageriverksamheten på Kvarnholmen. Flertalet av de aktuella byggnaderna ägs av Kvarnholmens Utvecklings AB, KUAB, men även den av kommunen ägda ”disponentvillan” inom fastigheten Sicklaön 38:14.

Nacka kommun har i detaljplanearbetet för Kvarnholmen tagit stor hänsyn till att bevara områdets industribebyggelse liksom verksamhetens tillhörande byggnadsverk. Planläggningen har hela tiden varit en avvägning mellan exploatering och bevarande av kulturmiljön. De aktuella byggnaderna har skyddsbestämmelser i gällande detaljplaner. I förslaget till yrkande avstyrks ytterligare skyddsåtgärder – och för det fall länsstyrelsen ändå avser införa sådana, måste de revideras så att den avsedda användningen som skola och förskola inte hindras.

Ärendet

Länsstyrelsen i Stockholms län har begärt Nacka kommuns synpunkter avseende en byggnadsminnesförklaring av byggnader med anknytning till kvarn- och bageriverksamheten på Kvarnholmen. De byggnader som länsstyrelsen avser byggnadsminnesförklara är de som går under namnen Havrekvarnen, Disponentvillan, huvudkontoret ”Munspelet”, Thunströms lamellhus och de fyra radhuslängorna.

NACKA KOMMUN

Nacka kommun har fått möjlighet att yttra sig dels som fastighetsägare till den så kallade disponentvillan, dels som myndighet enligt PBL. Detta ärende avser Nacka kommuns synpunkter som ägare till fastigheten Sicklaön 38:14, där den så kallade disponentvillan är belägen.

Regler detaljplanen

Disponentvillan omfattas av en detaljplan vilken vann laga kraft den 17 juni 2011. Av gällande detaljplan framgår att disponentvillan omfattas av beteckningen SCn, k_1, q_1, n samt punktprickning. Innebörden av detta är att den tillåtna användningen av kvartersmark är skola, förskola och centrum. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 m över marken, terrasmurar får uppföras i enlighet med befintlig utformning. Vidare får byggnaden inte ändras utvändigt eller rivas och underhåll av fasader ska ske med ursprungliga material och utföranden och marken får inte bebyggas.

Byggnadsminnesförklaring

En byggnad som är synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde eller som ingår i ett kulturhistoriskt synnerligen märkligt bebyggelseområde får förklaras för byggnadsminne av länsstyrelsen enligt 3 kap. 1 § kulturmiljölagen (KML). En byggnadsminnesförklaring är det starkaste skyddet en kulturhistoriskt värdefull byggnad eller miljö kan åtnjuta.

Av 3 kap. 3 § KML följer att skyddsbestämmelser så långt möjligt ska utformas i samförstånd med byggnadens ägare och ägare till kringliggande markområde. Ägaren får inte åläggas mera omfattande skyldigheter än vad som är oundgängligen nödvändigt för att bibehålla byggnadsminnets kulturhistoriska värde. Hänsyn skall tas till byggnadens användning och ägarens skäliga önskemål.

Av länsstyrelsens förslag till byggnadsminnesförklaring vad avser disponentvillan följer:

1. Byggnaden inte får rivas, flyttas eller till det yttre förändras.
2. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhåll ska utföras med byggnadsmaterial, färger och metoder i enighet med eller anpassat till ursprungligt utförande på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
3. Det skyddsområde som markerats får inte ytterligare bebyggas eller ändras på ett sådant sätt byggnadsminnets utseende eller karaktär förvanskas.

Enheten för fastighetsutveckling kan konstatera att disponentvillan i sitt nuvarande skick inte uppfyller de lagkrav avseende bl.a. ventilation och tillgänglighet som ställs på byggnader med användningsändamål skola eller förskola. Av 3 kap. 3 § KML följer att hänsyn ska tas till byggnadens användning och ägarens skäliga önskemål.

NACKA KOMMUN

Enhetens för fastighetsutveckling bedömning är att det kan vara förenat med svårigheter att skapa en fungerande skola eller förskola i disponentvillan med de föreslagna skyddsbestämmelserna. Exempel på detta är att entrésituationen ur ett tillgänglighetsperspektiv är betydelsefull och att ventilationssystemet behöver förbättras vilket kan medföra yttre ändringar av fasaden.

Från brukarsynpunkt är det av mycket stor betydelse att marken kan användas som skolgård. Att lekredskap kan utplaceras liksom att marken kan handikappanpassas där så krävs.

I grunden anser enheten för fastighetsutveckling att skyddsbestämmelser utöver de som finns i detaljplanen inte behövs. I första hand bör kommunen därför avstyrka att det införs skyddsbestämmelser. I andra hand bör kommunen föreslå länsstyrelsen att göra följande revideringar av de föreslagna skyddsbestämmelserna (justering i kursiv stil):

1. Byggnaden inte får rivas, flyttas eller till det yttre förändras. *Åtgärder till följd av lag, myndighetsbeslut eller vilka oundgängligen krävs för att skol- eller förskoleverksamhet ska kunna bedrivas får vidtas.*
2. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhåll ska utföras med byggnadsmaterial, färger och metoder i enighet med eller anpassat till ursprungligt utförande på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar
3. Det skyddsområde som markerats får inte ytterligare bebyggas eller ändras på ett sådant sätt byggnadsminnets utseende eller karaktär förvanskas. *Inom området får dock lekredskap utplaceras och åtgärder till följd av lag eller myndighetsbeslut vidtas. Lekredskap och andra åtgärder ska i möjligaste mån utföras i byggnadsmaterial, färger och metoder i enlighet med disponentvillan.*

Bilaga

1. Remiss från Länsstyrelsen

Anna Ahrling
Gruppchef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

NACKA KOMMUN

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
KFKS 2015/
2015-09-28

Länsstyrelsen i Stockholms län
Enheten för Kulturmiljö och bostadsstöd
Box 22067
104 22 Stockholm

Yttrande över fråga om byggnadsminnesförklaring av den så kallade disponentvillan Kvarnholmen, fastigheten Sicklaön 38:14

Länsstyrelsens dnr. 432-29729-2012

Nacka kommun avstyrker att den så kallade disponentvillan på fastigheten Nacka Sicklaön 38:14 ska förklaras för byggnadsminne. Fastigheten omfattas av en detaljplan som vann laga kraft den 17 juni 2011. Av gällande detaljplan framgår att disponentvillan inte ändras utvändigt eller rivas och underhåll av fasader ska ske med ursprungliga material och utföranden och marken får inte bebyggas. Enligt Nacka kommun som fastighetsägare, behövs inte ytterligare skyddsbestämmelser.

Av 3 kap. 3 § kulturmiljölagen följer att hänsyn ska tas till byggnadens användning och ägarens skäliga önskemål. Disponentvillan uppfyller i sitt nuvarande skick inte de lagkrav avseende bl.a. ventilation och tillgänglighet som ställs på byggnader med användningsändamål skola eller förskola. Det kan således vara förenat med svårigheter att skapa en fungerande skola eller förskola i disponentvillan med de föreslagna skyddsbestämmelserna. Exempel på detta är att entrésituationen ur ett tillgänglighetsperspektiv är betydelsefull och att ventilationssystemet behöver förbättras vilket kan medföra yttre ändringar av fasaden. Från brukarsynpunkt är det av mycket stor betydelse att marken kan användas som skolgård. Att lekredskap kan utplaceras liksom att marken kan handikappanpassas där så krävs. Nacka kommun är avvisande till skyddsåtgärder som medför att hinder mot den planerade användningen.

Om länsstyrelsen vidhåller att skyddsbestämmelser ska införas ska följande revideringar ske (revideringar i kursiv stil):

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEBB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

NACKA KOMMUN

1. Byggnaden inte får rivas, flyttas eller till det yttre förändras. *Åtgärder till följd av lag, myndighetsbeslut eller vilka oundgängligen krävs för att skol- eller förskoleverksamhet ska kunna bedrivas får vidtas.*
2. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhåll ska utföras med byggnadsmaterial, färger och metoder i enighet med eller anpassat till ursprungligt utförande på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar
3. Det skyddsområde som markerats får inte ytterligare bebyggas eller ändras på ett sådant sätt byggnadsminnets utseende eller karaktär förvanskas. *Inom området får dock lekredskap utplaceras och åtgärder till följd av lag eller myndighetsbeslut vidtas. Lekredskap och andra åtgärder ska i möjligaste mån utföras i byggnadsmaterial, färger och metoder i enlighet med disponentvillan.*

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör

Länsstyrelsen Stockholm

REMISS

Datum
2015-06-26

Beteckning
432-29729-2012

Enheten för kulturmiljö
och bostadsstöd
Britta Roos

KUAB
att. Niklas Backfjärd
Kvarnholmsvägen 77
131 31 Nacka
Delgivningskvitto

NACKA KOMMUN
2015 -06- 30
Dnr .....
Dpl .....

Nacka kommun
Kommunstyrelsen
131 81 Nacka
Delgivningskvitto

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
131 81 Nacka
Delgivningskvitto

Fråga om byggnadsminnesförklaring av Havrekvarnen, radhusen och det äldsta lamellhuset, disponentvillan samt kontorsbyggnaden ("Munspelet"), på Kvarnholmen Sicklaön 38:1, 38:2, 38:3, 38:14, 38:15 och 38:16, Nacka kommun

Länsstyrelsen utreder sedan år 2002 en väckt fråga om byggnadsminnesförklaring enligt kulturmiljölagen (1988:950)(KML) av bebyggelse på Kvarnholmen. Utredningen är nu slutförd och en omfattande dialog har förts med representanter för fastighetsägare och kommun kring möjligheterna att byggnadsminnesförklara delar av bebyggelsen. Länsstyrelsen uppfattar att en samsyn kring formerna för ett bevarande av den värdefulla bebyggelsen utvecklats under processens gång. Som ett resultat av processen föreslår Länsstyrelsen därför följande:

1. Havrekvarnen, radhusen och det äldsta lamellhuset, disponentvillan samt kontorsbyggnaden ("Munspelet"), på Kvarnholmen, fastigheterna Sicklaön 38:1, 38:2, 38:3, 38:14, 38:15 och 38:16, förklaras som byggnadsminnen enligt kulturmiljölagen (1988:950).

2. Byggnaderna förses med skyddsbestämmelser i enlighet med vad som framgår av bilaga 1. Skyddets föreslagna geografiska omfattning framgår av bilaga 2. Föreslaget skydd för maskinell utrustning framgår av bilaga 3.

