

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 8 augusti 2017
 Tid Kl. 09.00
 Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
 Ordförande Mats Gerdau
 Nämndsekreterare Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justerande	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Fastighetsärenden	
4.	Exploateringsavtal för Furuvägen, fastigheten Sicklaön 125:3, Finntorp KFKS 2017/641	
5.	Detaljplan för Furuvägen, fastigheten Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön KFKS 2014/905-214, MSN § 132	
6.	Ändring av tidplan för byggnation av förskola inom fastigheten Sicklaön 38:10, Kvarnholmen KFKS 2014/417-256	
7.	Omreglering av tomträttsavgåld och erbjudande om friköp för radhus, Erstaviksvägen i Älta KFKS 2017/634	
8.	Omreglering av tomträttsavgåld för fastigheten Skarpnäs 5:5 – Kummelbergets industriområde, Gjutarvägen 2, Boo KFKS 2017/583	
9.	Erbjudande om friköp av småhustomträtt i Fiskarhöjden KFKS 2017/666	



Nr	Ärende	Noteringar
10.	Regler för omreglering av tomträtsavgälder och försäljning av tområttar <i>Motion den 24 april 2017 av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2017/385	
11.	Riktlinjer för tomträtsavgäld <i>Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar m.fl. (S)</i> KFKS 2017/380	
12.	Ältavägen som kommunal väg <i>Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar m.fl (S)</i> KFKS 2017/378, NTN § 99	
13.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Furuvägen, fastigheten Sicklaön 125:3, Finntorp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Skandia Bostäder AB avseende detaljplan för Furuvägen, fastigheten Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att kunna komplettera kvarteret Furuvägen-Helgesons väg-Värmdövägen i Finntorp med nya bostäder i enlighet med översiksplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för två nya flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 125:3.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen åtar sig att ansöka om fastighetsbildning för mindre fastighetsregleringar samt projektera och bygga ut allmänna anläggningar i en mindre omfattning. Kommunen bevakar vidare att gestaltningen för byggnation och anläggningar på kvartersmark följs. Explotören bekostar förrättningen och de allmänna anläggningarna, erlägger anslutningsavgift för VA och tunnelbanebidrag.

Ärendet

Syftet med projektet är att kunna komplettera kvarteret Furuvägen-Helgesons väg-Värmdövägen i Finntorp med nya bostäder i enlighet med översiksplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för två nya flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 125:3.

Totalt innehåller detaljplanen cirka 2000 m² tillkommande ljus BTA. Vilket innebär cirka nya 22 lägenheter inom fastigheten Sicklaön 125:3 som ägs utav Explotören.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Avtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för fastigheten Sicklaön 125:3 senast 2018-06-30.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innehåller avtalet med Skandia Bostäder AB att

- Explotören bekostar utbyggnaden av parkväg och gångbana längs Helgesons väg som ska smalnas av respektive anläggas.



- Exploatören erlägger tunnelbanebidrag.
- Exploatören betalar VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa till Nacka Vatten och Avfall AB.
- Markregleringar ansöks om hos Lantmäteriet i överensstämmelse med detaljplaneförslaget. Den del av Sicklaön 125:3 som är gata idag övergår till en av kommunens fastigheter. Fastighetsreglering sker även så att hela den stenmur som står intill Gamla Värmdövägen övergår från kommunens fastighet till Sicklaön 125:3.
- Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av tre nya uteplatser, renoverar lekplats samt stödmurar och planterar och anlägger vegetation inom Sicklaön 125:3.
- Exploatören åtar sig att följa det till avtalet hörande gestaltningsprogrammet och miljöredovisningen.
- Exploatören lämnar en säkerhet om 7 miljoner kronor för genomförandet av detta avtal senast vid dag för Kommunstyrelsens möte.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören äger all mark som avses bebyggas och Exploatören står således för alla kostnader häftförliga till exploateringen. De kostnader som passerar via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete. Dessa kostnader debiteras Exploatören.

Exploatören ersätter kommunen för den verkliga kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar. För kommunens interna administrativa arbete ersätter Exploatören kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser. Exploatören ska även erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa till Nacka Vatten och Avfall AB.

Exploatören ska vidta och finansiera för exploateringen nödvändiga infrastrukturarbeten utanför detaljplaneområdet till följd av exploateringen, vilket regleras i exploateringsavtalet. Därtill erlägger Exploatören tunnelbanebidrag till kommunen enligt tidigare politiskt beslut (KFKS 2014/1-201).

Bilagor

Exploateringsavtal med Skandia Bostäder AB inklusive bilagor.

Exploateringenheten

Christina Gerremo
Bitr. Exploateringschef

Gunilla Stålfelt
Projektledare

Robert Moberg
Exploateringsingenjör

Mellan Nacka kommun (org. nr. 212000-0167), (**Kommunen**), och Skandia Bostäder AB (org.nr. 556065-4724), (**Bolaget**), har under de förutsättningar som anges nedan, träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR FURUVÄGEN, FASTIGHETEN SICKLAÖN 125:3, FINNTORP

nedan benämnt "**Exploateringsavtalet**" eller "**detta avtal**"

§ 1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Bolaget är ägare till fastigheten Sicklaön 125:3 i Nacka kommun och avser att uppföra två nya flerbostadshus med totalt cirka 22 nya lägenheter. Exploateringsområdet är markerat med röd linje på bilagd detaljplanekarta, se bilaga 1.

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan för Furuvägen Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön, Nacka kommun, upprättad i februari 2017, justerad maj 2017, se bilaga 2. (**Detaljplanen**).

§ 2 AVTALSHANDLINGAR

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Exploateringsområdet

Bilaga 2 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet)

Bilaga 3 Tidplan

Bilaga 4 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Bilaga 5 Skiss, utförande allmänna anläggningar

Bilaga 6 Miljöredovisning

Bilaga 7 Dagvattenutredning

Bilaga 8 Gestaltningsprogram

Bilaga 9 Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka

Bilaga 10 Överenskommelse avseende skydd av vegetation

Bilaga 11 Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

§ 3 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal gäller från och med dagen för båda parters undertecknande.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2018 genom beslut som vinner laga kraft.

Bolaget är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Bolaget är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

§ 4 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 5 SAMORDNING OCH TIDPLAN

Kommunen och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Finntorp och med de ledningsdragande bolagen.

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i bilaga 3.

För att skapa en hållbar stadsdel i Nacka stad är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

§ 6 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN I NACKA

Bakgrund

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploater inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Ersättning

Bolaget ska till kommunen erlägga 400 kronor per kvm BTA för nya byggrätter till Kommunen med rabatter enligt nedan.

Ovanstående belopp, 400 kronor per kvm BTA, är giltig ifall bolaget väljer att upplåta bostäderna med hyresrätt. Om bolaget före 2027-12-31 istället väljer att upplåta bostäderna med bostadsrätt eller äganderätt ska tunnelbanebidraget beräknas utifrån 800 kronor per kvm BTA.

Eftersom kommunens kostnader för tunnelbanebygget blir betydande först från och med år 2020 och nyttan för exploaterna i huvudsak kommer ännu senare ska medfinansieringsbeloppen vara reducerade fram till 2020. För de detaljplaner som antas 2014 ska beloppen vara 70 % för att sedan öka med 5 % varje år fram till 2020 då de är 100%.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar ersättning.

Indexuppräkning

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå januari månad. Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari månad 2013.

Erläggande av ersättning

Tunnelbanebidraget ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att detaljplanen vinner laga kraft.

Under förutsättning att tunnelbaneprojektet [Staten] återbetalar medfinansiering till Kommunen om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras, kommer Kommunen i sin tur att fatta ett beslut om återbetalning till de exploater som har medfinansierat till utbyggnaden av tunnelbanan.

§ 7 MARKÖVERFÖRING OCH ANSVAR

Parterna är överens om att den del av Exploateringsområdet som enligt Detaljplanen utgör allmän platsmark, genom fastighetsreglering, ska tillföras Kommunens fastighet Sicklaön 40:11 utan ersättning.

Parterna är överens om att den del av Kommunens fastighet 40:11 som genom Detaljplanen kommer utgöra kvartersmark, genom fastighetsreglering, ska tillföras Bolagets fastighet Sicklaön 125:3 utan ersättning.

Markområdena ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning.

Marköverlåtelserna mellan Bolaget och Kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, se Bilaga 4.

§ 8 FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt § 7. Bolaget svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

I samband med planens genomförande ska Kommunen projektera och utföra följande, se även bilaga 5.

- Parkvägen öster om planområdet (längs med Helgesons väg), inom kommunens fastighet Sicklaön 40:11, ska smalnas av så att den inte längre kan nyttjas som angöringsväg för fordon.
- Gångbanan ska förlängas norrifrån utmed Helgesons väg där tillfällig angöring då tillåts.

Arbetena ska utföras enligt kommunens, vid tidpunkt för genomförandet, gällande tekniska handbok.

§ 10 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Bolaget ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdet.

Bolaget ska flytta befintligt sopskåp mot Helgesons väg till Gamla Värmdövägen. I samband med detta ska en lastplats med parkeringsförbud anordnas i anslutning till sopskåpet nya placering.

Bolaget utför och bekostar eventuell tryckstegring för vatten för den nya bebyggelsens behov inom kvartersmark.

I miljöredovisningen, bilaga 6, angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Bolaget är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

För att minska risken för ökade vattenflöden och förorening av dagvatten inom planområdet förbinder sig Bolaget att följa dagvattenutredningen, bilaga 7, samt de åtgärdsförslag som är specificerade i denna på sida 22 i kap. 5.1 och på sida 27 i kap. 5.6.

§ 11 GESTALTNINGSPROGRAM

Exploateringsområdet ingår i ett område med lokalt intresse för kulturmiljövården. Ett gestaltningsprogram har tagits fram för Exploateringsområdet vilket Bolaget ska förhålla sig till vid utformning och gestaltning av byggnader och anläggningar.

Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark ska följa det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga 8. Bolaget åtar sig att genomföra följande åtgärder som står beskrivna i gestaltningsprogrammet på sida 4 och 5 samt syns på illustrationsplanen på sida 9.

- Nya stödmurar anläggs som beskrivet på sida 4 och 9 i gestaltningsprogrammet.
- Vegetation, träd, växtskärmar, rabatter och spaljéer planteras och anläggs som beskrivet på sida 4 och 9 i gestaltningsprogrammet.
- Den befintliga lekplatsen ska renoveras i samband med nybyggnationen.
- Tre nya uteplatser anläggs enligt beskrivning på sida 5 och 9 i gestaltningsprogrammet.

När Bolaget påbörjar arbetet med sina bygglovshandlingar ska de på eget initiativ kalla till möte med representanter från kommunens exploateringsenhet. Syftet med mötet är att säkerställa att gestaltningen av planerad byggnation överensstämmer med gestaltningsprogrammet. Återkommande möten med kommunen kan bli aktuellt under framtagande av bygglovshandlingar.

För det fall bebyggelsen inte i huvudsak överensstämmer med det ovannämnda, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelsen, ska vite utgå med 2 000 000 kronor.

§ 12 KULTURHISTORISK MILJÖ

Då området är utpekat som särskilt värdefullt ur ett kulturhistoriskt perspektiv innebär Detaljplanen att vissa skydds- och varsamhetsbestämmelser införs. Rivningsförbud införs för befintliga byggnader och stödmur. Kommunen och Bolaget är överens om att den ekonomiska skadan till följd av detta inte är betydande. Bolaget förbinder sig att inte begära ersättning med anledning av detaljplanens skydds- och varsamhetsbestämmelser.

§ 13 PARKERING

Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark inom Exploateringsområdet och i enlighet med Detaljplanen och planbeskrivningen. Nacka kommuns Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka, Bilaga 9, ska tillämpas.

§ 14 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 10.

De träd som som avverkas i samband med exploateringen ska på Bolagets bekostnad placeras på en plats som anges av kommunen för att fungera som en faunadepå.

§ 15 ETABLERING

Etablering för Bolagets entreprenörer ska ske inom kvartersmark.

§ 16 ID06

Bolaget ska följa ID06.

§ 17 ERSÄTTNING

Ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar och yttre infrastruktur

Bolaget ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens utförda åtgärder enligt § 9.

Bolaget ska ersätta Kommunen för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband utbyggnaden av de allmänna anläggningarna förutom utbyggnad av VA-anläggningar.

Bolaget ska ersätta Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Bolaget Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Ersättningens erläggande

Kommunen debiterar Bolaget enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

§ 18 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Bolaget ska till Nacka Vatten och Avfall AB erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Bolaget ska träffa överenskommelse med Nacka Vatten och Avfall AB om befintliga och eventuella nya anslutningspunkter.

§ 19 GATUKOSTNADER

Har Bolaget fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

§ 20 SÄKERHET

För det rätta fullgörandet av Bolagets skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget ställa säkerhet i form av moderbolagsgaranti eller likvärdiga säkerheter som Kommunen godkänner. Säkerheten ska uppgå till 7 000 000 kronor. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast när Bolaget undertecknar detta avtal.

§ 21 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, sländer, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 11. Om detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

§ 22 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.

§ 23 KONSTEN ATT BYGGA STAD

Kommunen driver ”Konsten att skapa stad”, ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Aktiviteter och insatser inom Konsten att skapa stad syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. Konsten att skapa stad-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Bolaget är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

Bolaget åtar sig att driva och stötta insatser enligt ”Konsten att skapa” stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

§ 24 KONTAKTORGAN

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är i första hand Exploateringsenheten. För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 25 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av 7 000 000 kronor i penningvärde 2017-07-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

*”Köparen förbinder sig att efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och Skandia Bostäder AB träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Furuvägen, Fastigheten Sicklaön 125:3, Finntorp, daterad [datum] (”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 7 000 000 kronor i penningvärde [2017-07-01]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumenterprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om Exploateringsområdet vid tidpunkten för överlåtelsen har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till Bolagets totala byggrätt inom Exploateringsområdet enligt detta avtal. 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 Exploateringsområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlätas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

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

Bolaget är skyldig att informera Kommunen skriftligen senast 4 veckor innan överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet sker. Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§ 26 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Bolaget ersättningar och vite 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.

§ 27 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 28 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som Bolaget tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

§ 29 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 likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

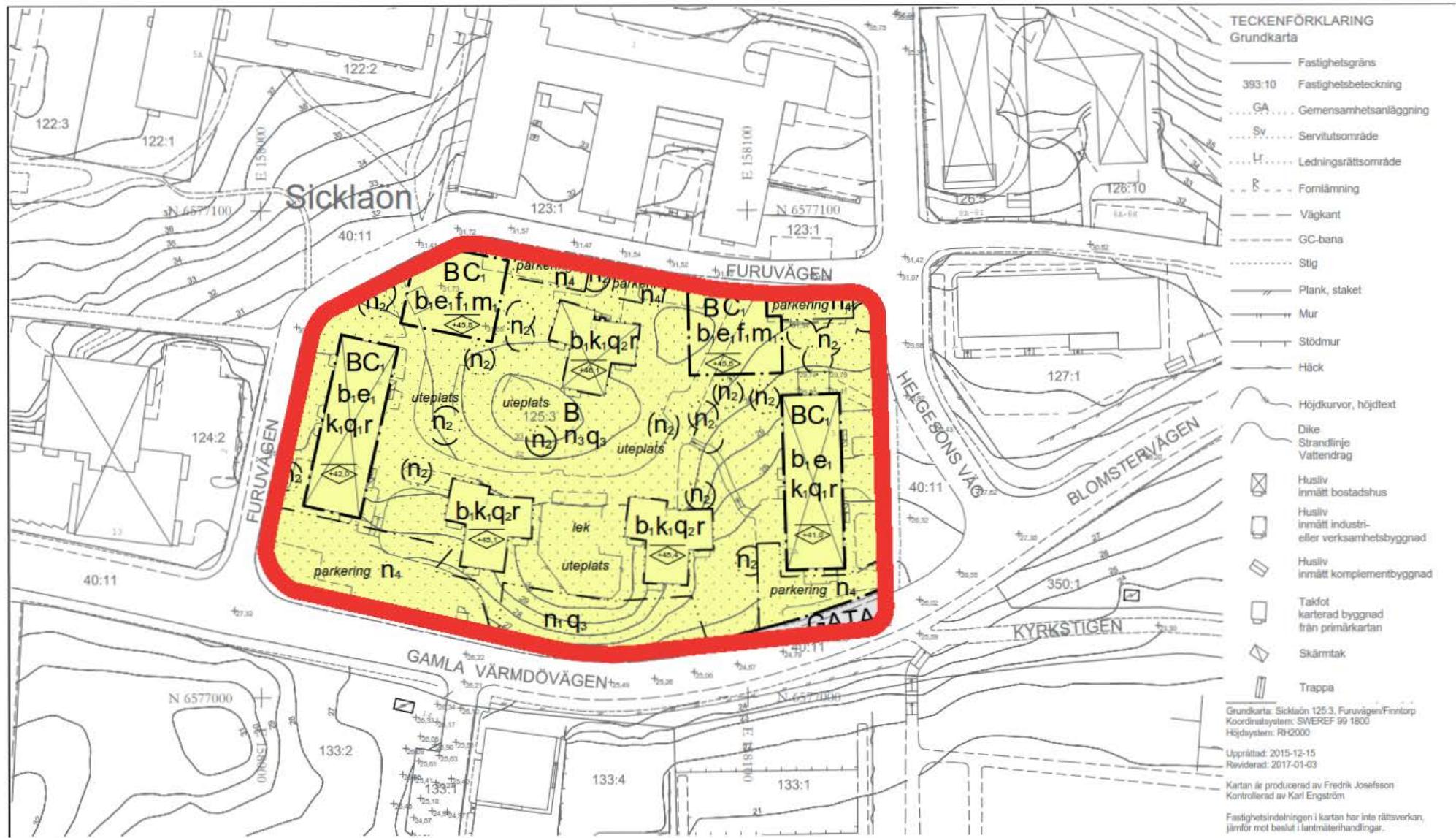
..... den
För *Skandia Bostäder AB*

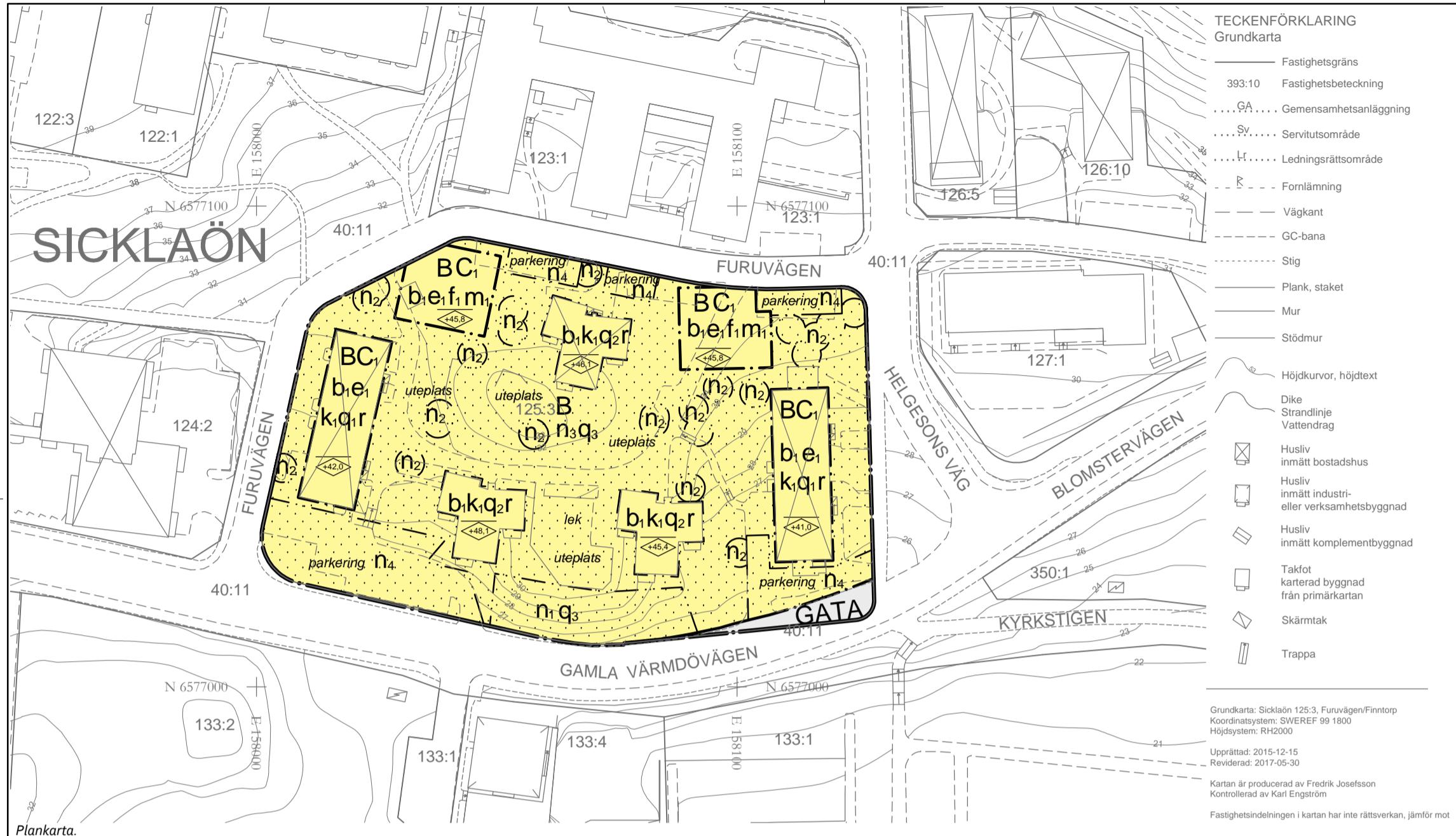
.....

.....

.....

.....



**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 allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

GATA Gata

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B Bostäder
- C₁ Centrumändamål medges i bottenvåning

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- | | |
|---|--|
| e₁
Högsta tillåtna nytjande degrad för centrumändamål i bottenvåning är 50 procent (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) | m₁
Hus ska utföras terränganpassat. Källare ska finnas. Husfasad ska utföras monokromt med avvikande kulör vid entréer och balkonger. Färgsättningen ska vara dov för att anpassas till den omgivande 50-tals byggnelsen. Balkonger får endast placeras i husens hörn. Utskjutade balkonger eller burspråk medges ej. Sockel mot gård samt sockelfasad mot gata utförs i fasadsten. Sockelvåningar ska förses med fönster. Översta våningen ska i huvudsak utföras med inåtlutande fasad med 20-30 graders lutning från en bröstningshöjd på 90 cm, se detaljbild. Entréer ska vara vända mot gatan. (PBL 4 kap 16 § punkt 1) |
| f₁
Takvatten ska infiltreras på tomtens (PBL 4 kap 16 § punkt 1) | n₁
Område med värdefulla träd som ska bevaras. Träd ska skyddas från skador i form av jordkomprätering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fallas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd inom fastigheten. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. (PBL 4 kap 10 § och 13 §) |
| b₁
Parkering | n₂
Värdefullt träd som ska bevaras. Träd ska skyddas från skador i form av jordkomprätering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fallas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd inom fastigheten. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. (PBL 4 kap 10 § och 13 §) |
| n₃
uteplats | Karakteren av naturmark ska bevaras. Angöringsväg till bostadshusen får finnas. Parkering får ej anläggas (PBL 4 kap 10 § och 13 §) |
| n₄
parkering | Markytan ska vara av genomsläppligt material (PBL 4 kap 10 § och 13 §) |
| q₁
Ursprungliga entrédegrader av trä och utväldiga dörrömfattningar i sten ska bevaras. Ursprungliga yttertrappor av smide ska bevaras. Trapphusens golvmaterial, räcken och ledstänger ska bevaras. (PBL 4 kap 16 § punkt 3) | q₂
Utväldiga dörrömfattningar i sten ska bevaras. Byggnadens karakteristiska takutformning får inte ändras. (PBL 4 kap 16 § punkt 3) |
| q₃
Stödmur får inte rivas (PBL 4 kap 16 § punkt 3) | r
Byggnaden får inte rivas (PBL 4 kap 16 § punkt 4) |
| q₄
Byggnadens ursprungliga 1950-talskaraktär ska bibehållas och återskapas. Se vidare planbeskrivning sida 7 och 12. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. (PBL 4 kap 16 § punkt 2) | k₁
Byggnadens ursprungliga 1950-talskaraktär ska bibehållas och återskapas. Se vidare planbeskrivning sida 7 och 12. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. (PBL 4 kap 16 § punkt 2) |
| m₂
Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att: samtidiga boningsrum i en bostad får högst 60 dBA dynsekquivivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad. Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dynsekquivivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06 (frifältsvärde) | f₂
- bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA dynsekquivivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)
- ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 50 dBA dynsekquivivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06-22 (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5) |
| n₅
Marken får inte förses med byggnad, med undantag för väderskyddad cykelparkering (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) | Skala 1:1000 (A2)
 |

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen ligger fram (PBL 4 kap 21 §)

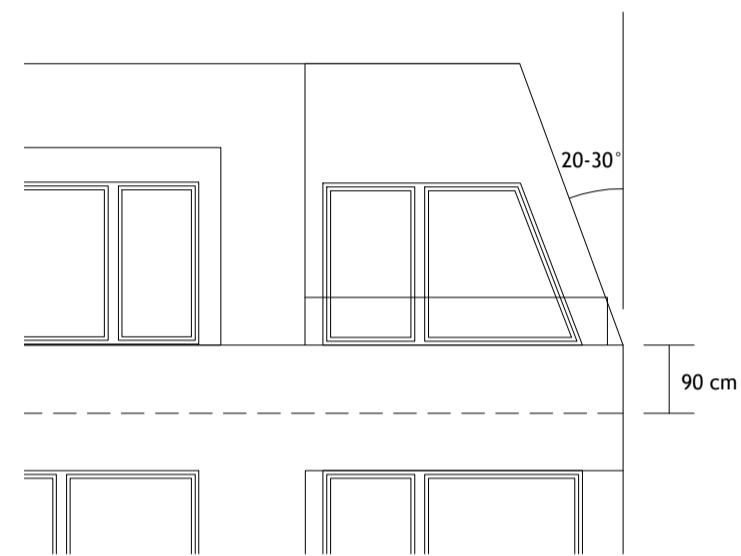
Inom område betecknat med n1 krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark. (PBL 4 kap 15 §)

Marklov krävs för fällning av träd betecknade med n2. (PBL 4 kap 15 §)

Bebyggnelsen ingår i en särskilt värdefull miljö och omfattas av PBL 8 kap 13 §. Bygglov krävs för omfattande underhåll såsom avfärgning av fasad samt ommålning och byte av balkongfronter, fönster och tak för byggnader markerade med k1. (PBL 4 kap 15 §)

ILLUSTRATION

illustration Illustrationstext



Detaljbild, som tydliggör bestämmelsen f1, visar föreslagen utformning av den översta våningen. Översta våningen ska i huvudsak utföras med inåtlutande fasad med 20-30 graders lutning från en bröstningshöjd på 90 centimeter.

ANTAGANDEHANDLING**UPPLYSNINGAR:**

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdssystem: RH2000

För planområdet upphävs de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelningsbestämmelser) som fastställdes 1953-10-23 och som är registrerade som tomtindelning Bisvärmén, akt 0182K-2384.

Detaljplan för Furuvägen Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön, Nacka kommun Standardförfarande Planenheten
Upprättad februari 2017, justerad maj 2017

Angela Jonasson Love Edenborg Emelie Resvik
Biträdande planchef Planarkitekt Planarkitekt

Till planen hör:
Plankarta
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Granskningsutlåtande
Gestaltningsprogram

KFKS 2014/905-214
Projektnr. 9252

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____

Överenskommelse om fastighetsreglering

Denna överenskommelse om fastighetsreglering ("Överenskommelse") har ingåtts mellan

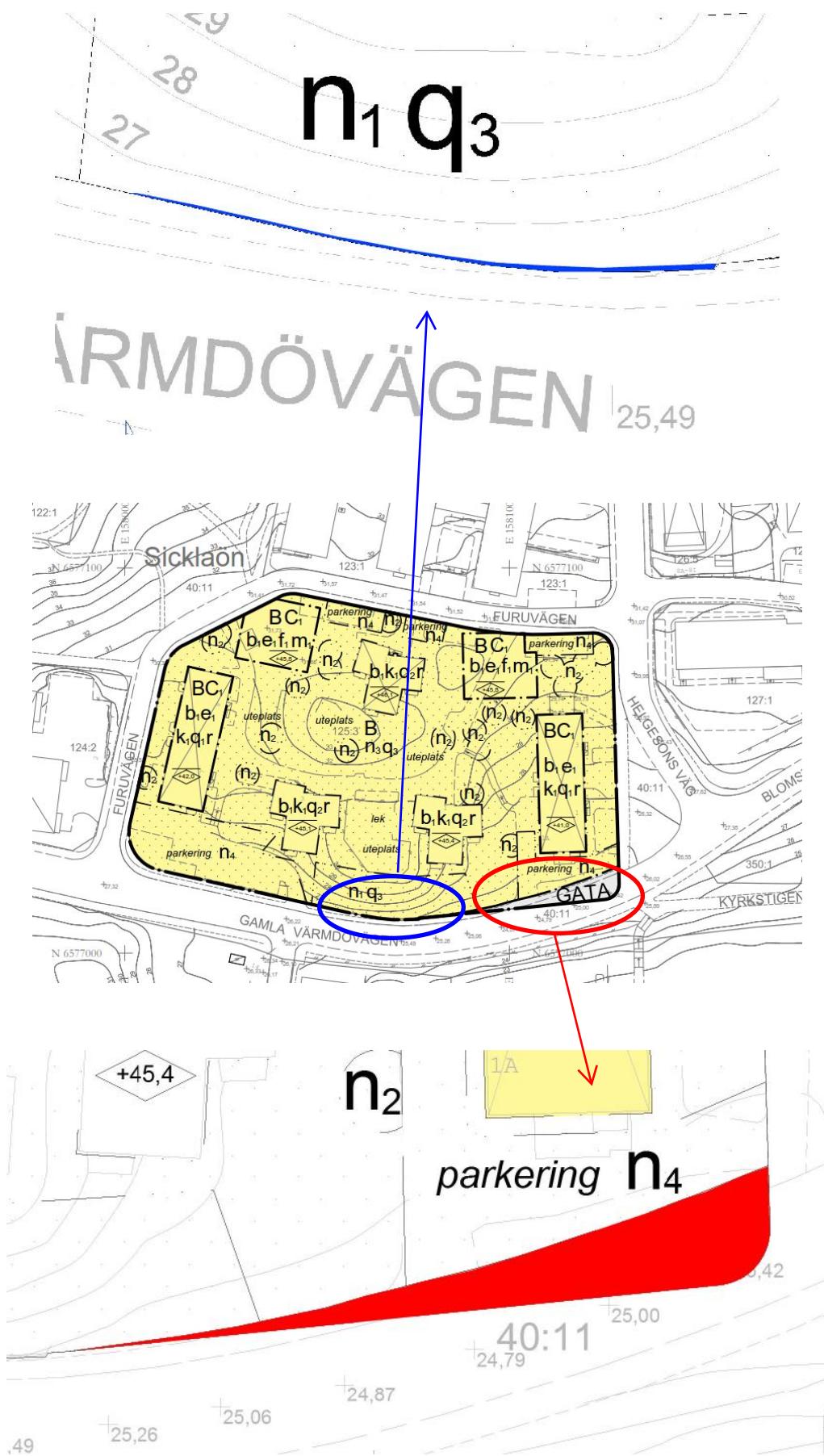
1. Nacka kommun (org. nr 212000-0167) ("Kommunen"), och
2. Skandia Bostäder AB (org. nr 556065-4724) ("Bolaget").

Kommunen och Bolaget benämns nedan var för sig "Part" och gemensamt "Parterna".

Fastighetsbeteckning	Överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastigheterna Sicklaön 125:3 och Sicklaön 40:11.	
	Kommun: Nacka	Län: Stockholm
Ansökan	Denna överenskommelse utgör ansökan om fastighetsbildning.	
Kontaktuppgifter	<p>Kontaktperson i förrättningen för Nacka kommun är: Christina Gerremo tel. nr. 070-431 96 72 och e-post christina.gerremo@nacka.se</p> <p>Kontaktperson i förrättningen för Skandia Bostäder AB är: Andreas Flyborg, tel. nr. 08 573 655 62 och e-post andreas.flyborg@skandiafastigheter.se</p>	
Villkor	Denna Överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte detaljplan Furuvägen, Fastigheten Sicklaön 125:3, Finntorp ("Detaljplanen") antas av kommunfullmäktige i Nacka och därefter vinner laga kraft.	
Överenskommelse	Parterna är överens om följande.	
Fastighetsreglering	<p>Genom fastighetsreglering ska följande områden överföras enligt bifogad kartskiss.</p> <p>Gata (röd färg) ska överföras från Sicklaön 125:3 till Sicklaön 40:11.</p> <p>Kvartersmark (blå färg) ska överföras från Sicklaön 40:11 till Sicklaön 125:3.</p>	
Ersättning	Ingen ersättning ska betalas.	
Tillträde	Förvärvaren ska tillträda Området så snart fastighetsbildningsbeslut för reglering av Området vunnit laga kraft ("Tillträdesdagen")	
Fastighetsbildnings-förrättning	<p>Parterna ska medverka till att fastighetsbildning enligt denna överenskommelse kan ske så snart som möjligt.</p> <p>Kommunen skall ansöka om fastighetsbildning i enlighet med denna överenskommelse.</p>	

	Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för det Området i mindre utsträckning ändras ska överenskommelsen med oförändrade villkor i stället avse vid förrättningen bestämt markområde
Förrättnings-kostnader	Kostnaden för förrättningen skall betalas av Bolaget.
Aktmottagare	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) skall skickas till: Kommunen och Bolaget.
Områdets skick	Området överlätes evakuerat och avröjt och i övrigt i det skick det befinner sig i på tillträdesdagen. Kommunen förklrar sig godta Områdets skick och avstår med bindande verkan från varje anspråk på grund av föreliggande fel och brister. Bolaget ska från och med undertecknande av denna överenskommelse och fram till tillträdesdagen inte vidta – eller underlåta att vidta – åtgärder som kan medföra att Området minskar i värde.
Fakturareferens	
Bifogade handlingar	Skiss
Ändring och tillägg	Denna överenskommelse innehåller allt som avtalats mellan Kommunen och Bolaget angående överlätelse och förvärv av Området. Ändring eller tillägg till denna Överenskommelse kräver för sin giltighet att skriftlig överenskommelse undertecknas av båda Parter.
Underskrifter	<p>Datum För Sicklaön 40:11 <i>Namn</i></p> <p>Datum För Sicklaön 125:3 <i>Namn</i></p>

BILAGA FASTIGHETSREGLERING



Bilaga 5
till exploateringsavtal för Furuvägen.

Skiss, utförande allmänna anläggningar

Parkvägen öster om planområdet (längs med Helgesons väg), inom kommunens fastighet Sicklaön 40:11, ska smalnas av så att den inte längre kan nyttjas som angöringsväg för fordon. Se blå markering nedan.

Gångbanan ska förlängas norrifrån utmed Helgesons väg där tillfällig angöring då tillåts. Se röd markering nedan.





NACKA
KOMMUN

BILAGA 6

21

2017-06-09

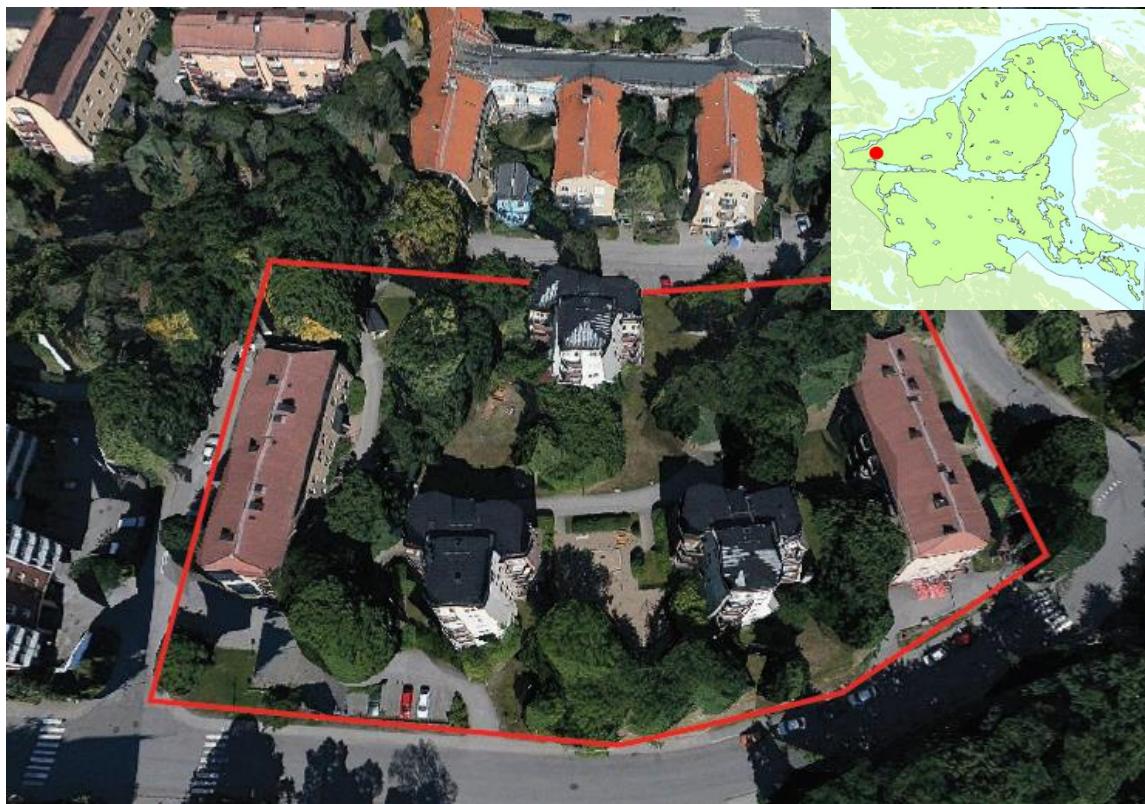
I (14)

Miljöredovisning

Dnr: KFKS 2014/905-214
Projekt: 9252

Miljöredovisning – konsekvenser av planen Furuvägen, Finntorp

Detaljplan för Furuvägen, Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön, Nacka kommun.



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



Miljöredovisning – konsekvenser av planen Furuvägen, Finntorp.....	1
1. Sammanfattning.....	2
2. Bakgrund.....	2
3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder	3
3.1 Landskapsbild och kulturmiljö	3
3.2 Natur	5
3.3 Ytvatten - dagvatten.....	6
3.4 Förurenad mark.....	8
4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder	8
4.1 Buller	8
4.2 Luft	11
4.3 Rekreation	11
4.4 Tillgänglighet och trygghet.....	12
4.5 Lokalklimat och solstudie.....	13
4.6 Klimatpåverkan.....	14

I. Sammanfattning

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett **utbyggnadsförslag**.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

2. Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas¹. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan² ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att

¹ Med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

² EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisningen fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa planens konsekvenser för miljön.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Miljöredovisningen syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål. De mål som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Magnus Rothman (Miljöenheten), Maria Legars (Planenheten), och Elisabeth Rosell (Park och natur).

3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder

3.1 Landskapsbild och kulturmiljö

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innehålla förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

Fakta om området

Riksintresse: Området berörs inte av riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Nacka kommun; Kulturmiljöprogram 2011

Området är utpekat i kommunens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet slår fast att ytterligare bebyggelse bör undvikas inom området. Omgivande naturmark, grönytor



och träd ska behållas liksom ytterligare hårdjord mark för parkering bör undvikas. Eventuella tillkommande komplementbyggnader ges en underordnad karaktär som i skala, material och proportioner anpassas till den befintliga bostadsbebyggelsen. Nya byggnader placeras med stor hänsyn till rumsbildning och naturmark

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999:

Landskap: Planområdet ligger inom bostadsområdet Talliden- Finntorp, som uppfördes under 1950-talet. Dåtidens stadsplanering karakteriseras av den terränganpassade planeringen, ett varsamt tillvaratagande av platsen naturliga förutsättningar och en omsorgsfullt utformad yttre miljö. Planområdet bevarar ännu idag en grundstruktur med terränganpassade hus i naturmark som ger en välavvägd balans mellan grönska och bebyggelse. Området utgör ett bra exempel på 1950-talets stadsplanering.

Bebyggnelse: Bevarad bebyggelse är ett typiskt exempel på dåtidens bostadsarkitektur, som till stora delar kännetecknas av de funktionalistiska idealen med enkelt hållna fasader, i kombination med påkostade materialval och en detaljutformning med hög kvalitet och dekorativa element. Befintliga byggnader karakteriseras av välbevarade putsade fasader, med takräckning av tvåkupigt lertegel. Byggnadsdetaljer så som balkongfronter, entrépartier och räcken är mer dekorativt utformade och delvis bevarade.

Utbyggnadsförslaget

Utbyggnadsförslaget innebär att två nya byggnadskroppar placeras i områdets gröna terräng. Byggnaderna förläggs symmetriskt, och är utformade med flacka tak. Byggnaderna följer i det avseendet områdets grammatik. Föreslagna volymer, i form av punkthus, ger dock intryck av ett större omfång och en mer tung och kompakt gestaltning än befintliga volymer. Förslaget bedöms ge ett grövre intryck vilket tenderar att dominera. Utbyggnadsförslaget innebär att karaktärsskapande grönytor i anspråk tas och fler hårdjorda ytor skapas i och med att ett antal parkeringar tillkommer.

Utbyggnadsförslaget innebär ett avsteg från Kulturmiljöprogrammets rekommendationer om att ytterligare bebyggelse bör undvikas inom området. Kulturmiljöprogrammet framhåller att eventuellt tillkommande komplementbyggnader skall ges en underordnad karaktär i skala, material och proportioner. Utbyggnadsförslaget följer inte heller dessa rekommendationer avseende ny bebyggelse.

Förslaget syftar till att befintlig bebyggelse förvaltas och bevaras genom skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser.

Slutsatser och rekommendationer: Kulturmiljön i området bedöms att påverkas negativt av bebyggelsen enligt det kulturmiljöprogrammet som inkluderar planområdet. Ett genomförande av planen innebär en förtätning, ökad hårdgjord yta då naturmark tas i anspråk vilket kulturmiljöprogrammet avråder ifrån. Planförslaget innebär att den öppna 50-talsgården kommer att förändras och att flera träd kommer att tas bort. Befintlig bebyggelse skyddas med tillkommande skydds- och varsamhetsbestämmelser och kvarvarande naturmark skyddas med prick mark och n-bestämmelser.

3.2 Natur

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.
- Stärk och utveckla gröna kilar och värdekarnor.

Utbyggnadsförslaget

Om förslaget genomförs kommer tidigare icke exploaterad mark att bebyggas/anläggas och uppvuxen vegetation och befintliga grönytor i ett centralt läge komma att minska. Vegetationen i området har dock inget formellt skydd i gällande stadsplan. Planen säkerställer genom n-bestämmelser att ett antal bevaransvärda träd skyddas i planen.

Slutsatser och rekommendationer: Tidigare icke exploaterad mark bebyggs/anläggs och uppvuxen vegetation och befintliga grönytor i ett centralt läge kommer att minska. Planförslaget säkerställer genom n-bestämmelser ett antal bevaransvärda träd.



3.3 Ytvatten - dagvatten

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012.

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021, vilket innebär att föroreningsbelastningen inte får öka på recipienten.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapskologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

Miljökvalitetsnormer

Dagvatten från planområdet avrinner mot vattenförekomsten Järlasjön som sen rinner vidare till Sicklasjön, för att slutligen rinna ut i vattenförekomsten Strömmen.

Sicklasjöns statusklassificering är inte fastställd men vattenmyndigheterna (VISS) förslår som miljökvalitetsnorm (MKN) en god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status till år 2027.

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

Miljökvalitetsnormen för Strömmen är god kemisk status och god ekologisk potential till år 2021, med tidsundantag till 2027.

Utbyggnadsförslaget

Dagvatten som bildas inom detaljplaneområdet i dagsläget samlas nästan uteslutande upp på konventionellt sätt via dagvattenbrunnar till markförlagda ledningar som transporterar vattnet vidare till recipienten utan ytterligare rening. Förändringen i markanvändning i och med förtätningen av fastigheten medför en högre andel hårdgjorda ytor inom fastigheten.

Nacka kommun har klassat recipienten Järlasjön som känslig för påverkan av dagvatten i kommunens dagvattenstrategi. Järlasjön anses mycket känslig för närsalter och är idag recipient och brädd för avloppspumpstationer.

En förtätning av området enligt föreslagen planskiss medför minskade dagvattenflöden med cirka 31 % för ett dimensionerande 10-årsregn och cirka 12 % för årsmedelflöden. För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning både på befintligt dagvattensystem och på recipienten efter föreslagna förändringar av



fastigheten föreslås följande åtgärder:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor som tak och asfalsytor i fastighetens norra del leds till ett infiltrationsstråk utmed Furuvägen för infiltration och fördröjning. Denna lösning leder även till en viss reningsprocess. Infiltrationsstråket behöver inte anslutas till det kommunala dagvattensystemet, då infiltrationsstråket bedöms klara av att hantera tillkommande dagvatten.
- Parkeringsytan i söder överstiger 20 parkeringsplatser, vilket medför att det enligt Nacka kommunens riktlinjer krävs oljeavskiljare. I detta fall kräver Nacka kommun inte oljeavskiljare *förutsatt* att parkeringsplatserna inte hårdgörs, utan består av genomsläpptigt material, och att dagvattnet renas i andra dagvattenanläggningar i stället. Dagvattnet föreslås därför ledas till ett makadammagasin under parkeringsytan och sedan anslutas med ledning till befintligt dagvattensystem i sydöstra delen av fastigheten.
- Alla befintliga och tillkommande parkeringsytor förses med genomsläpptig asfalt.
- Dagvatten som bildas på lekområdet översilas i slanten, ner mot Gamla Värmdövägen, till ett makadamdike. Makadamdiket ansluts till dagvattenledningen som går i Gamla Värmdövägen.
- Övriga tillkommande asfalsytor inom fastighet föreslås avrinna till omgivande grönytor där vattnet kan tas upp av träd och växter.
- Dagvatten som bildas på befintliga taktytor leds med hjälp av stuprör och ränndalar ut över gräsytor, med infiltrationsytor förstärkta med makadam.
- För att underlätta dagvattenhanteringen i området bör kantsten mellan gång- och cykelbanor och grönytor undvikas.
- För att området skall klara av att hantera extremregn, exempelvis 50- och 100-årsregn, bör området höjdsättas så att när infiltrationsstråket bräddar rinner överskottsvattnet ut på Furuvägen och Gamla Värmdövägen för vidare transport mot recipienten.