En kort historik över anläggningen och en motivering till byggnadsminnesförklaringen kommer att vara en del av byggnadsminnesbeslutet. Historik och motivering är nödvändiga, dels för att man vid tillämpningen av skyddsbestämmelserna ska kunna förstå deras syfte, dels för att man i framtiden

Postadress
Länsstyrelsen Stockholm
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
010-223 10 00
Fax
010-223 11 10

E-post/webbplats
stockholm@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/stockholm

Datum
2015-06-26

Beteckning
432-29729-2012

ska kunna bedöma om ändringar av anläggningen kan tillåtas utan att det kulturhistoriska värdet går förlorat. De kan också ligga till grund för prövningen vid ett eventuellt överklagande av beslut rörande ändring av byggnadsminnet. Historiken och motiveringen framgår av bilaga 4.

Det slutgiltiga beslutet kommer även att kompletteras med en ärendebeskrivning.

Bestämmelser som ett byggnadsminnesbeslut grundas på

En byggnad som har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde eller som ingår i ett bebyggelseområde med ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde får enligt 3 kap. 1§ KML (1988:950) förklaras för byggnadsminne av länsstyrelsen. Bestämmelserna om byggnadsminnen enligt detta kapitel får också tillämpas på parker, trädgårdar eller andra anläggningar.

När en byggnad förklaras för byggnadsminne, ska länsstyrelsen enligt 3 kap. 2§ KML genom skyddsbestämmelser ange på vilket sätt byggnaden ska vårdas och underhållas samt i vilka avseenden den inte får ändras. Om det behövs får föreskrifterna också innehålla bestämmelser om att ett område kring byggnaden ska hållas i sådant skick att byggnadsminnets utseende och karaktär inte förvanskas.

Enligt 3 kap. 3§ KML ska skyddsbestämmelser så långt möjligt utformas i samförstånd med byggnadens ägare och ägare till kringliggande markområde. Ägaren får inte åläggas mera omfattande skyldigheter än vad som är oundgängligen nödvändigt för att bibehålla byggnadsminnets kulturhistoriska värde. Hänsyn ska tas till byggnadens användning och ägarens skäliga önskemål.

Om det finns särskilda skäl får Länsstyrelsen enligt 3 kap. 14 § KML lämna tillstånd till att ett byggnadsminne ändras i strid mot skyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen får ställa de villkor för tillståndet som är skäliga med hänsyn till de förhållanden som föranleder ändringen. Villkoren får avse hur ändringen ska utföras samt den dokumentation som behövs.

Beslut om byggnadsminnesförklaring kan överklagas hos Förvaltningsrätten i Stockholm.

Länsstyrelsen önskar ert svar på hur ni ställer er till förslag på byggnadsminnesförklaring av berörda fastigheter samt på det föreslagna skyddsföreskrifternas utformning och omfattning.

Svar önskar senast den 1 oktober 2015.

Britta Roos
1:e antikvarie

Datum
2015-06-26

Beteckning
432-29729-2012

Bilagor

Bilaga 1: Förslag till skyddsbestämmelser.
Bilaga 2: Skyddets geografiska omfattning.
Bilaga 3: Skyddad maskinell utrustning.
Bilaga 4. Historik och motivering.

Kopia till

Sbk (hla)

Länsstyrelsen
Stockholm

Enheten för kulturmiljö
och bostadsstöd
Britta Roos

BILAGA 1

Datum
2015-06-26

Beteckning
432-29729-2012

Förslag till skyddsbestämmelser för Havrekvarnen, radhusen och det äldsta lamellhuset, disponentvillan samt kontorsbyggnaden ("Munspelet"), på Kvarnholmen Sicklaön 38:1, 38:2, 38:3, 38:14, 38:15 och 38:16, Nacka kommun

Skyddsbestämmelser

För **Havrekvarnen** inom fastigheten Sicklaön 38:2, 38:15, 38:16 föreslås följande skyddsbestämmelser:

1. Byggnaden, inklusive de nio ursprungliga silorören, får inte rivas, flyttas eller till det yttre förändras.

2. Ingrepp får inte göras i byggnadens stomme eller planlösning. Ingrepp får heller inte göras i den ursprungliga fasta inredningen.

3. Följande delar av den fasta produktionsutrustningen ska bevaras på ursprunglig plats (se markeringar och bilder på bilaga 2): vån 6 – flödesvåg med elevatorpar och trästativ, vån 6 – axelledning med remskivor och kopplingar samt lagerbockar, vån 5 – rensningsutrustning bestående av triörer och aspiratörer inkl. trästativ, aspirationsrör och cyklon samt drivlina i form av axelledning, vån 5 – elevatorpar inkl. elevatortoppar med axelledning, sprinkelrör och skopelevatorns band, vån 4 – förbindelserör i trä placerade diagonalt, med uppsamlingslådor vid golv och tak samt med träluckor, vån 4 - axelledning med remskivor och kopplingar samt lagerbockar, vån 2 – axelledning med remskivor och kopplingar samt lagerbockar.

4. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhåll ska utföras med byggnadsmaterial, färger och metoder i enlighet med den ursprungliga byggnadens eller byggnadsdelens konstruktion och utförande på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

5. Det skyddsområde som markeras på bifogad karta får inte ytterligare bebyggas eller ändras på ett sådant sätt att byggnadsminnets utseende eller karaktär förvanskas.

För **radhusen** inom fastigheten Sicklaön 38:3 samt **smalhuset** på Tre kronors väg 11-29 inom fastigheten Sicklaön 38:1 föreslås följande skyddsbestämmelser:

Postadress
Länsstyrelsen Stockholm
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
010-223 10 00
Fax
010-223 11 10

E-post/webbplats
stockholm@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/stockholm

1. Byggnaderna får inte rivas, flyttas eller till det yttre förändras.

2. Byggnaderna ska underhållas så att de inte förfaller. Vård och underhåll ska utföras med byggnadsmaterial, färger och metoder i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

3. Det skyddsområde som markeras på bifogad karta får inte ytterligare bebyggas eller ändras på ett sådant sätt att byggnadsminnets utseende och karaktär förvanskas. Även sådana åtgärder som inte omfattas av bygglovplikt kan behöva prövas av Länsstyrelsen.

För **disponentvillan** inom fastigheten Sicklaön 38:14 föreslås följande skyddsbestämmelser:

1. Byggnaden får inte rivas, flyttas eller till det yttre förändras.

2. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhåll ska utföras med byggnadsmaterial, färger och metoder i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

3. Det skyddsområde som markeras på bifogad karta får inte ytterligare bebyggas eller ändras på ett sådant sätt att byggnadsminnets utseende eller karaktär förvanskas.

För **kontorsbyggnaden "Munspelet"** inom fastigheten Sicklaön 38:2 och fastigheten norr om kontorsbyggnaden, 38:11, föreslås följande skyddsbestämmelser:

1. Byggnaden får inte rivas, flyttas eller till det yttre förändras.

2. Ingrepp får inte göras i byggnadens ursprungliga stommar, ursprunglig planlösning eller fast inredning.

3. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhåll ska utföras med byggnadsmaterial, färger och metoder i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

4. Det skyddsområde som markeras på bifogad karta får inte ytterligare bebyggas eller ändras på ett sådant sätt att byggnadsminnets utseende eller karaktär förvanskas. Den del av skyddsområdet som ligger på kajen norr om den skyddade byggnaden får inte bebyggas till sådan höjd att kontorsbyggnaden skyms.

Länsstyrelserna
IT-enheten

© Länsstyrelsen, Lantmäteriet, NVDB, ESRI Inc, RAÄ, SGU, Sjöfartsverket, SMHI, SVO, SCB, SJV, FM, Bergsstaten, SLU

Skala 1:3199

BILAGA 2

Bilaga ~~2~~ 3

Fast maskinell utrustning i Havrekvarnen som ska bevaras på befintlig plats.

Våning 6

1. Flödesvåg med elevatorpar och trästativ
2. Axelledning med remskivor och kopplingar samt lagerbockar

Våning 5

1. Rensningsutrustning bestående av triörer och aspiratörer inkl. trästativ, aspirationsrör och cyklon samt axelledning
2. Elevatorpar inkl. elevatortoppar med axelledning, sprinkelrör och skopelevatorns band

Länsstyrelsen
Stockholm

Enheten för kulturmiljö
och bostadsstöd
Britta Roos

Datum
2015-06-26

Beteckning
432-29729-2012

Historik och motivering för byggnadsminnesförklaring av Havrekvarnen, radhusen och det äldsta lamellhuset, disponentvillan samt kontorsbyggnaden ("Munspelet"), på Kvarnholmen Sicklaön 38:1, 38:2, 38:3, 38:14, 38:15 och 38:16, Nacka kommun

Beskrivning av byggnadsminnet

År 1922 köptes Kvarnen Tre Kronor av Kooperativa förbundet, KF. Landets första kooperativa förening hade efter europeiska förebilder grundats år 1850 i syfte att utan vinstintressen erbjuda varor till rimliga priser och på så sätt förbättra hushållens ekonomi. Genom att starta egna industrier för livsmedelstillverkning hoppades man kunna motarbeta de privata aktörernas kartellbildningar och på så sätt påverka prissättningen. Förvärvet av Kvarnen Tre Kronor utgjorde ett tidigt led i denna satsning som med tiden kom att utvecklas till en mycket omfattande livsmedelsproduktion. KF moderniserade kvarnen och för att kunna utöka verksamheten på Kvarnholmen köptes aktierna i Stockholms dykeri AB som ägde resterande del av marken på ön. De första byggnaderna KF lät uppföra på Kvarnholmen påminde om den redan befintliga bebyggelsen på ön men snart gavs de nya tillskotten istället en funktionalistisk utformning. Byggnaderna ritades av kooperationens eget arkitektkontor, Kooperativa förbundets arkitektkontor, förkortat KFAI, som grundats år 1924. Den idag rivna spannmålssilo som uppfördes år 1926-27 efter ritningar av Olof Thunström var en av landet första funktionalistiska byggnader. Allt eftersom KF:s verksamhet på Kvarnholmen expanderade utökades byggnadsbeståndet med fler funktionalistiska industribyggnader, däribland en havrekvarn (1928), Sveriges första spisbrödsfabrik (1931), en makaronifabrik (1934), en foderfabrik (1949) och ett nytt huvudkontor, Munspelet (1964). Anläggningen kompletterades också med en oljehamn. Utöver industribebyggelsen uppfördes även ett bostadsområde, ett marketenteri med bibliotek och omklädningsrum, konsumbutik, disponentvilla, dansbana, post och badanläggning.

Motivering till beslutet

I den byggnadsminnespolicy som tagits fram av Länsstyrelsen i Stockholms län fastslås att byggnadsminnena ska avspegla länets särart och historiska utveckling. Stockholm som framstående industriregion är en av tre aspekter som ska prioriteras vid urvalet av nya byggnadsminnen. Som en av få bevarade anläggningar berättar miljön på Kvarnholmen om livsmedelsindustrins historiska betydelse i Stockholm med omnejd, samt om hur den industriella verksamheten

Postadress
Länsstyrelsen Stockholm
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
010-223 10 00
Fax
010-223 11 10

E-post/webbplats
stockholm@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/stockholm

försörjt länet i allmänhet och Stockholms stad i synnerhet. Bebyggelsen på Kvarnholmen utgör en välbevarad funktionell helhet som ur flera perspektiv har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Sammansättningen av industribyggnader, kontor, bostäder och konsumbutik speglar områdets successiva utbyggnad och gör att sambanden i miljön är tydligt avläsbara vilket underlättar förståelsen av samhällets tillkomst och historia. Läget vittnar också om hur industrietableringarna i Stockholmsområdet under 1900-talet främst skedde i stadens utkanter.

På Kvarnholmen skapade KF ett av landets första områden med samlad funktionalistisk bebyggelse. Bortsett från silobyggnaden ritad av Olof Thunström som revs 2010 är huvuddelen av denna bebyggelse ännu bevarad, vilket gör Kvarnholmen till en unik exponent för funktionalismens genombrott i Sverige och området intar därmed en central position i den svenska arkitekturhistorien. Detta gör att Kvarnholmen ur nationellt perspektiv har ett omistligt värde.

Genom de starka kopplingarna mellan KF och det socialdemokratiska partiet kom den politiska visionen om folkhemmet att avspeglas i kooperationens verksamhet. På Kvarnholmen utvecklade KF inte bara en rationell och modern industrianläggning utan ett helt mönstersamhälle präglat av ambitionen att skapa ett mer jämlikt och demokratisk samhälle. Såväl arbetsplatser som bostäder utformades utifrån tanken om ljus, luftighet, rationalitet och hygien. Kvarnholmen kan därför betraktas som en småskalig realisering av folkhemmet och bebyggelsen vittnar därmed om hur folkhemstankens ideologiska och politiska dimensioner präglat såväl KF:s verksamhet som utveckling av staden i stort. Samtidigt fanns både i den fysiska och sociala strukturen på Kvarnholmens stora likheter med de traditionella brukssamhällen som byggts upp kring en dominerande industri och där industriverksamheten haft stort inflytande över de anställdas livssituation. Detta förstärker det samhälls- och socialhistoriska värdet.

Havrekvarnen, kontorsbyggnaden - Munspelet, disponentvillan, radhusen och lamellhuset på Tre kronors väg 13-29 utgör bärande delar i den kulturhistoriskt värdefulla miljön på Kvarnholmen. Även som enskilda byggnadsverk har de ett högt kulturhistoriskt värde. Havrekvaren från 1928 är en av landets första funktionalistiska byggnader och är som sådan en ikon i svensk arkitekturhistoria liksom bostadshusen från 1929-31 som är ett mycket tidigt och välbevarat modernistiskt bostadsområde. Även det senare uppförda kontorshuset-Munspelet är en viktig representant för efterkrigstidens modernism i Sverige.

LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN
Enheten för kulturmiljö och bostadsstöd

DELGIVNINGSKVITTO

Datum
2015-06-29

Beteckning
432–29729–2012

Nacka kommun
Kommunstyrelsen
131 81 NACKA

Ärende

Text

Remiss med fråga om byggnadsminnesförklaring av Havrekvarnen, Sicklaön 38:1, 38:2, 38:3, 38:14, 38:15, 38:16 i Nacka kommun

Diarienummer
432–29729–2012

Ärendetyp: Remiss

Handling: Remiss

Jag har denna dag mottagit ovan angivna handling. **Besvaras senast den 20 juli 2015!**

Datum	Namnteckning

Glöm inte att ange datum för mottagandet!

Kvittot i original skall återsändas snarast. Vik ihop kvittot på mitten och fäst med tejp. Dock senast den 20 juli 2015!

Om kvittot inte skickas tillbaka, måste delgivning ske på annat sätt, t.ex. genom stämningsman.

Postadress
Länsstyrelsen i Stockholms län
Enheten för kulturmiljö
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
010-223 10 00 (vxl)

E-post/webbplats
stockholm@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/stockholm

2015-09-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/252-510

Kommunstyrelsen

Remiss Framkomlighetsprogram för Storstockholm - Program för hur Storstockholms primära vägnät används på bästa sätt

(Trafikverket TRV 2014/24179)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande.

Sammanfattning

Regionen växer och tillgängligt vägutrymme är begränsat. Vägtrafiken behöver styras på olika sätt och kollektivtrafiken samt nyttotrafiken ges prioriterad framkomlighet. Trafikverket önskar föra en dialog med regionala trafikaktörer, landsting. kommuner m fl om hur ett framkomligt och effektivt använt vägsystem i Storstockholm kan arbetas fram gemensamt. Detta är utvecklat i ”Framkomlighetsprogram för Storstockholm”. I programmet ges en bild av hur Trafikverket ser på vägtrafikens nuläge, utmaningar och möjligheter. Fokus i programmet är den trängseldrabbade trafiken i högtrafiktid.

Nacka kommun välkomnar dialog i de frågor trafikverket tar upp i programmet och framför att en helhetssyn ur medborgar-/trafikantperspektiv behövs där alla trafikslag samordnas behövs. I det sammanhanget behövs en samordning av de olika huvudmännens ekonomiska incitament. Vidare är det viktigt att de planer och åtaganden som idag finns fullföljs, t ex från den senaste Stockholmsöverenskommelsen. Pågående diskussioner i Sverige-förhandlingen bör också beaktas och primärt handlar det om östlig förbindelse för att tillgodose många av de punkter som presenteras i Framkomlighetsprogrammet.

Ärendet

Trafikverket önskar föra en dialog med regionala trafikaktörer, kommuner m fl om hur ett framkomligt och effektivt använt vägsystem i Storstockholm kan arbetas fram gemensamt. Detta är utvecklat i ”Framkomlighetsprogram för Storstockholm”. Programmet finns på Trafikverkets hemsida.

www.trafikverket.se/Privat/I-ditt-lan/Stockholm/Framkomlighetsprogram/

I programmet ges en bild av hur Trafikverket ser på vägtrafikens nuläge, utmaningar och möjligheter. Där sammanfattas också Trafikverkets förhållningsätt, inriktning för fortsatt

NACKA KOMMUN

arbete, pågående arbeten och redan fattade beslut. Man för även fram förslag som måste diskuteras och utredas vidare tillsammans med berörda aktörer inför eventuella beslut om genomförande. Trafikverket bjuder i programmet in till dialog i dessa frågor istället för en traditionell remiss där remissinstanser tar ställning till konkreta förslag.

Fokus i programmet ligger på det primära vägnätet och användning av detta under högtrafik. Det primära vägnätet består av de större statliga vägarna samt ett antal kommunala huvudgator i Stockholm, Solna och Nacka, och utgörs till stora delar av stadsmotorvägar eller fyrfiliga huvudleder men påverkar också lokala vägnät i övrigt och kommunal planering d v s de huvudstråk som binder samman de centrala delarna i regionen.

Trafikverket önskar i första hand få svar på följande från remissinstanserna.
1. Delas Trafikverkets övergripande uppfattning om förutsättningarna för utveckling av vägtrafiken?
2. Vilka frågeställningar vill ni fördjupa i fortsatt dialog om framkomlighetsprogrammet med Trafikverket?
3. Är det något ni saknar eller något ni vill förändra i programmet?

Trafikverket har tagit fram fyra övergripande förhållningssätt som på sikt ska ge bättre framkomlighet över hela regionen.

- **Håll trafiken rullande** - undvik stillastående trafik genom olika åtgärder. Förseningarna ska vara förutsägbara men lägre hastighet och viss köbildning accepteras.
- **Skapa effektiv användning** - prioritera framkomligheten för kapacitetsstarka transportsätt som buss, cykel och effektiv distribution. Vi styr och reglerar trafiken. Vi avväger framkomligheten mellan det primära vägnätet och de lokala näten.
- **Håll samman regionen** - förbättra tillgängligheten mellan norra och södra regionhalvan, liksom inom regionhalvorna. Vi prioriterar kollektivtrafik i samspel med cykeltrafik och god citylogistik för transporter inom samt till regionkärnan.
- **Anpassa kapaciteten** - acceptera att efterfrågan inte går att bygga ikapp. Vi dimensionerar infarterna efter de centrala delarna av vägsystemet. Vi skapar ny kapacitet i de yttre delarna av vägnätet och i nord-sydlig riktning genom Förbifart Stockholm.

Vidare har man tio inriktningar för en effektivare vägtrafik.

- **Använd vägnätet effektivt** – genom att prioritera kollektivtrafikens framkomlighet, prioritera nyttotrafikens framkomlighet, prioritera effektiva transporter i samhälls-byggandet, styr och fördela för en effektiv användning av vägkapaciteten och styr till rätt hastighet.
- **Utveckla vägnätet** – genom att anpassa och utforma vägsystemets länkar för god funktion, prioritera framkomligheten på det primära vägnätet och värna fram-komligheten när regionen utvecklas.
- **Hantera och förebygg störningar** – genom att samverka för att förebygga och begränsa effekterna av planerade och i förväg kända störningar och förebygg och hantera oplanerade störningar snabbt.

NACKA KOMMUN

Trafikverket pekar också på några viktiga åtgärder för en framkomlig framtid.

- **Fullfölj planerade utbyggnader och höjd trängselskatt**. Många utbyggnader av infrastrukturen är redan beslutade. 2016 höjs trängselskatten samtidigt som den också införs på Essingeleden. Då står också Norra länken klar. Kring 2026 öppnar Förbifart Stockholm samtidigt som Tvärförbindelse Södertörn byggs ut.
- **Använd ekonomisk styrning och påfartsreglering**. Genom ekonomiska styrmedel som till exempel trängselskatt kan vi förbättra trafikens framkomlighet och effektivitet. Reglerar vi trafiken på påfartsramperna i regionens centrala delar kan vi utnyttja trafikledernas kapacitet bättre.
- **Prioritera busstrafiken**. I det primära vägnätet bör vi ge stombusstrafik och direktbusslinjer prioritet. Trafikförvaltningen, Trafikverket och kommuner studerar för närvarande hur framkomligheten för stombusstrafik och direktbussar ska förbättras.
- **Ge bättre information till trafikanterna.** Information är viktigt för att underlätta för trafikanterna och för att öka acceptansen för olika situationer. Vårt mål är att alltid kunna ge en aktuell bild av trafikläget, framkomlighet med olika trafikslag, restider, omledningar och ersättningstrafik.