Slutsatser och rekommendationer: Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i Järlasjöns ytvattenförekomst. En förutsättning för att inte någon påverkan ska ske är dock att de LOD-åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs.

3.4 Förorenad mark

Naturvårdsverkets generella riktvärden

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändning. Mark som ska användas för bland annat bostadsändamål, odling, parkmark och grönområden ska uppfylla kriterierna för känslig markanvändning (KM).

Utbyggnadsförslaget

Inga kända markföroringar finns registrerade i Länsstyrelsens MIFO-databas över förurenad mark. Om markföroringar skulle påfinnas ska sanering ske i samråd med tillsynsmyndighet.

Slutsatser och rekommendationer: Någon sanering bedöms ej vara nödvändigt. Om markföroringar skulle påfinnas ska sanering ske i samråd med tillsynsmyndighet.

4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder

4.1 Buller

1 januari 2015 kom en förordning om omgivningsbuller från spår-, väg- och flygtrafik. 2015 kom också Boverket ut men en ny vägledning om industri eller annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder. Dokumenten ersätter därmed de tidigare riktvärdena som ingick i Infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Under våren 2017 har regeringen beslutat om ändringar i förordningen om buller vid bostadsbyggnader som träder i kraft 1 juli 2017. Dessa nya riktvärden har arbetats in i förslaget vilket medfört en justering av planbestämmelserna om störningsskydd. Bullerutredningen är framtagen utifrån lägre riktvärden än vad detaljplanen medger, men dess redovisade ljudnivåer är oförändrade.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader

De ändringar av förordningen som beslutades av regeringen våren 2017 och träder i kraft 1 juli 2017. Nedanstående paragrafer är hämtade från den nya förordningstexten (2017:359)

Buller från spårtrafik och vägar

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.



För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrider bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vänt mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Fakta buller

Definitionen på buller är oönskat ljud. Buller påverkar oss på olika sätt och har stor påverkan på vår hälsa och påverkar vår möjlighet till en god livskvalitet. Vad som uppfattas som störande varierar från person till person. Buller kan ha både tillfällig och permanent påverkan på människans fysiologiska funktioner. Negativa effekter bullret kan ha är förhöjt blodtryck, försämrat taluppfattbarhet, sömnstörningar, stress, försämrat koncentrations- och inlärningsförmåga. Höga ljudnivåer kan även vara skadliga för hörseln. Flera studier pekar på att långvarig exponering för flyg- och vägtrafikbuller kan öka risken för hjärt- och kärlsjukdomar.

Utbyggnadsförslaget

Structor Akustik har på uppdrag av Nacka kommun utrett påverkan av omgivningsbuller för de planerade flerbostadshusen. Planförslaget medger två nya fyra våningar höga flerbostadshus. Totalt planeras 22 nya lägenheter. Byggnaderna exponeras främst för buller från omgivande vägar.

Planbestämmelsen m1 innebär att bostäderna ska utformas så att samtliga boningsrum i en bostad får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, alternativt erhåller en så kallad ljuddämpad sida. Den ljuddämpade sidan innebär att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha högst 55 dBA dynsekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. I plankartan finns även en planbestämmelse m1 som innebär att små lägenheter om högst 35 kvadratmeter får ha högst 65 dBA



ekvivalent ljudnivå vid fasad samt att ljudnivån på minst en uteplats inte ska överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Om maximal ljudnivå överskrids vid uteplats får den inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls för samtliga föreslagna lägenheter i båda byggnaderna och lägenheternas utformning behöver ej anpassas till bullret. Den maximala ljudnivån uppgår till som mest 75 dBA för övriga fasader som vetter mot Furuvägen. Detaljplanen möjliggör att en gemensam uteplats, som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, kan anordnas på innergården, Ljudnivåerna på balkonger uppfyller ej gällande riktvärden.

Slutsatser och rekommendationer: De nya bostäderna i detaljplanen innehåller riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga bostäder. Bostäderna får tillgång till en bullerskyddad gemensam uteplats där 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015: 216) med förändringen i juli 2017 (2017:359) klaras och samtliga lägenheter i de nya husen får en acceptabel ljudkvalitet.

4.2 Luft

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

Utbyggnadsförslaget

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognosar över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

Slutsatser och rekommendationer: Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft uppnås inom planområdet.

4.3 Rekreation

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.

- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.



Utbyggnadsförslaget

Planförslaget påverkar inte allmän plats park/natur utan exploatering planeras på kvartersmark enligt gällande plan. Andelen tillgänglig grönyta i kvarteret kommer att minska. Befintlig lek säkerställs i planförslaget. Begränsade allmänna grön- och lekområden finns i Finntorp. Närmaste idrottsanläggningar finns vid Nacka IP och vid Sicklavallen. Närmaste större friluftsområden är Svindersvik-Ryssbergen samt Nackareservatet söder om Järlasjön.

Slutsatser och rekommendationer: Exploatering planeras på kvartersmark enligt gällande plan. Andelen tillgänglig grönyta i kvarteret kommer att minska. Befintlig lek säkerställs i planförslaget. Begränsade allmänna grön- och lekområden finns i Finntorp. Närmaste idrottsanläggningar finns vid Nacka IP och vid Sicklavallen. Närmaste större friluftsområden är Svindersvik-Ryssbergen samt Nackareservatet söder om Järlasjön.

4.4 Tillgänglighet och trygghet

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Förändringar i den byggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka

Utbyggnadsförslaget

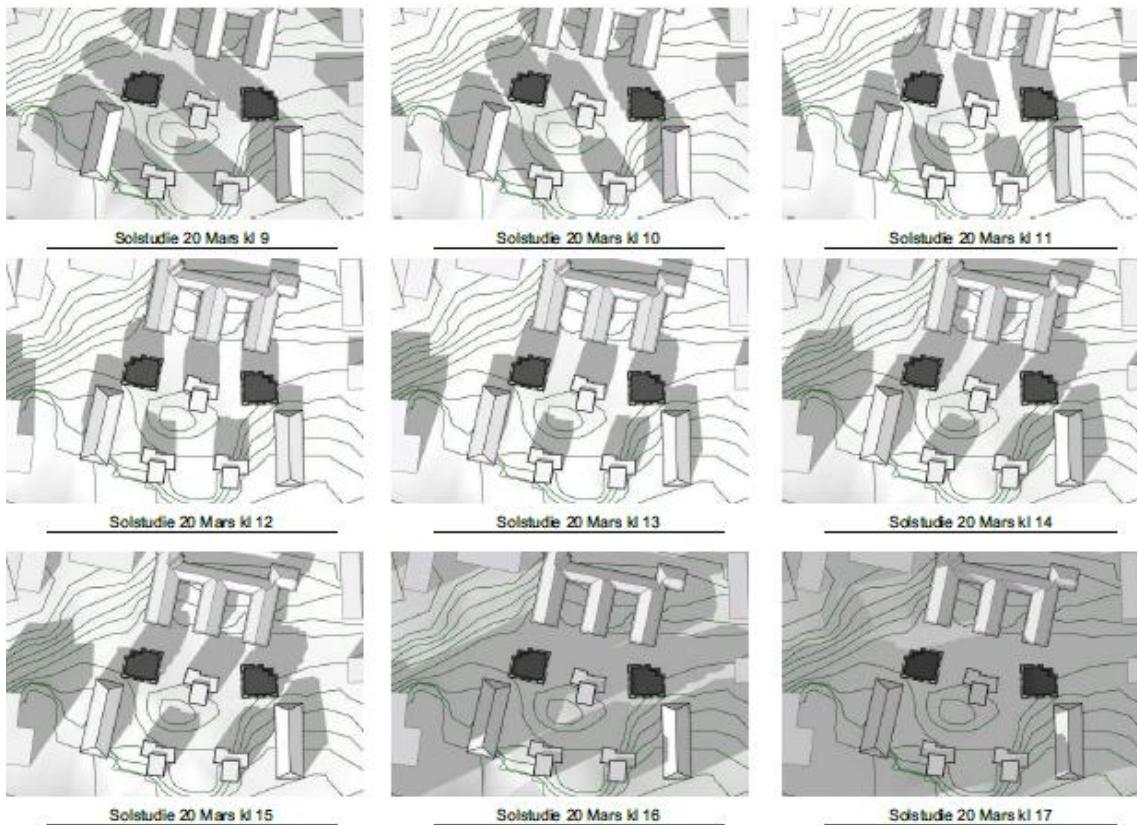
De föreslagna punkthusen har sin angöring direkt från Furuvägen. I anslutning till entréerna ordnas parkeringsplats för rörelsehindrade. Både de befintliga och nya husen är anpassade till terrängen med sockelvåningar i brantare partier. För att få aktiva socklar inreds entréplan med bostadslägenheter och utrymme för bostadskomplement placeras i källarvåning i suterräng. Sockelvåning förses med fönster mot gården. Inom en snar framtid kommer de boende att ha mycket välförsörjd kollektivtrafik vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Slutsatser och rekommendationer: Konsekvenser för tillgängligheten bedöms oförändrade. Tryggheten bedöms öka en aning då fler bostadslägenheter vänds mot både innergården och Furuvägen.

4.5 Lokalklimat och solstudie

Lokalklimat

Solstudie



Utbyggnadsförslaget

Genomförd solstudie visar att föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse i begränsad omfattning. Planerad bebyggelse får tillfredsställande solförhållanden.

Slutsatser och rekommendationer: Föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse i begränsad omfattning. Planerad bebyggelse får tillfredsställande solförhållanden.



4.6 Klimatpåverkan

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Ett projekts egen klimatpåverkan ska belysas redan i samband med planbesked eller annan form av initiering.
- Risk för översvämningar och andra konsekvenser av förmodade klimatförändringar ska belysas vid planläggning.
- En kombination av förväntad permanent höjning av havsnivån och temporärt högvattenflöde kan ge en sammanlagd havsnivåhöjning på mellan 1,9 och 2,5 meter.

Utbyggnadsförslaget

DHI har för Nacka kommunens räkning utfört en skyfallsanalys över Västra Sicklaön där denna fastighet finns med. Skyfallsanalysen visar inte på någon förhöjd risk för översvämningar i samband med ett 100-årsregn (Nacka kommun, 2014).

Slutsatser och rekommendationer: Skyfallsanalysen visar inte på någon förhöjd risk för översvämningar i samband med ett 100-årsregn.

NACKA KOMMUN

Miljöenheten

Magnus Rothman

Park och Fritid

Elisabeth Rosell

Planenheten

Maria Legars

GEOSIGMA

Grap 16005

BILAGA 7

Dagvattenutredning för Sicklaön 125:3, Nacka, Skandia Fastigheter



Geosigma AB

2017-02-02

GEOSIGMA

SYSTEM FÖR KVALITETSLEDNING

Uppdragsledare: Per Askling	Uppdragsnr: 604188	Grap nr: 16005	Version: 1.0	Antal Sidor: 28	Antal Bilagor: -	 SS-EN ISO 9001 	
Beställare: Skandia Fastigheter	Beställares referens: Andreas Flyborg			Beställares referensnr: -			
Titel och eventuell undertitel: Dagvattenutredning för Sicklaön 125:3, Nacka, Skandia Fastigheter							
Författad av: Stefan Eriksson, Per Askling						Datum: 2017-02-02	
Granskad av: Per Askling						Datum: 2017-02-02	
GEOSIGMA AB www.geosigma.se geosigma@geosigma.se Bankgiro: 5331 - 7020 PlusGiro: 417 14 72 - 6 Org.nr: 556412 - 7735	Uppsala Postadr: Box 894, 751 08 Uppsala Besöksadr: Vattholmavägen 8, Uppsala Tel: 010-482 88 00	Teknik & Innovation Seminariegatan 33 752 28 Uppsala Tel: 010-482 88 00	Göteborg Stora Badhusgatan 18-20 411 21 Göteborg Tel: 010-482 88 00	Stockholm Sankt Eriksgatan 113 113 43 Stockholm Tel: 010-482 88 00			

Sammanfattning

Skandia Fastigheter avser att förtäta fastigheten Sicklaön 125:3 i Nacka kommun. Den planerade exploateringen kräver att en ny detaljplan tas fram och i samband med detta har Geosigma AB ombetts att utföra en dagvattenutredning.

Dagvatten som bildas inom detaljplaneområdet i dagsläget samlas nästan uteslutande upp på konventionellt sätt via dagvattenbrunnar till markförlagda ledningar som transporterar vattnet vidare till recipienten utan ytterligare rening.

Förändringen i markanvändning i och med förtätningen av fastigheten medför en högre andel hårdgjorda ytor inom fastigheten.

Nacka kommun har klassat recipienten Järlasjön som känslig för påverkan av dagvatten i kommunens dagvattenstrategi. Järlasjön anses mycket känslig för närsalter och är idag recipient och brädd för avloppspumpstationer.

En förtäring av området enligt föreslagen planskiss medför minskade dagvattenflöden med cirka 31 % för ett dimensionerande 10-årsregn och en minskning med cirka 12 % för årsmedelflöden.

För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning både på befintligt dagvattensystem och på recipienten, efter planerade förändringar av fastigheten, föreslås följande åtgärder:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor som tak och asfaltsytor i fastighetens norra del leds till ett infiltrationsstråk utmed Furuvägen för infiltration och födröjning. Denna lösning leder även till en viss rening. Infiltrationsstråket behöver inte anslutas till det kommunala dagvattensystemet, då infiltrationsstråket bedöms klara av att hantera tillkommande dagvatten.
- Parkeringsytan i söder överstiger 20 parkeringsplatser, vilket medför att det enligt Nacka kommuns riktlinjer krävs oljeavskiljare. I detta fall kräver Nacka kommun inte oljeavskiljare förutsatt att parkeringsplatserna inte hårdgörs, utan består av genomsläpligt material, och att dagvattnet renas i andra dagvattenanläggningar i stället. Dagvattnet föreslås därför ledas till ett makadammagasin under parkeringsytan och sedan anslutas med ledning till befintligt dagvattensystem i sydöstra delen av fastigheten.
- Alla befintliga och tillkommande parkeringsytor förses med genomsläplig asfalt.
- Dagvatten som bildas på lekområdet översilas i slänten, ner mot Gamla Värmdövägen, till ett makadamdike. Makadamdiket ansluts till dagvattenledningen som går i Gamla Värmdövägen.
- Övriga tillkommande asfaltsytor inom fastighet föreslås avrinna till omgivande grönytor där vattnet kan tas upp av träd och växter.
- Dagvatten som bildas på befintliga takttytor leds med hjälp av stuprör och ränndalar ut över gräsytor, med infiltrationsytor förstärkta med makadam.
- För att underlätta dagvattenhanteringen i området bör kantsten mellan gång- och cykelbanor och grönytor undvikas.

Innehåll

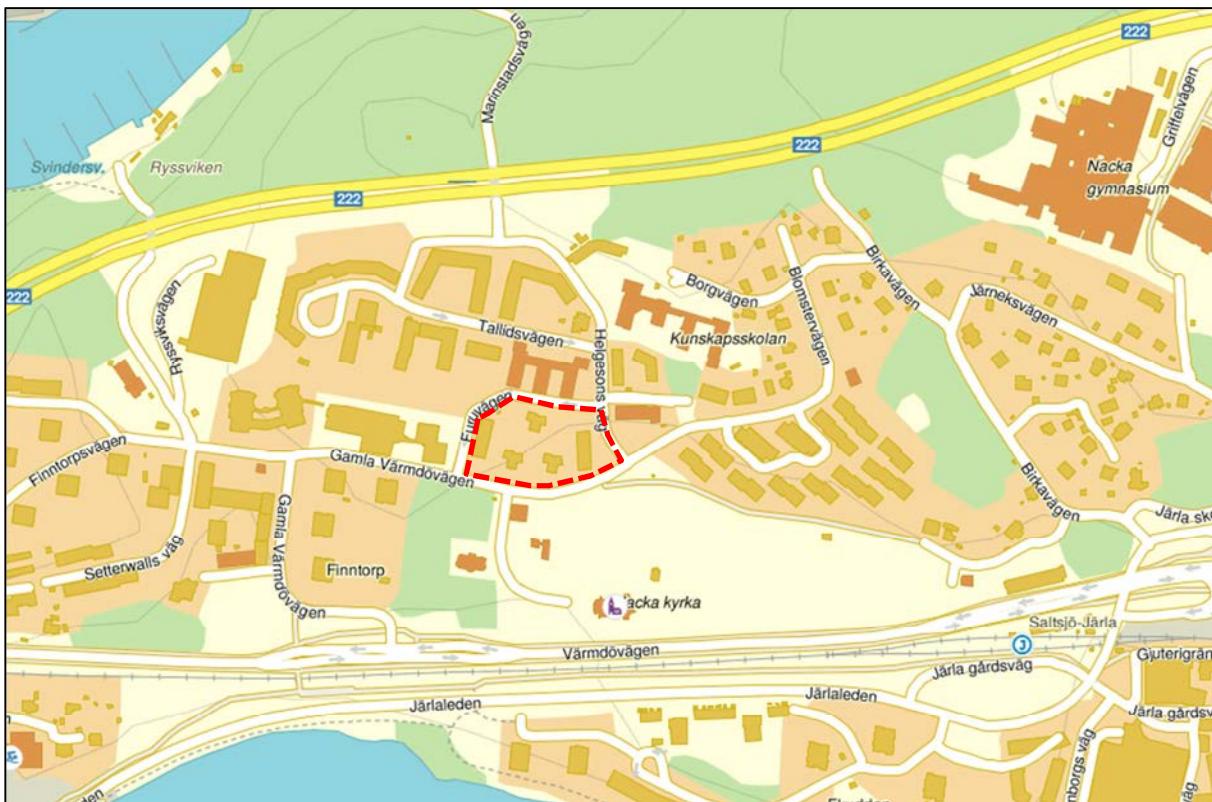
1	Inledning och syfte	5
1.1	Allmänt om dagvatten	6
2	Material och metod.....	7
2.1	Material och datainsamling	7
2.2	Platsbesök.....	7
2.3	Flödesberäkning	8
2.4	Beräkning av dimensionerande utjämningsvolym.....	9
2.5	Förureningsberäkning.....	9
3	Områdesbeskrivning och avgränsning.....	10
3.1	Markanvändning – Nuvarande och planerad	10
3.2	Hydrogeologi.....	12
3.2.1	Infiltrationsförutsättningar och geologi	12
3.2.2	Översiktliga avrinningsförhållanden och befintlig dagvattenhantering	13
3.3	Recipient – Miljökvalitetsnormer (MKN)	14
3.4	Förutsättningar för dagvattenhanteringen.....	15
4	Flödesberäkningar och förureningsbelastning	17
4.1	Flödesberäkningar	17
4.2	Dimensionerande utjämningsvolym	18
4.3	Förureningsbelastning	18
4.4	100-årsregn	20
5	Lösningsförslag för dagvattenhantering	22
5.1	Generella rekommendationer.....	22
5.2	Infiltrationsstråk	24
5.3	Makadamdike	25
5.4	Makadammagasin.....	26
5.5	Gröna tak	26
5.6	Extremregn	27
6	Referenser.....	28

1 Inledning och syfte

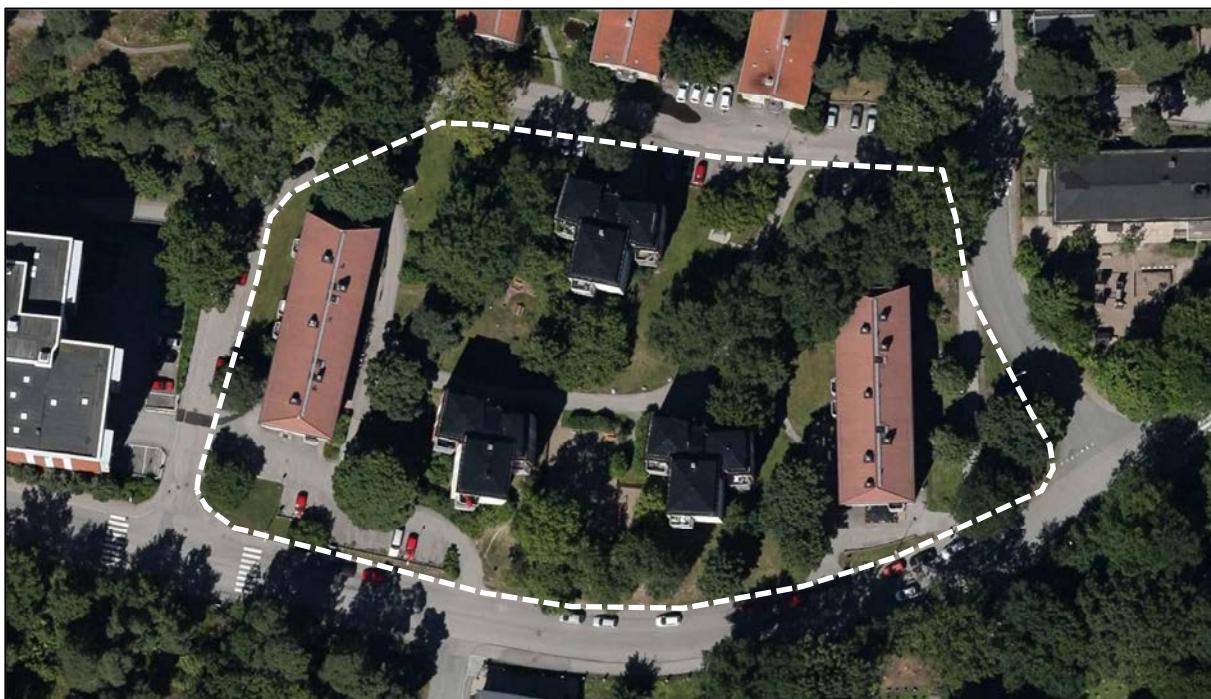
Skandia Fastigheter avser att förtäta fastigheten Sicklaön 125:3 i Nacka kommun. Byggnationerna omfattar två flerbostadshus med 4,5 våningar på nuvarande grönytor. Den planerade exploateringen kräver att en ny detaljplan tas fram och i samband med detta har Geosigma AB ombetts att utföra en dagvattenutredning.

Den planerade byggnationen på fastigheten Sicklaön 125:3 kan innebära att det sker en förändring av andelen hårdgjorda ytor, vilket i sin tur kan påverka dagvattenbildningen. En ökad flödesbelastning på ett dagvattensystem kan leda till bräddning av obehandlat spill- och dagvatten. Det är ur det perspektivet viktigt att dagvatten från hårdgjorda ytor såsom tak, vägar och parkering tas omhand inom respektive kvartersområde så långt det är möjligt.

Dagvattenutredningen syftar till att utreda vilka förändringar den planerade exploateringen kan ha på dagvattenbildningen, samt att bedöma förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), genom infiltration eller födröjning. Bedömningen grundar sig på de lokala markförhållandena, dimensionerande dagvattenflöden, samt dagvattnets föroreningsgrad. Uppdraget syftar även till att dimensionera utjämnmingsmagasin för dagvattnet för att reducera flödestoppar och samtidigt rena dagvattnet genom sedimentation och fastläggning av partiklar. Till grund för principlösningar i dagvattenutredningen ska Nacka kommuns skyfallsanalys, dagvattenstrategi och dagvattenpolicy med tillhörande anvisningar följas.



Figur 1-1. Översiktskarta över Finntorp och fastigheten Sicklaön 125:3, som avgränsas med en rödstreckad polygon.



Figur 1-2. Flygfoto (Hitta.se, 2016) över fastigheten Sicklaön 125:3, som avgränsas med en vitstreckad polygon.

1.1 Allmänt om dagvatten

Dagvatten definieras som ett tillfälligt förekommande vatten som avrinner markytan vid regn och snösmältning. Generellt är ytavrinningens flöde och förureningshalt kopplad till markanvändningen i ett område. Främst är det dagvatten från industriområden, vägar och parkeringsytor som innehåller föroreningar. Exploatering av ett tidigare grönområde leder till större areal av hårdgjorda ytor och det är därför viktigt att i ett tidigt skede utreda vilka konsekvenser detta har på dagvattensituationen.

Vid lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) används dagvattenlösningar som efterliknar vattnets naturliga kretslopp, såsom infiltration i mark, i stället för att leda bort dagvattnet i konventionella ledningar. På så sätt minskas mängden dagvatten som behöver tas omhand i dagvattennätet och det sker en naturlig renin av dagvattnet.

2 Material och metod

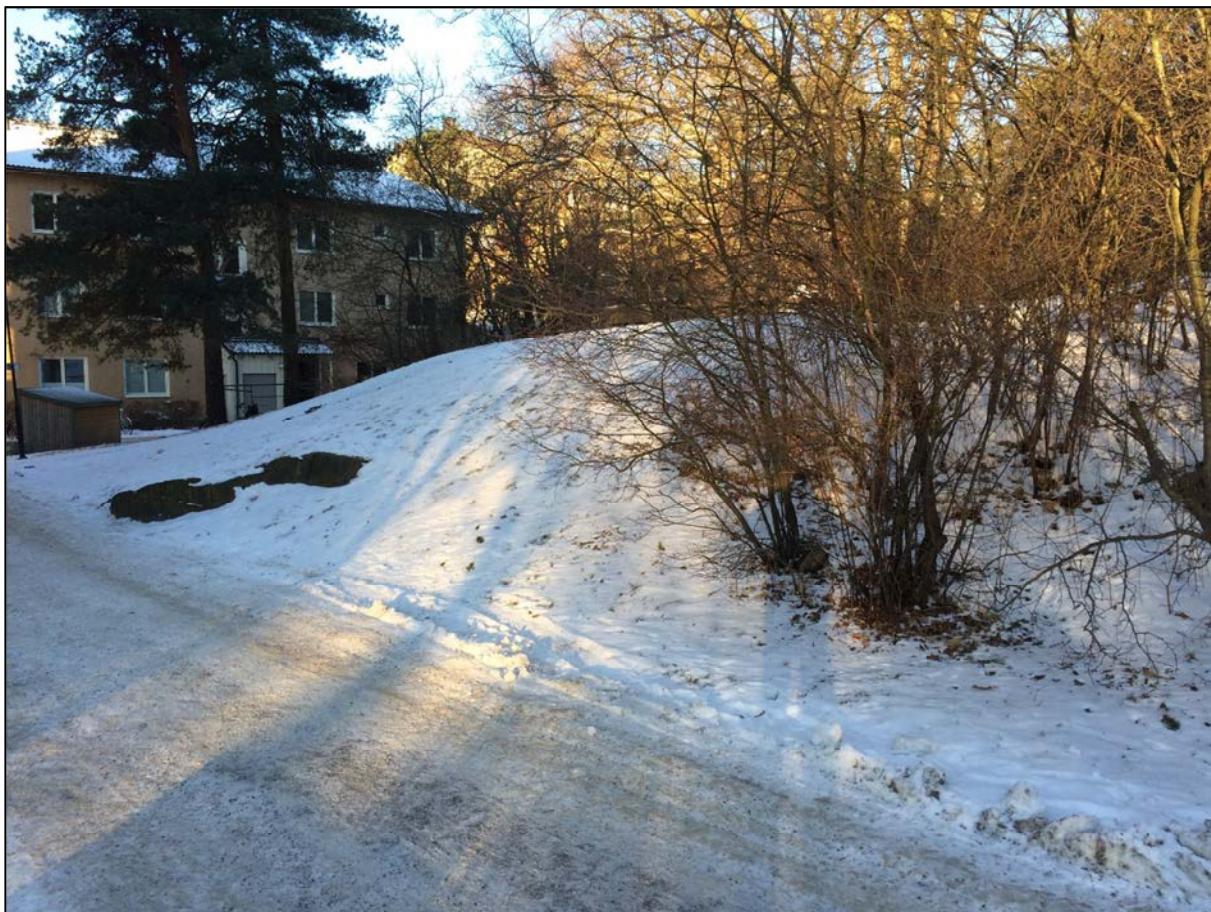
2.1 Material och datainsamling

Bakgrundsmaterial och data som har använts för att genomföra denna utredning är bland annat:

- Grundkarta och höjddata (erhållit från beställare)
- Ledningskartor (erhållit från beställare)
- Jordartskarta och jorddjupskarta framtagna med SGUs kartgenerator
- Arkitektförslag förtätning, principskiss. Sicklaön 125:3 Nacka. Krook & Tjäder 2016-03-09
- Nacka kommuns skyfallsanalys
- Anvisningar för dagvattenhantering. Nacka kommun

2.2 Platsbesök

Ett platsbesök genomfördes den 22 januari 2016. Fastigheten är kuperad med de högsta höjderna i fastighetens centrala del där berget delvis går i dagen, se Figur 2-1. Fastigheten består till stor del av gröna ytor med tallar och buskar. I söder finns en brant slänt ner mot Gamla Värmdövägen där fastigheten slutar, se Figur 2-2.



Figur 2-1. Fastighetens centrala del med de högsta höjderna och där berget delvis går i dagen.



Figur 2-2. Fastighetens infartsväg med parkeringsplatser för bilar i sydväst och den branta slänten till höger i bilden.

2.3 Flödesberäkning

Dagvattenflöden för delområden med olika markanvändning har beräknats med rationella metoden enligt sambandet:

$$Q_{dim} = i(t_r) \cdot \varphi \cdot A \cdot f \quad (\text{Ekvation 1})$$

där Q_{dim} är flödet (liter/sekund) från ett delområde med en viss markanvändning.

i är regnintensiteten (liter/sekund·hektar) för ett dimensionerande regn med en viss återkomsttid och beror på t_r , som är regnets varaktighet, vilket är lika med områdets rinntid.

φ är den andel av nederbörd som rinner av som dagvatten för rådande markförhållanden och dimensionerande regnintensitet. Avrinningskoefficienter för olika markanvändningskategorier har tagits från Svenskt Vattens publikation P90.

A är den totala arean (hektar) för det aktuella delområdet. Arealerna för områdena med olika markanvändningstyper före och efter detaljplanens implementering har beräknats i ArcGIS utifrån ortofoto och plankartor i dwg-format.

f är en ansatt klimatfaktor, Svenskt Vatten P104 rekommenderar generellt en klimatfaktor mellan 1,05 - 1,30 beroende på i vilken del av Sverige planområdet ligger. En ansatt klimatfaktor på 1,2 har ansatts för att ta härd för klimatförändringar och ökade nederbördsmängder.

2.4 Beräkning av dimensionerande utjämningsvolym

Beräkningar av dimensionerande utjämningsvolymer för eventuella födröjningsanläggningar görs enligt sambandet (Larm & Alm, 2014):

$$V_{dmax} = 60 \cdot t_r \cdot (Q_{dim} - Q_{out}/1000) \quad (\text{Ekvation 2})$$

där V_{dmax} är den dimensionerande utjämningsvolymen (m^3) och Q_{out} är den maximala avtappningen från området.

V_{dmax} beräknas som en maxfunktion av olika Q_{dim} och t_r och sambandet tar höjd för vilken typ av regn (korta regn med högre intensitet eller långa regn med lägre intensitet) som bidrar med störst volym vatten, som behöver födröjas eller utjämns.

2.5 Föroreningsberäkning

Beräkningar av föroreningsbelastning i dagvattnet baseras på schablonhalter som har hämtats från modellverktyget StormTac v.16.1.3. Schablonhalterna är framtagna inom ramen för olika forskningsprojekt och längre utredningar och bygger på långa mätserier från olika typer av markanvändningsområden (Larm, 2000). Halterna av olika ämnen kan momentant variera kraftigt beroende på flödet och lokala förhållanden.

3 Områdesbeskrivning och avgränsning

Den aktuella fastigheten är beläget i stadsdelen Finntorp norr om Järla sjö i Nacka kommun. Fastigheten består idag av fem flerbostadshus med tillhörande grönytor och parkeringsplatser. Aktuell utredning omfattar planerad kompletterande bebyggelse inom fastigheten Sicklaön 125:3, se Figur 3-1.



Figur 3-1. Situationsplan över Sicklaön 125:3, Nacka (Krook & Tjäder, samråd 2016).

3.1 Markanvändning – Nuvarande och planerad

Fastigheten utgörs av hårdgjorda tak- och asfaltsytter, parkeringsplatser och gräsytor med trädplanteringar. Området avgränsas av Furuvägen i norr och väster, Gamla Värmdövägen i söder och Helgesons väg i öster. I Figur 3-2 visas fördelningen av nuvarande markanvändning inom fastigheten Sicklaön 125:3.

Enligt det skissade planförslaget kommer två flerbostadshus att uppföras i områdets norra del. I situationsplanen i Figur 3-3 är de planerade nya byggnaderna rosafärgade, och omges av grönytor, gångvägar och några parkeringsplatser. Förändringen i markanvändning i och med förtätningen av fastigheten medför en högre andel hårdgjorda ytor inom fastigheten.



Figur 3-2. Nuvarande markanvändning inom fastigheten Sicklaön 125:3. Vit = Asfaltsyta, Grå = Takyta, Gul = Lekplats.



Figur 3-3. Planerad markanvändning inom fastigheten Sicklaön 125:3. Vit = Asfaltsyta, Orange = genomsläpplig asfalt, Grå = Befintlig takyta, Rosa = Planerad tillkommande takyta, Gul = Lekplats.

3.2 Hydrogeologi

3.2.1 Infiltrationsförutsättningar och geologi

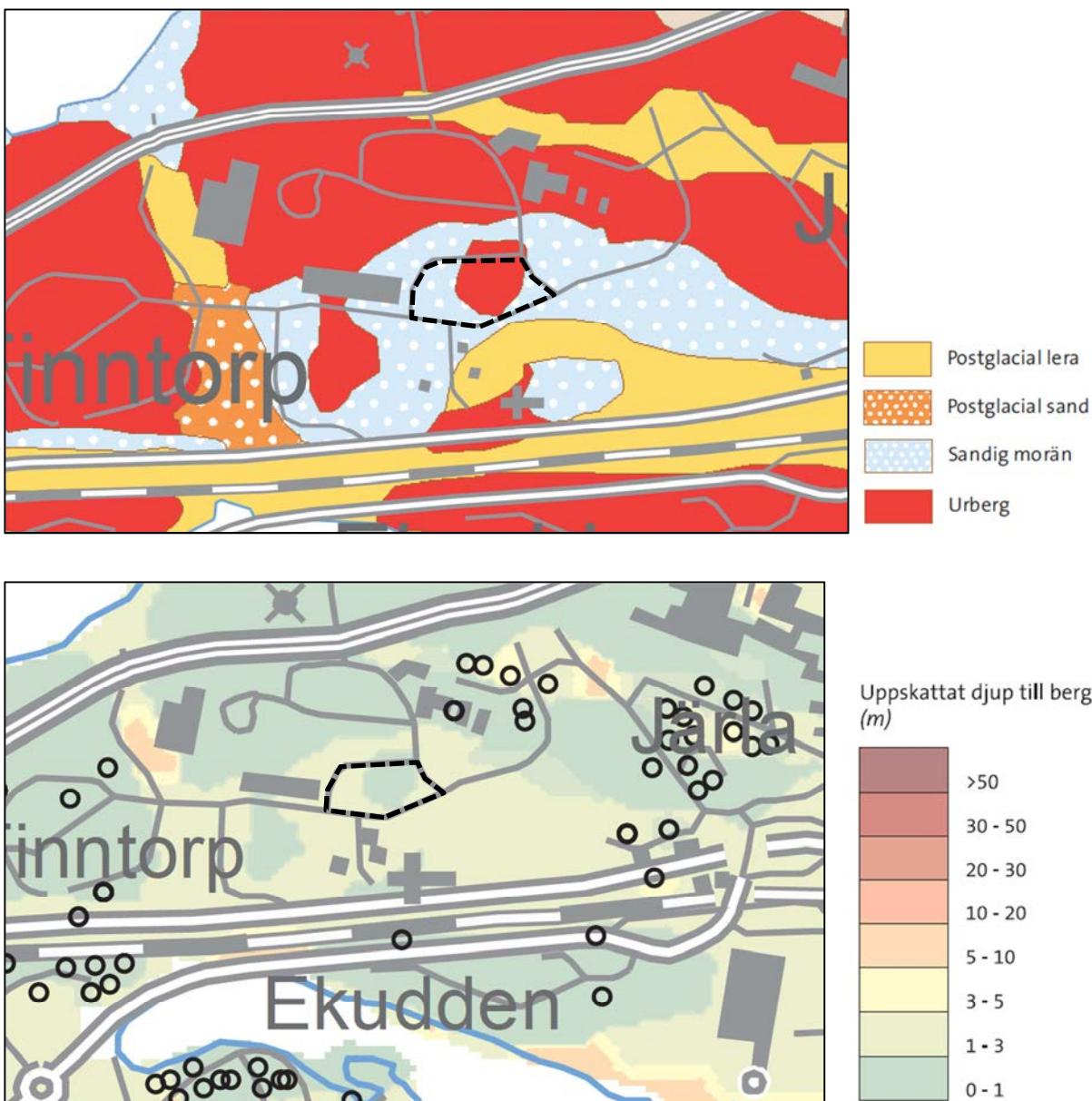
Infiltrationskapaciteten för en jord beror bland annat på dess kornstorlek, packningsgrad och markens vattenhalt. När marken är torr är infiltrationskapaciteten som högst för att sedan avta vid ökad mättnadsgrad. Vid helt mättade förhållanden kan infiltrationskapaciteten sättas lika med jordens hydrauliska konduktivitet, K_s .

I sandiga eller grusiga jordan, som har hög dräneringsförmåga, kan man i allmänhet förvänta sig att mättade eller nära mättade förhållanden aldrig uppkommer nära markytan, så att jordens infiltrationskapacitet inte avtar särskilt mycket ens under långvariga regn med dimensionerande intensitet. För att marken inte ska översvämmas måste markens infiltrationskapacitet vara så stor att den kan hantera dimensionerande flöden. I Tabell 3-1 nedan anges övergripande infiltrationskapaciteter för olika svenska jordtyper.

Tabell 3-1. Mättad infiltrationskapacitet för olika svenska jordtyper (VAV, 1983)

Jordtyp	Infiltrationskapacitet (millimeter/timme)
Morän	47
Sand	68
Silt	27
Lera	4
Matjord	25

Enligt jordartskartan och jorddjupskartan från SGU består jordlagren inom detaljplaneområdet av sandig morän, samt berg i dagen i höjdområdet, se Figur 3-4 . Jordlagrens mäktighet uppskattas som mest till 3 meter. Baserat på denna information, men med tyngdpunkten på observationer gjorda vid platsbesöket den 22 januari 2016, är förutsättningarna för naturlig infiltration av dagvatten i undersökningsområdet måttliga till mindre bra. Där det förekommer sandig morän med jordlager på cirka 3 meters djup kan infiltrationsmöjligheterna även vara goda. För att klargöra infiltrationsmöjligheterna bör en geoteknisk undersökning i fält utföras inom planområdet.



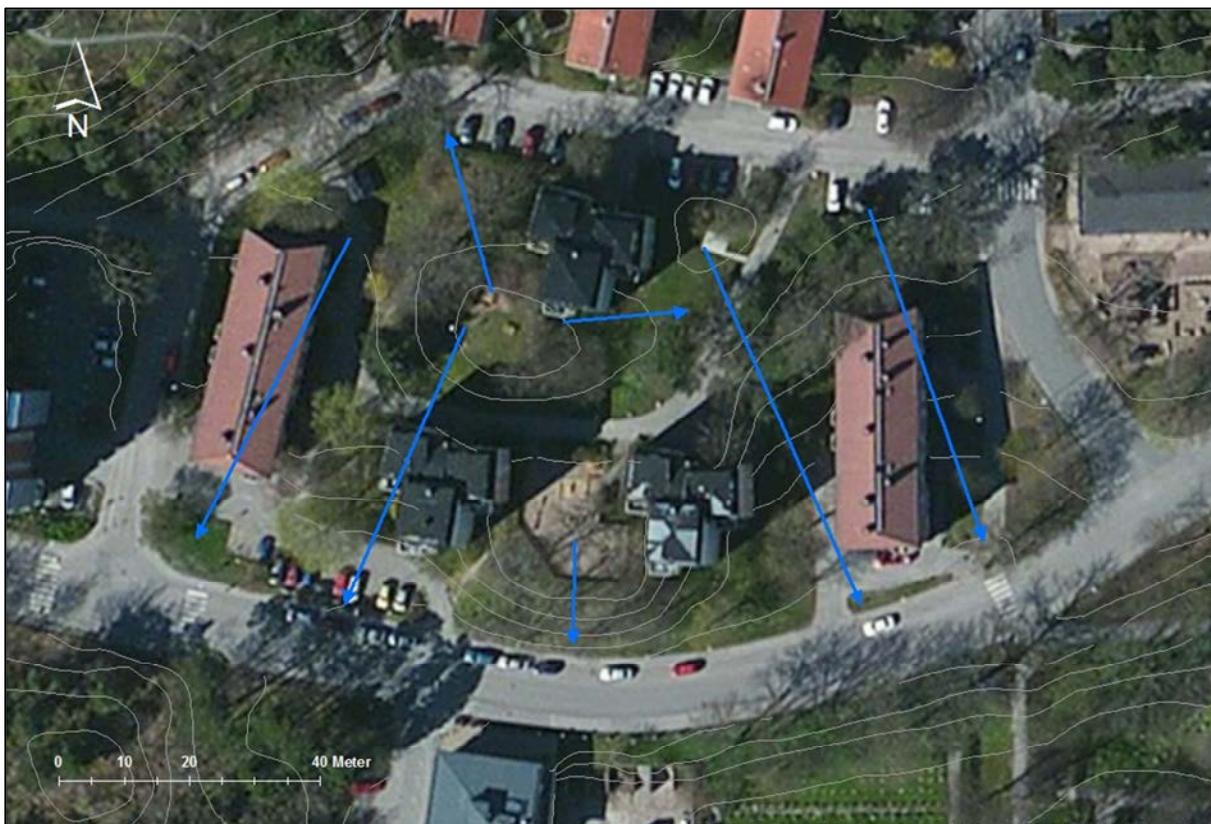
Figur 3-4. Jordartskarta (övre bilden) och jorddjupskarta (nedre bilden) framtagna med SGUs kartgenerator. Svartstreckade polygoner visar den ungefärliga placeringen av fastigheten Sicklaön 125:3.

3.2.2 Översiktliga avrinningsförhållanden och befintlig dagvattenhantering

Fastigheten ligger i Järlasjöns avrinningsområde. Marken inom fastigheten sluttar ner mot söder och Järlasjön med höjder som varierar mellan +25 – +32 meter.

Figur 3-5 visar antagna naturliga flödesriktningar för avrinnande dagvatten baserat på topografiska förhållanden.

Dagvatten som bildas inom detaljplaneområdet i dagsläget samlas nästan uteslutande upp på konventionellt sätt via dagvattenbrunnar till markförlagda ledningar som transporterar vattnet vidare till recipienten utan ytterligare reningsprocesser.



Figur 3-5. Översiktskarta över Sicklaön 125:3, där blå pilar visar naturliga flödesriktningar för avrinnande dagvatten.

3.3 Recipient – Miljökvalitetsnormer (MKN)

Dagvatten från fastigheten mynnar i Järlasjön söder om fastigheten. För Järla sjö finns ingen fullständig statusklassificering gjord av Länsstyrelsen. Den klassning som är gjord av Länsstyrelsen visar på övergödningsproblem med syrefattiga förhållanden till följd. Vattendirektivet säger att "inga vatten får försämras" vilket medför att inga halter av föroreningar bör öka och framförallt inte näringssämnena då det finns en problematik i Järla sjö med övergödning och syrefattiga förhållanden. Nacka kommun har klassat Järlasjön som känslig för påverkan av dagvatten i kommunens dagvattenstrategi. Järlasjön anses mycket känslig för närsalter och är idag recipient och brädd för avloppspumpstationer. Vatten från Järlasjön rinner vidare till Sicklasjön, för att slutligen rinna ut i vattenförekomsten Strömmen.

Sicklasjöns statusklassificering är inte fastställd, men på VISS finns förslag på MKN för Sicklasjön:

Ekologisk status

Kvalitetskrav: God ekologisk status 2027

Vad gäller övergödning är det tekniskt omöjligt att uppnå god ekologisk status till 2015 eller 2021, men alla kända åtgärder behöver emellertid genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

Vad gäller särskilt förorenande ämnen, så uppnår vattenförekomsten ej god ekologisk status då gränsvärdet för ammoniak överskrids i vattnet.

Kemisk ytvattenstatus

Kvalitetskrav: God kemisk ytvattenstatus 2027

Undantag ges för bromerade difenyleter och kvicksilver då dessa ämnen generellt är över gränsvärdena för hela Sverige.

Sicklasjön uppnår idag inte kraven för god kemisk ytvattenstatus på grund av att antracen, kadmium och bly överskrider gränsvärdena. Tidsfristerna för antracen, kadmium och bly är satta till 2027 då dessa problem ska vara åtgärdade



Figur 3-6. Sicklasjöns ytvattenförekomst nedströms Järlasjön (www.viss.lansstyrelsen.se). Svartstreckad polygon visar den ungefärliga placeringen av fastigheten Sicklaön 125:3.

3.4 Förutsättningar för dagvattenhanteringen

Nacka kommun har utifrån kommunens dagvattenstrategi och dagvattenpolicy tagit fram anvisningar för att underlätta arbetet för inblandade parter i deras arbete med dagvattenfrågor.