Ekonomisk påverkan

Utbyggnaden av Storstockholm och Nacka ställer krav på inte bara det statliga vägnätet utan också på ett utbyggt anpassat kommunalt vägnät samt dess anslutningar till exempelvis Värmdöleden. Detta kan innebära ett ekonomiskt åtagande för kommunen.

Bilaga

Förslag till yttrande

Dag Björklund
Natur- och trafikdirektör

Marianne Möller
Trafikstrateg

2015-08-31

YTTRANDE
KFKS 2015/252-510

NACKA KOMMUN

Yttrande över Framkomlighetsprogram för Storstockholm
Trafikverket,
172 90 Sundbyberg

Yttrande över Framkomlighetsprogram för Storstockholm (Trafikverket TRV 2014/24179)

Nacka kommuns synpunkter

Nacka kommun delar i huvudsak trafikverkets uppfattning om förutsättningarna för utveckling av Stockholmsregionens vägtrafik som stämmer väl med de planerings-förutsättningar vi arbetar med i Nacka. Stockholmsregionens utveckling har stor betydelse för hela Sveriges utveckling vilket framgår av programmet.

Fördjupning bör ske i den gemensamma planeringen utifrån ett medborgarperspektiv. Samma människor är skattebetalare till alla aktörer och kan antas förvänta sig ett sammanhållen och förutsägbar samordnad hantering av regionens transportsystem. Det finns risk att olika huvudmän vidtar åtgärder som skickar signaler åt olika håll ur alltför kortsiktiga perpektiv. Ett fungerande trafiksystem bygger förutom på den faktiska kapaciteten också på förutsägbarhet över tid så varje resenär oavsett transportsätt kan planera sin vardag baserat på förtroende för systemets kapacitet att leverera den resetjänst varje individ söker.

Då ekonomin hos olika huvudmän styr insatser och prioriteringar, ibland kortsiktigt och utan föregående samordning, bör en fortsatt dialog även ta upp frågan om hur de ekonomiska incitamenten för olika huvudmän styr agernadet och hur konsekvenserna påverkar invånaran i regionen.

En fortsatt dialog bör bygga på att planerade och beslutade trafikåtgärder i regionen genomförs. Inte minst bör fokus läggas på att resultatet av den senaste Stockholms-förhandlingen genomföras enligt budget och tidplan. Vidare pågår Sverigeförhandlingen som ur Nackas perspektiv primärt handlar om östlig förbindlese och fortsatt utbygnad av tunnelbana till Orminge.

En östlig förbindelse har länge varit en förutsättning i den regionala planeringen och är en större åtgärd som adresserar de utmaningar som Framkomlighetesprogrammet tar upp. En östlig förbindelse är den sista etappen för att bygga en komplett trafikled runt Stockholm och utan den får regionen ett ofärdigt trafiksystem med ett onödigt stort transportarbete.

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEBB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

NACKA KOMMUN

En fullbordad trafikled runt Stockholm ger stora effekter för trafiksystemet i hela Stockholmsregionen. Framkomlighet mellan norra och södra delarna i regionen, något som är väsentligt för regionens långsiktiga tillväxt, gynnas och förutsättningarna för en attraktiv kollektivtrafik ökar markant.

Regionens funktion idag och planering för framtida expansion bygger på en fungerande utvecklad kollektivtrafik, anpassad efter den ökande befolkningen och att bilister uppmuntras att välja att åka kollektivt. Stockholms läns landsting måste ges möjligheter till utveckling av kollektivtrafiken i proportion till behovet. Också med tanke på regionens nationella betydelse finns behov av att stärka samverkan mellan olika trafikslag och olika huvudmän för att maximera nyttan av redan insatta resurser och motivera även statliga statliga insatser att på goda grunder allokeras till regionen i framtiden.

Ekonomisk styrning,och Intelligenta transportsystem, ITS, ger ökade möjligheter att styra trafikströmmarna smart. Genom att reglera trafikleders påfartsramper i riktning mot de trånga snitten i regionens inre delar kan kapaciteten på trafiklederna utnyttjas bättre. För närvarande finns påfartsreglering bara på några ställen i regionen. Effekterna av reglerade påfartsramper på fler ställen bör utredas i samverkan med berörda kommuner. Även möjligheten att i högre grad utnyttja varierande hastighet bör studeras närmare. Detta kan bli aktuellt bland annat för Värmdöledens påfartsramper. Pågående teknikutveckling för att bättre utnyttja befinligt utrymme i vägsystemet bör följas noga. Tekniksprång kan komma snabbt och den teoretiska kapaciteten på våra vägar kan vara mångdubbelt större än idag med annan styrning av biltrafiken.

Om de inriktningar och åtgärder som redovisas i programmet genomförs konsekvent och i tät samverkan mellan aktörerna kommer vägsystemet att kunna bli mer framkomligt, mer tillförlitligt och bättre utnyttjat och flertalet trafikanter kommer att vinna i restid och tillförlitlighet. Men det innebär också att vissa köer i högtrafik på det primära vägnätet kommer att finnas kvar. Detta ställer krav på att också andra alternativ, framför allt kollektivtrafiken, beöver utvecklas vidare.

Nacka kommun

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Dag Björklund
Natur- och trafikdirektör

2015-08-31

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/555-501

Kommunstyrelsen

Remiss Funktionellt prioriterat vägnät (Trafikverket TRV 2014/72378)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande.

Sammanfattning

Trafikverket har tagit initiativ till att peka ut vilka statliga vägar som är viktigast för nationell och regional tillgänglighet vad avser gods- och persontransporter – med lastbilar, personbilar samt bussar. Detta kallas för Funktionellt prioriterat vägnät. Detta har skickats på remiss vilken består av en rapport, karta i flera skikt och ”förslag till förhållningssätt”. I Nacka har Värmdöleden, del av Järlaleden samt Ältavägen (de statliga vägarna) pekats ut. Åtgärder i det kommunala vägnätet kan komma att behövas, såväl utbyggnad av detsamma som åtgärder vid korsningar med det statliga vägarna.

Kommunens har inga invändningar mot att de statliga vägarna i Nacka ingår i det prioriterade vägnätet. Dess funktion är beroende av vägnätet i övriga regionen. Framkomligheten på vägarna i Nacka är primärt beroende av hur framkomligheten är i t ex Södra länken, Essingeleden och Norra länken och hur styrningen och prioriteringen av trafiken i övriga trafiksystemet i regionen görs. Dess frågor vill Nacka kommun få bättre belysta i det fortsatta arbetet med funktionaliteten i det prioriterade vägnätet. Dessutom är det viktigt att den kraftiga tillväxt som sker i Nacka och i Värmdö beaktas när det statliga vägnätet utvecklas och prioriteras i ostsektorn.

Ärendet

Trafikverket har tagit initiativ till att peka ut vilka statliga vägar som är viktigast för nationell och regional tillgänglighet. Detta kallas för Funktionellt prioriterat vägnät. Förslaget, vilket nu är på remiss, är framtaget av trafikverket i dialog med länsplaneupprättarnas tjänstemän. Materialet finns på www.trafikverket.se (sök Funktionellt prioriterat vägnät) och redovisas översiktligt nedan. Natur- och trafiknämnden informerades 2015-08-25.

NACKA KOMMUN

Det funktionellt prioriterade vägnätet avser tillgänglighet för gods- och persontransporter - för lastbilar, personbilar och bussar. Tillgänglighet för övriga trafikslag och trafikanter ingår inte. Det funktionell prioriterade vägnätet omfattar statliga vägar. I Nacka har Värmdöleden, del av Järlaleden samt Ältavägen (de statliga vägarna) pekats ut. Kommunala eller enskilda vägar kan dock utgöra viktiga länkar till det prioriterade nätet. Dessa vägar kan markeras i redovisningen av det prioriterade nätet (som streckade) för att synliggöras, men de ingår inte i det prioriterade nätet. Trafikverkets utgångspunkt är att tillgängligheten ska prioriteras på de vägar som ingår i det funktionellt prioriterade nätet. Redovisningen av det prioriterade nätet kommer att utgöra ett kompletterande planeringsunderlag utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. När prioriteringen av drift- och underhållsåtgärder ses över ska det funktionellt prioriterade vägnätet användas som underlag.

Kommunens har inga invändningar mot att de statliga vägarna i Nacka ingår i det prioriterade vägnätet. Dess funktion är beroende av vägnätet i övriga regionen. Framkomligheten på vägarna i Nacka är primärt beroende av hur framkomligheten är i Södra länken, Essingeleden och Norra länken och hur styrningen och prioriteringen av trafiken i övriga trafiksystemet görs. Dess frågor vill Nacka kommun få bättre belysta i det fortsatta arbetet med funktionaliteten i det prioriterade vägnätet. Dessutom är det viktigt att den kraftiga tillväxt som sker i Nacka och i Värmdö beaktas när det statliga vägnätet utvecklas och prioriteras i ostsektorn

Till det funktionellt prioriterade vägnätet har ett ”förhållningssätt” tagits fram som ska fungera som ett gemensamt underlag för att värna om vägarna och undvika åtgärder som kan påverka deras funktion negativt. Det är samtidigt ett underlag för prioritering av åtgärder för att bevara och höja tillgängligheten. Förhållningsättet ska användas i den löpande verksamheten i samhällsplaneringens olika skeden samt vid svar på remisser och i tidiga diskussioner med olika aktörer. I det fortsatt arbetet ingår att utveckla det prioriterade vägnätet kompletteras med olika kvaliteter, till exempel trafikledning, omledningsvägnät och turistvägnät.

Ekonomiska konsekvenser

Prioritering av framkomligheten på statliga vägar som är prioriterade för regional tillgänglighet kan påverka det kommunala vägnätet och behovet av utbyggnad av detsamma, såväl som utbyggnad av det vid korsningar med det statliga vägarna.

Bilaga

Förslag till yttrande

Dag Björklund
Natur- och trafikdirektör

Marianne Möller
Trafikstrateg

2015-08-31

YTTRANDE
KFKS 2015/555-501
(NTN 2015/459-501)

funktionelltprioriteratvagnat@trafikverket.se
robert.ortegren@lansstyrelsen.se

Yttrande över Funktionellt prioriterat vägnät, Stockholms län (TrafikverketTRV 2014/72378)

Nacka kommuns synpunkter

Kommunens har inga invändningar mot att de statliga vägarna i Nacka ingår i det prioriterade vägnätet. Dess funktion är emellertid beroende av vägnätet i övriga regionen. Framkomligheten på vägarna i Nacka är beroende av hur framkomligheten är i t ex Södra länken, Essingeleden och Norra länken och hur styrningen och prioriteringen av trafiken i övriga trafiksystemet i regionen görs. Dess frågor vill Nacka kommun få bättre belysta i det fortsatta arbetet med funktionaliteten i det prioriterade vägnätet. Dessutom är det viktigt att den kraftiga tillväxt som sker i Nacka och i Värmdö beaktas när det statliga vägnätet utvecklas och prioriteras i ostsektorn.

Förhållningssättet utgör en gemensam bild över hur vi ska värna och förbättra vägarnas funktion. Det är en handledning som ska tydliggöra vilket förhållningssätt som bör finnas till det prioriterade nätet. Det ska vara både ett gemensamt underlag för att ta hand om vägarna och ett underlag för prioritering av åtgärder för att värna och höja tillgängligheten. Nacka kommun anser att handledningen kan ses som en mycket ambitiös sammanställning av de faktorer som redan ska, eller bör, ha beaktats i planering och prioritering av åtgärder – här är det enbart med fokus på tillgängligheten. Det är viktigt att i planering och prioritering ta hänsyn till andra faktorer såsom stadsutveckling och miljö. Åtgärder i det befintliga vägnätet, även utanför Nackas kommungräns, behöver förhålla sig till Nackas fortsatt expansiva stadsbyggnad.

Nacka kommun

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Dag Björklund
Natur- och trafikdirektör

Remiss Funktionellt prioriterat vägnät

2014-10-29

TRAFIKVERKET

Vi ska peka ut Sveriges viktigaste vägnät för nationell och regional tillgänglighet

Bakgrund – dagens indelning

Administrativ indelning

- Europavägar
- Riksvägar
- Primära länsvägar
- Sekundära länsvägar
- Tertiära länsvägar

Utpekande av vägnät för olika ändamål

- NRL nät
- Huvudväg godstransporter
- Funktionell vägklass
- Rastplatsvägnät
- Leveranskvalitet Drift och underhåll
- Prioriterad väg för kollektivtrafik
- Etc.

TRAFIKVERKET

Bakgrund

- Dagens indelning av vägnätet är omodern
- Utpekanden har gjorts för olika ändamål och de är av olika status och kvalitet
- Planeringsverksamheten behöver olika typer av underlag

Trafikverket har därmed tagit initiativ till att ta fram ett uppdaterat underlag i samverkan med länsplaneupprättarna

Bakgrund

- Administrativ indelning i vägkategori
- Utpekade vägnät Ett flertal

Hur blir det enklare?

Trafikverket tar i samverkan med länsplanupprättarna fram ett planeringsunderlag som är genomarbetat och förankrat. Vi skapar en samsyn om ett prioriterat funktionellt vägnät.

+ det hjälper oss i kommande planeringsprocesser, projekt och verksamheter

+ det hjälper oss att ensa i andra utpekanden

Mål

Målet med det funktionellt prioriterade vägnätet är att:

- skapa **samsyn** av vilket vägnät som är viktigast för **nationell och regional tillgänglighet**
- skapa **en gemensam plattform** för att tillsammans främja grundläggande tillgänglighet
- bidra till tydligare och mer sammanhållna prioriteringar (att ensa och rensa bland befintliga utpekanden)

Arbetsprocess och tidplan

2013 Dec
2014 Jan, Feb, Mars, April, Maj, Juni, Juli, Aug, Sept, Okt, Nov, Dec
2015 Jan, Feb, Mars, April, Maj, Juni, Juli

Peka ut vägar
- Trafikverket i samarbete med länsplaneupprättarna och ev. övriga aktörer tar fram ett förslag.
- Utpekandet sker i en process tills vi är överens och det finns ett likvärdigt och sammanhängande nät.

Remiss
- Trafikverket skickar ut materialet på remiss till länsplaneupprättarna, länsstyrelserna och kollektivtrafikmyndigheterna. Beslut inom resp. län om remissen också ska skickas till övriga aktörer t.ex. kommuner och kommunförbund.
- Trafikverket anordnar remisseminarium i varje län.
- Remissvar skickas till Trafikverket med kopia till länsplaneupprättaren.

Revidering
- Trafikverket i samarbete med länsplaneupprättarna.

Beslut
- Trafikverket beslutar om funktionellt prioriterat vägnät i samråd med länsplaneupprättarna.

Förvaltning
- Funktionellt prioriterat vägnät är ett levande material som ska uppdateras.
- Uppdatering kan ske i samband med nya/reviderade regionala systemanalyser och länstransportplaner.
- Aktualitetsprövning ska ske i samband med nya/reviderade länstransportplaner.

TRAFIKVERKET

Hur har det tagits fram?

- Trafikverket initiativtagare till Funktionellt prioriterat nätverk
- Förslag framtaget i dialog med länsplaneupprättarnas tjänstemän
- Ny företeelse
  - iterativ process
  - diskussioner, analyser och justeringar utifrån regionalt och nationellt perspektiv
- Remiss för att nå ett bättre slutresultat

Vägarna delas in i tre skikt

Nationellt och internationellt viktiga vägar

Regionalt viktiga vägar

Kompletterande regionalt viktiga vägar

Vägarna pekas ut och beskrivs utifrån dess viktigaste funktioner

De vägar som är viktigast för

- godstransporter
- långväga personresor
- dagliga personresor
- kollektivtrafik

Förhållningssätt

Varför tar Trafikverket detta initiativ nu?

Så att vi är redo vid t.ex. nästa åtgärdsplaneringsomgång

Så att vi har underlag för t.ex.

- bristbeskrivningar
- de regionala hastighetsanalyserna
- …i den löpande verksamheten; framförallt i samhällsplaneringens olika skeden, remissvar av detaljplaner

Trafikverket tar initiativ för att möjliggöra:

- ett sammanhållet arbete i hela landet
- att ett nationellt sammanhållande vägnät tas fram

Vad innebär ett utpekande?

Det innebär att

- vi är överens om vilka vägar som är viktigast för nationell och regional tillgänglighet
- vi tillsammans ska arbeta för att långsiktigt säkerställa god tillgänglighet på de prioriterade vägarna

Det prioriterade vägnätet ska också visa vilken funktion eller vilka funktioner som är viktigast för de prioriterade vägarna

Det prioriterade vägnätet utgör ett underlag för:

1. vilka vägar där det är viktigt att värna och/eller höja tillgängligheten
2. hur vägarna ska hanteras i samhällsplaneringens olika skeden och i avvägningar mellan olika intressen

Hur ska vägnätet användas?

Det funktionellt prioriterade vägnätet är ett planeringsunderlag.

Trafikverkets utgångspunkt är att:

- Den regionala och nationella tillgängligheten ska prioriteras på de utpekade vägarna
- Drift och underhåll ska anpassas utifrån vägarnas viktigaste funktioner

Ex. på användningsområden

Det funktionellt prioriterade vägnätet är ett planeringsunderlag

Underlag för hantering av vägarna i den fysiska planeringen

Beskrivning av brister

Utpekande av riks-intressen

Regionala hastighets-analyser

Prioritering av åtgärder

Framtagande av andra utpekade nät t.ex. vägtrafikledningsnät

Regionala system-analyser

Avgränsningar

Avgränsning funktionsmålet

Det funktionellt prioriterade vägnätet har fokus på transportpolitikens tillgänglighetsmål. Vid användningen av det prioriterade nätet som planeringsunderlag ska det sammanvägas med det övergripande målet om samhällekonomisk effektivitet och hänsynsmålet samt övriga relevanta mål och underlag.

Avgränsning statligt vägnät

Det prioriterade nätet omfattar enbart det statliga vägnätet. Luckor i det prioriterade vägnätet där enskilda eller kommunala vägar utgör viktiga länkar, t.ex. till en viktig nod, kan markeras som streckade i kartpresentationen.

Avgränsning befintliga vägar

De prioriterade vägnätet utgår från befintliga vägar och den infrastruktur som finns idag samt vägar som är under produktion. De regionala systemanalyserna föreslås användas som verktyg att beakta den långsiktiga dimensionen av vägnätets roll i samhället.

Gång- och cykelvägar

Det funktionellt prioriterade vägnätet pekas inte ut utifrån ett gång- och cykelperspektiv, utan omfattar enbart vägar för bilar, bussar och lastbilar.

Det pågår arbeten runt om i landet med att ta fram regionala cykelplaner.

Kopplingar till andra nät

Framtagande av nya nät/utpekanden ska kopplas till Funktionellt prioriterat vägnät.

Kvaliteter och beskrivningar av delar av FPV

- Vägar som **ingår i** funktionellt prioriterat vägnät
- Dvs. vissa av de prioriterade vägarna uppfyller särskilda funktioner och/eller har en viss kvalité eller egenskap
- T.ex. trafikledningsvägnät

Kompletterande nät till FPV

- Nät som **utgår från funktionellt prioriterat vägnät**, men därtill omfattar fler vägar och är mer finmaskigt
- Kompletterande nät ska ta sin utgångspunkt i prioriterat vägnät, men kan därutöver inkludera andra vägar och utgöra nya ”fristående” nät
- T.ex. bärighetsvägnät, turistvägnät

Fortsatt arbete med andra vägnät

Funktionellt prioriterat vägnät ska omfatta de viktigaste vägarna.

Där funktionellt prioriterat vägnät slutar tar andra projekt och utpekade nät vid som en fortsättning.

- Kompletterande kvaliteter till FPV
  - Trafikledning
- Andra utpekanen på gång
  - Omledningsvägnät
  - Bärighetsvägnät
  - Turistvägnät
- Översyn av befintliga utpekade nät

Vad händer med vägar som inte pekas ut?