Generella anvisningar:

- *Dagvatten bör så tidigt som möjligt återföras till sitt naturliga kretslopp. Huvudprincipen är att flödena från området inte ska öka efter en exploatering, jämfört med situationen innan.*
- *Reningskraven för dagvattnet ska utgå från recipientens känslighet.*
- *I samband med exploatering av nya områden samt förnyelse och/eller förtätning av befintliga bebyggelseområden skall en dagvattenutredning göras. Utredningen skall bland annat beskriva områdets förutsättningar (hydrogeologi), hur avrinningen skall säkras och vilka lösningar som kan vara lämpliga.*
- *Föroringar skall så långt som möjligt begränsas vid källan, t.ex. genom att byggnadsmaterial som kan förorena dagvattnet inte används.*
- *Parkeringsplatser för mer än 20 bilar ska anslutas till slam- och oljeavskiljare som uppfyller krav från SS-EN 858-2. Garage som är lika med eller större än 50 m² skall alltid ha oljeavskiljare. (Efter samtal med Nacka kommun har det framkommit att rening i till exempel ett svackdike kan anses som fullgott i detta fall.)*

- *Dagvattenledningar skall anordnas och skötas så att de mest utsatta fastigheter statistiskt sett inte löper risk att drabbas av översvämnning via avloppsservis med kortare återkomsttid än 10 år*

Urval av anvisningar för hantering av dagvatten från befintliga bebyggelseområden:

- *Fastighetsägare ska uppmuntras att tillämpa LOD vid ombyggnation. Saknas förutsättningar för LOD genom infiltration och perkolation ska möjligheter till utjämning av dagvattenflöde inom fastigheten eftersträvas.*
- *De hårdgjorda ytorna ska minskas, genom insatser för att t.ex. ta bort kantstenar så att dagvatten kan rinna ut över en angränsande lägre belägen gräsyta.*
- *Dagvattenbrunnar skall slamsugas minst en gång per år.*
- *Åtgärder som fördröjer flödet av dagvatten skall vidtas där det finns översvämningsdrabbade områden.*
- *Överbelastade ledningssystem skall kompletteras med olika former av fördröjningsmagasin*
- *Recipientens känslighet för föroreningar skall vara styrande för vilka åtgärder som väljs.*

4 Flödesberäkningar och föroreningsbelastning

4.1 Flödesberäkningar

I beräkningarna har vedertagna avrinningskoefficienter enligt Svenskt Vatten P90 använts, se Tabell 4-1.

Planområdet är litet och består av flera olika typer av markanvändning och därför har en avvägd avrinningskoefficient beräknats enligt sambandet:

$$\varphi_{Atot} = (\varphi_1 \cdot A_1 + \varphi_2 \cdot A_2 + \varphi_3 \cdot A_3 \dots) / A_{tot} \quad (\text{Ekvation 3})$$

Det bör noteras att mycket små förändringar i avrinningskoefficienten kan ge relativt stora skillnader i flödet så de redovisade flödena bör främst ses som indikatorer på hur flödena kommer att förändras vid den nya markanvändningen och inte som exakta värden.

Tabell 4-1. Använda avrinningskoefficienter, samt beräknade avvägda avrinningskoefficienter för nuvarande och planerad markanvändning.

Markanvändning	φ (-)	Area nuvarande markanvändning (m ²)	Area planerad markanvändning (m ²)	φ_{Atot} (-) nuvarande markanvändning	φ_{Atot} (-) planerad markanvändning
Taktytor	0,9	1497	2060	<u>0,42</u>	<u>0,29</u>
Parkering, körbara ytor, uppställningsytor med genomsläplig asfalt	0,29	0	1350		
Asfalterade gångvägar	0,85	2168	1078		
Lekpark	0,2	278	255		
Gröna ytor	0,1	4900	4100		

I enlighet med Svenskt Vatten P90 har ett återkommande 10-årsregn använts för beräkning av dimensionerande flöden.

Dagvattenflöden från fastigheten vid ett återkommande 10-årsregn med 10 minuters varaktighet, för nuvarande och planerad markanvändning är beräknade enligt Ekvation 1 i Kapitel 2.3 och visas i Tabell 4-2. I tabellen visas även förändringen i årsmedelflöde och totalt årsflöde. Vid beräkningar av dagvattenflöde efter planerad förtätning av fastigheten har en klimatfaktor på 1,2 adderats. Enligt beräkningar utförda enligt Svenskt Vatten P104 och Dahlström (2010) motsvarar ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet en regnintensitet på 228 liter/sekund·hektar. Årsnederbörden har satts till 636 millimeter.

Den procentuella förändringen är större för det dimensionerande flödet för ett 10-årsregn än för årsflödena. Detta beror på att årsflödena inte är beroende av ett enskilt regns intensitet och därmed inte heller rinntid och varaktighet.

Tabell 4-2. Beräknade dagvattenflöden för nuvarande och planerad markanvändning vid dimensionerande flöde för ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet (228 liter/sekund·hektar) samt årsflöden (årsnederbörd 636 millimeter).

	Dimensionerande flöde för ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet (liter/sekund)	Årsmedelflöde (liter/sekund)
Nuvarande markanvändning	68	0,06
Planerad markanvändning	47	0,053
Procentuell ändring:	<u>- 31 %</u>	<u>- 12 %</u>

Små förändringar i avrinningskoefficienten kan ge relativt stora skillnader i flödet därför ska de redovisade flödena främst ses som indikatorer på hur flödena kan förändras vid den nya markanvändningen. En förtätning av området enligt föreslagen planskiss skulle medföra minskade dagvattenflöden med cirka 31 % för ett dimensionerande 10-årsregn.

4.2 Dimensionerande utjämningsvolym

Den dimensionerande utjämningsvolymen har beräknats enligt Ekvation 2 i Kapitel 2.4. För att fördöja områdets dagvatten så att belastning på befintligt dagvattensystem halveras krävs en utjämningsvolym på 36 m³, vilket innebär en ytterligare belastningsminskning då dagvattenflödet efter planerad förtätning är beräknat med en klimatfaktor på 1,25.

4.3 Förureningsbelastning

För beräkning av förureningshalter i dagvatten från olika typer av markanvändning har schablonvärdet från databasen StormTac v.16.3 använts, se Tabell 4-3. Schablonvärdena är framtagna vid vetenskapliga studier med långa mätserier av dagvatten.

Beräknad förureningsbelastning från schablonhalterna jämförs med riktvärden för delavrinningsområden uppströms utsläppspunkt till recipient, Nivå 2M, enligt RTK:s riktvärdesindelning (Region- och trafikplanekontoret, 2009).

Tabell 4-3. Förureningsbelastning i dagvatten från planområdet för nuvarande och planerad markanvändning samt förureningsbelastning efter föreslagen rening, beräknat i StormTac (Larm, 2000). Förureningsbelastningen kan jämföras med RTK:s riktvärden (Region- och trafikplanekontoret, 2009).

Rött = halten överstiger riktvärde, orange = halten överstiger eller är lika med nuvarande halt, grön = halten understiger nuvarande halt och RTK:s riktvärden.

Ämne	Enhets	Riktvärde	Förureningsbelastning		
			Nuvarande	Planerad	Efter föreslagen rening
Fosfor	µg/l	175	120	110	48
Kväve	µg/l	2500	1400	1300	570
Bly	µg/l	10	5,4	6,2	1,2
Koppar	µg/l	30	17	17	2,8
Zink	µg/l	90	72	54	8,5
Kadmium	µg/l	0,5	0,39	0,32	0,051
Krom	µg/l	15	5,2	5,0	0,73
Nickel	µg/l	30	3,2	2,9	0,38
Kvicksilver	µg/l	0,07	0,032	0,034	0,0017
Suspenderad substans	µg/l	60 000	48 000	37 000	3 600
Olja (mg/l)	µg/l	700	340	350	41
PAH (µg/l)	µg/l	Saknas	0,34	0,29	0,10
Benso(a)pyren	µg/l	0,07	0,012	0,011	0,0039

Schablonhalterna indikerar att samtliga jämförda ämnen ligger under riktvärden uppsatta av Region- och trafikplanekontoret, vilket indikerar att områdets dagvatten inte är kraftigt förorenat. Efter föreslagen rening i infiltrationsstråket längs planområdet, samt makadammagasinet under parkeringsytan minskar belastningen på recipient för alla ämnen jämfört med nuvarande förhållanden (innan exploatering). Eftersom recipienten har problem med syrefattiga förhållanden och övergödning är det positivt att minskningen av näringssämnen blir betydande.

I Tabell 4-4 redovisas beräknade årliga förureningsmängder för nuvarande och planerad markanvändning, samt efter föreslagen rening. Beräkningarna har utförts med StormTac (Larm, 2000). Förureningsmängderna för planerad markanvändning är likvärdiga med förureningsmängderna för nuvarande markanvändning, för samtliga ämnen, vilket är att förvänta då det inte är några stora förändringar av markanvändningen. Efter föreslagna reningsåtgärder är förureningsbelastningen för planerad markanvändning lägre än för nuvarande markanvändning. Förändringarna i förureningsmängder bedöms påverka recipientens status positivt.

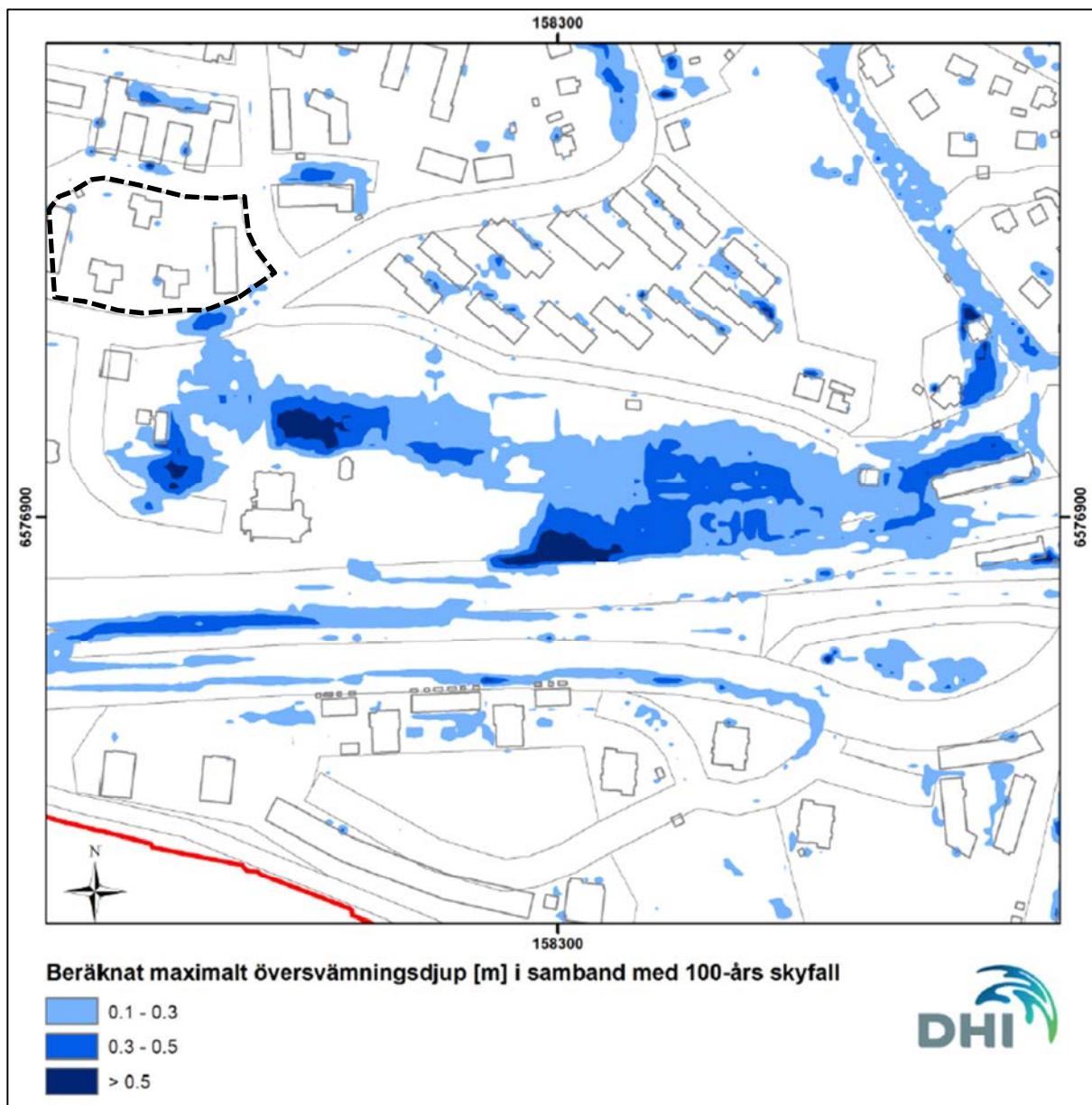
Tabell 4-4. Årliga föroreningsmängder från planområdet för nuvarande och planerad markanvändning, samt efter föreslagen rening, beräknat i StormTac (Larm, 2000).

Orange = föroreningsmängden överstiger eller är lika med nuvarande mängd, grön = föroreningsmängden understiger nuvarande mängd.

Ämne	Enhets	Föroreningsmängder		
		Nuvarande	Planerad	Efter föreslagen rening
Fosfor	kg/år	0,23	0,18	0,081
Kväve	kg/år	2,0	2,2	0,96
Bly	kg/år	0,0080	0,010	0,0020
Koppar	kg/år	0,027	0,029	0,0047
Zink	kg/år	0,17	0,091	0,014
Kadmium	kg/år	0,00092	0,00053	0,000085
Krom	kg/år	0,0069	0,0083	0,0012
Nickel	kg/år	0,0059	0,0048	0,00064
Kvicksilver	kg/år	0,000022	0,000057	0,000021
Suspenderad substans	kg/år	65	61	6,0
Olja (mg/l)	kg/år	0,20	0,58	0,069
PAH (µg/l)	kg/år	0,00073	0,00048	0,00017
Benso(a)pyren	kg/år	0,000017	0,000018	0,000012

4.4 100-årsregn

DHI har för Nacka kommunens räkning utfört en skyfallsanalys över Västra Sicklaön där denna fastighet finns med. Skyfallsanalysen har gjorts för ett 100-årsregn och visar inte på någon förhöjd risk för översvämningar i samband med ett 100-årsregn (Nacka kommun, 2014), se Figur 4-1.



Figur 4-1. Skyfallsanalys utförd av DHI. Planområdet är markerat med en svartstreckad polygon.

5 Lösningsförslag för dagvattenhantering

5.1 Generella rekommendationer

Den föreslagna förtätningen av fastigheten enligt gällande planskiss kommer totalt att medföra minskade dagvattenflöden med cirka 31 %, se Tabell 4-2.

Fastigheten Sicklaön 125:3 består av tunna jordlager och berg i dagen, vilket medför att naturlig infiltration av dagvatten till grundvatten inte är effektiv över hela fastigheten.

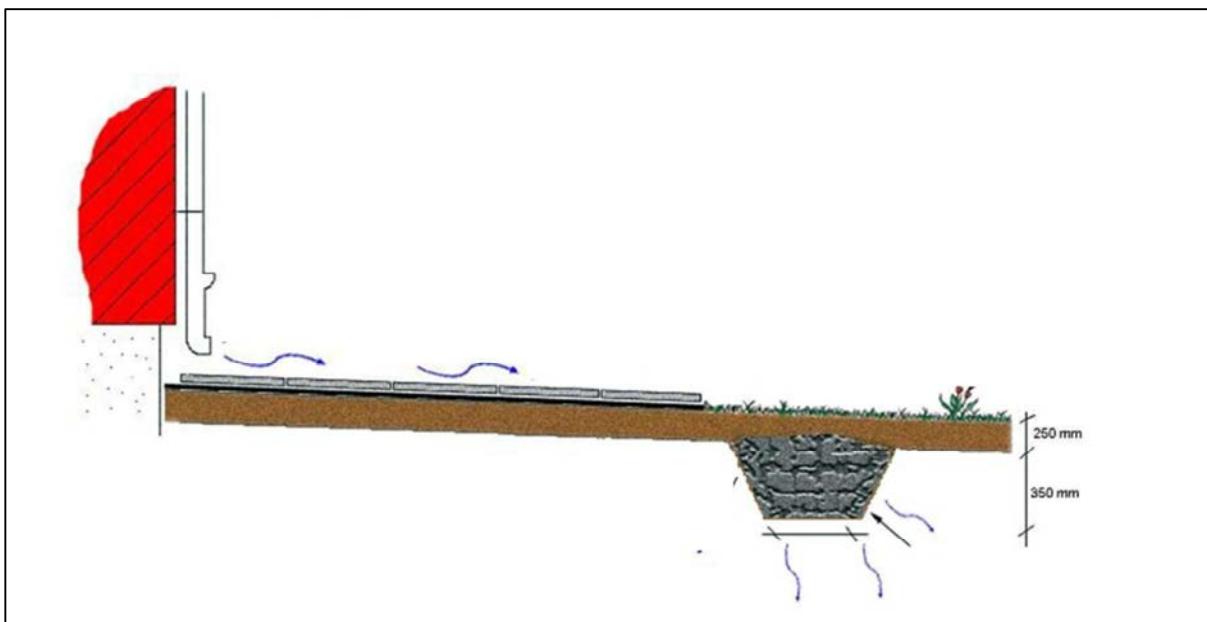
Planområdets omgivning är av tätbebyggd karaktär och i nuläget är inga områden utanför fastigheten kända som extra lämpliga för dagvattenhantering, till exempel dammar, grönytor eller liknande. Eftersom möjligheterna för effektiv infiltration av dagvatten är begränsade på grund av tunna jordlager och berg i dagen, samt att ytor där dagvatten kan fördröjas är begränsade föreslås att man arbetar med småskaliga lokala lösningar för hantering av dagvatten, exempelvis växtbäddar, trädplanteringar och porösa jordar under grönytor. Det finns lösningar som kan implementeras på små ytor i området och som kan anpassas till nuvarande och planerad bebyggelse.

Enligt Nacka kommuns anvisningar för dagvatten ska det vid förtätning av befintlig bebyggelse eftersträva lokalt omhändertagande av dagvatten och en minskad belastning på dagvattennätet och recipienten. Således bör dagvattenhanteringen inom undersökningsområdet utformas så att den efterliknar naturliga lösningar för att maximera den mängd vatten som kan fördröjas och därigenom renas, vilket kan åstadkommas med till exempel porösa jordar dit dagvatten leds för att dels fördröjas och dels förbrukas av växter. Dagvattenhanteringen bör förses med en konstruktion som möjliggör infiltration till grundvattnet och därigenom minska belastningen på ledningsnätet. På så sätt kan även föroreningsbelastningen på recipienten reduceras vid kraftiga regnhändelser, såsom 10-årsregn.

För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning både på befintligt dagvattensystem och på recipienten, efter planerade förändringar av fastigheten, föreslås följande åtgärder:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor som tak och asfalsytor i fastighetens norra del leds till ett infiltrationsstråk utmed Furuvägen för infiltration och fördröjning. Denna lösning leder även till en viss renin. Infiltrationsstråket behöver inte anslutas till det kommunala dagvattensystemet, då infiltrationsstråket bedöms klara av att hantera tillkommande dagvatten.
- Parkeringsytan i söder överstiger 20 parkeringsplatser, vilket medför att det enligt Nacka kommuns riktlinjer krävs oljeavskiljare. I detta fall kräver Nacka kommun inte oljeavskiljare förutsatt att parkeringsplatserna inte hårdgörs, utan består av genomsläpligt material, och att dagvattnet renas i andra dagvattenanläggningar i stället. Dagvattnet föreslås därför ledas till ett makadammagasin under parkeringsytan och sedan anslutas med ledning till befintligt dagvattensystem i sydöstra delen av fastigheten.
- Alla befintliga och tillkommande parkeringsytor förses med genomsläplig asfalt.
- Dagvatten som bildas på lekområdet översilas i slänten, ner mot Gamla Värmdövägen, till ett makadamdike. Makadamdiket ansluts till dagvattenledningen som går i Gamla Värmdövägen.
- Övriga tillkommande asfalsytor inom fastighet föreslås avrinna till omgivande grönytor där vatnet kan tas upp av träd och växter.
- Dagvatten som bildas på befintliga takytor leds med hjälp av stuprör och ränndalar ut över gräsytor, med infiltrationsytor förstärkta med makadam.
- För att underlätta dagvattenhanteringen i området bör kantsten mellan gång- och cykelbanor och grönytor undvikas.

Dagvatten från hustaken kan ledas från stuprör ut till planteringar belägna en bit ifrån fasaderna och bör huvudsakligen släppas på den sida av husen som vetter ner mot en lågpunkt, så att det vid kraftiga regn inte rinner dagvatten in mot husens grunder. Utkastare och rännor kan användas så att dagvattnet leds bort från husen ner mot en stenkista med makadam, se exempel i Figur 5-1.



Figur 5-1. Utkastare och rännor hjälper dagvatten från taken att transporteras vidare mot dagvattenlösningen.

Figur 5-1 visar en principskiss med ungefärliga placeringar av föreslagen dagvattenhantering. I Kapitel 5.2 – 5.3 följer rekommendationer och utformning av den föreslagna dagvattenhanteringen, vilken medför en minskning av föroreningsbelastningen på recipienten genom fördröjning och rening i infiltrationsstråk. Föreslagen dagvattenhantering innebär även en minskad belastning på befintligt dagvattensystem då mindre vatten kommer att tillföras dagvattensystemet jämfört med om fastigheten lämnats orörd.



Figur 5-2. Principskiss med ungefärliga placeringar av föreslagen dagvattenhantering. Blå pilar visar hur dagvatten leds på tillkommande hårdgjorda ytor. Ljusblå ytor symboliseras ungefärlig placering av infiltrationsstråk och makadammagasin. Placeringen av makadamdiket är också ungefärlig. Infiltrationsstråken ligger helt inom kvartersmark.

5.2 Infiltrationsstråk

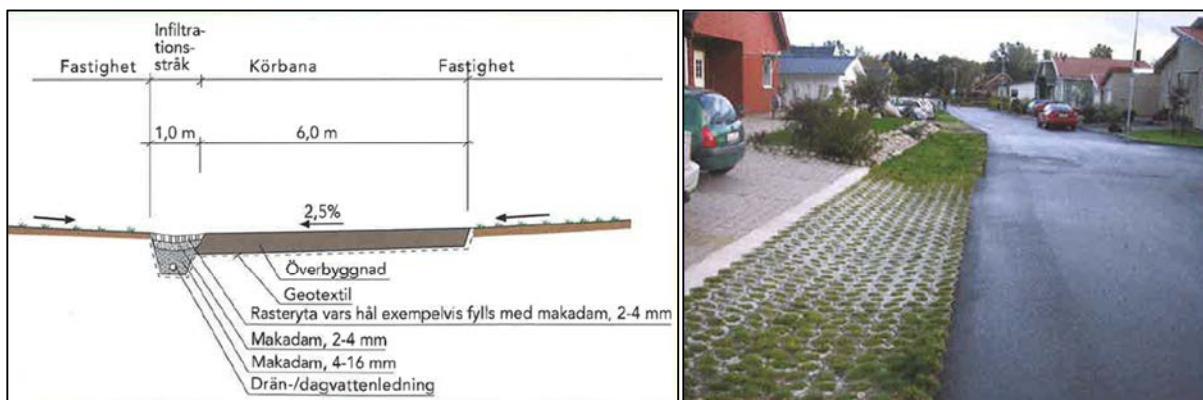
Längs Furuvägen i norr och Gamla Värmdövägen i söder föreslås att infiltrationsstråk anläggs, då tillgängligt utrymme är begränsat och infiltrationsstråk inte kräver stora ytor.

Infiltrationsstråk kan bestå av flacka, gräsbeklädda ytor med en underliggande magasineringsvolym, bestående av exempelvis makadam, vilken bidrar med både fördröjning och rening av dagvatten. Där infiltrationsstråk skär en hårdgjord yta kan ytan förses med ett genomsläpligt material, exempelvis permeabelt asfalt eller gräsarmering, se Figur 5-3. Magasinsvolymen utgörs av porvolymen i makadamen, vilken är cirka 30 %. För att inte finmaterial ska blandas med makadamen och försämra den hydrauliska konduktiviteten avskärmas makadamen med en geotextil.

Det är viktigt att planera höjdsättningen av området så att dagvatten samlas upp i infiltrationsstråket, som skall ligga lägre i förhållande till omgivningen, samt att inga hinder i form av till exempel kantstenar bör finnas mellan fastigheten och infiltrationsstråket.

Ungefär 2/3 av magasinsvolymen anses normalt vara den effektiva magasinsvolymen då höjd tas för att magasinet inte är tomt när dagvattnet tillrinner. Om ett infiltrationsstråk anläggs med en makadamvolym på $100 \times 1 \times 1$ meter och makadamen har en porositet på 30 % skapas en effektiv utjämningsvolym på cirka 20 m^3 . Reningseffekten av föreslaget infiltrationsstråk är mellan 40 – 80 % beroende på ämne, vilket medför en minskad belastning på recipienten Järla sjö, som av Nacka kommun klassas som känslig.

Markens infiltrationskapacitet bör säkerställas genom en geoteknisk fältundersökning där jordarter och jorddjup undersöks i fält.



Figur 5-3. Principskiss på en dagvattenlösning med infiltrationsstråk till vänster, och en bild från en praktisk tillämpning av infiltrationsstråk till höger. Infiltrationsstråken planeras ligga inom kvartersmarken inom planområdet.

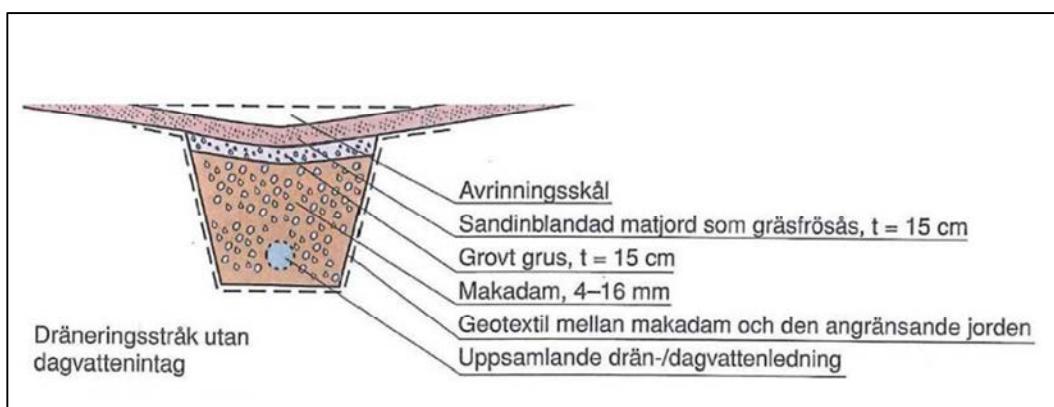
5.3 Makadamdike

I områden med begränsade markutrymmen är underjordiska födröjningsmagasin en lämplig lösning. Makadammagasin är ett exempel på ett underjordiskt magasin där både födröjning och rening sker.

Det rekommenderas att dagvattnet födröjs och renas i ett makadamdike i slänten nedanför lekplatsen, för rening och födröjning, innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet vid Gamla Värmdövägen.

Makadamdiket kan anläggas under en V-formad gräsytan så att vatten ansamlas över diket. Under gräsytan fylls ett cirka en meter djupt dike upp med exempelvis makadam eller något annat genomsläpligt material. Mellan makadamen och de angränsande jordlagren läggs en geotextil som hindrar jorden från att täppa igen porerna i makadamen. Längst ner i makadamdiket, nära botten, anläggs en dräneringsledning som leder dagvattnet vidare, se Figur 5-4. Dräneringsledningen kan underdimensioneras för att inte få en för snabb tömning av makadamdiket.

Makadamdiken behöver underhållas vid behov (ungefär någon gång per år) där det ingår rensning av in- och utlopp till magasinen, samt rensning av eventuella brunnar och ledningar till makadamdikena.



Figur 5-4. Makadamdike (Källa: Svenskt vatten P105).

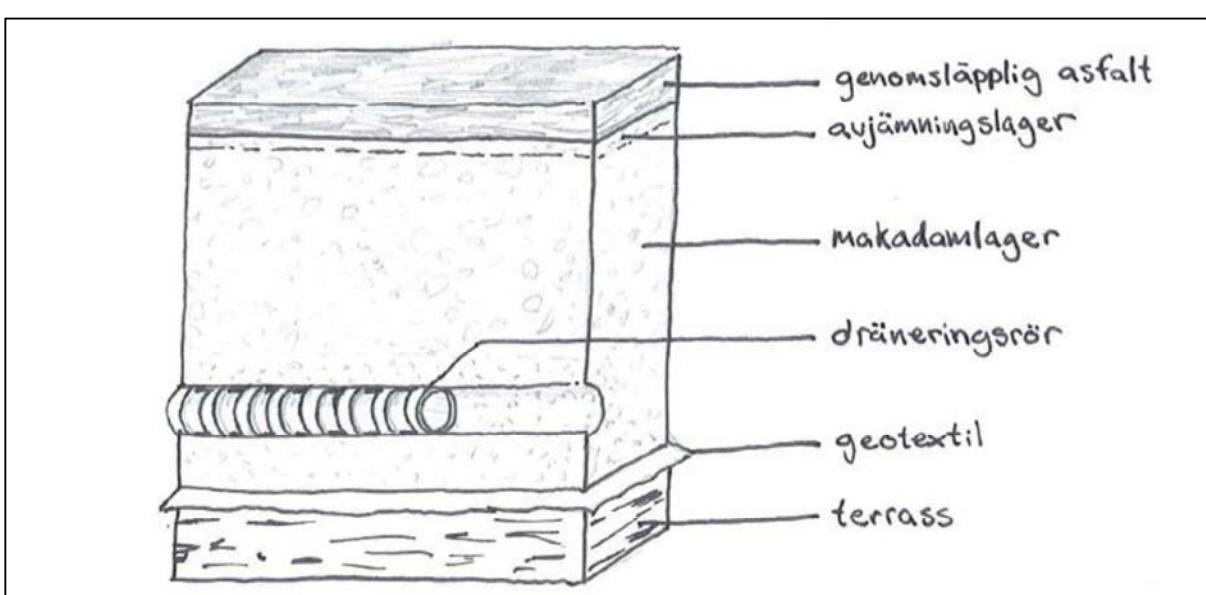
5.4 Makadammagasin

Dagvatten fördröjs och renas i ett makadammagasin innan bortledning till det kommunala dagvattensystemet. Magasinsvolymen utgörs av porvolymen i makadamen, vanligtvis cirka 30 %. En fördel med makadammagasin är att de kan anläggas under till exempel asfalsytor. Makadammagasinet byggs upp av en makadam av grov och välsorterad fraktion under en permeabel asfalt eller gräsarmering som möjliggör att dagvattnet kan tillrinna makadammagasinet, se Figur 5-5. Det är viktigt att makadammagasinet avskiljs från omgivande material med en geotextil för att inte riskera att magasinet funktion försämras över tid genom att porerna sätts igen av finmaterial. Den permeabla asfalten kräver även ett visst underhåll, för att säkerställa att vatten kan infiltrera makadammagasinet, då den behöver vakuumtugas en gång per år.

Makadammagasin har en bra rening, gällande metaller och suspenderad substans, och en god flödesutjämnande förmåga (Nilsson, 2013). För suspenderad substans är den genomsnittliga reningsgraden över 80 %, för kväve cirka 50 %, och för samtliga tungmetaller över 50 %:

Zink, bly, koppar, krom	cirka 70 – 80 %
Kadmium, nickel	cirka 50 – 60 %

Om ett makadammagasin anläggs liknande i Figur 5-2 med en meters mäktighet kan ett makadammagasin på cirka 22 m³ skapas, vilket tillsammans med infiltrationsstråket överstiger behovet för området.



Figur 5-5. Illustration av hur en underbyggnad till en genomsläplig asfalt kan byggas upp (Bäckström, 1998).

5.5 Gröna tak

Taktyorna bidrar med ungefär hälften av det totala dagvattenflödet från fastigheten. Gröna tak har potential att reducera dessa flöden, vilket skulle ha stor effekt på det totala dagvattenflödet från fastigheten. För gröna tak varierar avrinningskoefficienten beroende på utformning och växttyp. Ofta nämns två olika typer av gröna tak; semi-intensiva och extensiva tak. Kategorierna baseras på hur arbetsintensiva de är, men de har också olika egenskaper när det kommer till vattenhållande förmåga. Semi-intensiva tak behöver ett visst mått av skötsel som klippning och bevattning vid torka, och växterna är ofta fetbladsväxter, mossor samt olika typer av grässorter. För semi-intensiva tak (med gräs, örter, sedum, mossa och eventuellt även buskar) anges i tekniska beskrivningar avrinningskoefficienter mellan 0,1 – 0,4.

Sedumtak är en typ av extensiva tak som behöver minimal skötsel, växterna är ofta fetbladsväxter som fetknopp, kärleksört och taklök. Sedumtak (extensiva tak med endast tunn vegetation av sedum och mossa) som är lättare att sköta har avrinningskoefficienter på 0,5 – 0,6. För att få ut den största fördröjningseffekten föreslås att semi-intensiva gröna tak anläggs som kan ta emot en större volym vatten innan de blir mättade. Oavsett vilken typ av gröna tak man väljer kommer de bara att kunna fördröja ett regn upp till en viss storlek. Enligt Svenskt Vattens P105 (Svenskt Vatten, 2011) brukar man normalt anta att regn < 5 millimeter kan fördröjas nästan helt och vid regn med större regnmängder sker ingen fördröjning utöver de första 5 millimeter. Detta beror på att vegetationstäcket blir mättat och fördröjningseffekten reduceras för att till sist upphöra.

Om taktytor som motsvarar cirka 560 m² med avrinningskoefficient på 0,31 (vedertagen avrinningskoefficient i Stormtac) anläggs på dessa tak skulle det medföra en reduktion av dagvattenflödena med nästan 10 %. Figur 5-6 visar ett exempel på hur gröna tak kan se ut i praktiken.



Figur 5-6. Exempelbild på sedumtak i stadsmiljö. Bild: Ljungsedum.

5.6 Extremregn

För att området skall klara av att hantera extremregn, exempelvis 50- och 100-årsregn, bör området höjdsättas så att när infiltrationsstråket bräddar rinner överskottsvattnet ut på Furuvägen och Gamla Värmdövägen för vidare transport mot recipienten. Denna lösning medför att risken för skador på hus och grundläggning minskar.

6 Referenser

- Alm, H., Banach, A., Larm, T., 2010. Förekomst och rening av prioriterade ämnen, metaller samt vissa övriga ämnen i dagvatten. Svenskt Vatten Utveckling, rapport Nr 2010-06
- Bäckström, M. & Forsberg, C, 1998. Norrländsk gatusektion, Luleå tekniska universitet.
- Larm T. 2000. Utformning och dimensionering av dagvattenreningsanläggningar. VA-FORSK-rapport 2000-10.
- Nacka kommun, 2008. Dagvattenstrategi för Nacka kommun, januari 2008.
- Nacka kommun, 2011. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Nacka kommun, 2014. Skyfallsanalys för västra Sicklaön.
- Nilsson E. 2013. Förureningsreduktion och flödesutjämning i makadammagasin – En studie av ett makadammagasin i Kungsbacka. VATTEN – Journal of Water Management and Research 69:101–107. Lund 2013
- Regionplane- och trafikkontoret 2009. Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp.
- Svenska Vatten- och Avloppsforeningen 1983. P46 Lokalt omhändertagande av dagvatten – LOD.
- Svenskt Vatten, 2004. P90 Dimensionering av allmänna avloppsledningar.
- Svenskt Vatten, 2011. P104 Nederbördssdata vid dimensionering och analys av avloppssystem.
- Svenskt Vatten, 2011. P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering - råd vid planering och utförande.



GESTALTNINGSPROGRAM

DETALJPLAN FÖR FURUVÄGEN-FINNTORP

FURUVÄGEN-HELGESONS VÄG, SICKLAÖN 125:3, FINNTORP
DNR KFKS 2014/905-214

PROJEKT 9252

JANUARI 2017

INNEHÅLL

BAKGRUND	3
INLEDNING	3
SYFTE	
GESTALTNINGSPREGRAMMETS INNEHÅLL OCH FUNKTION	
DOKUMENTETS STATUS	
PROCESSEN	
ANALYS	3
BEFINTLIG SITUATION / FÖRUTSÄTTNINGAR	
FÖRSLAG	4
ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ	
GÅRDS & UTEMILJÖ	4-5
GEMENSAMMA OCH PRIVATA ZONER	
MURAR, PLANTERINGAR	
DAGVATTENHANTERING	
BYGGNADER	5-6
VOLYMER, GESTALTNING OCH KARAKTÄR	
TERRÄNGANPASSNING	
MATERIALVAL, FÄRGSÄTTNING	
LÄGENHETSKVALITETER, DAGSLJUS OCH UTBLICKAR	
LJUD	
BOSTADSGÅRDAR OCH FÖRGÅRDAR	
PARKERING	
CYKELPARKERING	
BRAND	
SOPHANTERING	
BOSTADSKOMPLEMENT	
SAMMANSTÄLLNING YTOR / LÄGENHETER	
FOTOMONTAGE	7-8
SITUATIONSPLAN	9
FASADER / SEKTIONER / PLANER	10-13
DIAGRAM/KONCEPT	14
EXEMPEL FASADUTFORMNING	15
MARKPLANERING / GATUSEKTIONER PARKERING	16
SOLSTUDIER	17

BAKGRUND

Kvarteret mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen omfattas av fastigheten Sicklaön 125:3, som ägs av Skandia Bostäder AB. Kvarteret är beläget i Finntorp mellan trafikstråken Värmdövägen och Värmdöleden på västra Sicklaön. Fastigheten är bebyggd med fem flerbostadshus, varav två är lamellhus och tre är stjärnhus. Husen är 3-6 våningar höga och formar sig kring en kuperad gård. Kvarteret föreslås kompletteras med två nya hus om 4 våningar vilka innehåller tillsammans 22 lägenheter.

INLEDNING

Syfte

Gestaltningsprogrammet har tagits fram i syfte att tydliggöra detaljplanen i text och illustrationer avseende byggnadernas och utesmiljöns utformning. I gestaltningsprogrammet framgår vilka principer som ska tillämpas för komplettering av nybyggnad och för gestaltning av utesmiljön.

Gestaltningsprogrammets innehåll och funktion

Avisiken med gestaltningsprorammet är att för berörda parter fastställa vikten av, och definiera de enskilda byggnadernas gestaltning. Denna handling uttrycker en ambition och kvalitetsnivå som alla inblandade parter står bakom beträffande utformning, material, teknik och utförande.

Dokumentets status

Gestaltningsprogrammet skall ge vägledning till utformning av tomt och byggnader utöver detaljplanens bestämmelser och beskrivning. Det skall förtäliga och komplettera intentionerna i detaljplanen och utgöra program för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Tillsammans med detaljplan utgör gestaltningsprogrammet också underlag vid upprättande av exploateringsavtal.

Processen

Programmet skall biläggas förslag till detaljplan och i dess slutgiltiga form utgöra fördjupad beslutsgrund för antagande av detaljplan. Programmet med dess illustrationer och foton har tagits fram av Krook och Tjäder arkitekter och Skandia fastigheter AB i samverkan med Sweco och Nacka kommun.

ANALYS

Befintlig situation / förutsättningar

Aktuell fastighet Sicklaön 125:3 i Finntorp ligger inte inom "område av riksintresse för kulturmiljön" men inom "område av lokalt intresse för kulturmiljövården" enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Området Finntorp uppfördes under 1950-talet och är ett tidtypiskt exempel på terränganpassad bebyggelse uppförd på höjder med en blandning av olika hustyper och med ett varierat våningsantal. Genom en medveten placering och utformning av husen ville man avskärma boendemiljön från kringliggande trafikleder, tillvarata befintlig natur och platsens förutsättningar samt skapa en variation i bebyggelsen.

Fastigheten har idag två typer av bostadsbyggnader. Dels stjärnhus i 4-6 våningar som placerats fritt i de centrala delarna av gården/kvarteret samt lamellhus på 3-4 våningar längs med Furuvägens västra sträckning respektive längs Helgessons väg på den östra sidan.

Samtliga byggnader är uppförda med ljusa putsade fasader, plåt respektive tegeltak.

Gården är kuperad med mycket grönska i form av lumliga buskage och höga träd, och öppnar sig mot Gamla Värmdövägen i syd och mot Furuvägen i norr. Vid en kulle, i mitten av gården, finns en anlagd uteplats med grillmöjligheter och i det nordvästra hörnet av fastigheten är den gemensamma miljöstationen placerad. Genom kvarteret löper en angöringsväg som förbinder bostadshusens entréer. Mellan de två sydligaste stjärnhusen ligger idag en lekplats med gungor och sandlåda.



Flygfoto befintlig situation



Flygfoto förslag

FÖRSLAG

Övergripande gestaltningsidé

För att bevara så mycket av områdets befintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter har de nya byggnaderna anpassats till topografin och fått en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens "trekantiga". Gestaltningen ger ett gavelmotiv mot gatan lika äldreboendet norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Ytterligare ett exempel på hur de nya husen är anpassade till den befintliga bebyggelsen är utformningen av den 4:e våningen som tar upp det formspråk/tak som finns i stjärnhusens indragna, brutna takvåning. Höjdmaxigt underordnar sig de nya husen den befintliga bebyggelsen. För att bevara så mycket som möjligt av gården kvaliteter med lummig grönska, träd och naturliga uteplatser är de nya husen placerade mot gata/kvarterens hörn vilket ramar in och definierar området mot norr. De nya husen placeras 5-5,4 meter från lamellhusens hörn in mot gård.

För att knyta an till byggnadstraditionen från 50-talet, då man ofta lätt lameller mötas i hörn, har vi valt att lägga de nya byggnaderna närmare lamellhusen än stjärnhusen. På så sätt säkerställs också att man bevarar de fria siktlinjerna mellan gata och gård. En av de befintliga infarterna till angöringsvägen görs om till gångväg vilket medför att mer gårdsyta skapas. Dock behålls brandväg samt angöring för de befintliga husen och kompletteras med en vändplan.

GÅRDS- OCH UTEMILJÖ

Gemensamma och privata zoner

Den befintliga parkeringen i sydvästra samt sydöstra hörnet mot gamla Värmdövägen effektiviseras med fler p-platser då stora oanvända asfalterade/hårdgjorda ytor kan utnyttjas. Detta medför att garage under mark ej är nödvändigt vilket bevarar befintlig gårdsyta, träd samt värdefull kulturhistorisk närmiljö och naturvärden.

De två befintliga infarterna till markparkeringen i sydväst bevaras där utfarten mot gamla Värmdövägen blir enkelriktad. Nya låga stenmurar ramar in och skiljer parkeringen mot gamla Värmdövägen samt skapar en tydlig gräns mellan gata/bostadsgård mot Furuvägen. Visuell kontakt mellan gata och gård skall dock bevaras för att säkerställa en öppen och trygg boendemiljö i bostadsgården.

Bostadsentréer och gästparkering för cyklar är orienterade direkt mot Furuvägen och ger på så sätt ett flöde av människor över dygnets alla timmar vilket även det kan öka tryggheten i kvarteret. På gården finns idag en väl fungerande gemensam uteplats samt en lekplats som bör renoveras i samband med nybyggnationen.

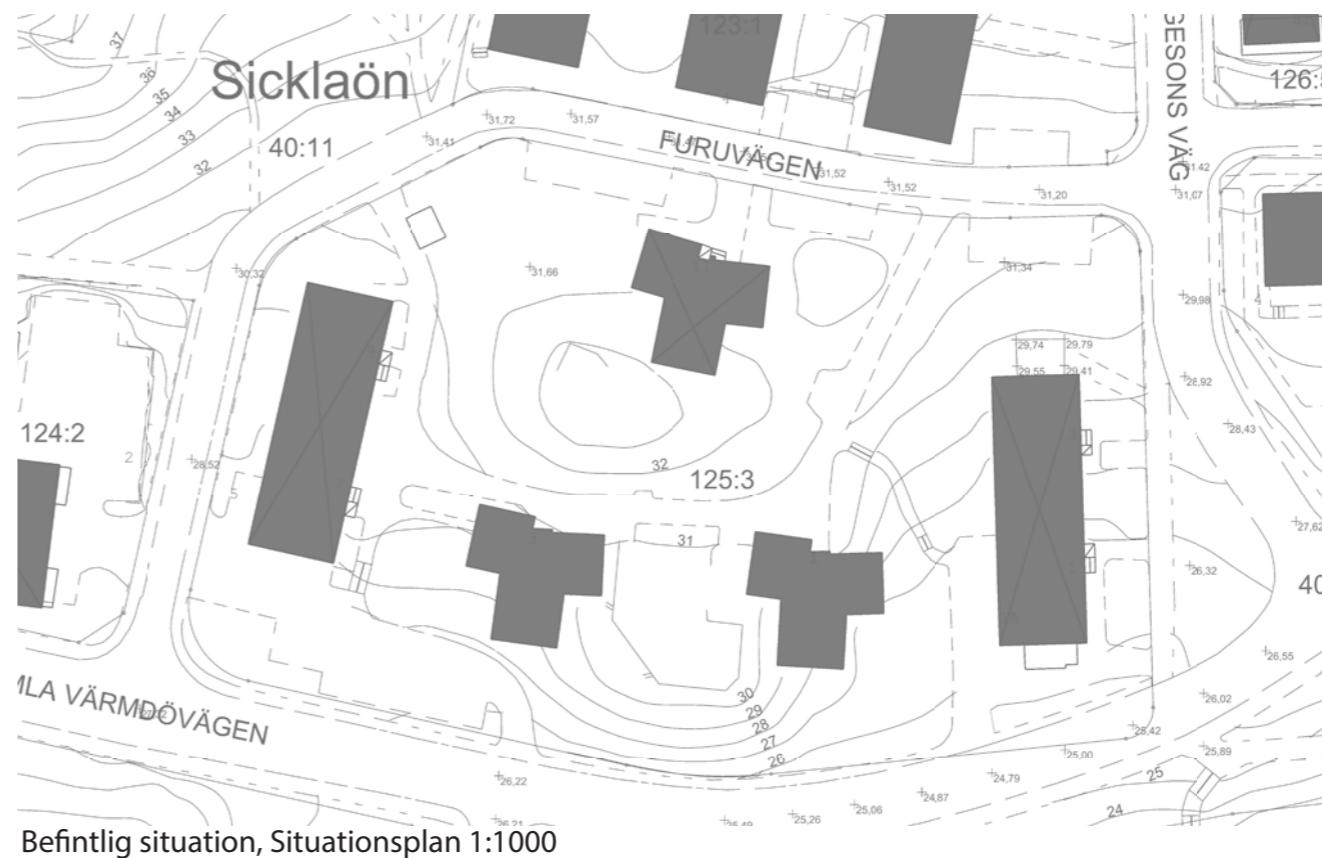
Murar, planteringar

Nya stödmurar skapas längs Furuvägen och Gamla Värmdövägen som markerar gränsen mellan Parkering och gård respektive gata. Framför ny stödmur längs Gamla Värmdövägen planteras vegetation för att mjuka upp och klä in ytan för markparkering. Vidare skall ett nytt träd planteras i det sydvästra hörnet av detta delområde och den befintliga trappan flyttas.

Framför stödmur längs Furuvägen, mot det befintliga östra lamellhuset gavellägenheter, planteras växtskärmar för att hindra strålkastarljus från angörande bilar. Längs Furuvägen, på de nya husens sockelfasader, monteras spaljéer med klängväxter och i direkt anslutning till entréerna anläggs nya planteringar. Rabatter längs fasader in mot gård hindrar insyn i lägenheter samt skyddar fasaden.

Dagvattenhantering

Dagvatten från hårdgjorda ytor som tak och asfalsytor i fastighetens norra del leds till ett infiltrationsstråk utmed Furuvägen för infiltration och fördjöning. Denna lösning leder även till en viss renings. Infiltrationsstråket ansluts med ledning till kommunal dagvattenledning längs Helgesons väg. Parkeringsytan i söder överstiger 20 parkeringsplatser, vilket medför att det enligt Nacka kommuns riktlinjer krävs oljeavskiljare. I detta fall kräver Nacka kommun inte oljeavskiljare förutsatt att parkeringsplatserna inte hårdgörs, utan består av genomsläpligt material, och att dagvattnet renas i andra dagvattenanläggningar i stället. Dagvattnet föreslås därför ledas till ett makadammagasin under parkeringsytan och sedan anslutas med ledning till befintligt dagvattensystem i sydöstra delen av fastigheten. Dagvatten som bildas på lekområdet översilas i slänten ner mot Gamla Värmdövägen.



dövägen och infiltrerar marken. Övriga tillkommande asfalsytor inom fastighet föreslås avrinna till omgivande grönytor där vattnet kan tas upp av träd och växter. För att underlätta dagvattenhanteringen i området bör kantsten mellan gång- och cykelbanor och grönytor undvikas. För att området skall klara av att hantera extremregn, exempelvis 50- och 100- årsregn, bör området höjdsättas så att när infiltrationsstråket bräddar rinner överskottsvattnet ut på Furuvägen och Gamla Värmdövägen för vidare transport mot recipienten.

BYGGNADER

Volymer, gestaltning och karaktär

De nya husen eftersträvar en egen och samtida karaktär dock med respekt till för områdets struktur och de angränsande husens gestaltning. Husen är en formmässig hybrid mellan lamell och stjärnhus i form av ett "L", där byggnadernas volym är uppbruten för att skapa ett lättare intryck. För att smälta in bland den befintliga bebyggelsen är husen tänkta att uppföras med en monokrom färgsättning på fasad och fönster, men med avvikande kulör på entrépartier, balkonger o.dyl., som harmoniseras med områdets 50-tals karaktär. Vidare skall de nya husen underordna sig stjärnhusen i höjd då stjärnhusets högsta del domineras gården. De nya husens 4:e våning tar upp stjärnhusens plåtinklätta takvåning med kupor och en vinklad fasad på 70 grader vilket ger en stark karaktär till husen utan att kopiera stjärnhusens formspråk helt. Balkonger är placerade i hörnen in mot gård vilket skapar ett bättre ljusinsläpp till lägenheterna och en mindre kompakt byggnadsvolym.

Terränganpassning

Husen har upphöjd sockel lika befintlig bebyggelse. Stödmurar runt parkering skiljer parkeringen från gård på Furuvägen samt ramar in parkering och tar upp slänt mot befintliga hus längs Gamla Värmdövägen.

Materialval, färgsättning

Husen är utformade som homogena volymer i en monokrom kulör med ursparningar i avvikande kulör för entréer och balkonger. Husen strävar efter att vara samtida i material men anpassar sig i volym och höjd till de befintliga husen. De nya husen kompletterar den befintliga färgskalan som är i vitbeigt, terrakotta och grön/beige med en grågrön dov färg. Färgen signalerar ett nyttiskott men förhåller sig i sin dovhet till den befintliga 50-talsskalan. Den dova grågröna färgen smälter även in i gårdena grönska under vår och sommar. Fönster utförs även i grönt lika fasad. Hörn/balkong fasad/ entréer utförs dock i vitt vilket skapar en variation inom volymen. Sockel mot gård samt fasad mot gata utförs i fasadsten.

Lägenhetskvaliteter, dagsljus och utblickar

Bostäderna är primärt orienterade mot gården och söder samt sekundärt mot Furuvägen. Balkonger tar hänsyn till stjärnhusen, då de är placerade mot gård eller i hörnen mot Furuvägen, samt är förskjutna från stjärnhusens fasadliv mot Furuvägen.

Ljud

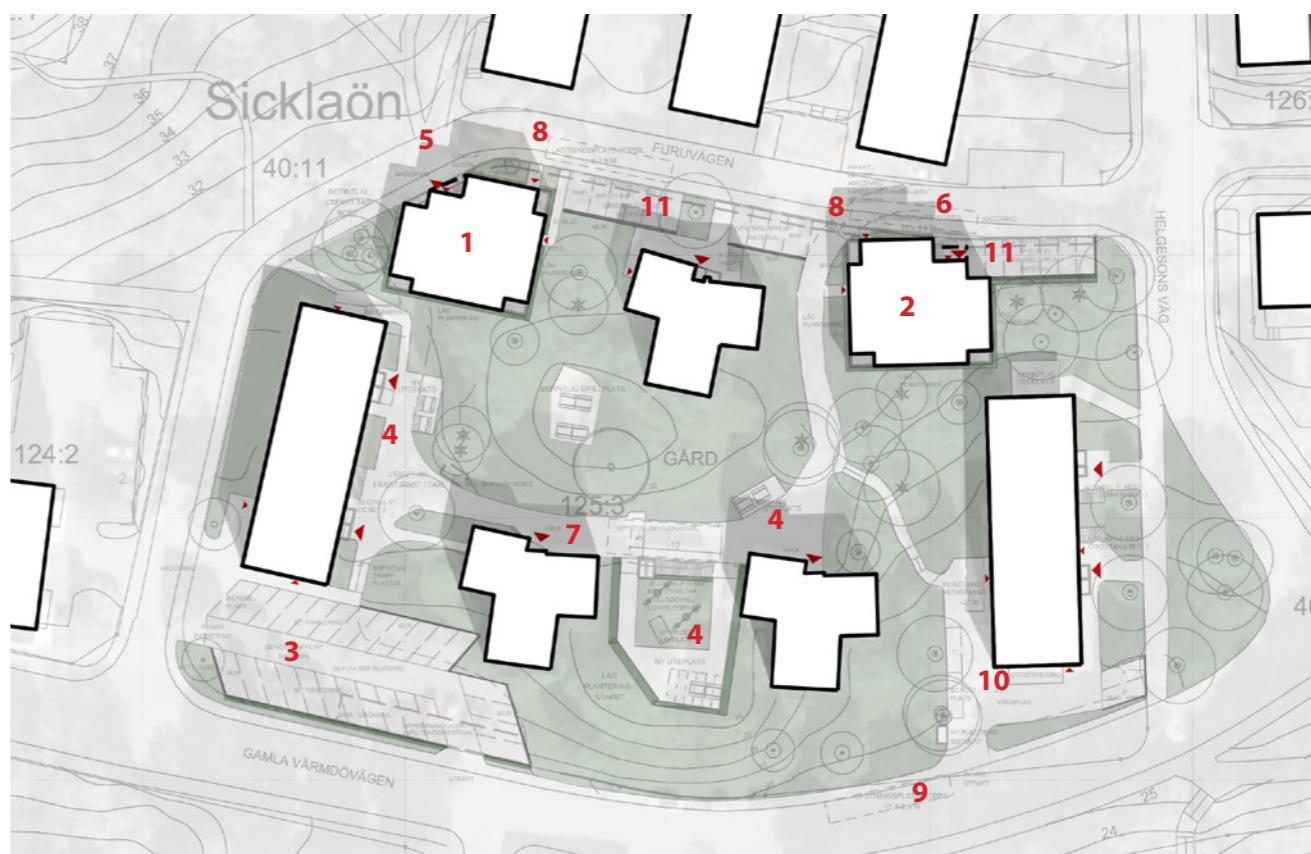
Lägenheterna är orienterade in mot gård och trapphusen mot kvarterets yttre hörn. Minst hälften av sovrummen har tyst sida mot gård. Balkonger i östra huset är inglasade mot Helgesons väg enligt ljudkonsult.

Bostadsgårdar och förgårdar

Den befintliga uteplatsen bevaras men gården kompletteras med ytterligare tre stycken nya uteplatser. Två stycken uteplatser skapas längs angöringsvägen, enligt ljudkonsults krav, och en tredje ny uteplats skapas i anslutning till den befintliga lekplatsen som rustas upp i samband med genomförande av nybyggnation.

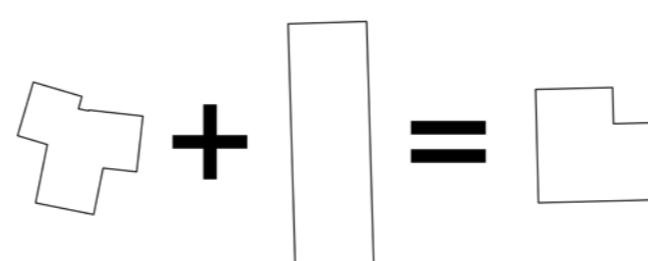
Parkering

Enligt Nacka kommunens riktlinje "Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka" behöver 16 nya parkeringsplatser anläggas vid Sicklaön 125:3 om inte någon av Nacka kommunens preciserade

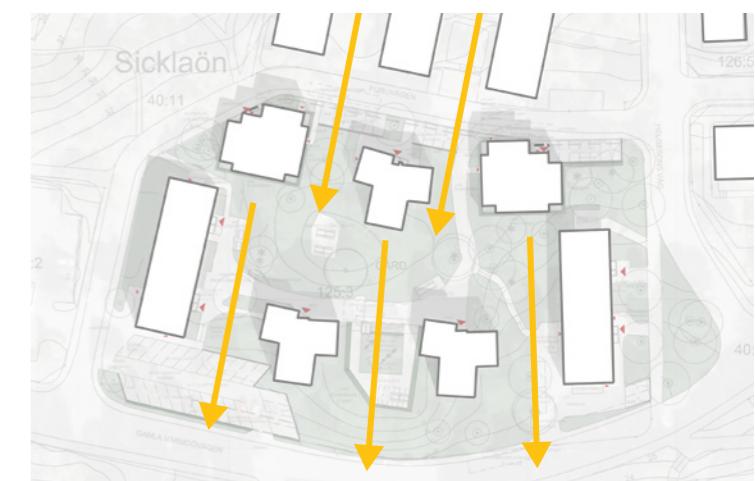


Situationsplan 1:1000

- 1-2 - Två nya bostadshus på 4 våningar placeras i den norra delen mot Furuvägen.
- 3 - Befintligt parkering effektiviseras, totalt 27 p-platser varav en är bilpool plats.
- 4 - Bostadsgård, med ny lekplats / grillplats samt två nya uteplatser längs angöringsväg.
- 5 - Angöring bostadshus 1.
- 6 - Angöring bostadshus 2
- 7 - Angöring ambulans / färdtjänst för befintliga hus sker via gångfartsområde / gård.
- 8 - Angöring sopbil, 2 st miljöstationer.
- 9 - Angöring sopbil samt ny sopkasun mot Helgesonväg i öster flyttas till gavel i sydöstra hörnet mot Gamla värmdövägen.
- 10 - 4 parkerings platser varav en är bilpool plats.
- 11 - 17 st p-platser längs Furuvägen.



Koncept typologi



Utblickar

MM-åtgärder genomförs. Med föreslagen utformning finns utrymme för max 15 nya platser, alltså behöver p-talet reduceras. Genomförs tre av MM-åtgärderna (medelnivå enligt Nackas riktlinjer) kan p-talet reduceras med 10 % vilket skulle innebära att 14 nya parkeringsplatser behöver anläggas på fastigheten. På fastigheten finns inget hinder för att genomföra någon av de av Nacka kommun preciserade åtgärderna. Initialt har information och kommunikation om alternativa resmöjligheter, förbättrade cykelfaciliteter och upprättande av bilpool bedömts vara tre åtgärder som kan genomföras och som ger god effekt.

Parkeringsplatser tillskapas främst genom en effektivisering av befintliga hårdgjorda ytor i fastighetens södra del. Totalt finns plats för 48–49 parkeringsplatser på tomten varav 14-15 st är nya. Två av platserna kan användas som parkerings för rörelsehindrade och 1-2 platser kan reserveras för bilpoolsbil. P-kalkyl / bilpool enligt trafikkonsults utredning.

Cykelparkering

Cykelparkering planeras i cykelföråd i sockelvåning inom bostadsbyggnad, totalt 56 platser. Väderskyddade besöksparkeringar placeras i anslutning till entréer, totalt 10st. Detta ger totalt 66 nya cykelplatser för de nya husen, behovet är 62 platser enligt Nacka kommunds riktlinjer. Mer än 50% av cykelparkeringen är placerade inomhus där det även finns cykelfaciliteter samt plats för lastcyklar och mopeder. Cykelföråden i källaren närs med hiss, trapphus samt sekundär halvtrappa från gård, vilket även utgör angreppsväg för brandkår. Dörrar till cykelföråd förses med dörrautomatik. Befintlig cykelparkering på gård fördubblas till totalt 70 st varav 49 är väderskyddade med cykel tak. Cykelparkeringarna på gård är ramlåsbara. Två ellådycyklar utgör en lådcykelpool för kvarteret. De köps in och driftas av Skandia fastigheter. Lådcyklarna placeras i läsbara cykelskjul på gård och förses med laddstolpe.

Brand

Uppställning brandbil sker inte på gård för att klara utrymning i de två befintliga höga "stjärnhusen". De befintliga lamellhusen klarar utrymning med mobil stege. De nya husen har TR2 trapphus samt angreppsväg via en sekundär entré i källaren. De nya husen placeras 5 -5.4 meter från gavel befintligt hus. En stålningsberäkning enligt brand PM visar att strålningsnivåerna mellan byggnaderna blir tillräckligt små så att brandspridningen begränsas.

Sophantering

Befintlig miljöstation rivas och ersätts med två nya miljöstationer i de nya husens entréplan mot Furuvägen. Soprummen har fönster mot Furuvägen vilket ökar tryggheten genom insyn från gatan. Sopkasun mot Helgesonväg i öster flyttas till infart i sydöstra hörnet mot Gamla värvmdövägen. Detta för att parkvägen / parkmark längs Helgesonväg idag används för angöring / sopbil , vilket inte är optimalt. En ny angöringsplats för sopbil ordnas vid den nya sopkasunen i sydvästra hörnet av kvarteret längs Gamla värvmdövägen. Sopbilsangöring placeras så att den inte blockerar infart / utfart.

Bostadskomplement

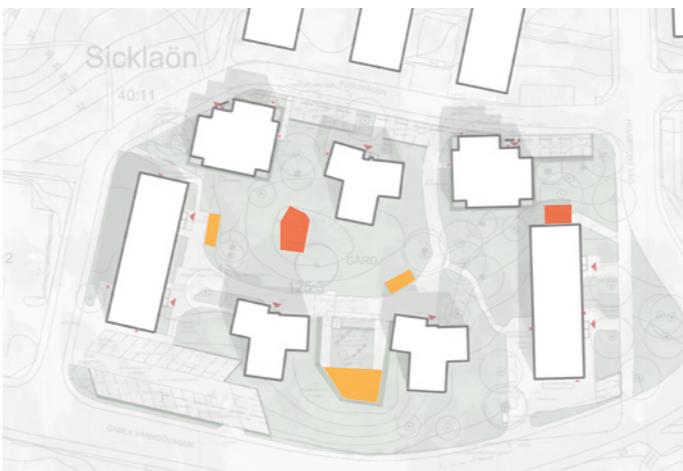
Fläckrum och bostadskomplement placeras i sockelvåning.

Sammanställning ytor / lägenheter

BTA Bostäder	2056 m ²
BTA bostadskomplement	394 m ²
BTA Fläckrum	132 m ²
Total BTA	2582 m ² (varav 2056m ² ljus BTA & 526m ² mörk)
Tillkommande lägenheter:	22 st varav: 12 st 2 rok 55 kvm, 2 st 3 rok 83 kvm, 8 st 4 rok 95 kvm.



Situationsplan, befintliga träd som tas ned markerade i rött
wSkala 1:1000



Uteplatser



Flöden

Nya
Befintliga

Bilväg/angöring
Gångväg



Gårdsbildning

FOTOMONTAGE



Fotomontage Furuvägen mot väster

FOTOMONTAGE



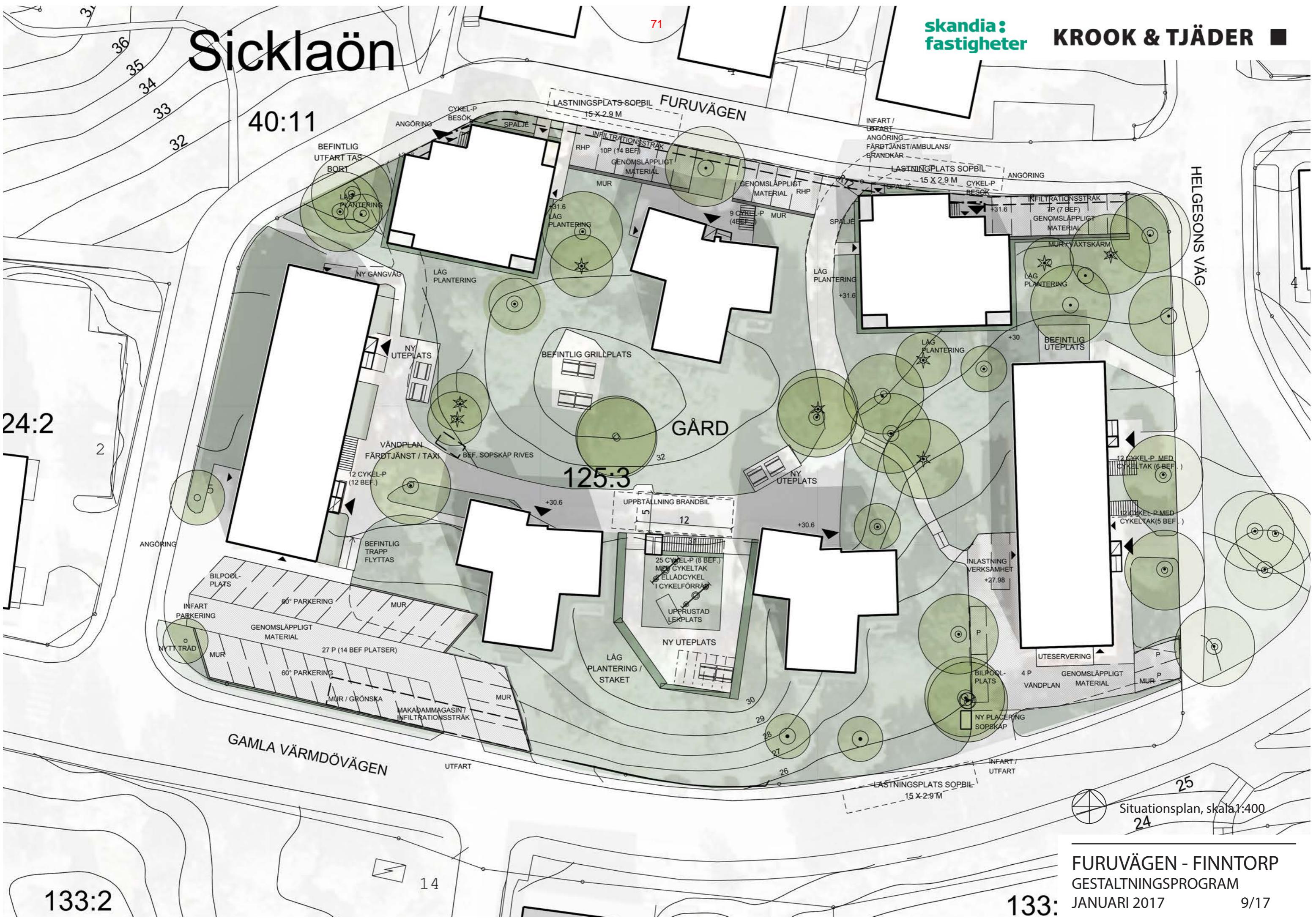
Fotomontage gård mot norr



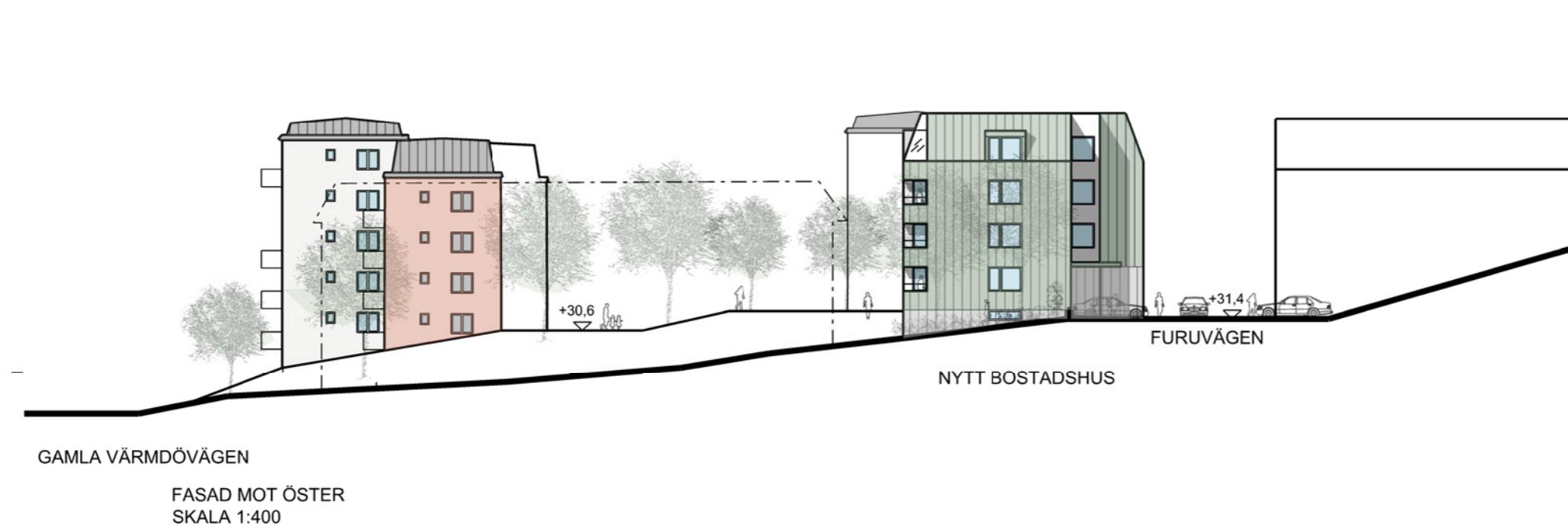
Fotomontage Furuvägen mot öster

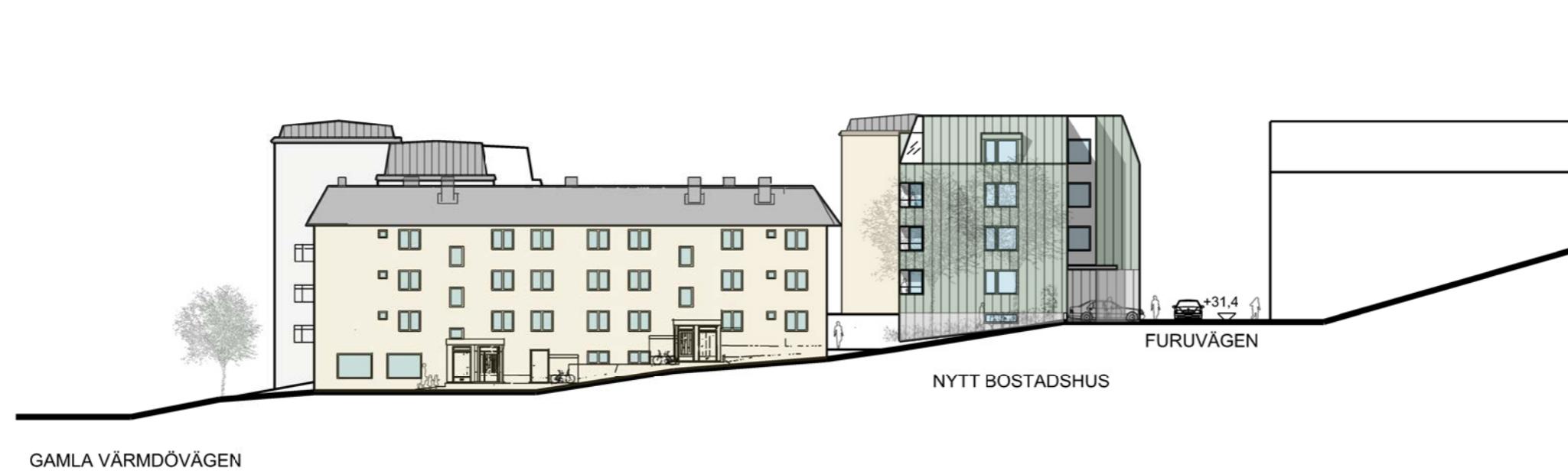
Sicklaön

40:11



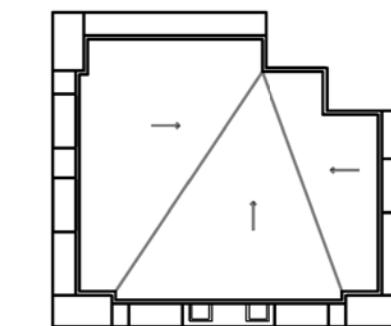
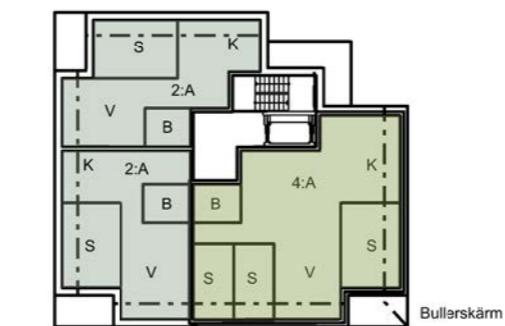
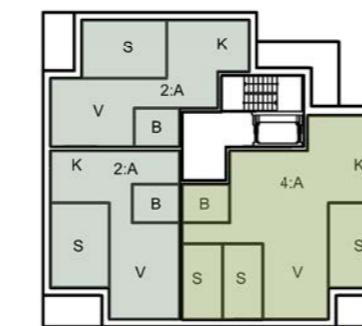
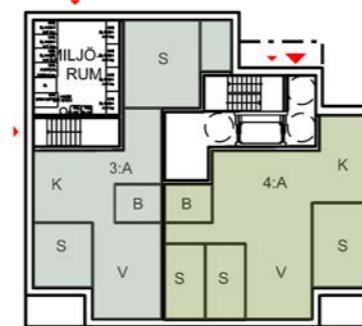
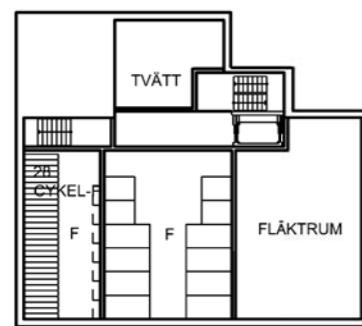
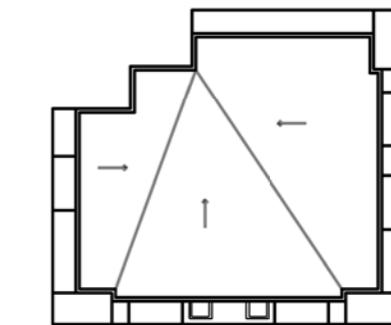
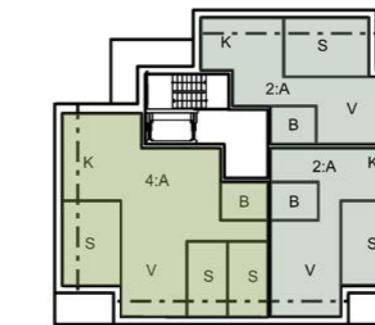
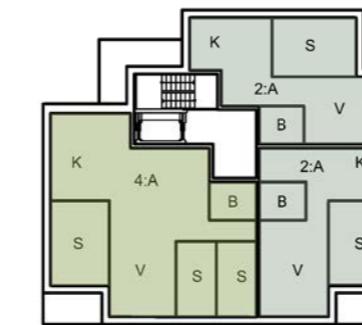
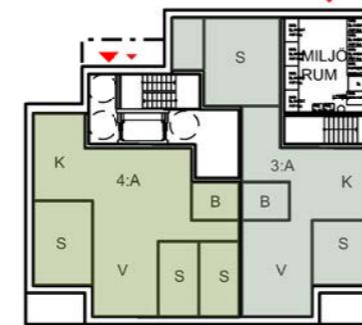
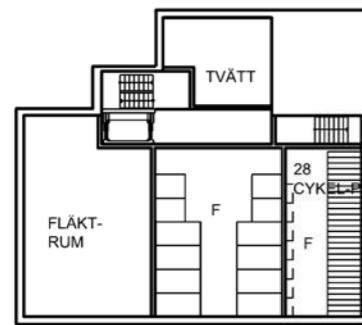
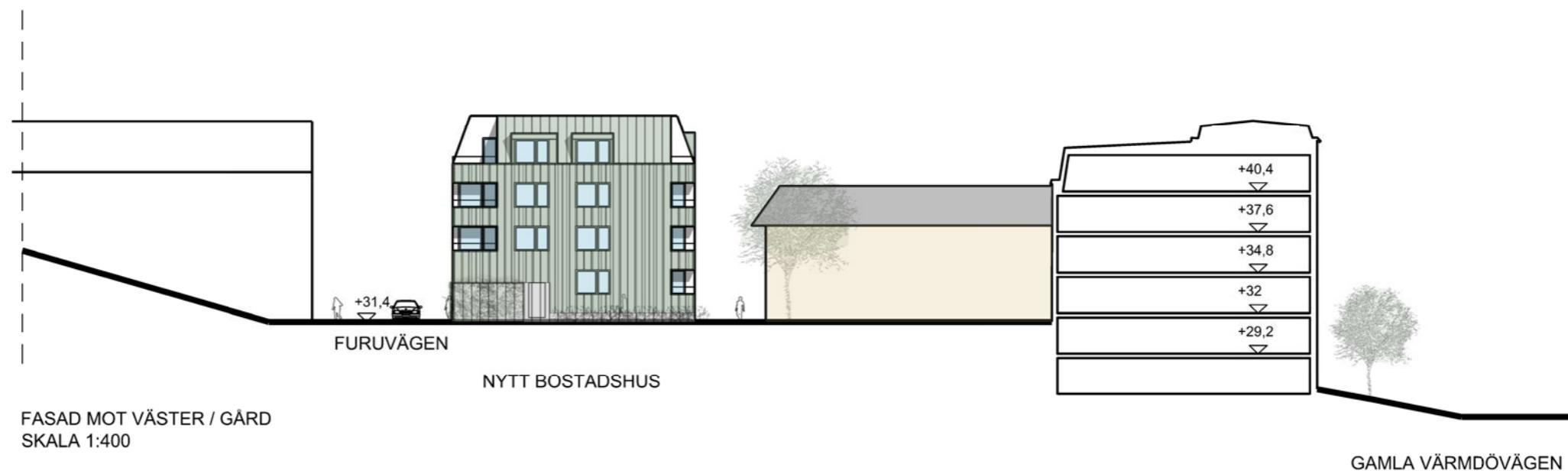
FASADER / SEKTIONER

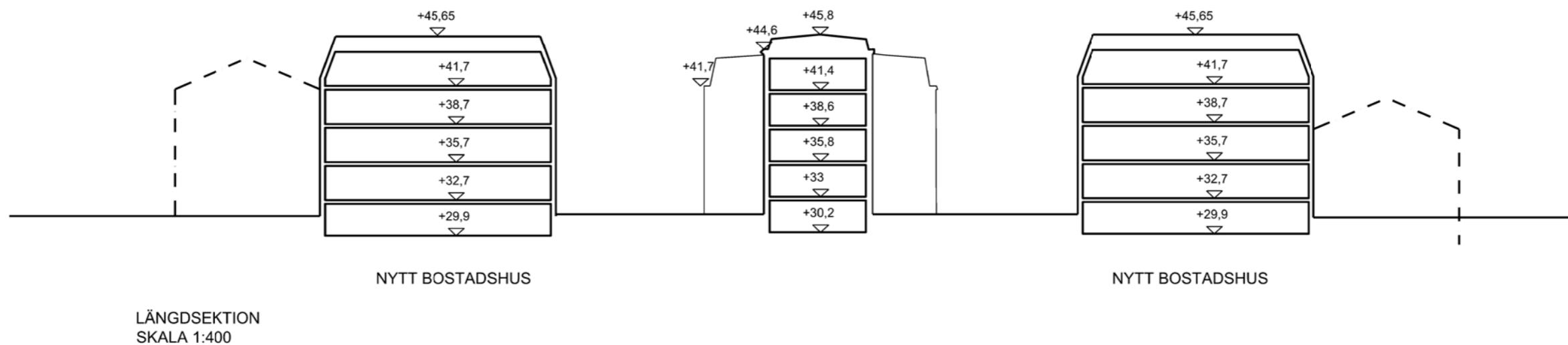
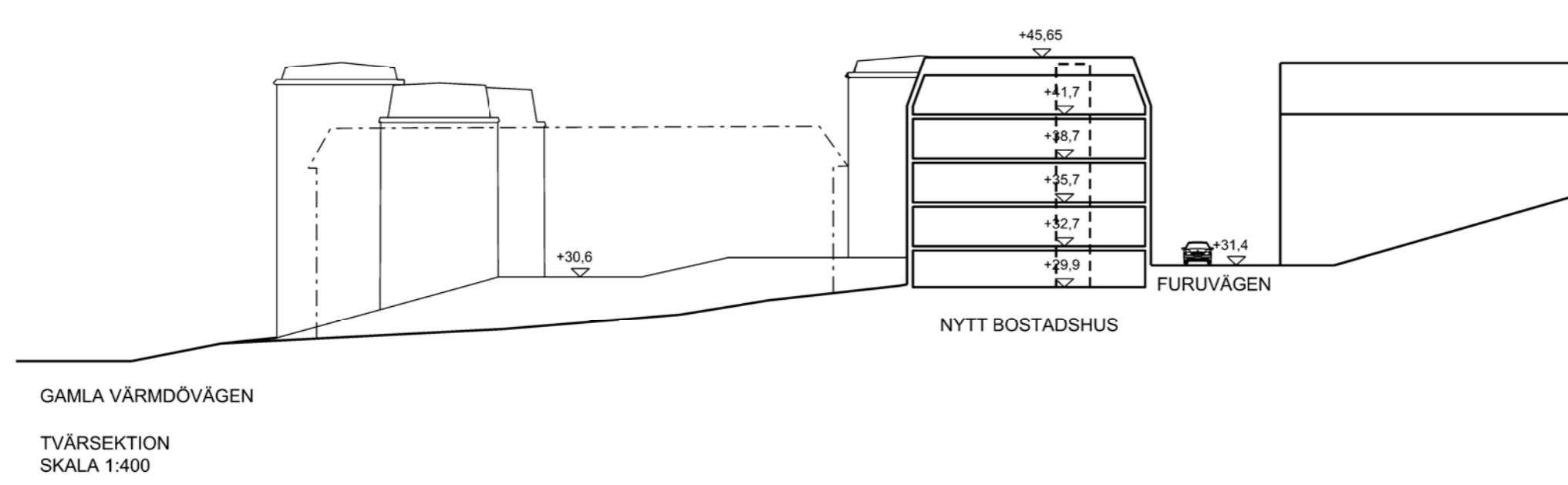




FASAD MOT ÖSTER / HELGESSIONS VÄG
SKALA 1:400







DIAGRAM/KONCEPT



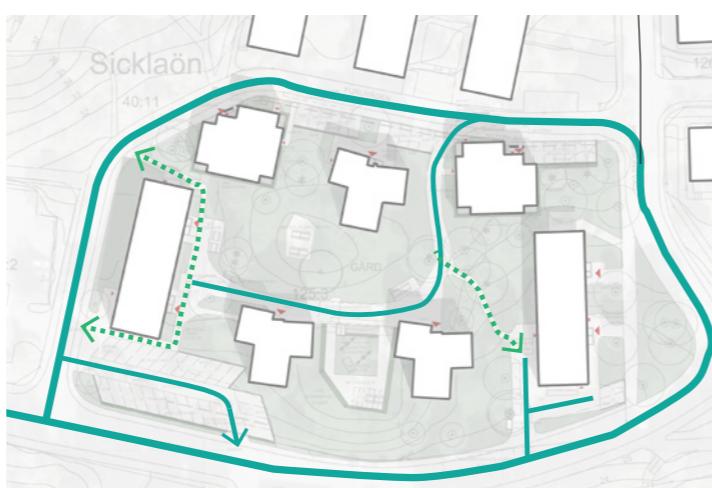
Gårdsbildning



Utblickar



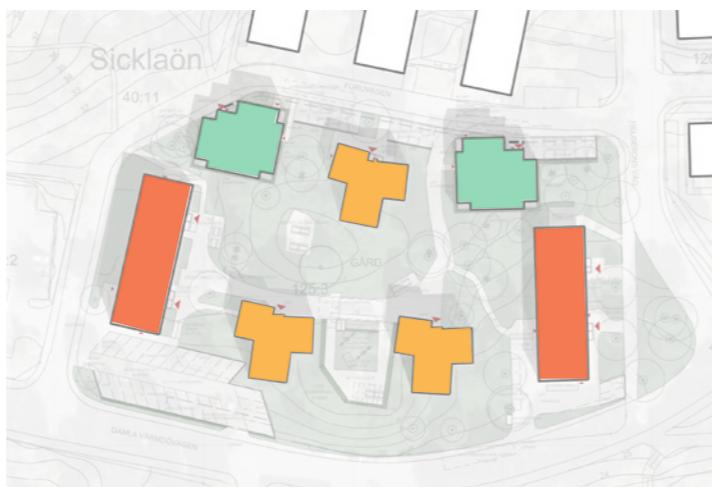
Uteplatser



Flöden

Nya
Befintliga

Bilväg/angöring
Gångväg

Dagvattenhantering,
infiltrationsstråk

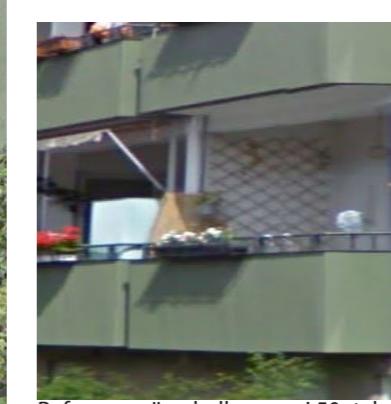
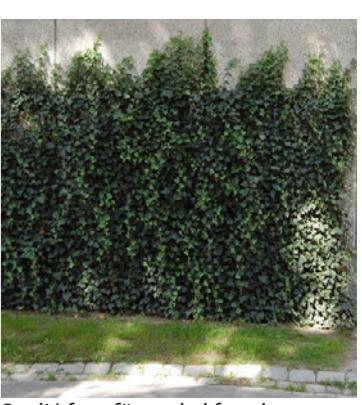
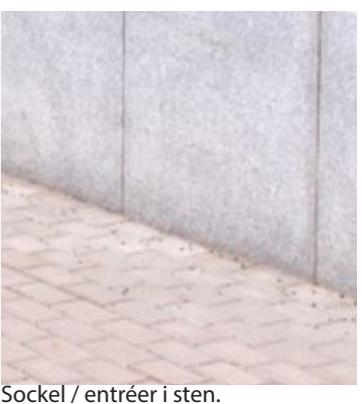
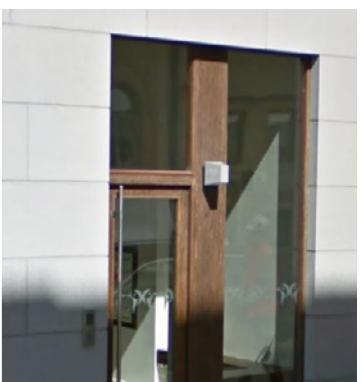
Typologier

Situationsplan
Skala 1:1000Situationsplan, befintliga träd som tas ned markerade i rött
Skala 1:1000