Det prioriterade vägnätet är ett planeringsunderlag för regional och nationell tillgänglighet:

- På utpekat vägnät ska nationell och regional tillgänglighet prioriteras.
- På ej utpekade vägar bedöms den lokala tillgängligheten vara viktigast.
- Åtgärder för t ex miljö och trafiksäkerhet kommer fortsatt att hanteras på hela det statliga vägnätet.

Drift och underhåll:

- Underlag för att bättre kunna anpassa drift och underhåll utifrån vägarnas viktigaste funktioner.
- Lågtrafikerade/prioriterade vägnätet påverkas inte.

Bärighetsvägnät:

- Det ska göras en översyn av bärighetsvägnätet. Viktiga näringslivsvägar som ej pekas ut som prioriterade kan hanteras inom ramen för det.

Utpekandet av Funktionellt prioriterat vägnät kommer inte att innebära förändringar av väghållaransvar.

Remissprocessen

Remissprocess

**Resp. länsplaneupprättare och Trafikverkets regioner kommer överens om remissen även ska skickas till övriga aktörer, t.ex. kommuner, kommunförbund.*

TRAFIKVERKET

Remissmaterial

- Kartor över det funktionellt prioriterade vägnätet
  - Sverigekarta
  - Regionkartor (Trafikverksregioner)
  - Länskartor

    Kartorna visar vilka vägar som föreslås pekas ut som funktionellt prioriterade. De innehåller olika lager, dels med vägarnas indelning i skikt och dels med vägarnas indelning i funktioner. Manual för hantering av kartorna finns på Trafikverkets webbplats.

- Handledning - *Förhållningssätt till funktionellt prioriterat vägnät*

  Handledningen beskriver hur vi ska förhålla oss till de prioriterade vägarna. Det anger hur vi gemensamt bör arbeta för att värna de prioriterade vägarna och förbättra tillgängligheten på dem.

Övrigt material

Rapport *Funktionellt prioriterat vägnät*

- Rapporten beskriver vad det funktionellt prioriterade vägnätet är, vad det omfattar, hur det kan användas i olika planeringssituationer. Den beskriver också processen för framtagande, remiss och beslut. Vi rekommenderar att ni läser rapporten innan ni tittar på remissmaterialet.

Broschyren *Sveriges viktigaste vägnät*

- Broschyren innehåller kortfattad information om det funktionellt prioriterade vägnätet.

Powerpointpresentation

Vad vill vi ha svar på?

- Synpunkter på utpekade vägar samt dess indelning i funktioner
- Synpunkter på förhållningssättet
- Övriga synpunkter.

Förhållningssätt till de utpekade vägarna

Ett gemensamt förhållningssätt till Funktionellt prioriterat vägnät

Olika funktioner har olika anspråk

Syfte….

…att skapa en innebörd/utgöra ett stöd till hur de utpekade vägarna bör hanteras ur ett tillgänglighetsperspektiv

Genom att….

…beskriva vilka aspekter som är viktiga för att värna och utveckla tillgängligheten på utpekade vägar

- Viktigt att alla transportpolitiska mål sammanvägs i planeringssituationen
- Viktigt att finna lösningar som fungerar såväl för trafiken som för andra samhällsintressen

Förhållningssätt

Viktiga aspekter på vägar med **alla funktioner**, ex

- Kontinuitet i tillgänglighetsstandard
- Smidigt att ta sig fram
- Jämn hastighet
- Få störningar
- Kort restid

Innebär exempelvis

- Nya anslutningar till prioriterade vägar bör föregås av trafikanalyser
- God kapacitet i genomgående huvudriktning bör eftersträvas
- Korsningsutformning, beakta vägens funktion och trafikens sammansättning. En lösning kan vara att samla ihop flera befintlig anslutningar till en ny
- Större trafikflöden: sträva efter planskilda korsningar för oskyddade trafikanter om många barn ska passera

Förhållningssätt

Viktiga aspekter på vägar utpekade för **godstransporter**, ex

- God kapacitet
- Hög tillförlitlighet
- God trafikinformation
- Rastmöjligheter
- Vinterunderhåll

Innebär exempelvis

- Undvik åtgärder som försvårar för den tunga trafiken att hålla jämn hastighet
- Säkra tillgängligheten vintertid på dessa vägar
- Prioritera åtgärder för
  - hög punktlighet
  - rastmöjligheter
  - trafikinformation

Förhållningssätt

Viktiga aspekter på vägar utpekade för **dagliga personresor**, ex

- Flexibilitet
- Förutsägbar restid
- God trafikstyrning
- God trafikinformation
- Vinterunderhåll

Innebär exempelvis

- Prioritera vinterväghållning när arbetspendlingen är som störst
- Prioritera åtgärder som leder till att
  - högre hastigheter kan hållas (t.ex. mitträcke)
  - Korsningar/trafikplatser har god kapacitet morgon/em
  - God trafikstyrning/trafikinformation kan uppnås

Förhållningssätt

Viktiga aspekter på vägar utpekade för **långväga personresor**, ex

- Möjlighet att kunna planera resan
- Få störningar
- Relativt hög hastighet
- God trafiksäkerhet

Innebär exempelvis

- Undvik åtgärder/störningar som ökar restiden och minskar tillförlitligheten
- Prioritera åtgärder som leder till att
  - Kortare restid genom att eftersträva jämn hastighet och att sträckorna med lägre hastighet är få och korta
  - God trafikinformation kan uppnås
  - Bra rastmöjligheter

Förhållningssätt

Viktiga aspekter på vägar utpekade för **kollektivtrafik**, ex

- Rimliga restider
- Smidiga byten av färdsätt
- God tillgänglighet till hållplatser
- Upplevelse av säkerhet och trivsel vid hållplats/anslutande GC-vägar

Innebär exempelvis

- Undvik åtgärder som förlänger restiden och försämrar åtkomligheten till hållplatser
- Prioritera underhåll av hållplatser och anslutande vägar
- Prioritera åtgärder som leder till
  - Kortare restider
  - Prioritering av buss vid höga trafikflöden
  - God tillgänglighet till hållplatser för gående och cyklister
  - Trygga hållplatser

Hantering av remissynpunkter/beslut

- Trafikverket kommer att föra dialog med respektive länsplaneupprättare utifrån remissynpunkterna.
- Trafikverket kommer att besluta om det funktionellt prioriterade vägnätet i samråd med länsplaneupprättarna.
- Trafikverket kommer att ta beslut om förhållningssättet efter bedömning av remissynpunkterna.
- Välkomna med frågor under remisstiden om något är oklart!

2015-09-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/645-011
Projekt 9222

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Information om planeringsläget i tunnelbaneprojektet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Stockholms läns landstings förvaltning för utbyggd tunnelbana ansvarar för planering, projektering och utbyggnad av tunnelbanan till Nacka i enlighet med de avtal Nacka kommun tecknat för finansiering och utbyggnad av tunnelbanan enligt 2013 års Stockholmsförhandling.

På stadsutvecklingsutskottets sammanträde den 6 oktober 2015 presenteras planeringsläget för tunnelbanan till Nacka. Även tidplanen visas, med tonvikt på kommande beslutspunkter och genomförandeavtal. Kommunens rapport av bostadsbyggandet kopplat till tunnelbaneavtalet presenteras också.

Ärendet

Staten, Stockholms läns landsting och Nacka kommun, Stockholms kommun, Solna kommun och Järfälla kommun har enats om hur tunnelbanan ska byggas ut. För Nackas del blir det en förlängning av blå linjen från Kungsträdgården med stationer vid Sofia, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka C.

Stockholms läns landstings förvaltning för utbyggd tunnelbana ansvarar för planering, projektering och utbyggnad av tunnelbanan till Nacka i enlighet med de avtal Nacka kommun tecknat för finansiering och utbyggnad av tunnelbanan enligt 2013 års Stockholmsförhandling.

Såväl tidplan som budget regleras i avtalen. Avtalen följs upp tertialvis. Utöver projektets kostnader och tidplan redovisar kommunerna som ingått avtal om tunnelbana en sammanställning av det bostadsbyggande och pågående planarbeten som är kopplat till tunnelbaneutbyggnaden. Av tertialrapport I 2015 framgår att det sammantaget inte finns

NACKA KOMMUN

något som tyder på att avvikelser mot träffade avtal inträffat. För närvarande tas tertialrapport II 2015 fram.

Kommunen får även löpande rapporter från landstinget om läget i projektet och landstinget har inte rapporterat några avvikelser i budget eller tidplan.

För byggandet av tunnelbanan kommer en järnvägsplan att tas fram. Den gör det möjligt att lösa in den mark som behövs för tunnelbaneutbyggnaden samt fastställer de skyddsåtgärder som krävs. Parallellt med järnvägsplanen tar Nacka kommun fram en detaljplan, så att utbyggnaden av tunnelbanan sker enligt gällande planer. Detaljplanen utarbetas parallellt med järnvägsplanen och samråden är gemensamma. Synpunkterna som gäller järnvägsplanen kommer alltså även att påverka detaljplanen. Järnvägsplanen och detaljplanen kommer att ställas ut för granskning samtidigt.

I oktober kommer ett samråd om tunnelbanans byggskede att genomföras. Samrådet genomförs för att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt, för att informera om det pågående projektet och för att inhämta synpunkter från myndigheter, organisationer, föreningar och allmänheten. I detta samråd fokuseras på byggskedet med en översiktlig beskrivning av hur arbetet med att bygga tunnelbanan kommer att genomföras, men också vilken påverkan och vilka konsekvenser som byggskedet kommer att medföra. Nacka kommun kommer att ges möjlighet att yttra sig över samrådet.

Projekteringen av tunnelbanan pågår och i november kommer landstinget att göra en successiv kalkyl för tunnelbanans utbyggnad till Nacka. Den successiva kalkylen syftar till att identifiera och minimera projektets risker. Nacka kommun kommer att delta i kalkylen.

Bakgrund

Tillsammans med landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana planerar kommunen för tunnelbanans utbyggnad till Nacka. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-01-28 § 10 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet Tunnelbana till Nacka. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet Tunnelbana till Nacka 2015-02-10 § 15.

9 februari – 12 mars 2015 genomfördes ett tidigt samråd för järnvägsplanen för att informera om det sträckningsalternativ som ingår i tunnelbaneöverenskommelsen, samt redovisa hur långt utredningsarbetet kommit med stationslägen och inriktning på placering av stationsuppgångar. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2015-02-10 § 16 att föreslå Kommunstyrelsen att anta Yttrande till Stockholms läns landsting under samråd inför järnvägsplan för tunnelbana till Nacka. Kommunstyrelsen antog yttrandet 2015-03-02 § 69.