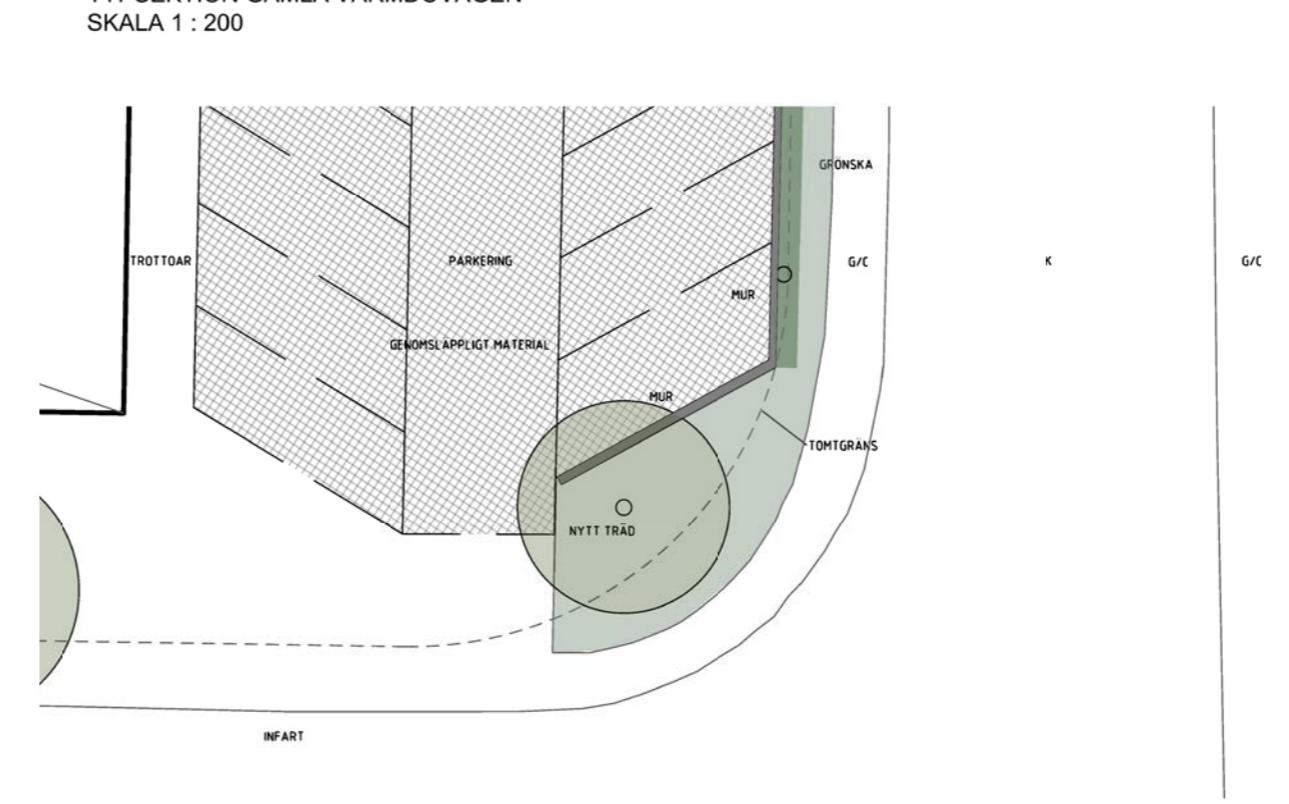
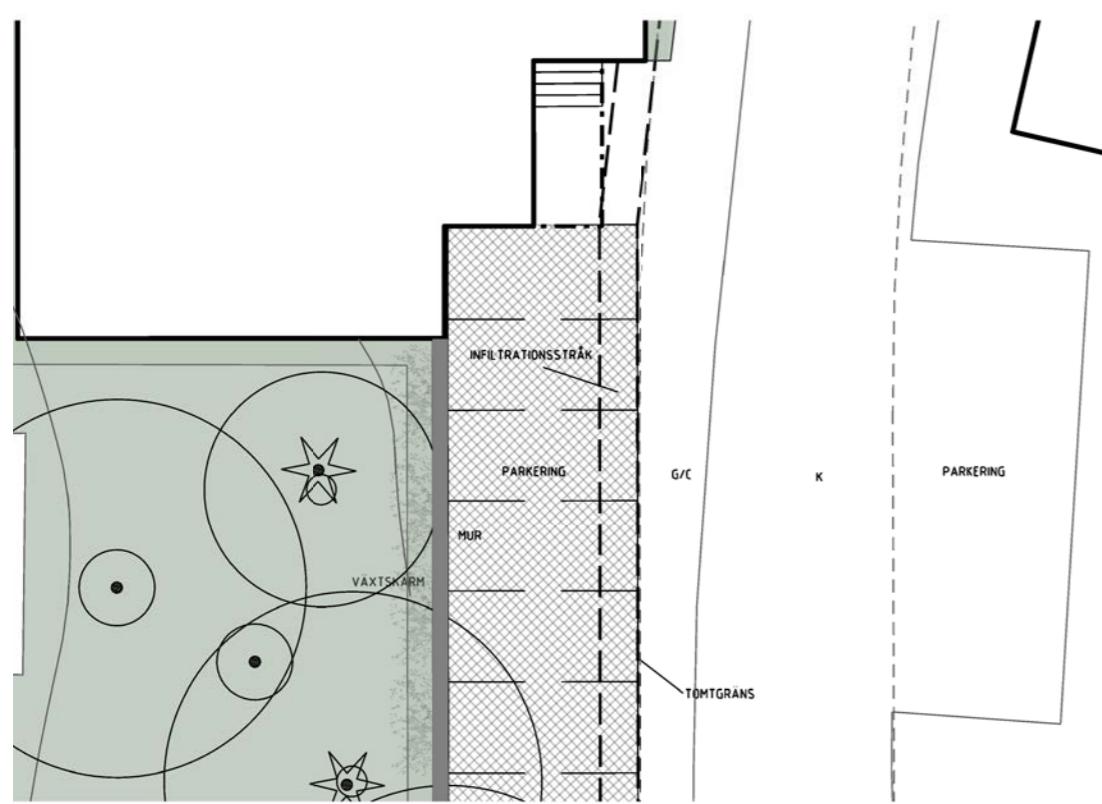
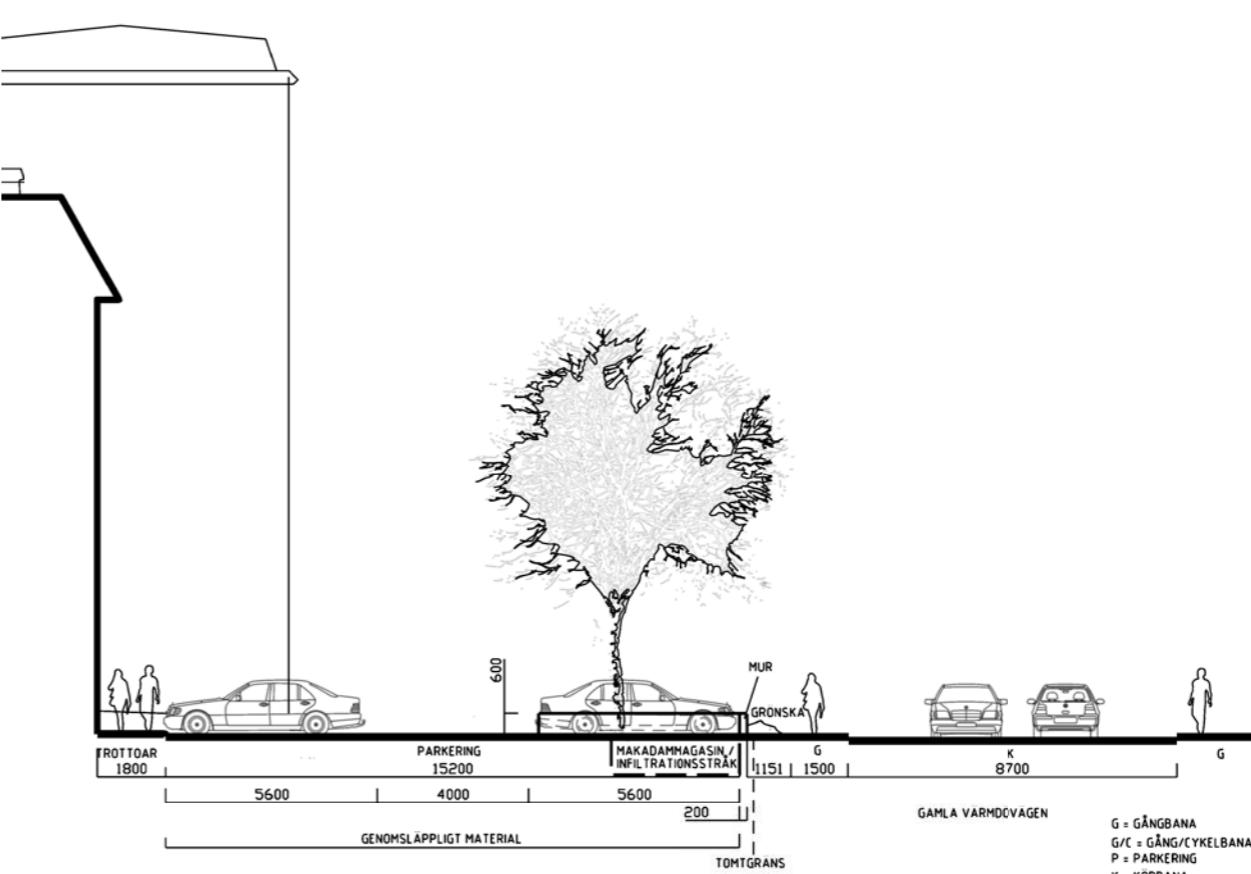
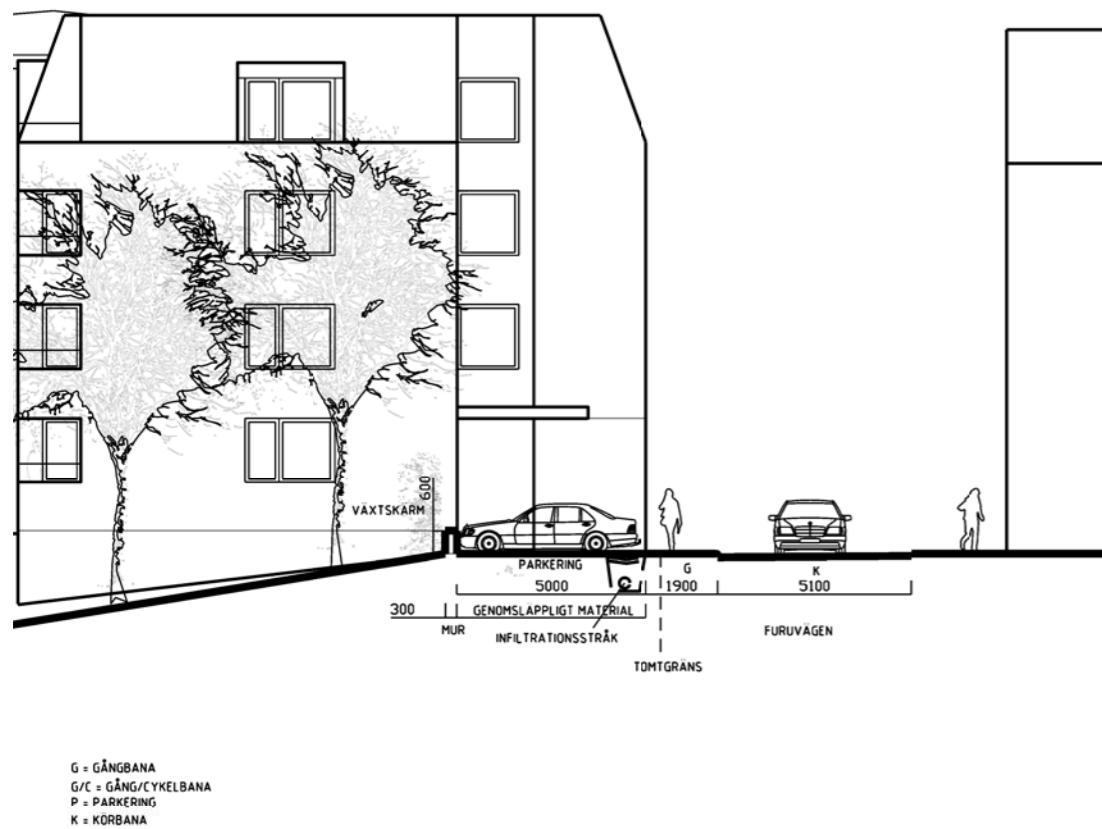
EXEMPEL FASADUTFORMNING



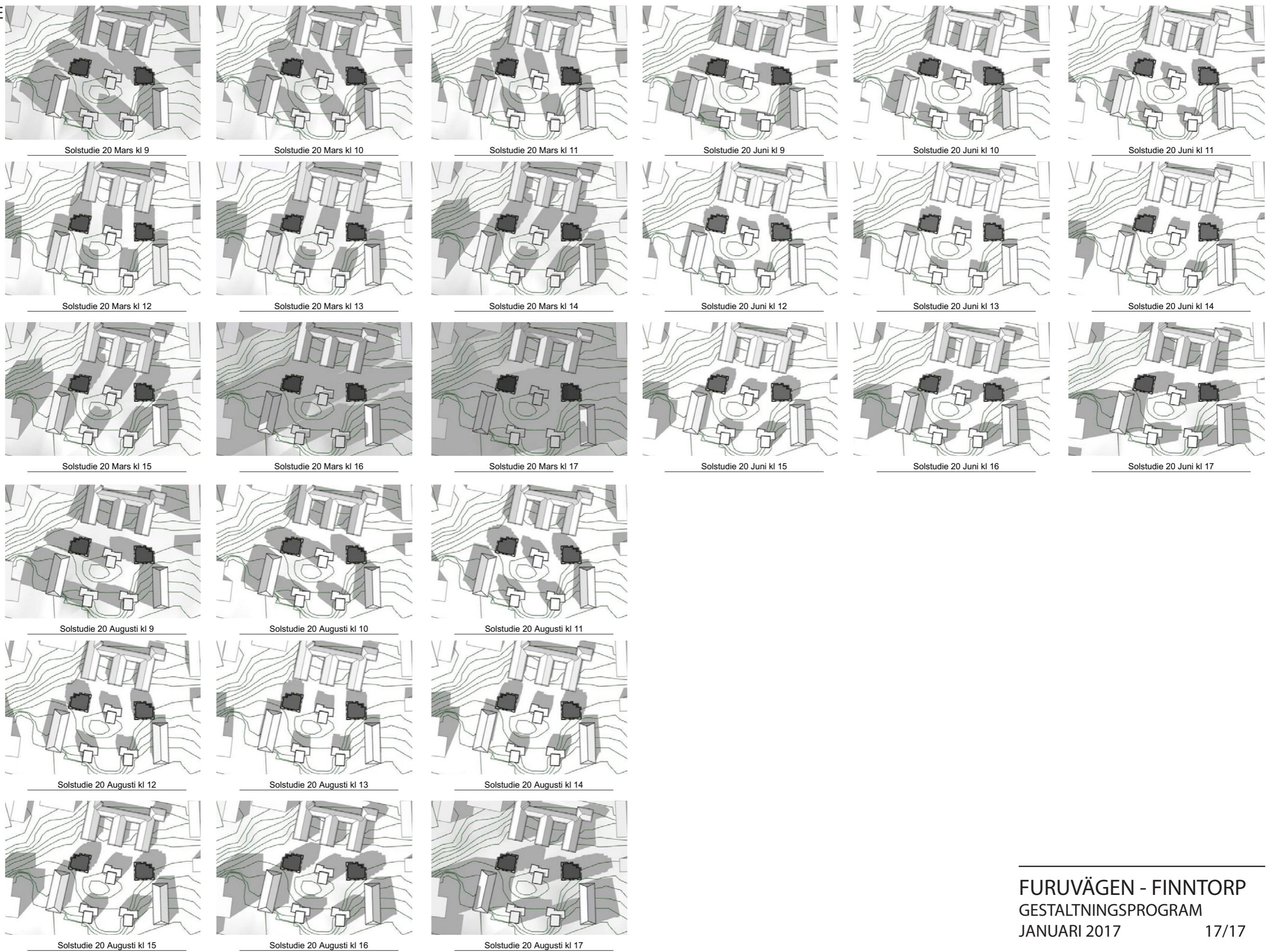
Fasad mot gård



MARKPLANERING / GATUSEKTIONER PARKERING



SOLSTUDIE





REKOMMENDERADE PARKERINGSTAL FÖR BOSTÄDER I NACKA

1	Inledning.....	3
2	Modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus	4
2.1	Grundintervall	5
2.2	Lägesbaserat parkeringstal.....	6
2.3	Projektspecifikt parkeringstal.....	12
2.4	Gröna parkeringstal	12
2.5	Exempel på parkeringstal för flerbostadshus.....	14
2.6	15	
2.7	Kommunens arbetsprocess.....	16
3	Parkeringsstal för övriga boendeformer	17
4	Parkeringsstal för cykel.....	17

Antaget av kommunstyrelsen 2016-11-28

I Inledning

Nackas tidigare parkeringstal beslutades i september 2014. Mycket har hänt de senaste åren. När Nacka bygger stad måste markanvändningen effektiviseras och i delar av kommunen har parkeringsavgifter införts. De tidigare parkeringstalen ansågs som ganska höga i förhållande till de nya förutsättningarna och parkeringsutredningar tog mycket tid i anspråk hos tjänstemännen. För att effektivisera arbetet fanns en önskan om en mer transparent, enkel och tydlig modell för att beräkna parkeringsbehovet.

Nackas nya modell för beräkning av parkeringsbehov syftar till att stödja kommunens ambitioner om att bygga stad genom att säkerställa att boendeparkering huvudsakligen sker på tomtmark, att möjliggöra ett kostnadseffektivt bostadsbyggande genom att hålla nere kostnaderna och hushålla med stadens mark samt att förenkla exploateringsprocessen genom ökad förutsägbarhet och transparens.

Ett huvudsyfte med en nya modellen har varit att förenkla och tydliggöra formerna för hur flexibla/projektspecifika parkeringstal ska hanteras inom kommunen. Kommunens inställning i frågor om parkering och parkeringsbehov ska tydliggöras på samma sätt som kommunens praktiska handläggning av parkeringstal ska förenklas och tydliggöras. Den nya modellen ger tydliga signaler till byggherrar om antalet parkeringsplatser som förväntas anordnas i varje projekt och modellen bidrar även till att säkerställa att projekt i olika delar av kommunen får en konsekvent och likvärdig handläggning.

Ett parkeringstal anger hur många bilparkeringar som ska anordnas vid ny- eller ombyggnation. Parkeringsstalet syftar till att tillgodose det behov av parkering som boende har inom kvartersmark och utgör en miniminivå. Ett lågt parkeringstal är positivt eftersom det kan förväntas bidra till en begränsning av bilberoendet i kommunen, vilket ligger väl i linje med kommunens övergripande mål, men ett för lågt parkeringstal riskerar i sin tur att leda till att boendeparkeringen ”trängs ut” på gatan. Detta innebär att gaturummet i praktiken används för allt mer parkering, vilket ger negativa konsekvenser för framkomlighet, trafiksäkerhet och väghållning. Dessutom hindras andra användningsområden som skapar en attraktiv stadsmiljö så som träd, bänkar och uteserveringar.

Nacka kommuns nya modell för att beräkna parkeringsbehov är tänkt att vara dynamisk och flexibel. Antalet parkeringsplatser som byggs anpassas efter den specifika situationen i varje projekt. Modellen för att beräkna parkeringsbehov är dynamisk och kan användas i projektets alla skeden för att beräkna antalet parkeringsplatser. Om projektets förutsättningar förändras över tid, exempelvis

om det byggs fler stora lägenheter, används modellen för att beräkna ett nytt behov av antal parkeringsplatser.

Nacka erbjuder även byggherrarna att sänka parkeringstalet genom en motprestation som bygger på att byggherren genomför ett antal mobilitetsåtgärder som syftar till att underlätta ett liv utan bil. Vid beräkning av parkeringstal är det viktigt att skilja på bilinnehav och användande av bil. För att kunna sänka parkeringstalet är det viktigt att påverka bilinnehavet och inte bara bilanvändandet. Att bilen används mer sällan är positivt ur framkomlighetssynpunkt men påverkar inte behovet av en parkeringsplats.

Vid bygglov sker en avstämning mot modellen för att säkerställa rätt antal parkeringsplatser utifrån projektets aktuella förutsättningar.

De nya parkeringstalen, antagna av KS i november 2016, gäller för detaljplaner, markanvisningar och dyl. som antas efter detta datum och detaljplaner där det inte finns något angivet parkeringstal i planbeskrivningen.

Under våren 2017 kommer Nackas riktlinjer för parkeringstal kompletteras med parkeringstal för verksamheter såsom välfärdsfastigheter och kontor.

2 **Modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus**

Parkeringsstal anger hur många parkeringsplatser som ska tillhandahållas i samband med ny- och ombyggnation. Nackas modell för att beräkna parkeringstal är projektspecifik utifrån de lägesegenskaper en fastighet har (ex närbild till kollektivtrafik och service) samt vilken storlek på lägenheter som byggs. Nacka erbjuder även byggherren att reducera parkeringstalet i utbyte mot att byggherren åtar sig att ordna mobilitetsåtgärder.

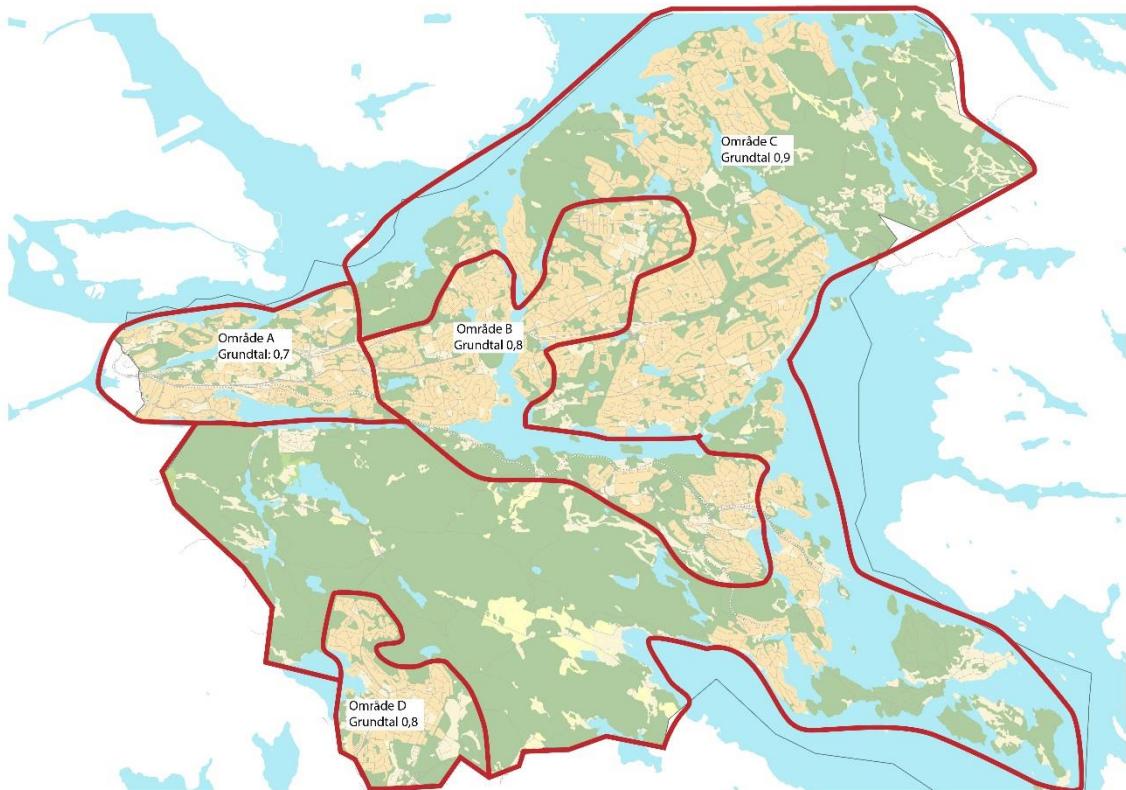
Modellen utgår från nedanstående principer.

1. Generellt grundintervall
2. Lägesbaserat parkeringstal. Lägeskvaliteterna beror på närbild till kollektivtrafik och lokal service.
3. Projektspecifikt parkeringstal som baseras på storlek på lägenhet.
4. Gröna parkeringstal, ett erbjudande till byggherrarna att sänka parkeringstalet med hjälp av mobilitetsåtgärder.

2.1 Grundintervall

Modellen utgår från ett grundtal som baseras på områdenas karaktär, läge i kommunen, närhet till kollektivtrafik samt statistik över bilinnehav per lägenhet. Områdenas utsträckning har arbetats fram av kommunens tjänstemän på exploateringsenheten, planenheten och trafikenheten.

I nedanstående karta redovisas kommunens områden för grundtal. Bilden finns även som separat bilaga.



2.2 Lägesbaserat parkeringstal

Bilinnehavet påverkas av många faktorer. För många människor innebär tillgång till bil en möjlighet att klara av vardagens ärenden, skjutsa barn till aktiviteter, åka och handla med mera¹. En tredjedel använder bilen som färdsätt för att pendla till och från arbetet².

Genom god tillgång till kollektivtrafik ökar chanserna att klara sig utan bil. Framförallt underlättas resor till jobb och skola (men även de som bor riktigt nära kollektivtrafiken väljer ibland att äga bil för att klara av övriga ärenden i vardagen). Även närhet till service ger en bra förutsättning för att klara av de vardagliga ärendena utan bil.

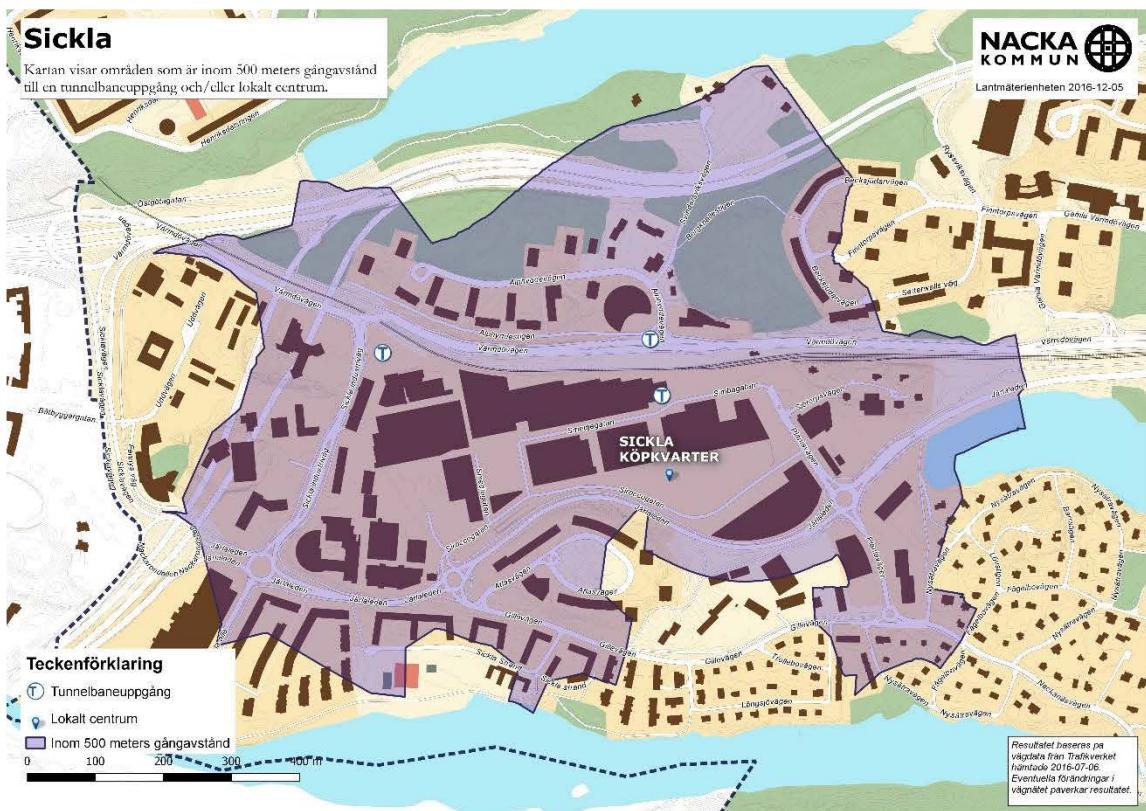
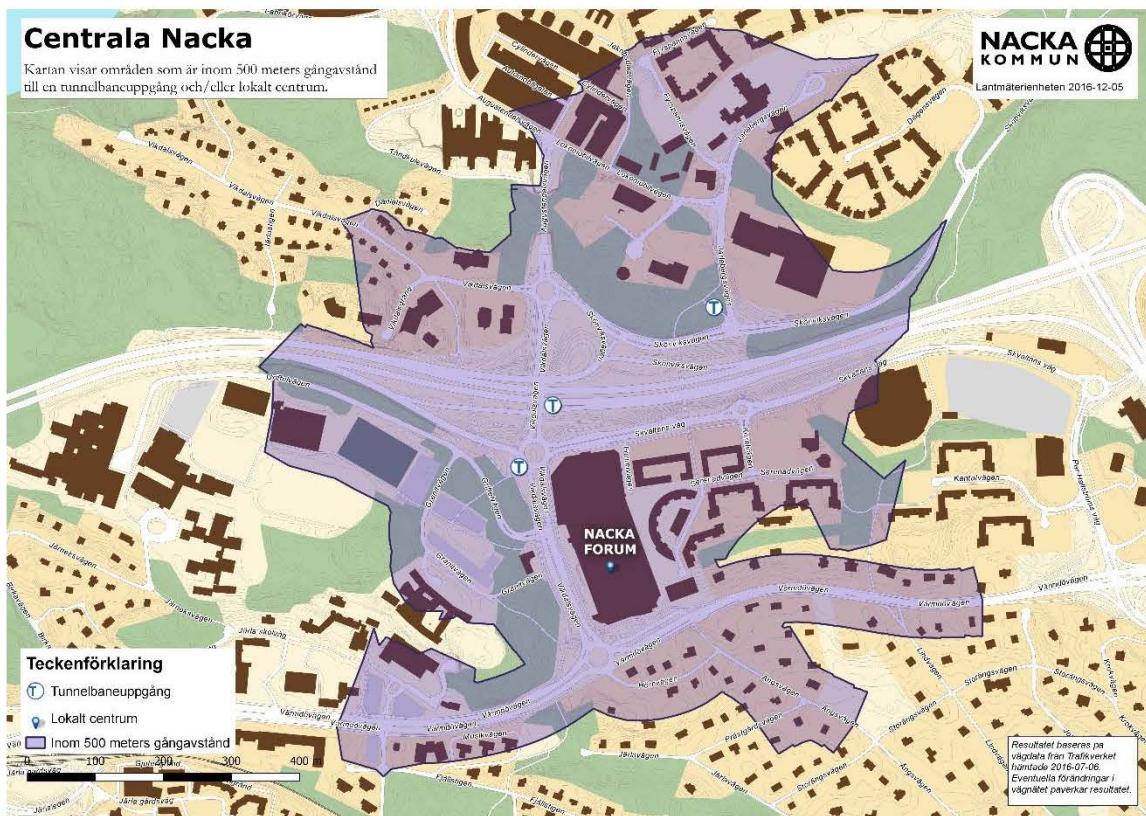
I Nackas modell för att beräkna parkeringsbehovet ges en reduktion för närhet till tunnelbana och till lokala centrum. Med närhet avses 500 meters verklig gångavstånd.

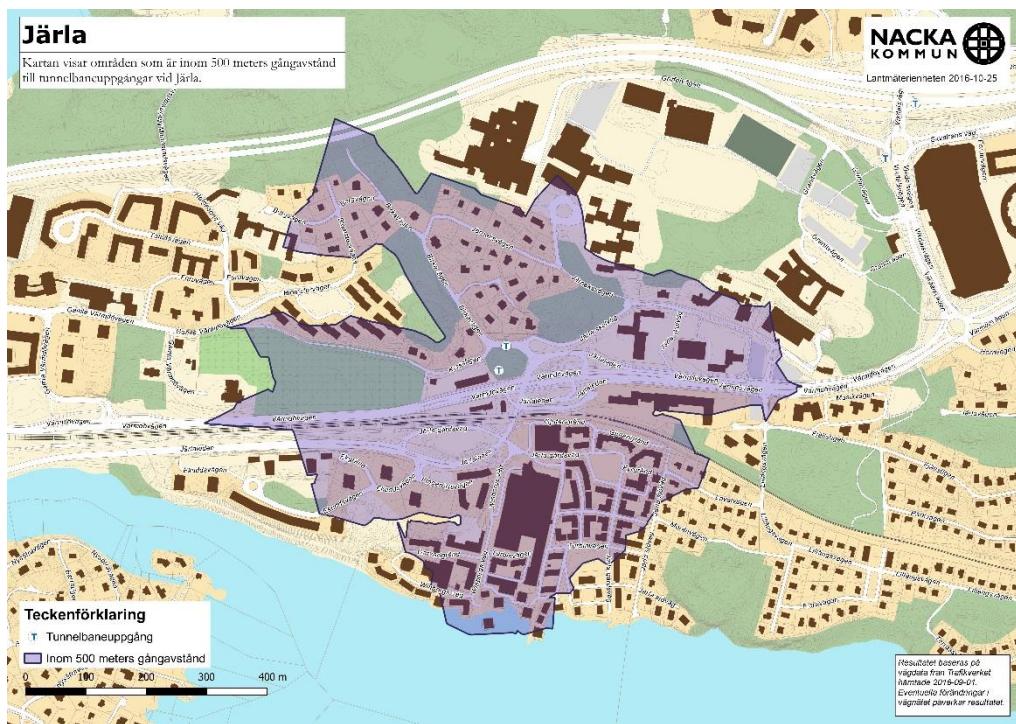
2.2.1 Närhet till tunnelbana

I nedanstående bild visas 500 meters verklig gångavstånd från tunnelbanans planerade entréer samt 500 meter från Sickla köpkvarter och Nacka Forum utifrån dagens digitaliserade gångvägnät. Bilden utgår från det gångvägnät som idag finns digitaliserat och det är möjligt att fler fastigheter ligger inom 500 meters gångavstånd. Om byggherren kan redovisa att fastigheten ligger inom 500 meters gångavstånd får även de rabatt.

¹ I genomsnitt är 31 % av resorna som länsinvånarna i Stockholms län genomför är arbetsresor, 16 % är inköpsresor och 21% av resorna är resor till nöje, fritid, släkt eller vänner. RVU Stockholms län 2015, Trafikförvaltningen.

² 32 % av resor till arbete för boende i Nacka kommun sker med bil. 41% av resorna sker med kollektiva färdmedel och övriga resor sker med cykel, till fots eller annat färdsätt. Av resor på fritiden sker 54 % av resorna med bil och 22% med kollektiva färdmedel. RVU Stockholms län 2015, Trafikförvaltningen.



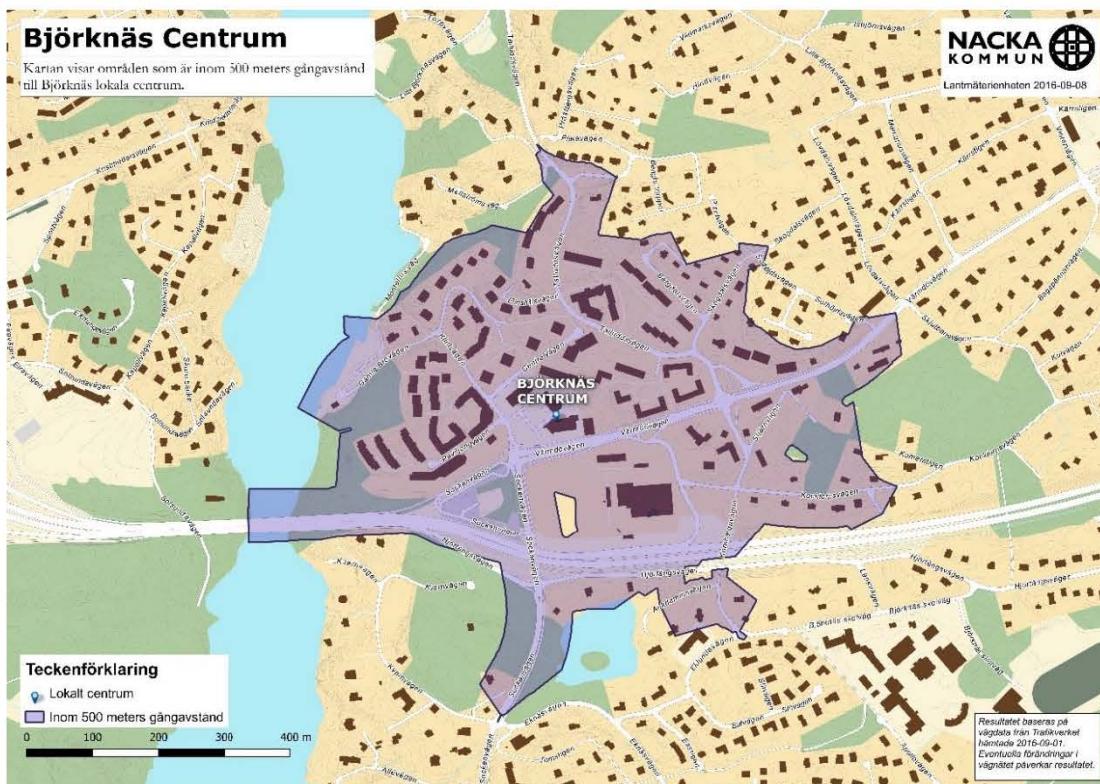
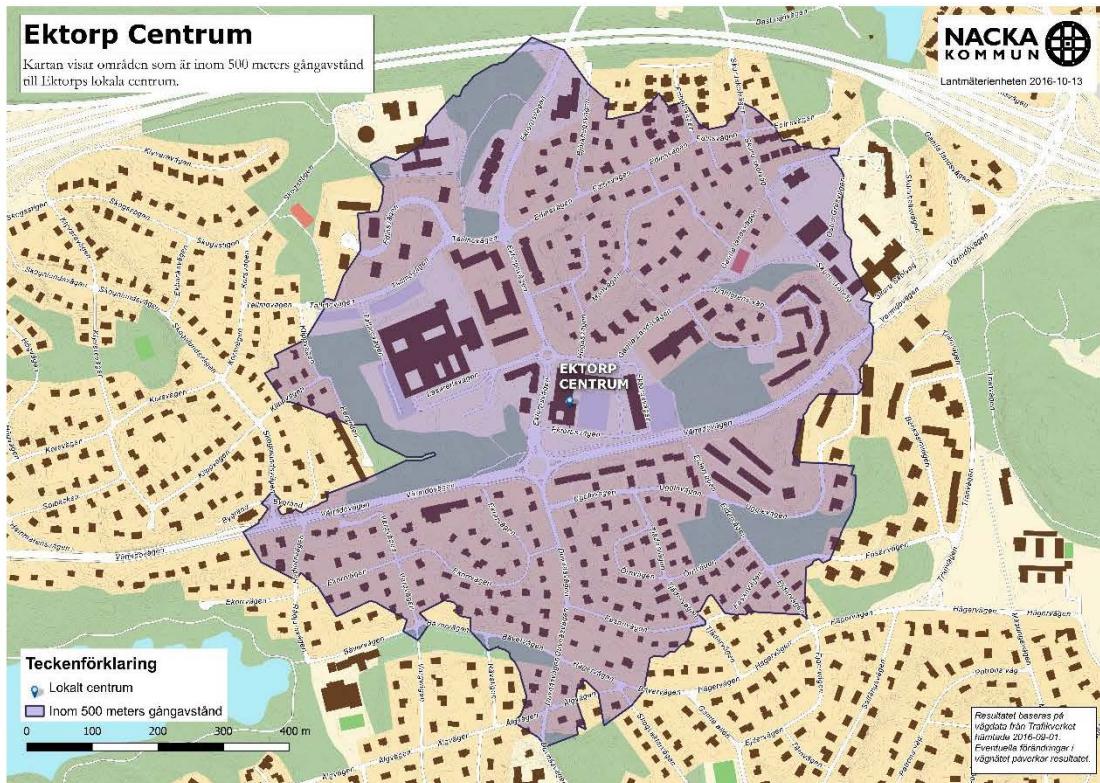


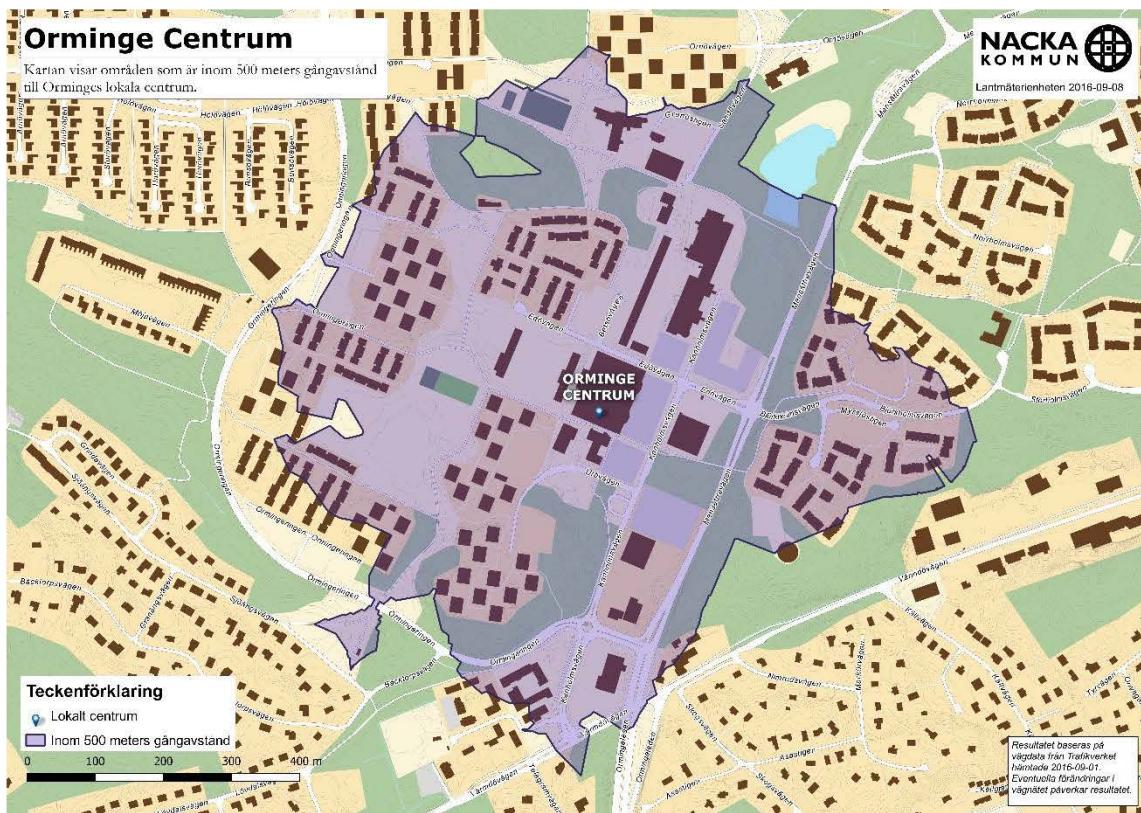
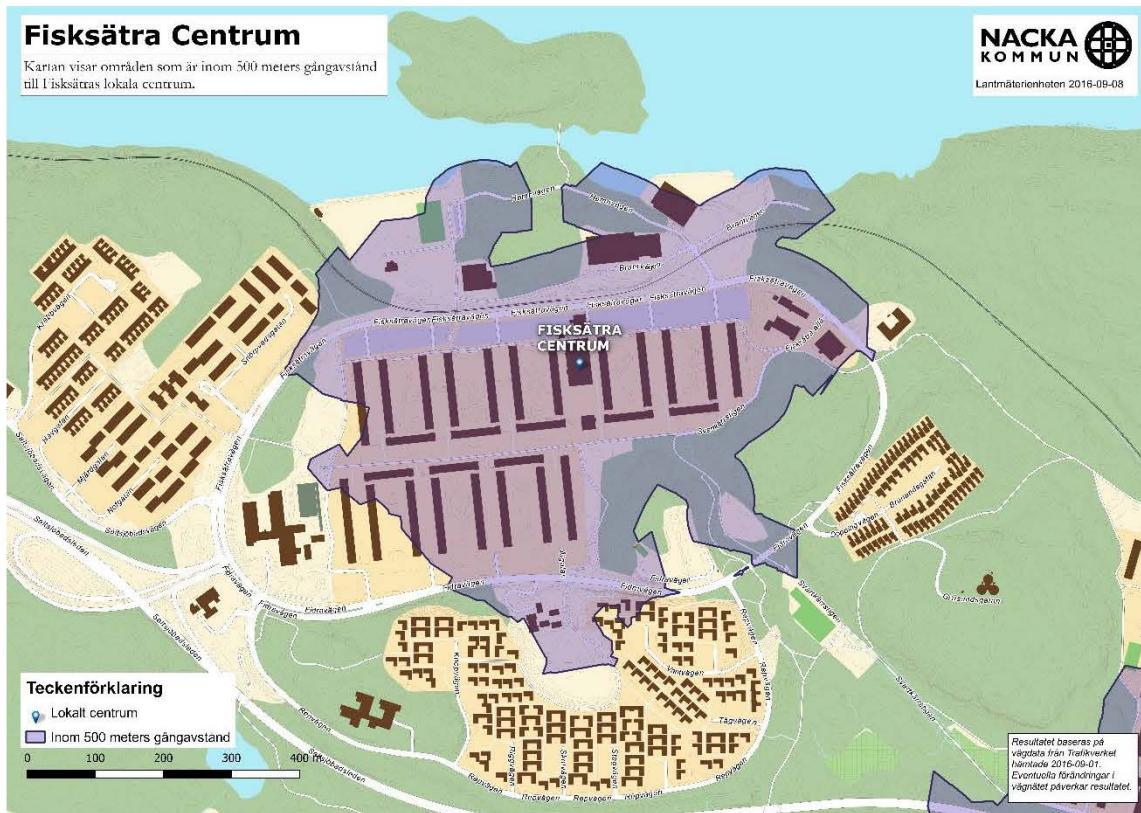
2.2.2 Närhet till lokala centrum

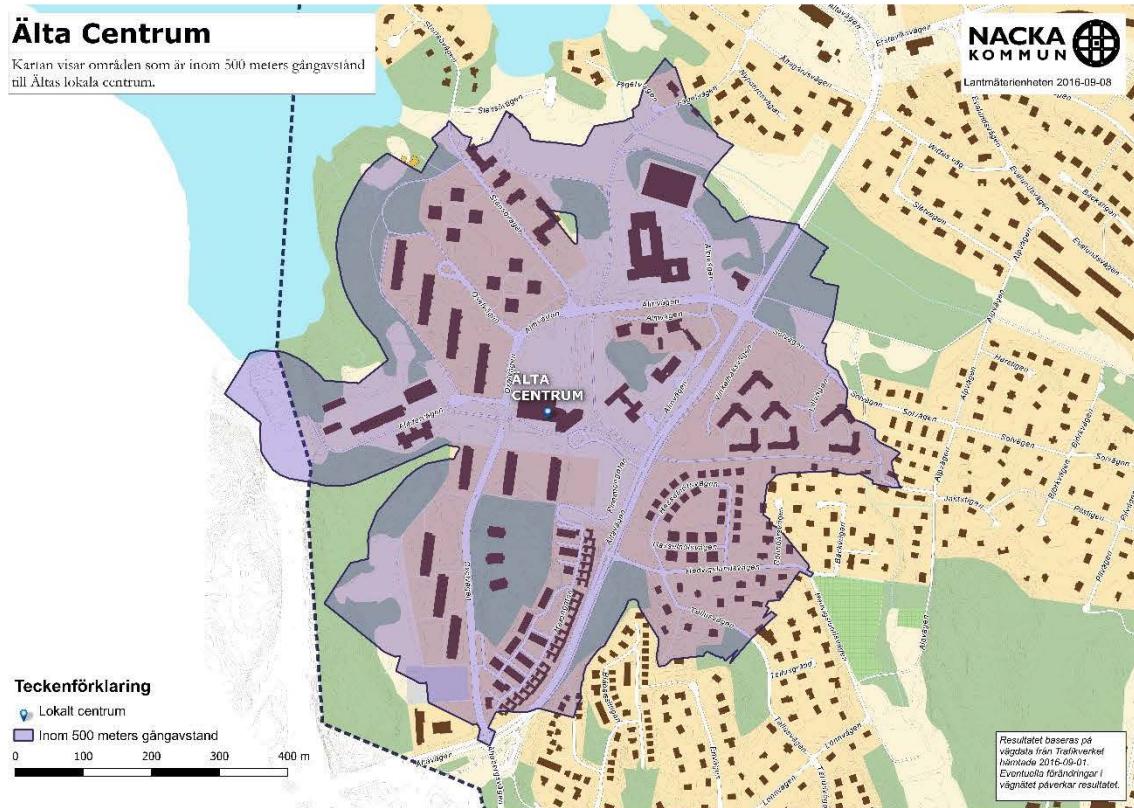
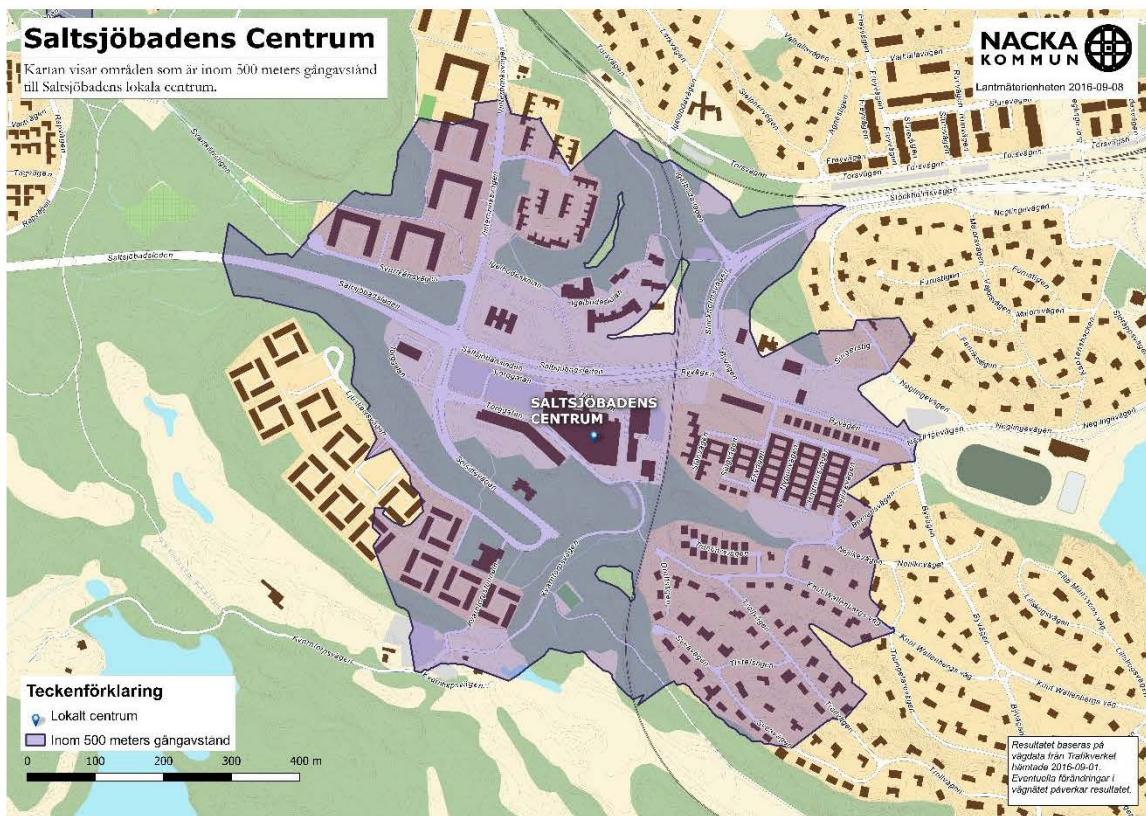
I Nackas översiksplan från 2012 anges sex stycken lokala centrum. Servicen i de lokala centrumen gör det möjligt för boende i närlheten att uträtta enklare ärenden lokalt och minskar således behovet av bil. De lokala centrumen är:

- Ektorp
- Björknäs
- Orminge
- Fisksätra
- Saltsjöbaden
- Älta

I nedanstående bilder visas 500 meters verklig gångavstånd från de lokala centrumen utifrån dagens digitaliserade gångvägnät. Bilderna utgår från det gångvägnät som idag finns digitaliserat och det är möjligt att fler fastigheter ligger inom 500 meters gångavstånd. Om byggherren kan redovisa att fastigheten ligger inom 500 meters gångavstånd får även de rabatt.







2.3 Projektspecifikt parkeringstal

Det projektspecifika parkeringstalet påverkas av storlekssammansättningen på de lägenheter som byggs.

2.3.1 Justering utifrån lägenhetsstorlek

- Små lägenheter definieras som 2or eller mindre och får en reduktion av parkeringstalet på 30%.
- Stora lägenheter definieras som lägenheter som är större 2or och de får ett tillägg på parkeringstalet på 20%.

2.3.2 Besöksparkering

Parkeringsstalten ska räknas upp med 10% för att inrymma besöksparkering på kvartersmark.

Gatumark ska i huvudsak vara avsedd för korttidsparkering och angöring och inte för besöksparkering eller boendeparkering.

2.4 Gröna parkeringstal

Nacka kommun erbjuder exploater och byggherrar att sänka parkeringstalet genom att tillhandahålla olika mobilitetsåtgärder som syftar till att underlätta ett liv utan bil.

Syftet med mobilitetsåtgärderna är att sänka parkeringsbehovet genom att frivilligt avstå från att äga en bil. Mobilitetsåtgärderna kan finansieras av exploateren genom att minska antalet parkeringar. Kostnaderna för mobilitetsåtgärderna är vanligtvis avsevärt mycket lägre än vad det kostar att bygga parkeringsplatser. Kostnaden för att bygga en parkeringsplats i garage brukar uppskattas till 300 000 – 500 000 kr.

Det finns idag inte tillräckligt mycket forskning för att beräkna exakt hur stor potentialen är för minskade parkeringsbehov till följd av olika åtgärder. Flera kommuner i Sverige tittar på varandra och lär kontinuerligt av varandra men eftersom det är relativt nytt att arbeta med mobilitetsåtgärder finns det få ordentliga uppföljningar gjorda.

I arbetet med att definiera vilka mobilitetsåtgärder som ska gälla i Nacka har trafikenheten gjort en omvärldsbevakning genom att kontakta och intervju 12 kommuner runt om i Sverige om deras erfarenheter med mobilitetsåtgärder.

I denna rapport definieras *mobilitetsåtgärder* som en samling av både hårdare och mjuka åtgärder som syftar till att öka andelen hållbara resor med cykel, gång och kollektivtrafik och samtidigt påverka bilinnehavet. En mobilitetsåtgärd kan således både vara att bygga välfungerande cykelförvaringsrum i ett hus (hård åtgärd) och att få en personlig resecoach som planerat ut de bästa resvägarna ur hållbarhetssynpunkt (mjuk åtgärd).

Vid beräkning av parkeringstal är det viktigt att skilja på bilinnehav och användande av bil. För att kunna sänka parkeringstalet är det viktigt att påverka bilinnehavet och inte bara bilanvändandet. Att bilden används mer sällan är positivt ur framkomlighetssynpunkt men påverkar inte behovet av en parkeringsplats.

En viktig förutsättning för val av mobilitetsåtgärder är att de ska vara så långsiktiga som möjligt och relativt enkla att genomföra. Mobilitetsåtgärder kan vara olika ambitiösa och olika kostsamma samt ha olika stora effekter. Nacka har därför valt att paketera mobilitetsåtgärderna i två olika nivåer.

2.4.1 Två nivåer av mobilitetsåtgärder

Ett mobilitetspaket på medelnivå ger 10 % reduktion och ska innehålla minst 3 av nedanstående 5 åtgärder. Genomförandet av alla åtgärder ger 25% reduktion på parkeringstalet.

- Prova på kollektivtrafik genom att erbjuda boende 6 månaders SL-kort.
- Byggherren betalar medlemskap i bilpool minst 10 år. Bilpoolsplats ska ordnas på kvartersmark.
- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Förbättrade cykelfaciliteter med exempelvis reparations- och tvättrum för cykel.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.

Bygg Herrarna kan även komma med egna förslag på innovativa mobilitetsåtgärder med motsvarande effekt som ovanstående. Det åligger byggherren att påvisa åtgärdens effekt på bilinnehavet.

Det är viktigt att påpeka att alla cykelparkeringar ska vara av god kvalitet. Med förbättrade cykelfaciliteter avses åtgärder som ligger utanför Nackas grundläggande krav på cykelparkering, se vidare under rubriken ”Parkeringstal för cykel”. Exempelvis ska cykelrummet alltid vara lätt nåbart och ha automatisk dörröppnare. En automatisk dörröppnare räknas alltså inte som en mobilitetsåtgärd.

Kommunen öppnar för möjligheten att tillsammans med en byggherre utreda möjligheterna att planera och bygga ett så kallat ”koncepthus” utan privata parkeringsplatser. Förutsättningarna för att bygga ett hus helt utan privata parkeringar ska vara att de boendes mobilitet inte begränsas och därmed måste tillgodoses på annat sätt än med bil vilket kräver mer än de mobilitetsåtgärder som listas ovan.

2.4.2 Genomförande av mobilitetsåtgärder

Vid bygglov ska byggherren uppvisa ett av avtal med SL för inköp av kollektivtrafikkort. På liknande sätt ska ett avtal med en kommersiell aktör för bilpooler kunna uppvisas i bygglovsskedet. Utrymme för exempelvis reparations- och tvättrum för cykel ska kunna redovisas på ritningar samt placering av leveransskåp.

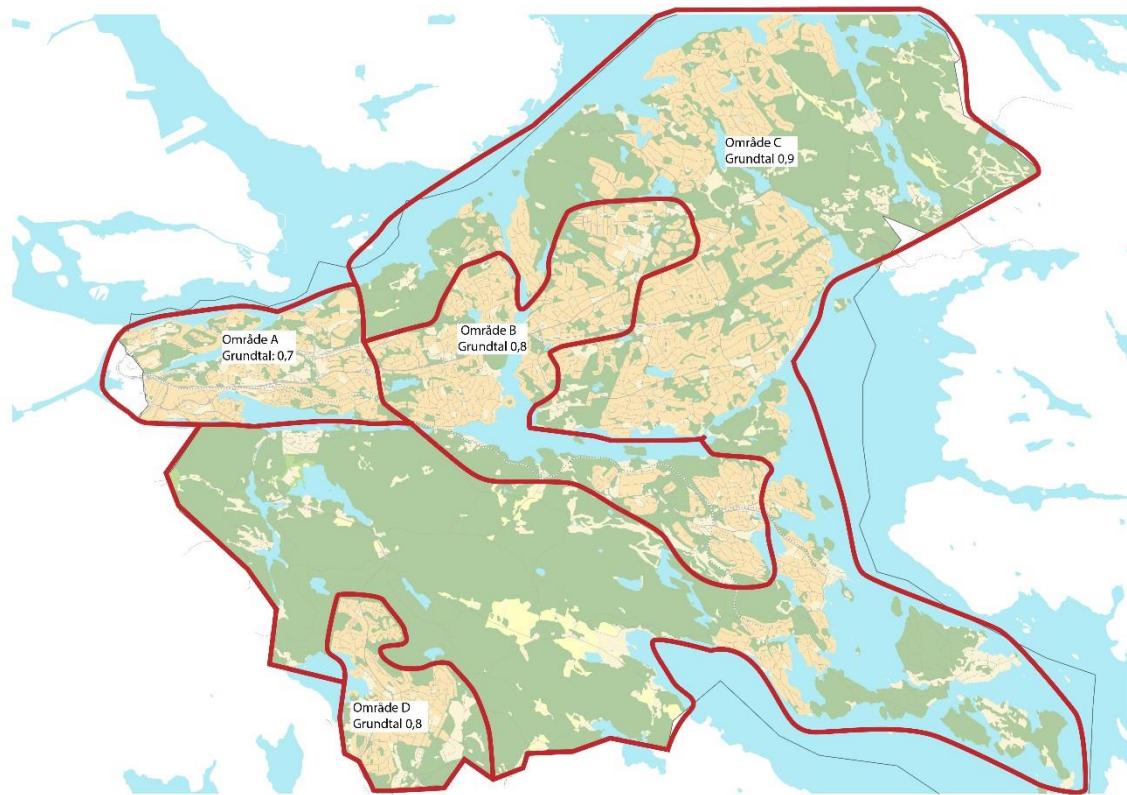
En bilpoolsplats ska kunna anordnas per 50 lägenheter. Byggherren ska betala för ett medlemskap i bilpoolen per lägenhet. Medlemskapet ska motsvara en nivå där medlemmen kan utnyttja bilpoolen ett par gånger i månaden.

Byggherren ska betala för ett 6-månaders SL-kort per lägenhet.

2.5 Exempel på parkeringstal för flerbostadshus

I nedanstående tabell finns exempel på hur de framtida parkeringstalen för flerbostadshus kommer att se ut.

Grundtal 0,7
P-tal 0,54 för små lgh:er resp 0,92 för stora lgh:er Med ambitiös nivå: 0,4 för små lgh:er resp 0,69 för stora lgh:er
Med närhet till tunnelbana eller lokalt centrum: P-tal 0,48 för små lgh:er resp 0,83 för stora lgh:er Med ambitiös nivå: 0,36 för små lgh:er resp 0,62 för stora lgh:er
Grundtal 0,8
P-tal 0,61 för små lgh:er resp 1,0 för stora lgh:er Med ambitiös nivå: 0,46 för små lgh:er resp 0,79 för stora lgh:er
Med närhet till tunnelbana eller lokalt centrum: P-tal 0,55 för små lgh:er resp 0,95 för stora lgh:er Med ambitiös nivå: 0,41 för små lgh:er resp 0,71 för stora lgh:er
Grundtal 0,9
P-tal 0,69 för små lgh:er resp 1,18 för stora lgh:er Med ambitiös nivå: 0,51 för små lgh:er resp 0,89 för stora lgh:er
Med närhet till tunnelbana eller lokalt centrum: P-tal 0,62 för små lgh:er resp 1,06 för stora lgh:er Med ambitiös nivå: 0,46 för små lgh:er resp 0,80 för stora lgh:er



För att underlätta uträkningen av parkeringsbehovet för flerbostadshus har finns modellen även som en så kallad ”excellsurna”. Genom att ange antal lägenheter och fördelningen mellan stora och små lägenheter kan man enkelt räkna ut parkeringsbehovet med eller utan mobilitetsåtgärder. Se exempel nedan.

<u>Parkeringstal med närbeteckning till lokala centrum eller tunnelbana</u>										Gröna P-tal		Ambitiös nivå	
Områdetsbaserat grundtal, se separat karta	Justering lägesbaserat P-tal	Justering lägenhetsstorlek		Justering besöksparkering		Parkeringstal		Medelnivå		Gröna P-tal		Ambitiös nivå	
		Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er		
Grundtal													
0,9	0,81	0,567	0,972	0,6237	1,0692	0,6237	1,0692	0,56133	0,96228	0,467775	0,8019		
Antal parkeringar Sickla fördelat på lägenhetsstorlek						73	4	66	4	55	3		
Totalt antal parkeringsplatser						77	70	70	58				

Annotations on the table:

- A callout box points to the 'Områdetsbaserat grundtal' row with the text: "Områdetsbaserat grundtal, se separat karta".
- A callout box points to the 'Justering lägesbaserat P-tal' row with the text: "Antingen 10% rabatt för närbeteckning till tunnelbana eller närbeteckning till lokalt centrum, 500 m gångavstånd".
- A callout box points to the 'Justering lägenhetsstorlek' row with the text: "30 % reduktion för små lägenheter 20% tillägg för stora lägenheter".
- A callout box points to the 'Justering besöksparkering' row with the text: "10 % tillägg för besöksparkering".
- A callout box points to the 'Parkeringstal' row with the text: "10 % rabatt" and "25 % rabatt".

2.6 Kommunens arbetsprocess

Nackas nya modell för parkeringstal är tänkt att vara dynamisk. Nacka kommer framöver inte arbeta med ett specifikt parkeringstal för ett helt projekt utan istället ställa krav på att exploateren följer kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov. Om projektets förutsättningar förändras över tid, exempelvis om det byggs fler stora lägenheter, ska modellen användas för att beräkna ett nytt antal parkeringsplatser.

I exploateringsavtalet och i planbeskrivningen skrivs att kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Inget specifikt parkeringstal ska anges i planbeskrivningen, vilket är en förändring mot hur kommunen arbetat tidigare. Tanken bakom detta är att inte låsa ett projekt vid ett specifikt parkeringstal eftersom erfarenheterna visar att projektens förutsättningar ofta ändras över tid och att parkeringstalet inte hänger med eftersom det beslutas i ett sådant tidigt skede av projektet.

Vid bygglov sker en avstämning mot modellen för att säkerställa att byggherren anlagt rätt antal parkeringsplatser utifrån projektets aktuella förutsättningar. Om byggherren i bygglovsskedet anser att det är för svårt eller för dyrt att bygga efterfrågat antal parkeringsplatser kan byggherren genomföra mobilitetsåtgärder som sänker parkeringsbehovet.

Erfarenheter från kommuner runt om i Sverige visar på att samarbete inom kommunens olika processer och förvaltningar är en nyckelfaktor till framgång för väl avvägda och relevanta parkeringstal.

Ett huvudsyfte med en nya modellen har varit att förenkla och tydliggöra formerna för hur flexibla/projektspecifika parkeringstal ska hanteras inom kommunen. Kommunens inställning i frågor om parkering och parkeringsbehov ska tydliggöras på samma sätt som kommunens praktiska handläggning av parkeringstal ska förenklas och tydliggöras. Den nya modellen ger tydliga signaler till byggherrar om antalet parkeringsplatser som förväntas anordnas i varje projekt och modellen bidrar även till att säkerställa att projekt i olika delar av kommunen får en konsekvent och likvärdig handläggning.

3 Parkeringsstal för övriga boendeformer

- Parkeringsstalet för en- och tvåbostadshus inkl. radhus/kedjehus, oavsett upplåtelseform, är 2,0 för bostäder med enskild parkering och 1,5 för bostäder med gemensam parkering
- Parkeringsstal för studentlägenheter är 0,1 och syftar till att tillgodose tillgänglighet- och besöksparkering.
- Parkeringsbehov för olika former av kategoriboenden ska utredas separat.

4 Parkeringsstal för cykel

Kommunen ställer följande krav på cykelparkering

Lägenhetsstorlek	Antal cykelparkeringsplatser
Små lägenheter; 1or och 2or	2 parkeringsplatser för cykel
3or	3 parkeringsplatser för cykel
4or	4 parkeringsplatser för cykel
5or	5 parkeringsplatser för cykel
6or och större lägenheter	6 parkeringsplatser för cykel

Utöver detta ställer Nacka krav på att

- Cykelparkeringsarna ska vara av god kvalitet, exempelvis ska cykelställ utomhus utformas så att ramen går att låsa fast
- Cykelrum ska vara lätt nåbara med automatisk dörröppnare
- Cykelfaciliteter (ex fast luftpump)
- Minst 50% av cykelparkeringsarna ska vara placerade inomhus
- Det ska finnas plats för lastcyklar och mopeder
- Vid utformning av cykelparkeringsplatser ska hänsyn tas till manöverutrymme för cykel. I Trafikverket och Svenska Kommuner och landstings GCM-handbok anges lämpliga mått för utformning av cykelparkeringsplatser.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



Bilaga 10
till exploateringsavtal för Furuvägen.

Skydd av vegetation

§1 VILKOR FÖR START AV EXPLOATERINGSARBETEN

Innan några arbeten som kan skada befintlig vegetation startar ska inventering och skyddsåtgärder enligt följande vara klara.

§ 2 INVENTERING

Parterna är överens om att befintlig vegetation ska bevaras på ett sådant sätt som detaljplanen anger. De träd som i plankartan är utpekade genom egenskapsbestämmelse n_1 eller n_2 ska skyddas från skador i form av jordkomPAktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas. Om så sker ska dessa ersättas enligt plankartans bestämmelser.

§ 3 SKYDD FÖR ENSTAKA TRÄD

Träden som skall skyddas kläs in med plank till minst tre meters höjd (där så är möjligt med hänsyn till grenverk). Mellan trädstam och plank (min 45 x 95 mm) läggs remsrör av bildäck eller annat eftergivligt material för att förhindra skavskador på trädets bark. Plankorna skall fästas samman med stålvajer som lindas kring konstruktionen. Inklädnad skall utföras så att även trädens rothalsar skyddas. Spikning i träd får inte ske.

Förändringar av marknivå i anslutning till dessa träd skall utföras på ett sådant sätt att trädets bestånd så långt som möjligt tryggas. Erforderlig permanent fyllning runt sådana träd skall utföras enligt typritning i AnläggningsAMA 10.

Där marken i anslutning till bevarade träd skall användas för tyngre transporter eller upplag utföres skydd för trädens rotzon. 150 mm makadam 16-65 eller samkross 0-65 påföres. Ytan tätas med 30 mm samkross 0-30.

Skyddsåtgärder skall godkännas av kommunen.

§ 4 ÅTGÄRDER VID SKADA PÅ VEGETATION

Skada som trots vidtagna skyddsåtgärder uppkommer på mark eller vegetation, som skall bevaras enligt § 3 och § 4 ovan, skall omgående anmälas till kommunen för beslut om vilka åtgärder som skall vidtas samt om tidpunkt för utförande.

Vid schakt i rotzon för träd eller buske skall rötter sågas eller klippas av. Rötter får friläggas med handschakt. Frischaktade rötter skall skyddas mot uttorkning.

Avbrutna grenar sågas av vid närmaste oskadade förgrening. Snittytan göras jämn och utan tappar eller fläkskador.

§ 5 VATTENFÖRSÖRJNING AV VEGETATION

Det åligger exploaterörerna att redovisa hur befintlig och tillkommande vegetation kan försörjas med vatten genom lokalt omhändertagande av dagvatten inom exploateringsområdet.

§ 6 ERSÄTTNING

Vid av exploaterörerna orsakad skada på träd enligt § 3 skall exploaterören till kommunen utge 200 000 kronor per träd för träd inom område markerat med n_1 i plankartan och 300 000 kronor per träd markerade med n_2 i plankartan.

§ 7 AVSYNING

Så snart slutrengöring är utförd skall avsyning ske av träd och markområden. Dessa villkor upphör att gälla för avsynade och godkända områden.

§ 8 ANSVAR

Gentemot kommunen svarar exploaterören för sina entreprenörers eventuella överträdelser av dessa villkor.

 NACKA KOMMUN	Teknisk Handbok	Bilaga 13:10
Sida 1 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2012-10-25
Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten		

Leveransanvisningar för relationshandlingar

1. Syfte

Denna anvisning är objektspecificerad och reglerar utseende, antal ritningar mm avseende relationshandling.

2. Leverans

Relationshandlingar, påskrivna av ansvarig entreprenör, skall tas fram för samtliga objekt som är inom entreprenadområdet och levereras till beställaren **senast 2 veckor** innan slutbesiktning, enl. AFC.242.

Finns ej relationshandlingar färdiga, kommer anmälan om slutbesiktning från entreprenören ej att godtas, enl. AFC.713.

3. Omfattning

- Samtliga relationshandlingar skall levereras i koordinatsystemet SWEREF99 18 00 och Höjdsystemet RH-00. **OBS!** Den 1 februari 2013 kommer Nacka kommun att byta höjdsystem till RH-2000 vilket innebär att projektering som ej påbörjats bör ske med RH2000 istället för RH-00.
- Samtliga nya och aktuella objekt skall koordinatsättas och anges med x, y och z koordinater. All inmätning skall ske med Terrester mätning (GPS alt Total station).
- Inmätning ska ske av såväl nya och befintliga anläggningar, dessutom skall befintliga objekt som behålls och har direkt samband med nya anläggningar mäts in.
- Vägkanter, infarter och samtliga väganordningar ska mäts in, exempelvis vägskyltar, kantstöd, vägbommar, belysningsstolpar, elskåp mm.
- Objekt som är slutna i verkligheten skall mäts som slutna polygoner, tex kantsten i rondellmitt, broar, trappor, refuger, gupp osv.
- Samtliga brunnar, ventiler, brandposter samt bryt- och ändpunkter på ledningar skall koordinatbestämmas. Avvägning av vattengång för rörledning, inlopp och utlopp i brunnar skall ske. Objekten ska redovisas som var typ för sig enligt kodlista. Anslutningspunkter ska anges.
- Skarvpunkter för eventuell frostskyddskabel ska koordinatsättas.
- Borttagna objekt skall tas bort från ritning. Kvarvarande proppade ledningar kryssas.

 NACKA KOMMUN	Teknisk Handbok	Bilaga 13:10
Sida 2 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2012-10-25
Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten		

4. Format/märkning

- Färdiga relationshandlingar ska levereras i PDF filer i senaste PDF versionen. Ritningar skall dessutom levereras i DXF/DWG format i version Autocad2006.
- Relationsritningar ska vara underskrivna av ansvarig entreprenör med arkivbeständig penna och märkt RELATIONSRITNING. Pennan ska vara märkt med Svenskt Arkiv.
- Samtliga filer skall namnsättas med Projektnamn, Relationsritning, typ, år.
- Samtliga inmätningar benämns med kod enligt kodlista för respektive verksamhet, se rubrik 6 Kodlista.
- All måttsättning skall anges i meter med två decimaler.
- På linjeobjekt, t ex ledningar skall det framgå typ, dimension, material som text i lagret. Eventuella dimensionsbyten och materialbyten från punkt och till punkt för ledningarna.
- Relationsritningar ska kompletteras med detaljer och eventuellt inmätningsskisser där tillräcklig tydlighet ej kan erhållas.

5. Leveransplan/ ritningsförteckning

- Relationshandlingarna ska sorteras utifrån verksamhet enligt nedan i var sin mapp och levereras på 1 CD-/DVD-skiva
- Relationsritningarna ska även levereras i 1 omgång i format A1 på arkivbeständigt papper, 100 gram papper Svenskt Arkiv.

Nedanstående handlingar skall upprättas.

Väg

Handling	Beskrivning
Vägplan	Enligt AMA 07 YCD
Vägprofil	Enligt AMA 07 YCD
Normalsektion	Enligt AMA 07 YCD
Konstruktions handlingar	Enligt AMA 07 YCD
Detaljer	Enligt AMA 07 YCD
Koordinatförteckning vägsektioner.	

VA

Handling	Beskrivning
VA-plan	Enligt AMA 07 YCD
VA-profil	Enligt AMA 07 YCD
VA-normalsektion	Enligt AMA 07 YCD
Detaljer	Enligt AMA 07 YCD

 NACKA KOMMUN	Teknisk Handbok	Bilaga 13:10
Sida 3 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2012-10-25
Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten		

Park

Handling	Beskrivning
Plan	
Profil	
Detaljer	

6. Kodlista

I relationsritningarna skall samtliga objekt märkas enligt följande kodlista:

Väg

Namn	Kod
Belysningsstolpe	BEL
Beläggningsytor (polygoner)	Ange ytskikt (asfalt, plattor mm)
Bullerskydd	BSKYDD
Busskur	BKUR
Cykelbana, cykelväg	CB
Dagvattenbrunn	DB (ange typ)
Dagvattenmagasin	DBmag (ange typ)
Dikesbotten	DIKB
Dikeskant (större än 1 m)	DIKK
Dränledning	DDRÄ
Enstaka barträd	BARR
Enstaka lövträd	LÖV
Gemensam gång och cykelbana	GC
Gångbana (trottoar)	GB
Häck	HÄCK
Kantstöd Betong	KSB
Kantstöd Granit	KSG
Mur (bredare än 0,5 meter)	MUR
Parkering	P
Släntfot	SLF
Släntkrön	SLK
Staket	ST
Stödmur	STMUR
Trappa	TR (ange typ)
Tomtinfarter	INF
Trumma	TRUMMA (ange typ)
Vägkant (beläggningsskant)	VK
Vägkant befintlig	Vkbef
Vägmitt på väg eller cykelbana	VM
Vägmarkering	Vmark
Vägmärke	Vskytt

VA - Spillvatten

Namn	Kod
NEDSTIGNINGSBRUNN	SNB

 NACKA KOMMUN	Teknisk Handbok	Bilaga 13:10
Sida 4 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2012-10-25
Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten		

TILLSYNSBRUNN	STB
AVSTÄNGNINGVENTIL	SAV
SERVISVENTIL	SSV
RENSBRUNN, SERVISLEDNING	SRB
RENSBRUNN, HUVUDLEDNING	SHR
MATARKAMMARE	SMK
ENVÄGSVENTIL	SEV
LUFTNINGSVENTIL	SLV
SPOLANORDNING	SPO
PROPPNING	SPP
UTLOPP	SUT
AVGRENING	SAG
ANSLUTNING	SAS
DIMENSIONSBYTE	SBD
FÖRBINDELSEPUNKT	SFP
PUMPSTATION	SPU
PUNKT PÅ LEDNING	SPL
OLJEAVSKILJARE	SOL
HUVUDLEDNING	S
BRÄDDAVLOPPSLEDNING	SBRÄ
NÖDUTLOPPSLEDNING	SNÖD
SERVISLEDNING	SSERV
SKYDDSRÖRSLEDNING	SSKY
TRYCKLEDNING	STRY
TRYCKLEDNING KLENRÖR	STRK

VA - Vatten

Namn	Kod
Nedstigningsbrunn	VNB
Avstängningsventil	VAV
Servisventil	VSV
Brandpost	VBP
Brandpostventil	VBV
Envägsventil	VEV
Luftningsventil	VLV
Spolanordning	VPO
Proppning/Ändpunkt	VPP
Reduceringsventil	VRV
Sprinklerventil	VSP
Avgrening	VAG
Anslutning	VAS
Dimensionsändring	VBD
Förbindelsepunkt	VFP
Materialbyte	VBM
Punkt på ledning	VPL
Tömning i brunn	VTÖ
Mätarkammare	VMK
Måtarbrunn	VMB

 NACKA KOMMUN	Teknisk Handbok	Bilaga 13:10
Sida 5 av 6	Relationshandlingar	Datum: 2012-10-25
Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten		

Huvudledning	V
Bevattningsledning	VBEV
Servisledning	VSERV
Skyddsrörsledning	VSKY
Sprinklerledning	VSPR

VA - Dagvatten

Namn	Kod
Nedstigningsbrunn	DNB
Tillsynsbrunn	DTB
Avstängningsventil	DAV
Dagvattenbrunn, Rännstensbrunn	DDB
Rensbrunn, Servisledning	DRB
Rensbrunn, Huvudledning	DHR
Dräneringsbrunn	DDR
Sandfång	DSF
Proppning/ändpunkt	DPP
Utlopp	DUT
Inlopp	DIN
Avgrening	DAG
Anslutning	DAS
Dimensionsbyte	DBD
Förbindelsepunkt	DFP
Materialbyte	DBM
Punkt på ledning	DPL
Kupolsil	DKS
Huvudledning	D
Bräddavloppsledning	DBRÄ
Dräneringsledning	DDRÄ
Nödutloppsledning	DNÖD
Servisledning	DSERV
Trumma	DTRUM
Tryckledning	DTRY

Park

Namn	Kod
Gräs	Gr
Planteringsyta	P
Grus	G
Stenmjöl	Sm
Storgatsten	Stg
Smågatsten	Smg
Art/Antal	XOO/00
+ 	Träd



Teknisk Handbok

Bilaga 13:10

Sida 6 av 6

Relationshandlingar

Datum: 2012-10-25

Godkänd av : Teknik och Lantmäterienheten

	Bef. träd som ska bevaras
	Papperskorg
	Soffa
	Ramp
	Trappa
	Trappväg

§ 132

KFKS 2014/905-214

Detaljplan för Furuvägen, fastigheten Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön

Beslut

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

Ärendet

Den föreslagna detaljplanen möjliggör för uppförandet av cirka 22 lägenheter i två nya flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 125:3 i Finntorp, mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen. Syftet är att utveckla kvarteret med hänsyn till områdets kulturmiljö, bebyggelsestruktur och naturvärden, liksom att stärka skyddet för dessa värden. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner om en förtäring på västra Sicklaön.

Detaljplanen var ute på granskning mellan den 28 februari och 28 mars 2017. Under granskningen inkom totalt 14 yttranden från remmissinster, föreningar samt 3 boende inom och utanför planområdet. Synpunkterna föranledde en justering av bestämmelsen f1 på plankartan. Justeringen innebär att fasadens färgsättning ska vara dov för att anpassas till omgivande 50-talsbebyggelse. I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen gjorts.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och detaljplanens genomförande medföljer inga exploateringskostnader för kommunen. Exploatören ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär vilket ger en intäkt för kommunen.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 20170609

Bilagor:

- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Gestaltningsprogram

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Till tjänsteskrivelsen bifogas 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: www.nacka.se/furuvagen

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 juni 2017

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/905-214
Projekt 9252
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Furuvägen, fastigheten Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Den föreslagna detaljplanen möjliggör för uppförandet av cirka 22 lägenheter i två nya flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 125:3 i Finntorp, mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen. Syftet är att utveckla kvarteret med hänsyn till områdets kulturmiljö, bebyggelsestruktur och naturvärden, liksom att stärka skyddet för dessa värden. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön.

Detaljplanen var ute på granskning mellan den 28 februari och 28 mars 2017. Under granskningen inkom totalt 14 yttranden från remissinstanser, föreningar samt 3 boende inom och utanför planområdet. Synpunkterna föranleddes en justering av bestämmelsen f₁ på plankartan. Justeringen innebär att fasadens färgsättning ska vara dov för att anpassas till omgivande 50-talsbebyggelse. I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen gjorts.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och detaljplanens genomförande medför inga exploateringskostnader för kommunen. Exploatören ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär vilket ger en intäkt för kommunen.

Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön samt att bekräfta befintlig



markanvändning. Vidare är syftet att utveckla kvarteret med hänsyn till områdets kulturmiljö, bebyggelsestruktur och naturvärden, liksom att stärka skyddet för dessa värden.

Planområdet är beläget i Finntorp på västra Sicklaön och utgörs av fastigheten Sicklaön 125:3 som ägs av Skandia Bostäder AB. Detaljplanen föreslår två nya flerbostadshus i fyra våningar med totalt cirka 22 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt. Delar av befintlig bebyggelse samt mark och vegetation med natur- och kulturhistoriska värden regleras genom varsamhets-, utformnings- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Detaljplanen möjliggör att befintliga parkeringsytor effektiviseras och kompletteras. Centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningar i mindre omfattning. Det finns en ambition att delar av de föreslagna bostäderna ska vara sociala bostäder, men detta regleras inte i detaljplanen.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 17 maj och 17 juni 2016. Under samrådet inkom yttranden från 21 remissinstanser, 5 boende inom planområdet och 1 boende utanför planområdet. Föreningen Forum Finntorp yttrade sig med cirka 60 stycken namnunderskrifter. Samrådet föranledde bland annat att fler träd skyddades och att avståndet mellan husen utökades.

Detaljplanen har varit ute på granskning mellan den 28 februari och 28 mars 2017. Under granskningen inkom totalt 14 yttranden från remissinstanser, föreningar samt 3 boende inom och utanför planområdet. Länsstyrelsen, natur- och trafiknämnden samt Nacka energi AB hade inget att erinra mot planförslaget. De inkomna synpunkterna berör främst bebyggelsens anpassning till kulturmiljön, placering och avstånd till befintlig bebyggelse, bevarandet av träd och att detaljplanen inte följer programmet för Finntorp. Synpunkterna föranledde en justering av bestämmelsen f₁ på plankartan. Justeringen innebär att fasadens färgsättning ska vara dov för att anpassas till omgivande 50-talsbebyggelse, i enlighet med framtaget gestaltningsprogram. I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen gjorts.

Den 1 juli 2017 träder nya riktvärden i kraft för omgivningsbullen vid bostäder till följd av regeringsbeslut att ändra aktuell förordning. Avsikten är att denna förändring ska kunna tillgodoräknas i detaljplaner som är startade efter 2 januari 2015 och som planeras att antas efter den 1 juli 2017. Detaljplanens bullerutredning har tagits fram utifrån de riktvärden som gäller fram till 30 juni 2017. De redovisade ljudnivåerna är oförändrade men utredningen utgår från strängare krav än de riktvärden som träder i kraft 1 juli 2017. Bullerutredningen visar således att även de nya riktvärdena kommer att klaras och därfor bedöms inte en uppdatering krävas av underlaget. Till följd av ändringen i förordningen har detaljplanens bestämmelse om buller justerats sedan granskningsskedet. En förändring av bestämmelsen om buller bedöms främst vara en fråga mellan exploataören, kommunen samt berörda myndigheter och bedöms inte påverka övriga berörda fastighetsägare eller näroboende. Förändringen bedöms inte vara av väsentlig karaktär.



Planens genomförande har av kommunen inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploateringen och Nacka kommun som reglerar kostnader för detaljplanearbetet.

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan exploateringen och Nacka kommun. Detaljplanens genomförande medför inga exploateringskostnader för kommunen. Exploateringen ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

Konsekvenser för barn

Projektets konsekvenser för barn bedöms bli måttliga. Detaljplanen innebär att viss grönyta kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse vilket kan ha en negativ inverkan på barns möjlighet till lek och rörelse. Samtidigt innebär projektet att den kvarvarande gården och befintlig lekplats rustas upp vilket är positivt. De nya byggnaderna ger också möjlighet att uppföra större lägenheter, som idag saknas i området, vilket kan vara positivt för barnfamiljer.

Tidplan

Samråd juni 2016

Granskning mars 2017

Antagande september 2018

Handlingar i ärendet

- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Gestaltningsprogram

Till tjänsteskrivelsen bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: www.nacka.se/furuvagen

Planenheten

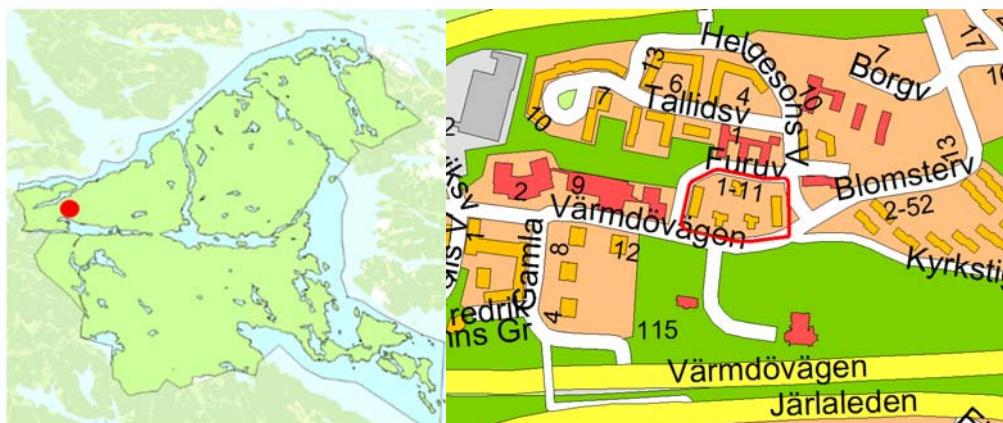
Angela Jonasson
Biträdande planchef

Love Edenborg
Planarkitekt

Emelie Resvik
Planarkitekt

Översikt Furuvägen, kommunala beslut och detaljplaneområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	11 augusti 2015	KSSU	§123
✓	Detaljplaneavtal	18 augusti 2015	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	3 maj 2016	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	28 februari 2017	MSN	§ 28
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	§ 132
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2017-06-09

Dnr KFKS 2014/905-214
Projekt 9252
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Furuvägen, Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön samt att bekräfta befintlig markanvändning. Vidare är syftet att utveckla kvarteret med hänsyn till områdets kulturmiljö, bebyggelsestruktur och naturvärden, liksom att stärka skyddet för dessa värden.

Planområdet är beläget i Finntorp på västra Sicklaön och utgörs av fastigheten Sicklaön 125:3 som ägs av Skandia Bostäder AB. Detaljplanen föreslår två nya flerbostadshus i fyra våningar med totalt cirka 22 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Detaljplanen har varit ute på granskning mellan den 28 februari och 28 mars 2017. Under granskningen inkom det 14 yttranden som främst berör bebyggelsens anpassning till kulturmiljön, placeringen och avstånd till befintlig bebyggelse, bevarandet av träd och att detaljplanen inte följer programmet för Finntorp. Synpunkterna föranledde en justering av bestämmelsen f₁ på plankartan. Justeringen innebär att fasadens färgsättning ska vara dov, för att anpassas till omgivande 50-tals bebyggelse, i enlighet med framtaget gestaltningsprogram. Länsstyrelsen, Natur och trafiknämnden samt Nacka energi AB har inget att erinra mot planförslaget.

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtäring på västra Sicklaön samt att bekräfta befintlig markanvändning. Vidare är syftet att utveckla kvarteret med hänsyn till områdets kulturmiljö, bebyggelsestruktur och naturvärden, liksom att stärka skyddet för dessa värden.

Planområdet är beläget i Finntorp på västra Sicklaön och utgörs av fastigheten Sicklaön 125:3 som ägs av Skandia Bostäder AB. Detaljplanen föreslår två nya flerbostadshus i fyra våningar med totalt cirka 22 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt. Delar av befintlig bebyggelse samt mark och vegetation med natur- och kulturhistoriska värden regleras genom varsamhets-, utformnings- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Detaljplanen möjliggör att befintliga parkeringsytor effektiviseras och kompletteras. Centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningar i begränsad omfattning.

Planens genomförande har av kommunen bedömts inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Planchefen beslöt att skicka ut förslaget på samråd den 3 maj 2016. Planförslaget var utsänt på samråd under tiden den 17 maj – den 17 juni 2016. En samrådsredogörelse har upprättats den 2 februari 2017.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 februari 2017. Granskningstiden varade mellan den 28 februari 2017 och den 28 mars 2017, sammanlagt 4 veckor.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Natur och trafiknämnden, Nacka kommun
- Nacka energi AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten, Nacka kommun
- Trafikverket
- Södertörns brandförsvarsförbund
- AB Fortum Värme
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
- Nacka-Värmdö Hyresgästförening
- Nacka miljövårdsråd
- Forum Finntorp

Synpunkter har även inkommit från 3 boende inom och utanför planområdet.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att kommunen bör tydliggöra vad som gäller för ersättningsfrågan avseende fastighetsreglering av mark från Sicklaön 40:11 till 125:3. Kommunen bör även informera vem som ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering för överföring av mark samt fastighetsreglering för att upphäva servitut.

Planenhetens kommentar. Kommunen har förtydligat planbeskrivningen i enlighet med synpunkterna. Ingen ersättning ska utgå för fastighetsregleringen. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsreglering.

2. **Trafikverket** vill framföra att de arbetar med en kompletterande prognos för trafik på väg 222 med prognosår 2040. De anser att det är relevant att bedöma vilken eventuell påverkan den nya prognosén för 2040 får på bullernivåerna i området.

Planenhetens kommentar. En bedömning av bullernivåerna från väg 222 har gjorts utifrån den data som funnits tillgänglig under framställandet av planen. Bullerutredningen visar att samtliga lägenheter i de nya husen får en acceptabel ljudkvalitet som uppfyller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med ändring (2017:359) som träder i kraft 2017-07-01. Bullerfrågan kommer även att studeras vid bygglovsprövningen utifrån då aktuellt underlag.

3. **Södertörns brandförsvarsförbund** önskar beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar önskemålet och ser som positivt att Södertörns brandförsvarsförbund i egenskap av remissinstans och sakkunniga görs delaktiga i samband med kommande bygglovsprövning.

4. **AB Fortum Värme** upplyser om att man kan erbjuda fjärrvärme till de nya fastigheterna.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar informationen.

5. **Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting** anser att det tillkomna stycket om kollektivtrafik efter samråd bör ändras och kompletteras med information om befintlig busstrafik längs med Gamla Värmdövägen samt med gångavstånd till Saltsjöbanans station Saltsjö-Järla.

Trafikförvaltningen informerar även om den planerade utbyggnaden av tunnelbanan i Nacka och söderort som är lokaliseras strax söder om planområdet, både ovan och under jord. Trafikförvaltningen upplyser om att byggstarten är planerad till år 2018 och under år 2025 ska trafiken vara i drift. Trafikförvaltningen upplyser bland annat

om att utbyggnaden av tunnelbanan kan medföra störningar i form av buller och vibrationer från borrning och sprängning av tunnlarna. Trafikförvaltningen framhäver vikten av bra informationsutbyte och samordning mellan projekten under byggtiden. Samordningen omfattar även omgivningen till följd av grundvattenförändringar i samband med respektive byggnation.

Planenhetens kommentar. Planbeskrivningen är förtydligad med avstånd till hållplats och station. Planenheten noterar informationen om den planerade utbyggnaden av tunnelbanan.

6. **Nacka – Värmdö hyresgästförening** ser positivt på ytterligare bebyggelse i Finnorp och noterar att flera ändringar gjorts efter samråd som tagit hänsyn till remissinstansernas förslag. Dock anser man att stjärnhus eller lamellhus troligen skulle passa bättre in i den befintliga bebyggelsen och att avståndet till befintliga hus fortfarande är väl kort, särskilt ur brandskydds- och insynssynpunkt. Vidare framhåller hyresgästföreningen att smalare hus med fem våningar kunde prövas för att spara markyta och öka avståndet till befintlig bebyggelse. Fasadmaterial och färgsättning bör anpassas mer till befintliga hus.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att de nya byggnadernas form inspirerats av omkringliggande bebyggelse utan att kopiera dessa och på sådant sätt kommer att kunna avläsas som ett nytt men hänsynsfullt tillskott till bebyggelseområdet. För att bevara så mycket som möjligt av områdets befintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter föreslås de nya byggnaderna få en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens ”trekantiga”. Gestaltningen ger ett gavelmotiv mot gatan som återspeglar äldreboendets gavelmotiv norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Avvägningen mellan byggnadernas höjd och utbredning har gjorts med hänsyn till både grannar, natur- och kulturmiljö. En höjning av husen har inte ansetts lämplig med hänsyn till en ökad insyn och skuggning som skulle uppstå för boende i närheten, men även med hänsyn till kulturmiljön. Byggnadernas fasadmaterial är inte reglerat i detaljplanen och kommer även att prövas i bygglovskedet. Vad gäller färgsättning har en utformningsbestämmelse lagts till på plankartan som anger att byggnadernas färgsättning ska vara dov för att säkerställa att byggnaderna harmonierar med sin omgivning.

7. **Nacka Miljövårdsråd (NM)** finner planarbetet ambitiöst och planen väl genomarbetad men har bland annat invändningar gällande exploateringsgrad och utformningen av byggnaderna, framför allt deras basytor och storlek, samt en utformning som kräver att beaktansvärda och skyddsvärda ekar och tallar tas bort. Man anser att fler träd bör kunna sparas och att byggnadernas storlek och utformning bör anpassas i detta syfte. NM framhåller att träden har ett stort värde bland annat om värdefulla biotoper och habitat för fåglar och insekter.

Vidare anser NM bland annat att Nacka bör fortsätta att vara en grön stad och att projektet kan bli en del av en smygande förtätning som kan komma att påverka Nackas bebyggelse lika kraftigt som andra avisrade och större förtätningar. Man anser att Nackas kulturmiljöprogram inte följs genom att de nya byggnaderna blir mycket dominerande och avviker i form och färg. NM menar att insynen mellan nya och befintliga lägenheter blir oacceptabel och att området kommer att upplevas som mycket trångt och instängt. Sammanfattningsvis anser NM att en ny detaljplan

måste göras med mindre eller ingen byggnation som förutsättning, och som tar hänsyn till boendekvalitet för befintliga och eventuella nya bostadshus, omgivningens bebyggelsestruktur, kulturvärden och naturvärden.