NACKA
KOMMUN

Efter samrådet har utredningsarbetet om stationsentréernas placeringar fortsatt. Parallellt har förslag på lägen för de arbetstunnlar och etableringsytor som behövs under byggnationen av tunnelbanan tagits fram. Kommunens planeringsinriktning för den fortsatta planeringen av tunnelbanan till Nacka beskrivs i en tjänsteskrivelse den 12 maj 2015. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2015-05-26 § 104 att föreslå Kommunstyrelsen att fatta inriktningsbeslutet. Kommunstyrelsen fattade inriktningsbeslutet 2015-06-15 § 175.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Frida Foley
Projektledare

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/35-311

Kommunstyrelsen

Finansiering av nya Skurubron

Politikerinitiativ den 12 januari 2015 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen avslår förslaget att Nacka kommun ska undersöka möjligheterna att förändra avtalet med Trafikverket så att alternativet förskottering används istället för brukaravgifter och medfinansiering. Kommunstyrelsen noterar att bygget av Nya Skurubron har tidigarelagts genom finansieringsmetoden brukaravgifter samt att riksdagen har beslutat att den nya Skurubron ska finansieras med ett lån som återbetalas med broavgifter i enlighet med finansieringsavtalet som slöts mellan Nacka kommun och Trafikverket den 22 december 2009 och 13 januari 2010.

Sammanfattning

Sidney Holm (MP) föreslår i ett politikerinitiativ att Nacka kommun undersöker möjligheterna att förändra avtalet med Trafikverket så att alternativet förskottering används istället för brukaravgifter och medfinansiering.

En ny Skurubro fanns tidigare inte med i länsplanerna fram till 2030. I förslaget till ”Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2010-2021” fanns Skurubron upptagen under förutsättning att finansieringsmetoden brukaravgifter kan användas. Den 22 december 2009 respektive 13 januari 2010 slöt Nacka kommun och Trafikverket ett avtal om att avgiftsfinansiera Nya Skurubron. Avtalet har därmed gjort det möjligt att tidigarelägga bygget av nya Skurubron. Riksdagen har även beslutat att den nya Skurubron och ombyggnaden av trafikplatserna delvis ska finansieras med ett lån som ska återbetalas med broavgifter.

Förslagen i politikerinitiativet

Sidney Holm (MP) föreslår i ett politikerinitiativ att Nacka kommun undersöker möjligheterna att förändra avtalet med Trafikverket så att alternativet förskottering används istället för brukaravgifter och medfinansiering.

Initiativtagaren menar att kommunen kan, efter ett initiativ från Miljöpartiet, låna upp pengar via obligationsmarknaden till räntor långt under vanlig bankränta. Med

NACKA KOMMUN

finansieringsalternativet förskottering emitterar kommunen obligationer och lånar ut till staten räntefritt till dess att staten ändå skulle ha byggt en bro.

Initiativtagaren menar vidare att kostnaden för kommunen vid förskottering med dagens obligationsränteläge, bara blir en bråkdel av brukaravgiftsalternativet som kommer kosta Nacka-Värmdöborna över en miljard kronor.

Utredning och bedömning

Den 22 december 2009 respektive 13 januari 2010 signerade Nacka kommun och Trafikverket ett avtal om att avgiftsfinansiera Nya Skurubron. Bakgrunden till att finansieringsavtalet tecknades är att en ny Skurubro inte fanns med i länsplanerna som finansierar nya vägar och broar i länet fram till 2030. Avtalet har därmed gjort det möjligt att tidigarelägga bygget av en ny Skurubro. I förslaget till ”Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2010-2021” fanns Skurubron upptagen under förutsättning att finansieringsmetoden brukaravgifter kan användas.

Enligt gällande finansieringsavtal mellan Nacka kommun och Trafikverket ska avgiften tas ut till dess att 2/3 av totala investeringskostnaden är betald. Resterande 1/3 av kostnaden finansieras via statliga medel. Riksdagen har beslutat att den nya Skurubron och ombyggnaden av trafikplatserna delvis ska finansieras med ett lån som ska återbetalas med broavgifter.

Skurubron finns med i ”Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2014-2025” och ska finansieras med lån/broavgift, trängselskatt och pengar från underhållsplan. Länsplanen fastställdes av Länsstyrelsen den 31 maj 2014.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet har inga ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun.

Bilaga

Politikerinitiativ Sidney Holm (MP)

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Yussuf Hassen
Projektchef

miljöpartiet de gröna

Skurubro utan broavgifter

Politikerinitiativ till kommunstyrelsens sammanträde 2015-01-12
Sidney Holm - Miljöpartiet de gröna

Vägverket öppnade efter Stockholmsförhandlingen 2007 för kommunal medfinansiering av statlig och regional infrastruktur i Stockholmsregionen, för att på så sätt skynda på viktiga infrastruktursatsningar. Medfinansieringen innehåller fyra olika finansierings-former. Den nya Skurubron är tänkt att till största delen finansieras via alternativ fyra, brukaravgifter.

Efter ett initiativ från Miljöpartiet kan kommunen nu låna upp pengar via obligations-marknaden till räntor långt under vanlig bankränta. Ett billigare alternativ till finansiering skulle nu kunna vara finansieringsalternativ tre, förskottering. D.v.s. att kommunen emitterar obligationer och lånar ut pengarna till staten räntefritt till dess att staten ändå skulle ha byggt en ny bro.

Kostnaden för kommunen vid förskottering med dagens obligationsränteläge, blir förmodligen bara en bråkdel av brukaravgiftsalternativet som riskerar att kosta Nacka-Värmdöborna över en miljard kronor.

Därför yrkar jag på att:

- Kommunen undersöker möjligheterna att förändra avtalet med Trafikverket så att alternativet förskottering används istället för brukaravgifter och medfinansiering.

.....
Sidney Holm

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/108-201

Kommunstyrelsen

Politikerinitiativ om 1800-talskvarter i Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ställer sig positiv till såväl historiskt inspirerade byggnader och byggnadselement, som god modern arkitektur i Nacka stad. Detta ska beaktas i kommande planering och markanvisningar. Politikerinitiativet är därmed färdigbehandlat.

Sammanfattning

Centerpartiet har i ett politikerinitiativ föreslagit att ett 1800-talskvarter uppförs i Nacka stad.

Den stadsmiljö som började växa fram i Stockholm under andra hälften av 1800-talet är för många människor själva sinnebilden för begreppet stad. Därför har de element som kännetecknar denna stadsmiljö lyfts fram i såväl strukturplanen för Nacka stad som i Fundamenta. Det är dock inte säkert att ett speciellt 1800-talskvarter skulle ge det positiva tillskott till Nacka stad som kommunen önskar. Genom att istället prioritera olika typer av projekt, kan kommunen påverka utformningen av byggnader som kräver finkänslig anpassning till en äldre miljö, skapa platser av speciell karaktär med historiska inslag och uppföra moderna märkesbyggnader av hög kvalitet. Vid markanvisningar ska kommunen givetvis vara öppen för både historiskt inspirerade byggnader och bra modern arkitektur.

Ärendet

I ett politikerinitiativ till både kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott och miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår Centerpartiet genom Hans Peters och Johan Krogh att ett 1800-talskvarter ska uppföras inom ramen för Nacka stad och att det ska inarbetas i den fortsatta planeringen inför kommande markanvisningar.

I politikerinitiativet framhålls följande: ”man byggde så vackra och utsmyckade hus under de sista decennierna på 1800-talet. Det är bara att se sig om i ett flertal europeiska storstäder, inklusive Stockholm, så märker man vilken atmosfär och vilket stadsrum det

NACKA KOMMUN

skapar", samt att "ett sådant kvarter skulle utmärka sig och bryta av på ett intressant sätt från den i övrigt moderna stadsbebyggelsen. Fasader med burspråk, reliefer, statyer, tidstypiska mönster mm skulle utgöra ett vackert och attraktivt inslag i vår nya stad. Självklart ska husen ha ett modernt innehåll i form av lokaler och bostäder."

Planenhetens kommentar

Den stadsmiljö som började växa fram i Stockholm under andra hälften av 1800-talet och som återfinns de flesta europeiska städer är för många människor själva sinnebilden för begreppet stad. Att kunna bo, arbeta, flanera och träffa andra människor i denna miljö är en stor livskvalitet. Av den anledningen har de element som kännetecknar denna stadsmiljö lyfts fram i såväl strukturplanen för Nacka stad som i Fundamenta. Det gäller de väldefinierade stadsrummen med torg, gator och parker av olika karaktär; de slutna kvarteren som delas upp i olika byggnadskroppar med varierande uttryck; mångfalden av bostäder, arbetsplatser, handel och kultur; den höga arkitektoniska kvaliteten som präglar de flesta byggnaderna och den medvetna gestaltningen av stadsrummet "möblering".

När man betraktar stadsmiljön ur ett historiskt perspektiv är det viktigt att minnas att staden som företeelse är betydligt äldre än 200 år. I Stockholm börjar stadens historia under tidig medeltid och det kan fortfarande upplevas genom att Gamla stans medeltida gatunät bevarats. Dagens bebyggelse i Gamla stan är emellertid i huvudsak från 1600- och 1700-talen, men även inslag av senare bebyggelse finns, alla med sin karaktär och med sitt bidrag till staden. Även i den stenstad som växte fram på Stockholms malmar under 1800-talet, har arkitekturen vitt skilda uttryck. Fram till 1880-talet dominerade en putsarkitektur, där en verktygslåda med olika klassiska element kunde kombineras. På 1890-talet var "äkta material" på modet, vilket kommer till uttryck i användandet av tegel och natursten. Under denna tid blir också arkitekturen djärvare, något som bland annat märks genom att hörnen på kvarteren ofta markeras med torn. Tiden runt förra sekelskiftet dominerades av jugendarkitekturens mjuka linjer. Jugendstilen ar inte så vanlig i Stockholm, men desto mer framträdande i andra europeiska städer exempelvis Helsingfors. Det tidiga 1900-talet har också frambringat några av bästa miljöerna i Stockholm; Lärkstadens tegelarkitektur från tidigt 1910-tal och 1920-talets nyklassicism som återfinns såväl i Vasastaden som på Kungsholmen och Södermalm. Från och med 1930-talet lämnade stadsplaneringen de klassiska stadsplaneidealen, vilket märks tydligt i de förorter som växte fram kring Stockholm, men även under denna tid gjordes kompletteringar i innerstaden, som var tvungna att anpassa sig till den befintliga strukturen och som därför blivit en naturlig del av stadsmiljön.