Planenhetens kommentar. Inom planområdet har kommunen bedömt att det finns 31 bevarandevärda solitärträd, bland annat utifrån deras ekologiska och rumsskapande värden. I granskningsförslaget hade antalet skyddade träd ökat från 20 till 25 stycken. 6 träd ges inget skydd då en utbyggnad enligt detaljplanen förutsätter att träden avverkas. Bevarandevärda träd som inte är skyddade genom n2-bestämmelse och som avverkas i samband med utbyggnad föreslås, att på exploaterörens bekostnad, placeras på en plats som anges av kommunen för att fungera som en faunadepå, även kallad vedkyrkogård. I det fall träd som skyddas med n2 behöver fällas på grund av risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom, föreslås att nyplantering sker inom fastigheten. Åtgärderna regleras i exploateringsavtal. Vid en avvägning mellan behovet av nya bostäder och områdets naturvärden bedömer planenheten, i detta fall, att behovet av nya bostäder väger tyngre än bevarandet av de 6 bevarandevärda träd som avses fällas. Genom den nya detaljplanen säkerställs dessutom att resterande 25 solitärträd, som idag inte är skyddade i detaljplan, bevaras.

Planenheten delar Nacka miljövårdsråds uppfattning att Nacka ska fortsätta att vara en grön stad varför stor vikt har lagts vid att skydda befintliga träd. Kommunens övergripande ambition är att, så långt det är möjligt, lokalisera ny bebyggelse till redan ianspråktagna områden så att större sammanhangande grönområden kan bevaras. I de fall det kan bli aktuellt med en förtätning i befintliga områden anser planenheten att extra stor omsorg bör läggas vid nya byggnadernas placering och utformning.

Kulturmiljöprogrammet är ett vägledande underlag som anger generella förhållningssätt för området Talliden-Finntorp. Hänsyn har tagits till kulturmiljön bland annat genom husens placering, volym och gestaltning. De nya byggnaderna ligger närmare lamellhusen än stjärnhusen för att knyta an till byggnadstraditionen från 1950-talet, då man ofta lät lameller mötas i hörn. På så sätt säkerställs också att de fria siktlinjerna mellan gata och gård bevaras. För att bevara så mycket som möjligt av områdets befintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter föreslås de nya byggnaderna få en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens "trekantiga". Gestaltningen ger ett gavelmotiv mot gatan som återspeglar äldreboendets gavelmotiv norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Höjdässigt ska de nya husen underordna sig det norra stjärnhuset. Vad gäller färgsättning har en utformningsbestämmelse lagts till på plankartan som anger att byggnadernas färgsättning ska vara dov för att säkerställa att byggnaderna harmonierar med sin omgivning. Planen innebär också att befintlig bebyggelse och mark skyddas samt att möjlighet ges till återställande av 1950-talsbebyggelsens karaktärsdrag. Planförslaget innebär dock att den öppna 1950-talsgården kommer att förändras och att flera träd kommer att tas bort. Kulturmiljön i området bedöms i det hänseendet påverkas negativt av bebyggelsen. Påverkan på kulturmiljön bedöms vara lokal men kan ge kumulativa effekter, det vill säga effekter som successivt ökar av varje enskild förtätning inom område med värdefull kulturmiljö. Planförslaget bedöms dock inte innebära att bebyggelseområdet förvanskas (8 kap 13 § plan- och bygglagen).

Avståndet mellan de nya husen och de befintliga lamellhusen var under samrådet cirka 4 meter och utökades efter samråd till cirka 5 meter. De nya husen planeras ha balkonger på hörnen mot lamellhusens gavelsidor. På gavelsidorna på de befintliga lamellhusen finns inga balkonger, förutom en uteplats i det östra lamellhuset. Genom att byggnaderna placeras så att de möts i hörn bedöms insynen mellan lägenheter bli begränsad. Insynen på den berörda uteplatsen (östra lamellhuset) kan i viss mån begränsas av vegetation men kan upplevas som negativ för en enskild boende. Olägenheten bedöms dock inte vara större än vad som normalt får tålas i ett tätbebyggt område och vid en avvägning mellan det enskilda intresset av en insynsskyddad uteplats och behovet av nya bostäder, bedömer planenheten att det senare väger tyngre.

8. **Forum Finntorp (FF)** motsätter sig en förtätning på Furuvägen och anför bland annat följande: Inom området tillämpas PBL 8 kap, 13 § vilket innebär ett ”förbud mot att förvansa bebyggelseområdet”. Trots det väljer Nacka kommun att pröva ifall kompletterande bebyggelse är möjlig i området genom att i samrådsredogörelsen hänvisa till PBL 8 kap, 17§. Lagtexten syftar på ändring av byggnad och det blir därmed oklart hur det rör komplettering och förvanskning av bebyggelsen på Furuvägen.

Forum Finntorp anser vidare att detaljplaneprogrammet för Finntorp inte följs bland annat då platsen inte är utpekad som ett kompletteringsområde enligt programmet. Dessutom efterlevs inte programmets intention om ett bevarande av områdets karaktär då den föreslagna bebyggelsen utgör en förvanskning av området. FF anser att detaljplaneprogrammet bör vara styrande för detaljplanering.

FF anser att inte heller kommunens kulturmiljöprogram följs bland annat då byggnaderna blir för dominerande genom sin höjd och form och genom val av fasadmateriel och färgsättning. Man anser även att kommunen tolkat översiksplanen på ett felaktigt sätt då det av denna framgår att ”Samhällsplaneringen ska skydda och tydliggöra kulturmiljöers strukturer i landskap, bebyggelse och fornlämningar. Särskild vikt läggs på bevarandet av/.../områden som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Kommunen kulturmiljöprogram är vägledande vid planläggning och bygglovshantering...”

FF anser att de befintliga husen på Helgesons väg 3 samt Furuvägen 9 och 11 hamnar mycket nära de nya planerade husen och att de därmed kommer att få stor insyn. Att lägenheten på Helgesons väg 3 med uteplats ligger på en lägre nivå gör dessutom att det kommer att upplevas instängt och trångt. Det tillsammans med stor insyn i alla övriga intilliggande lägenheter gör att området kommer upplevas mycket trångt för de som bor där.

FF har även synpunkter beträffande brandspridning mellan nya och befintliga byggnader och på den brandutredning som tagits fram i samband med planarbetet. Man anser bland annat att det saknas förslag som säkerställer att brandspridning inte sker och att befintliga byggnader inte omfattas av utredningen.

Planenhetens kommentar. Planenheten har i planbeskrivningen och granskningsutlåtandet korrigerat den felaktiga hänvisningen till 8 kap 17 § PBL. I

granskningsutlåtandet hänvisas istället till 8 kap 13 § PBL som avser förvanskning av bebyggelseområden. Planenhetens bedömning är att detaljplanen inte innebär en förvanskning enligt plan- och bygglagen.

Detaljplaneprogrammet för Finntorp togs fram 2006 och har tagit sikte på en utveckling fram till och med år 2015. I detaljplaneprogrammet anges i huvudsak områden lämpliga för förtäring utifrån dåvarande önskemål om exploateringar, men programmet beskriver också Finntorps kvalitativa värden att förhålla sig till. Utöver de utpekade exploateringarna bedömer kommunen att det finns ett behov av komplettering på andra ställen som inte är utpekade i programmet. Denna bedömning grundar sig snarare på senare beslutad översiktsplan (2012). Detaljplanen för Furuvägen bedöms dock inte stå i strid med programmet eftersom övriga områden inte prövades för exploatering när programmet togs fram. I programmet står det att mindre kompletteringar inom andra än de utpekade områdena för exploateringar kan prövas. Bedömningen att Finntorp är möjligt att komplettera utanför dessa utpekade områden baseras främst på intentioner i senare beslutad översiktsplan. I översiktsplanen ingår Finntorp i det som anges som tät och blandad stad.

Kulturmiljöprogrammet är ett vägledande underlag som anger generella förhållningssätt för området Talliden-Finntorp. Hänsyn har tagits till kulturmiljön bland annat genom husens placering, volym och gestaltning. De nya byggnaderna ligger närmare lamellhusen än stjärnhusen för att knyta an till byggnadstraditionen från 1950-talet, då man ofta lät lameller mötas i hörn. På så sätt säkerställs också att de fria siktlinjerna mellan gata och gård bevaras. För att bevara så mycket som möjligt av områdets befrintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter föreslås de nya byggnaderna få en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens ”trekantiga”. Gestaltningen ger ett gavelemtiv mot gatan som återspeglar äldreboendets gavelemtiv norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Höjdmassigt ska de nya husen underordna sig det norra stjärnhuset. Vad gäller färgsättning har en utformningsbestämmelse lagts till på plankartan som anger att byggnadernas färgsättning ska vara dov för att säkerställa att byggnaderna harmonierar med sin omgivning. Planen innebär också att befrintlig bebyggelse och mark skyddas samt att möjlighet ges till återställande av 1950-talesbebyggelsens karaktärsdrag. Planförslaget innebär dock att den öppna 1950-talsgården kommer att förändras och att flera träd kommer att tas bort. Kulturmiljön i området bedöms i det hänseendet påverkas negativt av bebyggelsen. Påverkan på kulturmiljön bedöms vara lokal men kan ge kumulativa effekter, det vill säga effekter som successivt ökar av varje enskild förtäring inom område med värdefull kulturmiljö. Planförslaget bedöms dock inte innebära att bebyggelseområdet förvanskas (8 kap 13 § plan- och bygglagen).

Avståndet mellan de nya husen och de befrintliga lamellhusen var under samrådet cirka 4 meter och utökades efter samråd till cirka 5 meter. De nya husen planeras ha balkonger på hörnen mot lamellhusens gavelsidor. På gavelsidorna på de befrintliga lamellhusen finns inga balkonger, förutom en uteplats i det östra lamellhuset. Genom att byggnaderna placeras så att de möts i hörn bedöms insynen mellan lägenheter bli begränsad. Insynen på den berörda uteplatsen kan i viss mån begränsas av vegetation men kan upplevas som negativ för en enskild boende. Olägenheten bedöms dock inte vara större än vad som normalt får tålas i ett tätbebyggt område och vid en avvägning mellan det enskilda intresset av en insynsskyddad uteplats och behovet av nya bostäder bedömer planenheten att det senare väger tyngre.

Strålningsberäkningar har genomförts (se PM Brandskydd, Briab, 2016-10-28) för att undersöka om skyddet mot brandspridning mellan byggnader är tillfredsställande eftersom avståndet är mindre än 8 meter till annan byggnad. Utredningen visar att förutsättningar finns för att uppnå fullgott skydd genom utformning enligt de material- och utformningskrav som ställs i utredningen. Eftersom material- och utformningskrav mot brandspridning kommer att utredas ytterligare och säkerställas i samband med bygglovsprövningen bedömer planenheten att det saknas skäl att ytterligare utreda frågan inom ramen för detaljplanearbetet.

Inkomna synpunkter från boende inom planområdet

9. **Boende på Furuvägen 3** instämmer i stort med Forum Finntorps synpunkter om att det bästa vore att området inte förtätdades mer men ser positivt på vissa delar om förbättrad cykelparkering med mera. Det ses som positivt att åtminstone en av de två bevarandevärda ekarna (som i det första förslaget skulle tas bort) ska bevaras. Den boende framhåller även att den stora ask som står strax bredvid huset på Furuvägen 3 (i/vid det grönmarkerade området i slänten ner mot Gamla Värmdövägen i SWECO:s karta daterad 2015-10-20) inte är utmärkt och hoppas att detta inte innebär att denna kommer att sågas ner.

Planenhetens kommentar. Avseende Forum Finntorps synpunkter hänvisas till planenhetens svar ovan. Beträffande asken har hela det grönmarkerade området i slänten, enligt SWECO:s trädinventering (2015-10-20), givits bestämmelsen n1 på plankartan vilket innebär att träd inom området med en stamdiameter om 0,15 m eller större ska bevaras och skyddas från skador. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd inom fastigheten.

10. **Boende på Helgesons väg 3** anser att det tilltänkta hus 2 kommer att innebära en direkt och total insyn i såväl sovrum, vardagsrum, balkong och uteplats, vilket allvarligt kränker den boendes integritet som befintlig hyresgäst. Den boende undrar även om hänsyn tas till risk för ljusblänk från de stora fönstren som husen kommer att ha eller ökad ljudvolym från intilliggande planerade balkonger. Den boende undrar även hur hen som hyresgäst kommer att kompenseras för buller, störande inslag i sitt boende och ökad insyn.

Vidare anses de föreslagna byggnaderna inte ges en underordnad karaktär då de blir en våning högre än befintliga intilliggande hus. Detta, menar den boende, kan skapa en känsla av förminskning av innergården, dominans, ökad skugga och avsevärt ökad insyn. De planerade husens gröna plåtfasader anses leda till en avsevärd förändring och förvanskning av området genom att de avviker från befintliga hus med putsade fasader i gult och rött. Den boende hänvisar till kulturmiljöprogrammet och detaljplaneprogrammet för Finntorp som man menar avråder från att förtäta på platsen.

Den boende har även synpunkter på brandskyddet då man avviker från Boverkets brandskyddsrekommendationer om 8 meter mellan byggnader. Även om brandskyddet anses tillräckligt i de planerade husen måste enligt den boendes bedömning brandrisken öka avsevärt i de befintliga lägre byggnaderna från 1950-talet.

Den boende menar vidare bland annat att skyddsavståndet mellan befintliga träd och de planerade byggnaderna är för litet och ifrågasätter om uppförandet av de båda husen kan genomföras utan att de träd som avses bevaras tar skada. Slutligen undrar den boende om Nacka kommun ger företräde till och underlättar för privata aktörer såsom Skandia vad gäller bygglov enbart för att kunna uppnå det antal bostäder som krävs för att tunnelbanan ska kunna byggas till Nacka och om detta är förenligt med kommunens etik och planering på sikt samt om bygghanerorna på Furuvägen blir prejudicerande inför kommande förtätning på övriga Sicklaön. Den boende ifrågasätter starkt varför inte en samordning av övrig mark i Finntorp sker då det finns ett flertal områden i näheten där nya bostäder kan uppföras utan att inkräkta på bevarandevärda träd och utan att resultera i oacceptabel insyn i samma utsträckning.

Planenhetens kommentar. Avståndet mellan de nya husen och de befintliga lamellhusen var under samrådet cirka 4 meter och utökades efter samråd till cirka 5 meter. De nya husen planeras ha balkonger på hörnen mot lamellhusens gavelidor. På gavelsidorna på de befintliga lamellhusen finns inga balkonger, förutom en uteplats i det östra lamellhuset. Genom att byggnaderna placeras så att de möts i hörn bedöms insynen mellan lägenheter bli begränsad. Insynen på den berörda uteplatsen kan i viss mån begränsas av vegetation men kan upplevas som negativ för en enskild boende. Olägenheten bedöms dock inte vara större än vad som normalt får tålas i ett tättbebyggt område och vid en avvägning mellan det enskilda intresset av en insynsskyddad uteplats och behovet av nya bostäder bedömer planenheten att det senare väger tyngre. När staden förtäts och fler mäniskor vistas på samma yta finns en risk för ökade olägenheter i form av till exempel högljudda grannar eller ökad insyn. Samtidigt innebär förtäningen av Nacka att fler kan utnyttja befintlig infrastruktur, fler kan få tillgång till bland annat service och nöjen samt en utvecklad kollektivtrafik i nära anslutning till sin bostad, vilket planenheten bedömer som positivt. För eventuella olägenheter som orsakas av grannar ansvarar i första hand fastighetsägaren/hyresvärdens.

Kulturmiljöprogrammet är ett vägledande underlag som anger generella förhållningssätt för området Talliden-Finntorp. Hänsyn har tagits till kulturmiljön bland annat genom husens placering, volym och gestaltning. De nya byggnaderna ligger närmare lamellhusen än stjärnhusen för att knyta an till byggnadstraditionen från 1950-talet, då man ofta låt lameller mötas i hörn. På så sätt säkerställs också att de fria siktlinjerna mellan gata och gård bevaras. För att bevara så mycket som möjligt av områdets befintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter föreslås de nya byggnaderna få en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens "trekantiga". Gestaltningen ger ett gavelmotiv mot gatan som återspeglar äldreboendets gavelmotiv norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Höjdmassigt ska de nya husen underordna sig det norra stjärnhuset. Vad gäller färgsättning har en utformningsbestämmelse lagts till på plankartan som anger att byggnadernas färgsättning ska vara dov för att säkerställa att byggnaderna harmonierar med

sin omgivning. Planen innebär också att befintlig bebyggelse och mark skyddas samt att möjlighet ges till återställande av 1950-talesbebyggelsens karaktärsdrag. Planförslaget innebär dock att den öppna 1950-talsgården kommer att förändras och att flera träd kommer att tas bort. Kulturmiljön i området bedöms i det hänseendet påverkas negativt av bebyggelsen. Påverkan på kulturmiljön bedöms vara lokal men kan ge kumulativa effekter, det vill säga effekter som successivt ökar av varje enskild förtätning inom område med värdefull kulturmiljö. Planförslaget bedöms dock inte innebära att bebyggelseområdet förvanskas (8 kap 13 § plan- och bygglagen).

I detaljplaneprogrammet för Finntorp från 2006 anges i huvudsak områden lämpliga för förtätning utifrån dåvarande önskemål om exploateringar, men programmet beskriver också Finntorps kvalitativa värden att förhålla sig till. Utöver de utpekade exploateringarna bedömer kommunen att det finns ett behov av komplettering på andra ställen som inte är utpekade i programmet. Detaljplanen för Furuvägen bedöms dock inte stå i strid med programmet eftersom övriga områden inte prövades för exploatering när programmet togs fram. I programmet står det att mindre kompletteringar inom andra än de utpekade områdena för exploateringar kan prövas. Bedömningen att Finntorp är möjligt att komplettera utanför dessa utpekade områden baseras främst på intentioner i senare beslutad översiktsplan. I översiktsplanen ingår Finntorp i det som anges som tät och blandad stad.

Strålningsberäkningar har genomförts (se PM Brandskydd, Briab, 2016-10-28) för att undersöka om skyddet mot brandspridning mellan byggnader är tillfredsställande eftersom avståndet är mindre än 8 meter till annan byggnad. Utredningen visar att förutsättningar finns för att uppnå fullgott skydd genom utformning enligt de material- och utformningskrav som ställs i utredningen. Eftersom material- och utformningskrav mot brandspridning kommer att utredas ytterligare och säkerställas i samband med bygglovssprövningen bedömer planenheten att det saknas skäl att ytterligare utreda frågan inom ramen för detaljplanearbetet. Enligt kraven i Boverkets byggregler måste de nya byggnaderna utformas så att risken för brandspridning mellan byggnader minimeras. Detta kan göras antingen genom skyddsavstånd eller genom brandskyddstekniska åtgärder på den nya byggnaden som förhindrar att en eventuell brand kan sprida sig till intilliggande byggnader.

Planenheten bedömer att skyddsavståndet till befintliga träd som ska bevaras är tillräckligt under förutsättning att träden får erforderligt skydd under byggtiden. Vid händelse att ett enskilt träd ändå skadas och måste fällas anger detaljplanen att nedtaget träd måste ersättas med likvärdigt träd inom fastigheten.

Beslutet att pröva en förtätning på fastigheten (positivt planbesked) fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 april 2013 vilket var innan avtalet slöts om medfinansiering av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande kopplat till detta. Planenheten prövar löpande, och i enlighet med plan- och bygglagen, lämpligheten i de förslag på ny bebyggelse som inkommer från privata markägare i Nacka. Samordning av pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt sker löpande, bland annat genom enheten för strategisk stadsutveckling. Förtätning och stadsutveckling sker på flera platser i kommunen. Information om pågående detaljplaner och utbyggnader finns på kommunens hemsida, www.nacka.se.

Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet

11. **Boende på Tallidsvägen 6** anser att det saknas en trafikutredning och en analys av hur trafikmängden i området påverkas av förtätningen. Gamla Värmdövägen är redan nu högt belastad av trafik och parkerade fordon. Det gör trafikmiljön osäker för framför allt cykeltrafiken, men även för övriga trafikantrgrupper. Situationen kan förväntas bli värre i samband med förtätad bebyggelse i området. För att skapa en säker och trygg trafikmiljö måste den ökade trafikmängden kompenseras med till exempel hastighetsdämpande åtgärder på Gamla Värmdövägen. Idag bidrar vägens bristande trafiksäkerhet till minskad cykeltrafik i området, trots närheten till det regionala cykelstråket. Att ytterligare öka belastningen på Gamla Värmdövägen strider mot kommunens uttalade mål att öka andelen cykeltrafik.

Planenhetens kommentar: De cirka 22 nya bostäderna beräknas få ett lågt bilinnehav i linje med befintliga bostäder i området. All parkering ska lösas inom fastigheten och är ett krav för att bygglov ska kunna ges. Områdets närhet till service och kollektivtrafik gör också att en stor andel av vardagsresorna bedöms komma att ske på annat sätt än med bil. Kommunens nya parkeringsnorm innehåller även förslag på mobilitetsåtgärder vid nybyggande i syfte att ytterligare uppmuntra omställningen till mer hållbara resvanor. Planenheten bedömer att de nya bostäderna därmed kommer att ha en begränsad påverkan på framkomligheten i området.

Justeringer after granskning

Granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Bestämmelsen f₁ har kompletterats med texten ”Färsgåttningen ska vara dov för att anpassas till omgivande 50-tals bebyggelse”
- Planbestämmelsen m₁ har justerats i enlighet med ändringen av förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som träder i kraft 2017-07-01.
- Mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Love Edenborg
Planarkitekt

Emelie Resvik
Planarkitekt



Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad februari 2017
Justerad maj 2017
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2014/905-214
Projekt: 9252

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Furuvägen

Detaljplan för Furuvägen, Sicklaön 125:3, Finntorp
på västra Sicklaön, Nacka kommun.



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

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtäring på västra Sicklaön samt att bekräfta befintlig markanvändning. Vidare är syftet att utveckla kvarteret med hänsyn till områdets kulturmiljö, bebyggelsestruktur och naturvärden, liksom att stärka skyddet för dessa värden.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 11 augusti 2015, § 123. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram

Detaljplaneförslaget/detaljplanen grundas på följande underlag:

- Bullerutredning, Structor, 2016-03-01
- Dagvattenutredning, Geosigma, 2017-02-02
- Miljöredovisning, Nacka kommun, 2017-06-08
- Trafikutredning, Trivector, 2016-12-15
- PM Brandskydd, Briab, 2016-10-28
- PM Antikvariskt utlåtande, Sweco, 2016-03-01
- PM Naturvärden, Sweco, 2015-11-26
- Trädinventering, Sweco, 2015-10-20

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	3
2. Förutsättningar	4
3. Planförslaget	10
4. Konsekvenser av planen	19
5. Så genomförs planen	22
6. Medverkande i planarbetet	26

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet är beläget i Finntorp mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen och utgörs av fastigheten Sicklaön 125:3. Syftet med detaljplanen är att komplettera kvarteret med nya bostäder i enlighet med överskiksplanens intentioner om en förtäring på västra Sicklaön, samt att bekräfta befintlig markanvändning. Kvarteret ingår i ett område med lokalt intresse för kulturmiljövården.

Detaljplanen föreslår två nya flerbostadshus i fyra våningar med totalt cirka 22 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt. Delar av befintlig bebyggelse samt mark och vegetation med natur- och kulturhistoriska värden regleras genom varsamhets-, utformnings- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Detaljplanen möjliggör att befintliga parkeringsytor effektiviseras och kompletteras. Centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningar i begränsad omfattning.

Inga allmänna anläggningar behöver byggas ut inom planområdet. Detaljplanens genomförande innebär mindre anpassningsåtgärder på omkringliggande allmänna gator.

Detaljplanens genomförande medför inga exploateringskostnader för kommunen. Explotören ska i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och att underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Använda och utveckla gröna tjänster
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En levande kulturmiljö

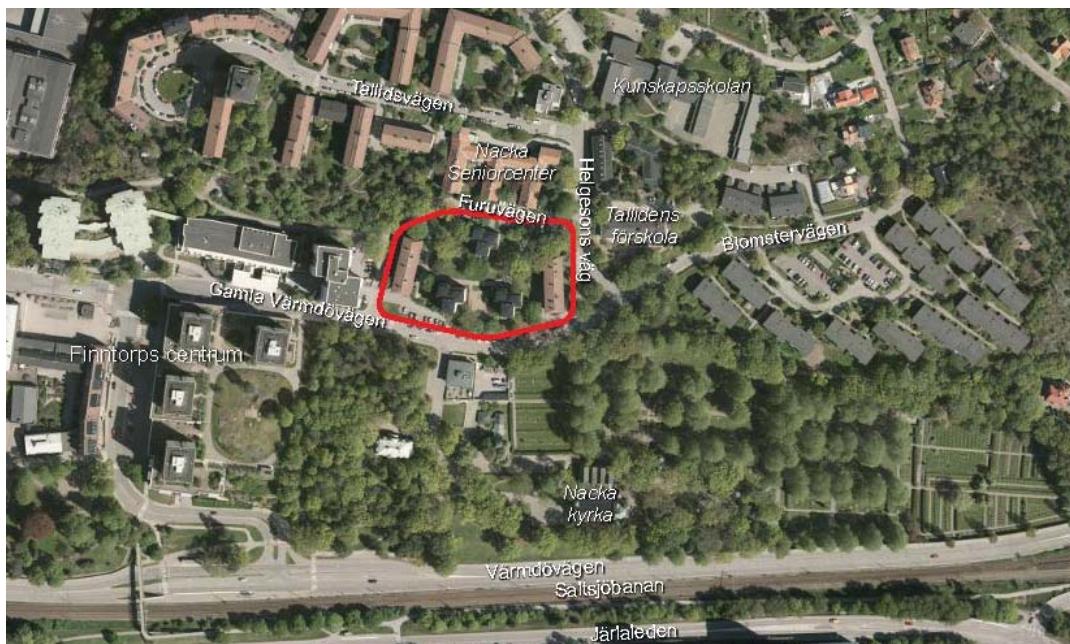
Andelen hårdgjord mark behöver minimeras då svårigheter finns att hantera dagvatten vid kraftiga regn. Samtidigt kan en förtärad stadsmiljö med fler bostäder innehålla en effektiv användning av marken i Nacka kommun. Hänsyn behöver tas till områdets värdefulla kulturmiljöer och naturvärden i form av miljöskapande och ekologiskt viktiga träd.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i Finntorp mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen och utgörs av fastigheten Sicklaön 125:3. Fastigheten ligger nära Finntorps centrum som ligger mellan trafikstråken Värmdövägen och Värmdöleden på västra Sicklaön. Fastighetens yta är cirka 0,9 hektar och ägs av Skandia Bostäder AB.

Väster om kvarteret ligger ett flerbostadshus som också ägs av Skandia Bostäder AB. Norr om fastigheten ligger ett äldreboende i tre våningar som ägs av Rikshem AB, samt kommunalägd parkmark. I söder finns Nacka kyrka med kyrkogård. Österut ligger Tallidens förskola som ägs av Rikshem AB.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet med dess omgivning.

Översiktlig planering

Projektet ingår i Nacka stad – det nya, tät 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 till år 2030 gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

För Alphyddan och Finntorp specifikt anges det i översiksplan 2012 vara lämpligt att förtäta i vissa delar och att ytterligare cirka 400 bostäder bör kunna tillkomma genom förtäring till år 2030. Det anges även att området innehåller bostadsnära grönytor av betydelse.

Bostadsförsörjning

Bostadsbyggande är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse som kommunerna ska ta ansvar för. Genom sitt planarbete ska kommunen främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Nacka hör till en av de mest expansiva kommunerna i länet. I Nacka finns planer för cirka 9 000 nya lägenheter de närmaste 10 åren och befolkningen beräknas öka med cirka 23 000 invånare. Alla prognosar tyder på att tillväxten i Stockholmsregionen kommer att fortsätta även efter 2020. Att lösa bostadsförsörjningen och den kommunala servicen på ett bra sätt, är därför några av kommunens största utmaningar för framtiden. Behovet av ny transportinfrastruktur är stort och en fokusering på transportfrågan är nödvändig. Den mycket kuperade topografin i Nacka styr hur bebyggelse och infrastruktur placeras.

Kulturmiljöprogram

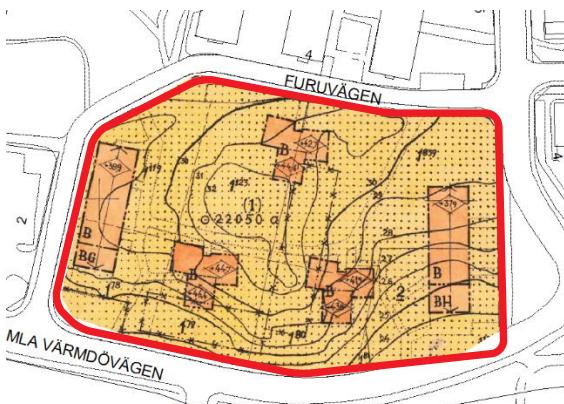
I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 lyfts Talliden-Finntorp fram som en särskilt värdefull kulturmiljö med ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Området beskrivs utgöra en god representant för 1950-talets folkhemssarkitektur. Karaktäristiskt för 1950-talsbebyggelsen i området är bland annat den terränganpassade planeringen, variationen i byggnadstyper och våningsantal samt strävan i att skapa grannskapskänsla inom kvarteren. Programmet föreskriver att förhållandet mellan bebyggelse, naturmark och grönytor i området bevaras samt att strukturen med terränganpassade hus bibehålls. Vidare framhålls att ytterligare förtätning och hårdgjorda ytor för parkering bör undvikas samt att bebyggelsemiljön bör skyddas. Eventuella tillkommande kompletteringar ska ges en underordnad karaktär som i skala, material och proportioner anpassas till den befintliga bostadsbebyggelsen. Nya byggnader placeras med stor hänsyn till rumsbildning och naturmark.

Detaljplaneprogram

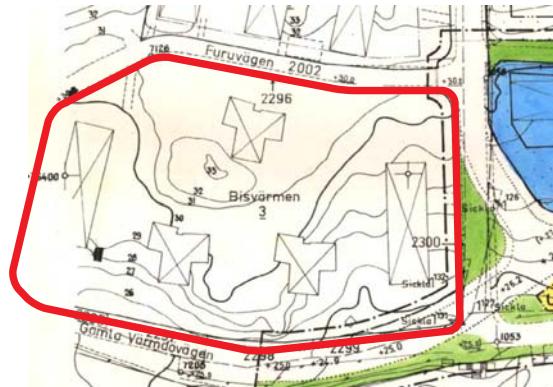
I det detaljplaneprogram för Finntorp som fastställdes 2006 utpekas ett antal områden lämpliga för förtäring, men där ingår inte det aktuella kvarteret. I programmet framgår att utöver de utpekade exploateringarna kan mindre kompletteringar prövas inom övriga delar av Finntorp, såvida parkering kan lösas inom kvartersmark. Detaljplanen för Furuvägen bedöms intestå i strid med programmet.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan 4 (S4) från 1954, del av stadsplan 41 (S41) från 1966 samt en mycket begränsad del av stadsplan 28 (S28) från 1963. Det finns en tomtindelning (Bisvärmén) på Sicklaön 125:3 som fastställdes 1953 (akt 0182K-2384). S4 reglerar den befintliga bebyggelsen. Planen tillåter bostäder och inom ett mindre område möjliggörs garage och handel i bottenvåningen. Byggrätten är fullt utnyttjad. S41 omfattar en del av Sicklaön 125:3 som har användningen gata på allmän plats. S41 och S28 omfattar även en liten del av fastighetens södra del där det idag står en stödmur.



Gällande plan, S4. Röd markering visar planområdet.



Gällande plan, S41. Röd markering visar planområdet.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

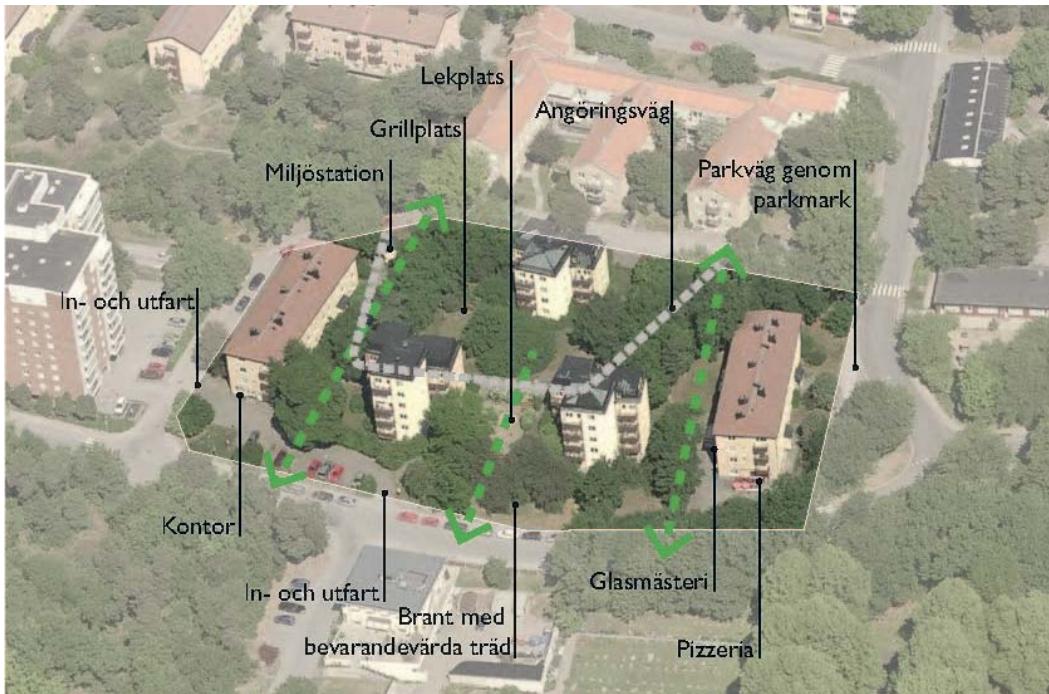
Dagvatten från fastigheten har sin avrinning mot Järlasjön som rinner vidare till Sicklasjön med Strömmen som slutrecipient. Nacka kommun har klassat recipienten Järlasjön som känslig för påverkan av dagvatten i kommunens dagvattenstrategi. Järlasjön anses mycket känslig för närsalter och är idag recipient och brädd för avloppspumpstationer. Sicklasjön uppnår idag inte kraven för god kemisk ytvattenstatus på grund av att antracen, kadmium och bly överskridet gränsvärdena. Tidsfristerna för antracen, kadmium och bly är satta till 2027 då dessa problem ska vara åtgärdade. Sicklasjön uppnår ej god ekologisk status då gränsvärdet för ammoniak överskrids i vattnet. Sicklasjöns statusklassificering är inte fastställd men Vatteninformationssystem Sverige (VISS) föreslår som miljökvalitetsnorm god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status till år 2027. Området berörs inte av riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Geologi

Enligt jordartskartan och jorddjupskartan från SGU består jordlagren inom detaljplaneområdet av sandig morän, samt berg i dagen i höjdområdet. Jordlagrens mäktighet uppskattas som mest till 3 meter.

Området idag

Fastigheten är idag bebyggd med fem flerbostadshus, varav två lamellhus i tre till fyra våningar och tre stjärnhus i fyra till sex våningar. Husen formar sig kring en kuperad gård med mycket grönska i form av lummiga buskage och höga träd. Gården öppnar sig mot Gamla Värmdövägen i söder och mot Furuvägen i norr. I kvarteret står flera uppvuxna, grova lönnar, tallar och ekar. Alla dessa träd bör så långt som möjligt bevaras, även tallarna i nordöstra delen av området. Vid en kulle i mitten av gården finns en anlagd uteplats med grillmöjligheter. Mellan de två sydliga stjärnhusen finns i dag en lekplats med gungor och sandlåda. Lekplatsen ligger på en platå som sluttar söderut i en brant med flera bevarandevärda träd.



Bilden beskriver hur kvarteret används idag. De gröna pilarna visar i vilken riktning gården öppnar sig. Det gråa strecket illustrerar befintlig angöringsväg.

Genom kvarteret löper en angöringsväg som förbinder bostadshusens entréer. En stentrappa förbinder angöringsvägen med det östra lamellhuset. Ytterligare en stentrappa finns mellan parkeringen och lamellhuset i kvarterets sydvästra hörn. På västra delen av gården samt längs branten mot Gamla Värmdövägen finns stödmurar i natursten. Boendeparkering finns längs med den norra gränsen av kvarteret samt i kvarterets sydvästra hörn, totalt cirka 30 parkeringsplatser. På de två lamellhusens södra kortsidor finns lokaler för verksamhet i bottenvåningen. I dagsläget hyrs lokalerna av ett kontor, ett glasmästeri samt en pizzeria.

Utanför planområdet, öster om det östra lamellhuset, finns en parkväg som löper genom parkmark. Parkvägen används idag planstridigt för sophämtning och för angöring till bostadshuset.

Kulturmiljö

Kvarteret är typiskt för 1950-talets bostadsbyggande och utgör ett kvarter inom Finntorp grannskapsenheter. Bebyggelsen i kvarteret är terränganpassad och har inbördes variation i byggnadstyper, våningshöjder och fasadgestaltning. Den yttre miljön, gården, är öppen och omsorgsfullt utformad med en känsla av att naturen ligger tätt inpå husen. Bostadshusens arkitektoniska kvaliteter har försvagats under åren genom förvanskande renoveringsåtgärder. Husen hade ursprungligen troligen spritputs, eller partier av spritputs, och varma mustiga kulörer. Balkongerna hade räcken av smide och sinuskorrugerad plåt som tillsammans med de ännu bevarade entrépartierna utgjorde bebyggelsens enda dekorativa detaljer. 1950-talets arkitektur präglas av ett enkelt men kvalitativt utförande med stor

omsorg om den enskildes boendemiljö. Stor vikt lades vid utformning av bostadens planlösning, kökets funktioner, hygienfaktorer, ljusföring och utomhusmiljön. Den exteriöra arkitektoniska gestaltningen präglas av gedigna material såsom puts, trä, tegel och sten och få dekorativa element ofta i form av balkongfronter, entréportar och ibland särskilt utformade trapphusfönster. Då exteriörerna är lägmälda till sin karaktär är de särskilt känsliga för byte av fasadmateriel och kulörer, ändringar av balkonger, fönster och dörrar.



Ursprungsritning till de två lamellhusen i kvarteret. Observera balkongernas dekorativa utformning av smide och sinuskorrugerad plåt. Dessa kan fungera som inspiration för nya balkongfronter.



Ursprunglig fasadritning till två av de tre punkthusen. Observera balkongernas storlek samt de dekorativa balkongfronterna av smide i, men med individuell detaljutformning. Fasadernas prickar visar att fasaden varit spritputsad. Originalhandlingen finns i Nacka kommunens bygglovsarkiv.

Service

I angränsande kvarter finns Tallidens förskola och cirka 350 meter västerut finns en fristående förskola, Gröna huset. Inom en radie på cirka 600 meter nås flera förskolor söder om Värmdövägen. På gångavstånd, cirka 100 meter norr om kvarteret, ligger grundskolan Kunskapskolan. Nacka gymnasium finns inom cirka en kilometers gångavstånd.

Strax väster om fastigheten finns Finntorps centrum med en mataffär, restauranger/caféer och ett fåtal andra verksamheter, såsom frisörsalonger och mäklarbyråer.

Gator och trafik

Planområdet omges av gatorna Gamla Värmdövägen, Furuvägen och Helgesons väg som alla är relativt smala gator med kantstensparkering och med högsta tillåtna hastighet 30 km/h. Värmdövägen med tät busstrafik till och från Slussen (10-15 minuter) är lokaliseras direkt söder om Finntorps centrum, på cirka 500 meters gångavstånd. Direkt söder om planområdet finns även buss hållplats Biet, med trafik till/från Nacka sjukhus och Finnberget. På cirka 800 meters respektive 1,4 kilometers gångavstånd, finns Saltsjöbanans hållplatser Nacka station och Saltsjö-Järla, från vilka man tar sig till slussen på cirka 10 minuter. Området är delvis kuperat och flera backar måste passeras längs gångvägen mellan buss hållplatsen på Värmdövägen och bebyggelsen på Furuvägen.

I direkt anslutning till kvarteret finns en cykelbana längs Kyrkstigen som leder österut. Längs med Värmdövägen, cirka 400 meter från kvarteret, finns ett regionalt cykelstråk som sträcker sig mellan Slussen och Gustavsberg.

Parkering

Inom planområdet finns idag markparkering som används av de boende i området med totalt cirka 30 platser. Parkeringsytan i sydvästrahörnet är inte effektiv och det finns stora asfalterade ytor som inte används. In- och utfart till parkeringen sker från både Furuvägen och Gamla Värmdövägen. Cykelställ finns på gården och i förråd.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. I och med förtäning bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledningar ses över.

Dagvatten

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Ledningsnätets kapacitet för dagvatten är dock begränsad. Dagvatten som bildas inom detaljplaneområdet i dagsläget samlas nästan uteslutande upp på konventionellt sätt via dagvattenbrunnar till markförlagda ledningar som transporterar vattnet vidare till recipienten utan ytterligare rening. Dagvatten från planområdet avrinner mot Järlasjön och vidare till Sicklasjön, för att slutligen rinna ut i vattenförekomsten Strömmen. Huvudprincipen i kommunens anvisningar för dagvattenhantering är att flödena från området inte ska öka efter en exploatering, jämfört med situationen innan.

Övrig teknisk infrastruktur

Inom planområdet finns markförlagda fjärrvärmceledningar och teleanläggningar. Ledningarna försörjer i huvudsak byggnaderna inom fastigheten. En huvudledning för

fjärrvärme finns i planområdets södra del. Ledningsägaren kan ansöka om ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten.

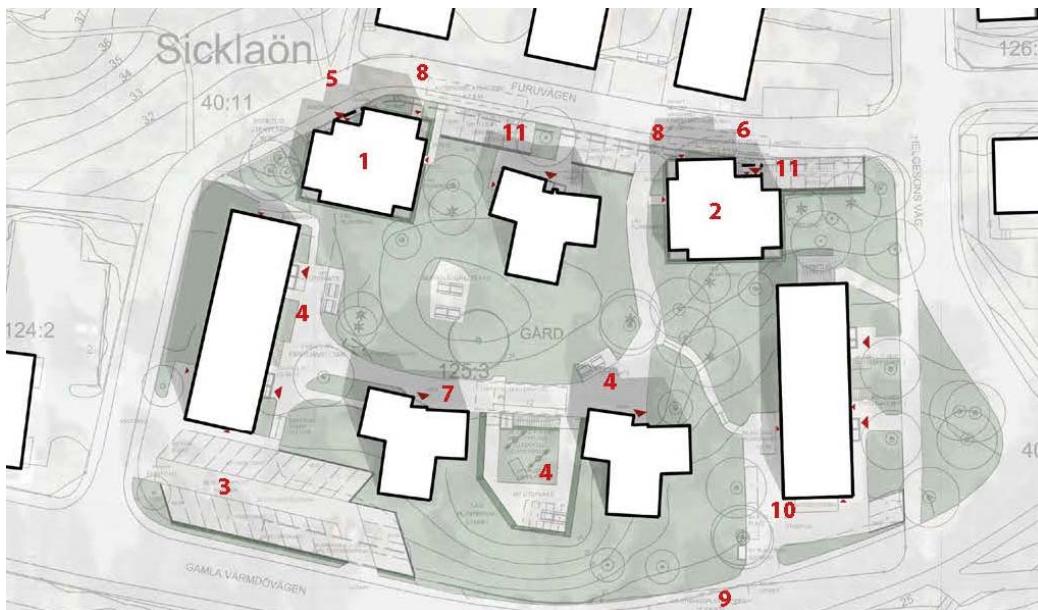
3. Planförslaget

Övergripande planförslag

Detaljplanen föreslår att området kompletteras med två nya flerbostadshus samt bekräftar befintlig bostadsanvändning. Centrumändamål medges i bottenvåningarna i de befintliga lamellhusen samt i de nya punkthusen. För gården och de befintliga husen föreslås flera bestämmelser som syftar till att på olika sätt skydda och/eller återskapa värdefull kulturmiljö. Befintlig angöringsväg avses dras om mot Furuvägen men kvarstår i övrigt. De befintliga parkeringsplatserna kan effektiviseras och kompletteras.

Lägenhetsfördelning föreslås enligt gestaltningsprogrammet vara:

2 rum och kök	12 lägenheter
3 rum och kök	2 lägenheter
4 rum och kök	8 lägenheter
<i>Totalt</i>	<i>22 lägenheter</i>



1-2 Två nya bostadshus i fyra våningar placeras i den norra delen mot Furuvägen.

3 Befintlig parkering effektiviseras och kompletteras. En plats för bilpool.

4 Bostadsgård med nya uteplatser längs angöringsväg samt upprustad lekplats.

5 Angöring till bostadshus 1

6 Angöring till bostadshus 2

7 Angöringsväg för ambulans och färdtjänst till befintliga hus

8 Angöring för sopbil på allmän gata

9 Angöring sopbil. Befintligt sopskåp mot Helgesons väg flyttas mot Gamla Värmdövägen

10 Parkeringsplatser, varav en plats för bilpool.

11 Parkeringsplatser längs Furuvägen

Situationsplanen visar tilltänkt utbyggnad av kvarteret. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

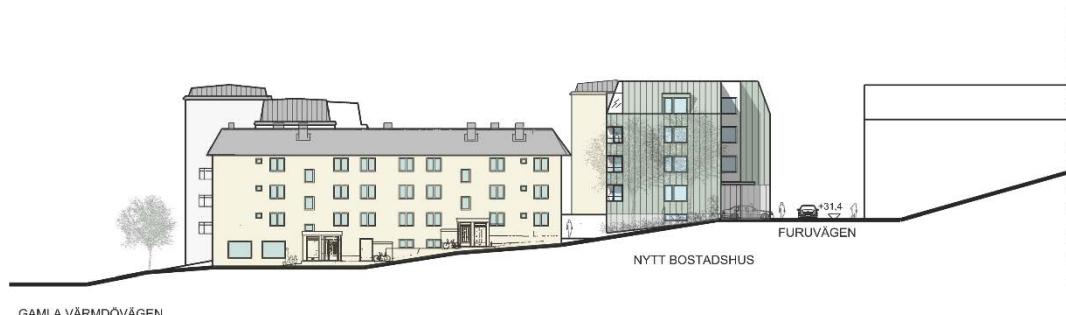


Bilden visar planområdet med föreslagna punkthus i fyra våningar placerade mot Furuvägen. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

Nya byggnader

Detaljplanen innebär att två nya punkthus i fyra våningar med totalt cirka 22 lägenheter kan byggas med lokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen har tagits fram med stor hänsyn till kulturmiljön. För att bevara så mycket som möjligt av gårdenas kvaliteter med lummig grönska, träd och naturliga uteplatser är de nya husen placerade mot gata och kvarterets hörn vilket ramar in och definierar området mot norr. De nya byggnaderna ligger närmare lamellhusen än stjärnhusen för att knyta an till byggnadstraditionen från 1950-talet, då man ofta lät lameller mötas i hörn. På så sätt säkerställs också att man bevarar de fria siktnivåerna mellan gata och gård. Avståndet till lamellhusen är som minst cirka 5 meter.