Det som kännetecknar en stad som Stockholm är den variation som vuxit fram under en mycket lång tid och de avläsbara årsringar som denna utveckling lämnat efter sig. När vi nu bygger Nacka stad kan vi inte skapa en lång historisk utveckling som inte existerar och det är tveksamt om det är lämpligt att bygga ett kvarter utifrån en speciell stilepoks ideal. De element som nämns i politikerinitiativet som burspråk, reliefer och statyer är välkomna i

NACKA KOMMUN

Nacka stad, men de är inte kopplade till en speciell tidsepok. Lån från äldre tiders arkitektur har förekommit under alla tidsepoker och 1800-talet är fullt av såväl grekiska och romerska som medeltida byggnadselement. Det är däremot svårare att direkt återskapa en viss tidsepok. Vissa städer t ex Warszawas stadskärna, har visserligen byggts upp på ett föredömligt sätt efter andra världskriget, men då rör det sig om rena rekonstruktioner av en gammal miljö. När det gäller stilimitationer med ett modernt innehåll är resultaten mera blandade och ofta beroende på byggherrens ambition. Att styra en riktigt bra arkitektonisk kvalitet med planbestämmelser är mycket svår för att inte säga omöjligt. Med hjälp av arkitekttävlingar och en aktiv uppföljning i genomförandeskedet är möjligheterna bättre, men det är inte säkert att ett speciellt 1800-talskvarter skulle ge det positiva tillskott till Nacka stad som vi är ute efter. Genom att istället prioritera olika typer av projekt i flera delar av Nacka stad, kan vi påverka utformningen av byggnader som kräver finkänslig anpassning till en äldre miljö, skapa platser av speciell karaktär med historiska inslag och uppföra moderna märkesbyggnader av hög kvalitet.

Att starkt styra utformningen av ett speciellt kvarter är också tveksamt med tanke på de principer som genomsyrar både strukturplanen för Nacka stad och Fundamenta. I dessa dokument sätter kommunen upp ramarna för stadsstrukturen, ambitionsnivån och de övergripande målen. Det är sedan upp till fastighetsägare och exploatörer att visa hur man lever upp till detta. I sin värdering av förslagen ska kommunen givetvis vara öppen för både historiskt inspirerade byggnader och bra modern arkitektur.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunen ställer speciella arkitektoniska krav i samband med markanvisning kan det påverka vilket markpriset anbudsgivaren ärt beredd att betala. Det är dock inte säkert att det spelar någon roll vilket stilideal som efterfrågas.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Sven Andersson
Projektledare Nacka stad

Bilagor

Politikerinitiativ

Politikerinitiativ

Till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Bygg ett 1800-talskvarter i Nacka stad!

Planeringen för utbyggnaden av Nacka stad har nu kommit igång ordentligt. Startpromemorian för den första delen av Nacka stad ”nya gatan” har antagits i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka har varit ute på remiss och bearbetas nu. En stadsbyggnadsstrategi - ”Fundamenta” behandlas på dagens sammanträde med stadsutvecklingsutskottet.

I Fundamenta-ärendet redovisas bra, intressanta och spännande tankar kring hur staden kan komma att gestaltas. Men det finns så klart möjligheter att väcka fler idéer kring gestaltning av bebyggelsen.

Från Centerpartiets sida är vi mycket måna om att Nacka stad blir en bra, spännande och fin stad med höga kvaliteter. Vi föreslår därför att ett kvarter i Nacka stad byggs som ett 1800-talskvarter. Man byggde så vackra och utsmyckade hus under de sista decennierna under 1800-talet. Det är bara att se sig om i ett flertal Europeiska storstäder, inklusive Stockholm, så märker man vilken atmosfär och vilket stadsrum det skapar.

Ett sådant kvarter i Nacka stad skulle utmärka sig och bryta av på ett intressant sätt från den i övrigt moderna stadsbebyggelsen. Fasader med burspråk, reliefer, statyer, tidstypiska mönster mm skulle göra utgöra ett vackert och attraktivt inslag i vår nya stad. Självklart ska husen ha ett modernt innehåll i form av lokaler och bostäder. Vi är medvetna om att byggkostnaderna sannolikt blir högre per m2 än annars, men det blir säkert inget problem att hitta köpare till bostäderna i ett sådant ”historiskt” kvarter. Attraktiviteten skulle bli hög.

Med hänvisning till ovanstående föreslås kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott besluta

att ett 1800-talskvarter ska uppföras inom ramen för Nacka stad och att det inarbetas i den fortsatta planeringen inför kommande markanvisningar.

Nacka den 10 februari 2015

Hans Peters (C)
Kommunstyrelsen

Johan Krogh (C)
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2015-09-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/626-226

Kommunstyrelsen

Ombyggnad av Rödmyrans skola

Politikerinitiativ den 25 maj 2015 av Jan-Eric Jansson (KD)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger enheten för fastighetsutveckling i uppdrag att i samband med projekteringen av Myrsjöskolans nya låg- och mellanstadium (Rödmyran) utreda vad som krävs för att uppfylla förslagen i initiativet samt vad det får för ekonomiska konsekvenser för projektet.

Sammanfattning

Jan-Eric Jansson (KD) föreslår i ett politikerinitiativ att Nacka kommun undersöker möjligheterna att anpassa ombyggnaden av Rödmyrans skola så att läger för idrottsföreningar för barn och ungdomar kan hållas här. Det huvudsakliga behovet torde framför allt vara övernattningsmöjlighet och utspisning.

Förslagen i politikerinitiativet

Jan-Eric Jansson (KD) föreslår i ett politikerinitiativ att Nacka kommun undersöker möjligheterna att anpassa ombyggnaden av Rödmyrans skola så att läger för idrottsföreningar för barn och ungdomar kan hållas här. Det huvudsakliga behovet torde framför allt vara övernattningsmöjlighet och utspisning.

Ovanstående förslag uppstår när dessa tre punkter kombineras:
1. Området kring Myrsjöhallen, intill Myrsjöskolan, är möjligen på väg att utvecklas till ett sportområde, eventuellt även med ishall och simhall.
2. Nacka kommun är i färd med att anta ”Strategi för välfärdsfastigheter” (Dokumentet nedan återremitterades med positivt medskick från KSSU 141209)
3. Rödmyrans förskola står inför ombyggnad.

Initiativtagaren menar att vanliga skolor är dåligt anpassade för övernattning. Det kräver dyr bemanning och incitamenten som kan ge skolan fördelar är få, speciellt i förhållande till de problem för ordinarie skolverksamhet som skolan anser sig kunna förvänta sig.

NACKA KOMMUN

Det handlar därför om anpassning av lektionssalar så att några av dem görs lämpliga som sovsalar. Och det handlar om att utforma en del av köket så att det lämpar sig för självhushåll eller enklare matlagning åt grupper. Denna plats ligger bra till, nära Stockholm. Den har goda kommunikationer. Det finns även natur i närheten att röra sig i. Behovet av sådana lokaler bedöms vara stort. Och det finns pengar för sådan verksamhet. Även i lågbudgetlägerverksamhet.

Initiativtagaren menar vidare att svårigheterna antagligen är att göra skolledningen intresserad. Vidare måste man tänka igenom vilka förändringar som skulle behövas vid utformningen av skola, parkering och idrottsanläggning med mera. Det finns inga upparbetade strukturer för detta, därför krävs nytänkande. Flera olika parter i den kommunala organisationen måste tas med tidigt i planerna. Strukturer för på vilket sätt skolan ska få ekonomiska fördelar kräver kreativt nytänkande. Det är bråttom eftersom planeringen av ombyggnaden av Rödmyrans skola redan har börjat.

Det är svårt att hitta ett bättre exempel på det som kan tänkas avses i dokumentet ”Strategi för välfärdsfastigheter”.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget kan få ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun då åtgärderna kan innebära ökade kostnader för ombyggnadsprojektet på Myrsjöskolan.

Bilaga

Politikerinitiativ av Jan-Eric Jansson (KD)

Jenny Asmundsson
Tf enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Pierre Fällström
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Till kommunstyrelsen i Nacka kommun

Politikerförslag i samband med ombyggnad av Rödmyrans skola

Utgångspunkt

1. Området kring Myrsjöhallen, intill Myrsjöskolan, är möjligen på väg att utvecklas till ett sportområde, eventuellt även med ishall och simhall.

2. Nacka kommun är i färd med att anta ”Strategi för välfärdsfastigheter” (Dokumentet nedan återremitterades med positivt medskick från KSSU 141209)

3. Rödmyrans förskola står inför ombyggnad.

Förslag

Följande tankar uppstår när dessa tre punkter kombineras:

Anpassa ombyggnaden av Rödmyrans skola så att läger för idrottsföreningar för barn och ungdomar kan hållas här. Det huvudsakliga behovet torde framför allt vara övernattningsmöjlighet och utspisning. Vanliga skolor är dåligt anpassade för detta. Det kräver dyr bemanning och incitamenten som kan ge skolan fördelar är få, speciellt i förhållande till de problem för ordinarie skolverksamhet som skolan anser sig kunna förvänta sig.

Det handlar därför om anpassning av lektionssalar så att några av dem görs lämpliga som sovsalar. Och det handlar om att utforma en del av köket så att det lämpar sig för självhushåll eller enklare matlagning åt grupper.

Denna plats ligger bra till, nära Stockholm. Den har goda kommunikationer. Det finns även natur i närheten att röra sig i.

Behovet av sådana lokaler bedöms vara stort. Och det finns pengar för sådan verksamhet. Även i lågbudgetlägerverksamhet.

Svårigheter

Svårigheterna är antagligen framför allt att göra skolledningen intresserad. Vidare måste man tänka igenom vilka förändringar som skulle behövas vid utformningen av skola, parkering och idrottsanläggning med mera.

Det finns inga upparbetade strukturer för detta, därför krävs nytänkande. Flera olika parter i den kommunala organisationen måste tas med tidigt i planerna.

Strukturer för på vilket sätt skolan ska få ekonomiska fördelar kräver kreativt nytänkande.

Det är bråttom eftersom planeringen av ombyggnaden av Rödmyrans skola redan har börjat.

Det är svårt att hitta ett bättre exempel på det som kan tänkas avses i dokumentet ”Strategi för välfärdsfastigheter”.

Nacka 2015-02-02
Anders Tiger, Kristdemokraterna

Kristdemokraterna