För att bevara så mycket som möjligt av områdets befintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter avses de nya byggnaderna få en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens "trekantiga". Byggnaderna avses vara gestaltade med ett gavelmotiv mot gatan som återspeglar äldreboendets gavelmotiv norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Höjdmaximalt föreslås de nya husen underordna sig det norra stjärnhuset genom en maximal nockhöjd på +45,8 meter över nollplanet, vilket är något lägre än stjärnhusets högsta del mot gården.



Bilden visar exempel på fasadelevation mot Helgesons väg. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.



Bilden visar exempel på fasadelevation mot Furuvägen. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

Planbestämmelse om husens utformning (f_1) syftar till att skapa en gestaltningsmässig anpassning till kulturmiljön. Utformningsbestämmelsen reglerar bland annat husens fasadfärg, balkongernas placering och utformning samt hur sockelvåningar ska utformas. De nya husen ska ges en utformning av den översta våningen som tar upp det formspråk/tak som finns i stjärnhusens indragna, brutna takvåning. Översta våningen ska i huvudsak utföras med inåtlutande fasad med 20-30 graders lutning från en bröstningshöjd på 90 centimeter. Husen ska, som befintlig bebyggelse inom kvarteret, utföras terränganpassade och källare ska finnas. Socklarna mot gård samt sockelfasad mot gata ska utföras i fasadsten. Fasadfärgen ska vara dov, för att harmoniera med omgivande 50-tals bebyggelse. För att skapa en tryggare gårdsmiljö aktiveras socklarna genom att de förses med fönster mot gården. Balkonger ska vara indragna och placerade i hörnen in mot gården, vilket skapar ett bättre ljusinsläpp till lägenheterna och en mindre kompakt byggnadsvolym.

Befintliga byggnader

De befintliga byggnaderna föreslås skyddas genom rivningsförbud (r) då byggnaderna ingår i ett område som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13 §. Ursprungliga arkitektoniskt bearbetade byggnadsdetaljer såsom entrédörrar och stenomfattningar föreslås skyddas genom skyddsbestämmelse då de bidrar till bebyggelsens arkitektoniska kvalitet (q_1 respektive q_2). Omfattande underhåll av fasader, balkonger och tak såsom ommålning, byte av tak och byte av balkongfronter omfattas av förhöjd bygglovplikt samt varsamhetsbestämmelser (k_1). Syftet med den ändrade lovplikten

är att omfattande underhåll i framtiden ska syfta till att stärka bebyggelsens ursprungliga karaktär.

Fasadernas ursprungliga utförande bör utgöra utgångspunkt och inspiration för val av nya lösningar och arbeten. Balkongfronter kan väljas som påminner om de som fanns ursprungligen. Balkonger som ännu inte förstorats i förhållande till originalet bör bibehållas i befintlig storlek. Fasaderna bör putsas och ges en kulör som antingen har belägg på byggnaderna, eller är typisk för tiden. Troligen var byggnaderna ursprungligen spritputsade. Typisk för 1950-talsarkitekturen vara, mättade kulörer såsom brun, brunröd, grågul, eller grågrön. Lamellhusens sadeltak bör vara belagda med rött tegel och stjärnhusens tak bör vara utförda med svart plåt.

Fasadernas och balkongernas ursprungliga utförande beskrivs under rubriken *Kulturmiljö* på sidan 7.



Exempel på färgsättning från 1950-talet. Ur "HSB", Stockholm 1954.

Mark och växtlighet

Den omsorgsfullt planerade gårdsmiljön är en viktig del av kulturmiljön och föreslås i huvudsak bli prickmark. Det innebär att marken inte får förses med byggnad med undantag för väderskyddad cykelparkering. Karaktären av naturmark ska bevaras (n_3) vilket innebär att man till exempel ska undvika stora hårdgjorda ytor för uteplatser. Angöringsväg till bostadshus får dock finnas. Stödmurar mot Gamla Värmdövägen samt inom bostadsgård utgör element som är betydelsefull för kulturmiljön och får inte rivas (q_3). Marklov krävs enligt PBL 9 kap 11 § för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar markens höjdläge.

En av de befintliga infarterna till angöringsvägen avses göras om till gångväg vilket medför att mer gårdsyta skapas. I övrigt avses angöringsvägen behålls som brandväg samt för angöring för de befintliga husen, och kompletteras med en vändplan.

Detaljplanen innehåller att cirka 6 bevarandevärda ekar och tallar kommer att behöva tas bort. Samtidigt ger detaljplanen 25 värdefulla solitärträd i kvarteret skydd mot fällning, genom bestämmelsen n_2 . Träd som ligger på branten mot Gamla Värmdövägen skyddas genom bestämmelsen n_1 . Skyddade träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas. Nedtaget träd inom område markerat med n_1 ska ersättas med likvärdigt träd, det vill säga träd av liknande art, inom fastigheten. Nedtaget träd som är betecknat n_2 ska ersättas med träd av liknande art med stamomfång om minst 20 centimeter, inom fastigheten.

Lek och utevistelse

Karakturen av naturmark ska behållas på gården (n_3), vilket även gäller vid anordnande av uteplatser. Inom planområdet finns en befintlig lekplats som avses rustas upp och kompletteras med en uteplats av naturkaraktär. Ytterligare två uteplatser föreslås anordnas längs angöringsvägen, varav minst en uppfyller bullerkoden. Befintlig grillplats på kullen avses behållas.

Buller

Structor Akustik har på uppdrag av Nacka kommun utrett påverkan av omgivningsbuller för de planerade flerbostadshusen. Då riktvärden för buller ändrats mellan bullerutrednings framtagnings och planens antagande utgår dess slutsatser från lägre riktvärden än vad detaljplanen medger, men de redovisade ljudnivåerna är oförändrade. Byggnaderna exponeras främst för buller från omgivande vägar. Planbestämmelsen m_1 innehåller att bostäderna ska utformas så att samtliga boningsrum i en bostad får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, alternativt erhåller en så kallad ljuddämpad sida. Den ljuddämpade sidan innehåller att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha högst 55 dBA dynsekivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid.

Planbestämmelsen m_1 innehåller även att små lägenheter om högst 35 kvadratmeter får ha högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt att ljudnivån på minst en uteplats inte ska överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Om maximal ljudnivå överskrider vid uteplats får den inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls för samtliga föreslagna lägenheter i båda byggnaderna och lägenheternas utformning behöver ej anpassas till bullret. Den maximala ljudnivån uppgår till som mest 75 dBA för övriga fasader som vetter mot Furuvägen. Detaljplanen möjliggör att en gemensam uteplats, som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, kan anordnas på innergården. Ljudnivåerna på balkonger uppfyller ej gällande riktvärden.

Gator och trafik

Området nås via Furuvägen och Gamla Värmdövägen. Från Furuvägen finns en angöringsväg in till kvarteret för färdtjänst, taxi, utryckningsfordon med mera.

Angöringsvägen dras om så att den passar in mellan befintligt stjärnhus och det nya östra punkthuset. Angöringsvägen västerut smalnas av till en gångväg. Utanför det västra lamellhuset finns en vändplan. Det östra lamellhuset har verksamheter i bottenvåningar med angöring från Gamla Värmdövägen.

En del av fastigheten i det sydöstra hörnet ligger inom allmän plats för gata. Marken ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Sicklaön 40:11.

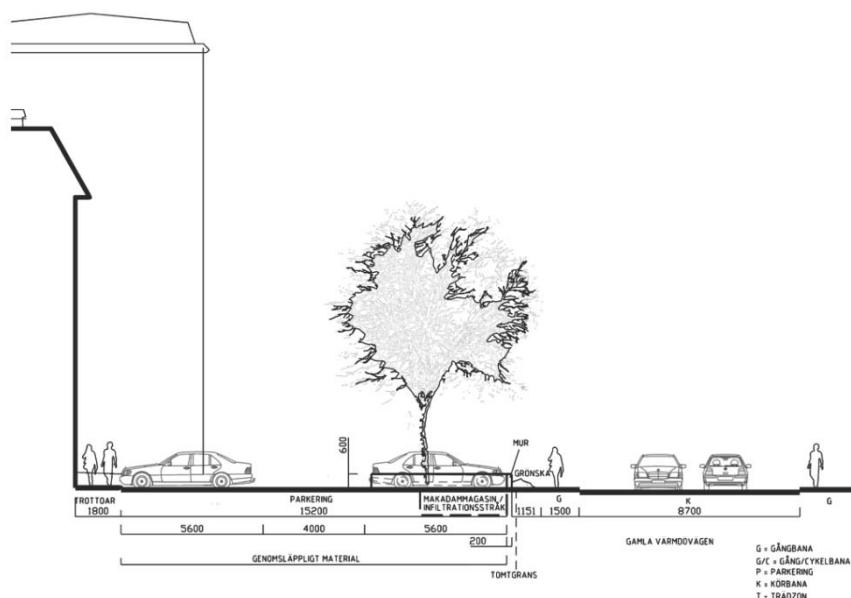
Gator och trafik utanför planområdet

Möjligheten att angöra med fordon över parkmark från Helgesons väg tas bort genom att parkvägen smalnas av. Samtidigt anläggs ny gångbana utmed Helgesons väg och befintlig körbanekant. På Gamla Värmdövägen utgår kantstensparkering till förmån för angöringsyta för sophämtning. Åtgärderna avses regleras i exploateringsavtal.

Parkering

Parkering löses inom fastigheten på huvudsakligen redan hårdgjorda ytor.

Markbeläggningen ska vara av genomsläpligt material inom samtliga parkeringsytor (n_4). Detaljplanen möjliggör för att kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus kan följas. Parkeringarna mot Furuvägen är inpassade mellan de föreslagna punkthusen. Parkeringen i sydvästra hörnet effektiviseras och utökas, vilket kommer att innebära viss schaktning. Avskiljande murar och grönska uppförs mot gård samt mot Gamla Värmdövägen utmed parkeringsytan i fastighetens sydvästra del. Vidare anläggs stödmurar omkring parkeringsytan mot gård för att ta upp förekommande höjdskillnader. Parkering får ej anläggas inom område markerat med n_3 på plankartan.



Typsektion för parkeringen i fastighetens sydvästra hörn. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.
Då kvarteret ingår i ett område med ett särskilt intresse för kulturmiljön, där gården och karaktären av naturmark har ett stort värde, finns begränsade möjligheter att tillskapa fler parkeringsplatser. Att begränsa parkeringsytorna och därmed antalet parkeringsplatser är viktigt för att bevara så mycket som möjligt av befintlig gårdsyta, träd, naturvärden samt värdefull kulturhistorisk närmiljö.

Tillgänglighet

Både de befintliga och nya husen är anpassade till terrängen med sockelvåningar i brantare partier. Tillgänglig angöring sker mot gata alternativt från gården via angöringsväg. De föreslagna punkthusen har sin angöring direkt från Furuvägen. Tillgängliga parkeringar anordnas inom 25 meter från entré till de nya husen.

Teknisk försörjning

Avfall

Befintligt miljöhus mot Furuvägen kommer att ersättas av miljörum i de nya husen. Sophämtning sker från gatan. Befintligt sopskåp mot Helgesons väg flyttas så att hämtning kan ske från Gamla Värmdövägen.

VA

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spill. Tillkommande bostäder ansluts via det befintliga privata nätet till befintliga anslutningspunkter för vatten och spill. I och med förtätning bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledningar ses över.

Dagvatten

Geosigma har på uppdrag av exploateren tagit fram en dagvattenutredning för detaljplaneförslaget. En förtätning av området enligt föreslagen planskiss och med föreslagna reningsåtgärder, medför minskade dagvattenflöden med cirka 31 procent för ett dimensionerande 10-årsregn och en minskning med cirka 12 procent för årsmedelflöden. Efter föreslagna reningsåtgärder minskar belastningen på recipienten för alla ämnen jämfört med nuvarande förhållanden (innan exploatering). Följande åtgärder avses genomföras:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor som tak och asfaltsytor i fastighetens norra del leds till ett infiltrationsstråk utmed Furuvägen för infiltration och födröjning. Denna lösning leder även till en viss rening. Infiltrationsstråket behöver inte anslutas till det kommunala dagvattensystemet, då infiltrationsstråket bedöms klara av att hantera tillkommande dagvatten.
- Parkeringsytan i söder överstiger 20 parkeringsplatser, vilket medför att det enligt Nacka kommunens riktlinjer krävs oljeavskiljare. I detta fall kräver Nacka kommun inte oljeavskiljare förutsatt att parkeringsplatserna inte hårdgörs, utan består av genomsläpligt material, och att dagvattnet renas i andra dagvattenanläggningar istället. Dagvattnet föreslås därför ledas till ett makadammagasin under

parkeringsytan och sedan anslutas med ledning till befintligt dagvattensystem i sydöstra delen av fastigheten.

- Alla befintliga och tillkommande parkeringsytor förses med genomsläpligt material.
- Dagvatten som bildas på lekområdet översilas i slänten, ner mot Gamla Värmdövägen, till ett makadamdike. Makadamdiket ansluts till dagvattenledningen som går i Gamla Värmdövägen.
- Övriga tillkommande asfaltsytor inom fastighet föreslås avrinna till omgivande grönytor där vattnet kan tas upp av träd och växter.
- Dagvatten som bildas på befintliga taktytor leds med hjälp av stuprör och ränndalar ut över gräsytor, med infiltrationsytor förstärkta med makadam.
- För att underlätta dagvattenhanteringen i området bör kantsten mellan gång- och cykelbanor och grönytor undvikas.

Ämne	Enhet	Riktvärde	Förreningsbelastning		
			Nuvarande	Planerad	Efter föreslagen rening
Fosfor	µg/l	175	120	110	48
Kväve	µg/l	2500	1400	1300	570
Bly	µg/l	10	5,4	6,2	1,2
Koppar	µg/l	30	17	17	2,8
Zink	µg/l	90	72	54	8,5
Kadmium	µg/l	0,5	0,39	0,32	0,051
Krom	µg/l	15	5,2	5,0	0,73
Nickel	µg/l	30	3,2	2,9	0,38
Kvicksilver	µg/l	0,07	0,032	0,034	0,0017
Suspenderad substans	µg/l	60 000	48 000	37 000	3 600
Olja (mg/l)	µg/l	700	340	350	41
PAH (µg/l)	µg/l	Saknas	0,34	0,29	0,10
Benso(a)pyren	µg/l	0,07	0,012	0,011	0,0039

Tabellen visar förreningsbelastningen för nuvarande situation samt efter planerad exploatering, med och utan reningsåtgärder. Tabell: Geosigma.

Infiltrationsstråk längs Furuvägen föreslås enligt dagvattenutredningen placeras inom områden på kvartersmark som illustreras med texten *parkering* i plankartan. Markytan på alla parkeringar ska vara av genomsläpligt material (n_4). Takvatten ska infiltreras på tomtens (b_1). Övriga åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.

Trygghet och säkerhet

Bostadsentréer och gästparkering för cyklar föreslås orienterade direkt mot Furuvägen för att på så sätt ge ett flöde av människor över dygnets alla timmar, vilket kan öka tryggheten i kvarteret. I gestaltningsprogrammet föreslås murar som ramar in och skiljer parkeringsytorna. Det är viktigt att visuell kontakt mellan gata och gård bevaras för att

säkerställa en öppen och trygg boendemiljö. Entréplan inreds med bostadslägenheter och utrymme för bostadskomplement placeras i källarvåning i suterräng. På så sätt aktiveras sockelvåningarna, som också ska förses med fönster mot gården (f_1). I bottenvåningar medges centrumändamål (C_1) för byggnader med gatukontakt.

Sociala bostäder

Mångfald är ett viktigt perspektiv i planeringen av nya bostäder i Nacka. Det är av stor vikt att kommunen tillgodosör behovet av sociala bostäder. Sociala bostäder riktar sig till olika målgrupper, exempelvis för personer med funktionsnedsättning, senior-, ungdoms- och studentbostäder samt bostäder för nyanlända med uppehållstillstånd. Det finns en ambition att delar av de föreslagna bostäderna ska vara sociala bostäder, men detta regleras inte i detaljplanen. Dialog pågår med exploitör tillika fastighetsägare.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms främst ge lokal påverkan på miljön som skulle kunna ge kumulativa effekter, det vill säga effekter som successivt ökar av varje enskild förtätning i Nacka och som sammantaget kan ge en större påverkan på miljön. Under förutsättning att dagvattenutredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms inte planen motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten. Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet. Inga riskkällor bedöms finnas inom sådana avstånd från planområdet att någon särskild riskanalys är nödvändig.

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

Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder och en välutformad boendemiljö ger positiva konsekvenser för boende och allmänhet. Kommunen har visat intresse för sociala bostäder i kvarteret, vilket främjar mångfald. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Utbyggnaden av detaljplanen innebär ett ökat bestånd av bostäder i ett attraktivt område, vilket kan anses vara positivt för stadsdelen. Inom en snar framtid kommer de boende att vara välförsörjda med kollektivtrafik vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Bostadsförsörjning

Detaljplanen innebär att cirka 22 nya lägenheter kan byggas med hyresrätter som föreslagen upplåtelseform. Utbyggnaden är ett positivt tillskott för Nackas bostadsförsörjning och ett led i att nå de långsiktiga tillväxtmålen. Planen kan bidra till att uppnå kommunens mål om att minst en tredjedel av bostäderna som byggs ska upplåtas med hyresrätt.

Rekreation

Planområdet är avgränsat till ett bostadskvarter. Detaljplanen bedöms medföra ökade möjligheter till viss rekreation inom fastigheten förutsatt att nya uteplatser anläggs i enlighet med upprättat gestaltningsprogram samt att befintlig lekplats rustas upp och kompletteras med uteplats. Genomförande av detaljplanen kräver minst en uteplats som klarar riktvärdena för buller.

Trafik

Projektområdet ligger i en central del av Nacka där bilinnehavet är avsevärt lägre än i övriga kommunen, enligt den trafikutredning som har tagits fram av Trivector. Med goda bussförbindelser till Slussen, tillgång till Saltsjöbanans stations samt tunnelbanans utbyggnad finns förutsättningar för ett relativt lågt bilinnehav. Möjliggörande av

centrumverksamhet i bottenvåningar kan generera enstaka påslag av lastfordon och besökstrafik.

Trygghet och säkerhet

Husens orientering samt öppenhet mot gården och gatan bedöms vara positivt ur ett trygghetsperspektiv. I bottenvåningar medges centrumändamål (C_1) vilket ökar kontakten med gatan. Fönster och balkonger vänts mot Furuvägen och mot innergården, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Buller

Då riktvärden för buller ändrats mellan bullerutrednings framtagande och planens antagande utgår dess slutsatser från lägre riktvärden än vad detaljplanen medger, men de redovisade ljudnivåerna är oförändrade. Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning uppfyller samtliga lägenheter i de nya husen en acceptabel ljudkvalitet som uppfyller Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015: 216) med förändringen i juli 2017 (2017:359).

Kulturmiljö och landskapsbild

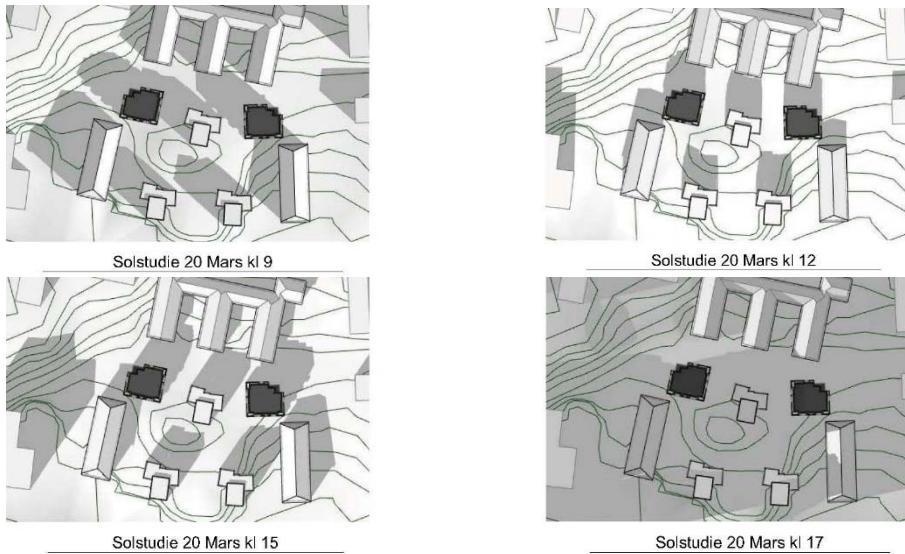
Ett genomförande av planen innebär en förtätning samt ökad hårdgjord yta då viss naturmark tas i anspråk. Detaljplanen innebär att den öppna 1950-talsgården kommer att förändras och att flera träd kommer att tas bort. Kulturmiljön i området bedöms i det hänseendet påverkas negativt av bebyggelsen. Planen innebär samtidigt att befintlig bebyggelse och mark skyddas samt att möjlighet ges till återställande av 1950-talesbebyggelsens karaktärsdrag. Påverkan på kulturmiljön bedöms vara lokal men kan ge kumulativa effekter, det vill säga effekter som successivt ökar av varje enskild förtätning inom område med värdefull kulturmiljö. Planenhetens bedömning är att detaljplanen inte innebär en förvanskning enligt plan- och bygglagen (8 kap 13 § PBL).

Natur

Tidigare oexploaterad mark föreslås bebyggas, vilket innebär att uppväxten vegetation och befintliga grönytor i ett centralt läge kommer att minska. Detaljplanen säkerställer genom bestämmelser ett antal bevarandevärda träd. Enligt utredningen *PM Naturvärde Furuvägen* bedöms planområdet inte utgöra ett viktigt område för spridning av organismer knuta till barrskog eller ädellövskog.

Lokalklimat

Genomförd solstudie visar att föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse i begränsad omfattning. Gavellägenheterna på Tallidsgården påverkas av skuggning under främst lunch och eftermiddag. Planerad bebyggelse får tillfredsställande solförhållanden.



Solstudie i mars. Fullständig solstudie finns i gestaltningsprogrammet. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Under förutsättning att dagvattenutredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms inte planen motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten. Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen minskar förureningsbelastningen för samtliga ämnen efter föreslagna reningsåtgärder. Eftersom recipienten har problem med syrefattiga förhållanden och övergödning är det positivt att minskningen av näringsämnen blir betydande. Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i Järlasjöns ytvattenförekomst. En förutsättning för att inte någon påverkan ska ske är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs. Åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.

Konsekvenser för fastighetsägare

De nya byggrätterna innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren. Återskapande av kulturmiljön bedöms på sikt bidra till att lyfta kvarterets värde. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser bedöms inte innehålla något hinder för pågående markanvändning, varför ersättning enligt PBL 14 kap 10 § inte är aktuell.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser för Sicklaön 125:3. Mark för allmän gata inom fastigheten Sicklaön 125:3 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Sicklaön 40:11. Explotatören förväntas överläta marken utan ersättning då gatan redan sköts av kommunen. Den del av allmän gata inom Sicklaön 40:11 där det idag står en stödmur, ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Sicklaön 125:3. Ytan motsvarar cirka 2 kvadratmeter. Stödmuren står i huvudsak inom kvartersmark. Genom denna fastighetsreglering står hela stödmuren på exploitatörens mark.

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

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande. Nedan är ett förslag till tidplan.

Samråd	2:a kvartalet 2016
Granskning	1:a kvartalet 2017
Antagande	3:e kvartalet 2017
Laga kraft	4:e kvartalet 2017

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2017 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

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 från att deras rättighet enligt planen inte ändras.

Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 125:3 (nedan benämnd exploaterören) svarar för utbyggnad och skötsel av all kvartersmark. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna VA-nätet. För behov av utbyggnad av det allmänna VA-nätet på grund av tänkt exploatering, ansvarar Nacka kommun för. Nacka Energi ansvarar för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor handläggs, efter ansökan, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta upprättas, efter beställning, av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

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

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploateringen upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen, kostnadsansvar samt eventuella vitesbelopp. I exploateringsavtalet för Sicklaön 125:3 regleras bland annat fastighetsreglering av allmän gatumark, utformning av byggnader och anläggningar, skydd och återställande av träd och mark, åtgärder för dagvattenhantering samt medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploateringsavtalet ger även en anvisning om tidplan för genomförandet, VA-anläggningsavgift och kontakten med olika myndigheter.

Ett gestaltningsprogram har upprättats som komplement till planhandlingar och exploateringsavtal. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner vad gäller utformning och gestaltning av byggnader och anläggningar. Exploateringsavtalet säkerställer att de kvaliteter som redovisas i gestaltningsprogrammet genomförs.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser för Sicklaön 125:3. Mark för allmän gata inom fastigheten Sicklaön 125:3 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Sicklaön 40:11. Den del av allmän gata inom Sicklaön 40:11 där det idag står en stödmur, ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Sicklaön 125:3. Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsreglering. Ingen ersättning för fastighetsreglering utgår.

Detaljplanen ersätter gällande stadsplan S4 inklusive dess fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning 1953-10-23 (akt 0182K-2384). Detaljplanen ersätter även gällande stadsplaner S41 och S28 i de delar som ingår i planområdet.

Fastigheten Sicklaön 125:3 belastas av avtalsservitut för ändamålet villa samt avtalsservitut för ändamålet ledning till förmån för fastigheten Sicklaön 110:1. Rättigheterna bedöms inte längre behövas och bör därför upphävas i samband med detaljplanens antagande. Eventuellt finns det fler avtalsservitut kopplade till fastigheten. Ifall någon av de inte längre tjänar sitt syfte ska även de upphävas. Fastighetsägaren till 125:3 ansvarar för erforderliga åtgärder.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs tekniska åtgärder, utöver vad som regleras i plankartan, vilka behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Inga allmänna anläggningar behöver byggas ut inom planområdet.

Bostadsgårdar

Befintlig angöringsväg ska dras om mot Furuvägen, strax väster om det nya östra punkthuset. Möjlighet att vända ska finnas utanför det västra lamellhuset där angöringsvägen smalnar av till en gångväg västerut. Uteplatser avses anordnas inom de i plankartan utpekade områdena. Befintliga uteplatser samt lekplatser rustas upp.

Träd

Bevarandevärda träd som inte är skyddade genom n₂-bestämmelse och som avverkas i samband med utbyggnad föreslås, att på exploatörens bekostnad, placeras på en plats som anges av kommunen för att fungera som en faunadepå, även kallad vedkyrkogård. Vid eventuell fällning av ett träd markerat med n₁ eller n₂ ska återplantering ske med likvärdigt träd inom fastigheten. För träd som olovligen fälls utom och inom fastigheten utgår ett vitesbelopp. Åtgärder avses regleras i exploateringsavtal.

Parkering

Inom fastigheten behöver nya parkeringsplatser anläggas genom komplettering till befintliga ytor i enlighet med överenskommen parkeringsnorm. Parkeringsanläggningarna ska gestaltas med omgivande murar och växtlighet i enlighet med gestaltningsprogrammet. Cykelparkering ska anordnas i enlighet med gestaltningsprogrammet.

Dagvatten

Föreslaget makadammagasin avses anslutas till det allmänna dagvattensystemet genom en ny anslutningspunkt i Gamla Värmdövägen. Åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.

VA

En utbyggnad enligt planförslaget innebär att det tillkommer motsvarande cirka 50 personekvivalenter inom planområdet. Eventuell tryckstegring bekostas och anordnas av exploatören inom kvartersmark. Lämpliga anslutningspunkter tillhandahålls i överenskommelse med Nacka vatten och avfall AB. Eventuell omläggning av ledningar bekostas av exploatören.

Åtgärder utanför planområdet

Parkväg inom kommunens fastighet öster om planområdet smalnas av så att den inte längre kan nyttjas som angöringsväg för fordon. Samtidigt ska gångbana förlängas norrifrån utmed Helgesons väg och möta befintlig gångbana på Gamla Värmdövägen. På sträckan kan därefter tillfällig angöring tillåtas. Åtgärden bedöms inte försämra framkomligheten på Helgesons väg. Anläggningsåtgärderna på allmän plats regleras närmare i exploateringsavtalet.

Befintligt sopskåp mot Helgesons väg kommer att flyttas mot Gamla Värmdövägen då det idag hämtas planstridigt från parkvägen. Det innebär att en lastplats med parkeringsförbud behöver anordnas längs Gamla Värmdövägen i anslutning till sopskåpets nya placering.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar alla åtgärder på allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande, såsom anpassning och anläggning av angöringsvägar och servisledningar, liksom kostnader för återställning efter byggnation, lantmäteriförrätning, med mera.

Exploatören ska i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som förväntas på grund av utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön. Vid anslutning till kommunens VA-nät tas anläggningsavgift ut vid tidpunkten för gällande VA-taxa. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader. Ingen ersättning för fastighetsreglering utgår.

6. Medverkande i planarbetet

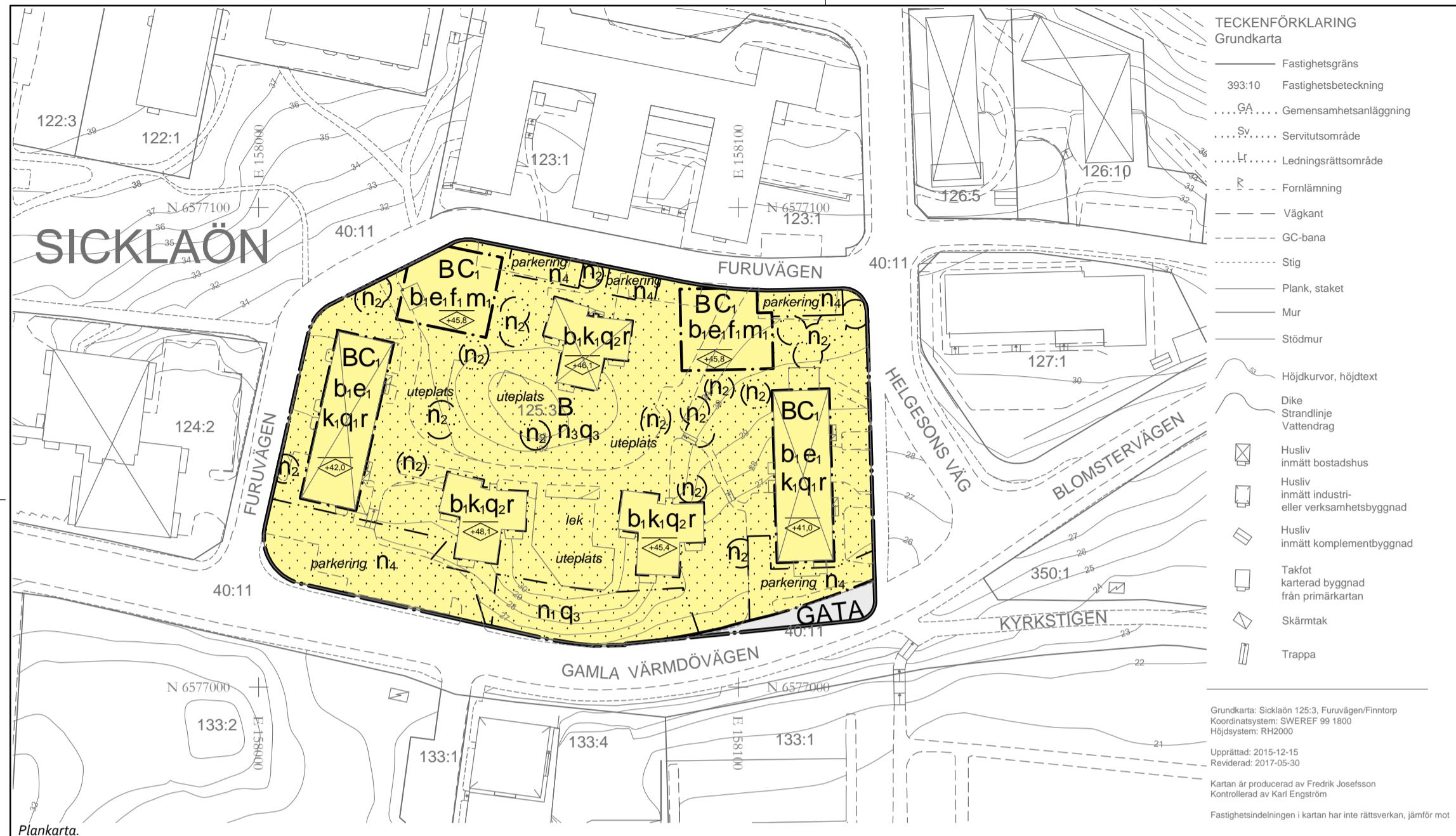
Planarbetet har bedrivits av Love Edenborg och Emelie Resvik på planenheten samt Gunilla Stålfelt på exploateringsenheten/Torkel Öste Fastigheter, med stöd av Hayoung Ekhaga och Robert Moberg på Sweco. Övriga medverkande i planarbetet är miljöenheten, enheten för planering och tillstånd, bygglovenheten, kommunikationsenheten och lantmäterienheten samt lantmäterimyndigheten och Nacka vatten och avfall AB.

Planenheten
Nacka kommun

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Love Edenborg
Planarkitekt

Emelie Resvik
Planarkitekt



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 allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

GATA Gata

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B Bostäder
- C₁ Centrumändamål medges i bottenvåning

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- | | |
|----------------|---|
| e ₁ | Högsta tillåtna nytjandegrad för centrumändamål i bottenvåning är 50 procent (PBL 4 kap 11 § punkt 1) |
| f ₁ | Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) |
| | Hus ska utföras terränganpassat. Källare ska finnas. Husfasad ska utföras monokromt med avvikande kulör vid entréer och balkonger. Färgsättningen ska vara dov för att anpassas till den omgivande 50-tals byggnelsen. Balkonger får endast placeras i husens hörn. Utskjutade balkonger eller burspråk medges ej. Sockel mot gårdsamt sockelfasad mot gata utförs i fasadsten. Sockelvåningar ska förses med fönster. Översta våningen ska i huvudsak utföras med inåtlutande fasad med 20-30 graders lutning från en bröstningshöjd på 90 cm, se detaljbild. Entréer ska vara vända mot gatan. (PBL 4 kap 16 § punkt 1) |
| b ₁ | Takvatten ska infiltreras på tomtens (PBL 4 kap 16 § punkt 1) |
| n ₁ | Område med värdefulla träd som ska bevaras. Träd ska skyddas från skador i form av jordkomprätering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fallas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd inom fastigheten. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. (PBL 4 kap 10 § och 13 §) |

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen ligger fram (PBL 4 kap 21 §)

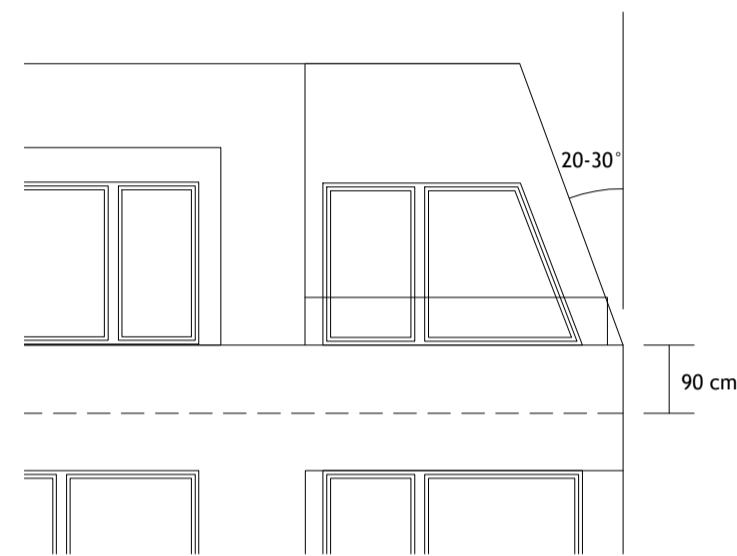
Inom område betecknat med n₁ krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark. (PBL 4 kap 15 §)

Marklov krävs för fällning av träd betecknade med n₂. (PBL 4 kap 15 §)

Bebyggnelsen ingår i en särskilt värdefull miljö och omfattas av PBL 8 kap 13 §. Bygglov krävs för omfattande underhåll såsom avfärgning av fasad samt ommålning och byte av balkongfronter, fönster och tak för byggnader markerade med k₁. (PBL 4 kap 15 §)

ILLUSTRATION

illustration Illustrationstext



Detaljbild, som tydliggör bestämmelsen f₁, visar föreslagen utformning av den översta våningen. Översta våningen ska i huvudsak utföras med inåtlutande fasad med 20-30 graders lutning från en bröstningshöjd på 90 centimeter.

ANTAGANDEHANDLING

UPPLYSNINGAR:

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdssystem: RH2000

För planområdet upphävs de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelningsbestämmelser) som fastställdes 1953-10-23 och som är registrerade som tomtindelning Bisvärmén, akt 0182K-2384.

Detaljplan för Furuvägen Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön, Nacka kommun Standardförfarande Planenheten Upprättad februari 2017, justerad maj 2017

Angela Jonasson Love Edenborg Emelie Resvik
Biträdande planchef Planarkitekt Planarkitekt
KFKS 2014/905-214
Projektnr. 9252

Till planen hör:
Plankarta
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Granskningsutlåtande
Gestaltningsprogram

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____



GESTALTNINGSPROGRAM

DETALJPLAN FÖR FURUVÄGEN-FINNTORP

FURUVÄGEN-HELGESONS VÄG, SICKLAÖN 125:3, FINNTORP
DNR KFKS 2014/905-214
PROJEKT 9252

JANUARI 2017

INNEHÅLL

BAKGRUND	3
INLEDNING	3
SYFTE	
GESTALTNINGSPREGRAMMETS INNEHÅLL OCH FUNKTION	
DOKUMENTETS STATUS	
PROCESSEN	
ANALYS	3
BEFINTLIG SITUATION / FÖRUTSÄTTNINGAR	
FÖRSLAG	4
ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ	
GÅRDS & UTEMILJÖ	4-5
GEMENSAMMA OCH PRIVATA ZONER	
MURAR, PLANTERINGAR	
DAGVATTENHANTERING	
BYGGNADER	5-6
VOLYMER, GESTALTNING OCH KARAKTÄR	
TERRÄNGANPASSNING	
MATERIALVAL, FÄRGSÄTTNING	
LÄGENHETSKVALITETER, DAGSLJUS OCH UTBLICKAR	
LJUD	
BOSTADSGÅRDAR OCH FÖRGÅRDAR	
PARKERING	
CYKELPARKERING	
BRAND	
SOPHANTERING	
BOSTADSKOMPLEMENT	
SAMMANSTÄLLNING YTOR / LÄGENHETER	
FOTOMONTAGE	7-8
SITUATIONSPLAN	9
FASADER / SEKTIONER / PLANER	10-13
DIAGRAM/KONCEPT	14
EXEMPEL FASADUTFORMNING	15
MARKPLANERING / GATUSEKTIONER PARKERING	16
SOLSTUDIER	17

BAKGRUND

Kvarteret mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen omfattas av fastigheten Sicklaön 125:3, som ägs av Skandia Bostäder AB. Kvarteret är beläget i Finntorp mellan trafikstråken Värmdövägen och Värmdöleden på västra Sicklaön. Fastigheten är bebyggd med fem flerbostadshus, varav två är lamellhus och tre är stjärnhus. Husen är 3-6 våningar höga och formar sig kring en kuperad gård. Kvarteret föreslås kompletteras med två nya hus om 4 våningar vilka innehåller tillsammans 22 lägenheter.

INLEDNING

Syfte

Gestaltningsprogrammet har tagits fram i syfte att tydliggöra detaljplanen i text och illustrationer avseende byggnadernas och utesmiljöns utformning. I gestaltningsprogrammet framgår vilka principer som ska tillämpas för komplettering av nybyggnad och för gestaltning av utesmiljön.

Gestaltningsprogrammets innehåll och funktion

Avisiken med gestaltningsprorammet är att för berörda parter fastställa vikten av, och definiera de enskilda byggnadernas gestaltning. Denna handling uttrycker en ambition och kvalitetsnivå som alla inblandade parter står bakom beträffande utformning, material, teknik och utförande.

Dokumentets status

Gestaltningsprogrammet skall ge vägledning till utformning av tomt och byggnader utöver detaljplanens bestämmelser och beskrivning. Det skall förtäliga och komplettera intentionerna i detaljplanen och utgöra program för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Tillsammans med detaljplan utgör gestaltningsprogrammet också underlag vid upprättande av exploateringsavtal.

Processen

Programmet skall biläggas förslag till detaljplan och i dess slutgiltiga form utgöra fördjupad beslutsgrund för antagande av detaljplan. Programmet med dess illustrationer och foton har tagits fram av Krook och Tjäder arkitekter och Skandia fastigheter AB i samverkan med Sweco och Nacka kommun.

ANALYS

Befintlig situation / förutsättningar

Aktuell fastighet Sicklaön 125:3 i Finntorp ligger inte inom "område av riksintresse för kulturmiljön" men inom "område av lokalt intresse för kulturmiljövården" enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Området Finntorp uppfördes under 1950-talet och är ett tidtypiskt exempel på terränganpassad bebyggelse uppförd på höjder med en blandning av olika hustyper och med ett varierat våningsantal. Genom en medveten placering och utformning av husen ville man avskärma boendemiljön från kringliggande trafikleder, tillvarata befintlig natur och platsens förutsättningar samt skapa en variation i bebyggelsen.

Fastigheten har idag två typer av bostadsbyggnader. Dels stjärnhus i 4-6 våningar som placerats fritt i de centrala delarna av gården/kvarteret samt lamellhus på 3-4 våningar längs med Furuvägens västra sträckning respektive längs Helgesons väg på den östra sidan.

Samtliga byggnader är uppförda med ljusa putsade fasader, plåt respektive tegeltak.

Gården är kuperad med mycket grönska i form av lummiga buskage och höga träd, och öppnar sig mot Gamla Värmdövägen i syd och mot Furuvägen i norr. Vid en kulle, i mitten av gården, finns en anlagd uteplats med grillmöjligheter och i det nordvästra hörnet av fastigheten är den gemensamma miljöstationen placerad. Genom kvarteret löper en angöringsväg som förbinder bostadshusens entréer. Mellan de två sydligaste stjärnhusen ligger idag en lekplats med gungor och sandlåda.



Flygfoto befintlig situation



Flygfoto förslag

FÖRSLAG

Övergripande gestaltningsidé

För att bevara så mycket av områdets befintliga karaktär, naturvärden och kvaliteter har de nya byggnaderna anpassats till topografin och fått en L-form som kan beskrivas som en hybrid mellan lamellhusens rektangulära form och stjärnhusens "trekantiga". Gestaltningen ger ett gavelmotiv mot gatan lika äldreboendet norr om Furuvägen samt lamellhusen i kvarteret. Ytterligare ett exempel på hur de nya husen är anpassade till den befintliga bebyggelsen är utformningen av den 4:e våningen som tar upp det formspråk/tak som finns i stjärnhusens indragna, brutna takvåning. Höjdmaxigt underordnar sig de nya husen den befintliga bebyggelsen. För att bevara så mycket som möjligt av gården kvaliteter med lummig grönska, träd och naturliga uteplatser är de nya husen placerade mot gata/kvarterens hörn vilket ramar in och definierar området mot norr. De nya husen placeras 5-5,4 meter från lamellhusens hörn in mot gård.

För att knyta an till byggnadstraditionen från 50-talet, då man ofta lätt lameller mötas i hörn, har vi valt att lägga de nya byggnaderna närmare lamellhusen än stjärnhusen. På så sätt säkerställs också att man bevarar de fria siktlinjerna mellan gata och gård. En av de befintliga infarterna till angöringsvägen görs om till gångväg vilket medför att mer gårdsyta skapas. Dock behålls brandväg samt angöring för de befintliga husen och kompletteras med en vändplan.

GÅRDS- OCH UTEMILJÖ

Gemensamma och privata zoner

Den befintliga parkeringen i sydvästra samt sydöstra hörnet mot gamla Värmdövägen effektiviseras med fler p-platser då stora oanvända asfalterade/hårdgjorda ytor kan utnyttjas. Detta medför att garage under mark ej är nödvändigt vilket bevarar befintlig gårdsyta, träd samt värdefull kulturhistorisk närmiljö och naturvärden.

De två befintliga infarterna till markparkeringen i sydväst bevaras där utfarten mot gamla Värmdövägen blir enkelriktad. Nya låga stenmurar ramar in och skiljer parkeringen mot gamla Värmdövägen samt skapar en tydlig gräns mellan gata/bostadsgård mot Furuvägen. Visuell kontakt mellan gata och gård skall dock bevaras för att säkerställa en öppen och trygg boendemiljö i bostadsgården.

Bostadsentréer och gästparkering för cyklar är orienterade direkt mot Furuvägen och ger på så sätt ett flöde av människor över dygnets alla timmar vilket även det kan öka tryggheten i kvarteret. På gården finns idag en väl fungerande gemensam uteplats samt en lekplats som bör renoveras i samband med nybyggnationen.

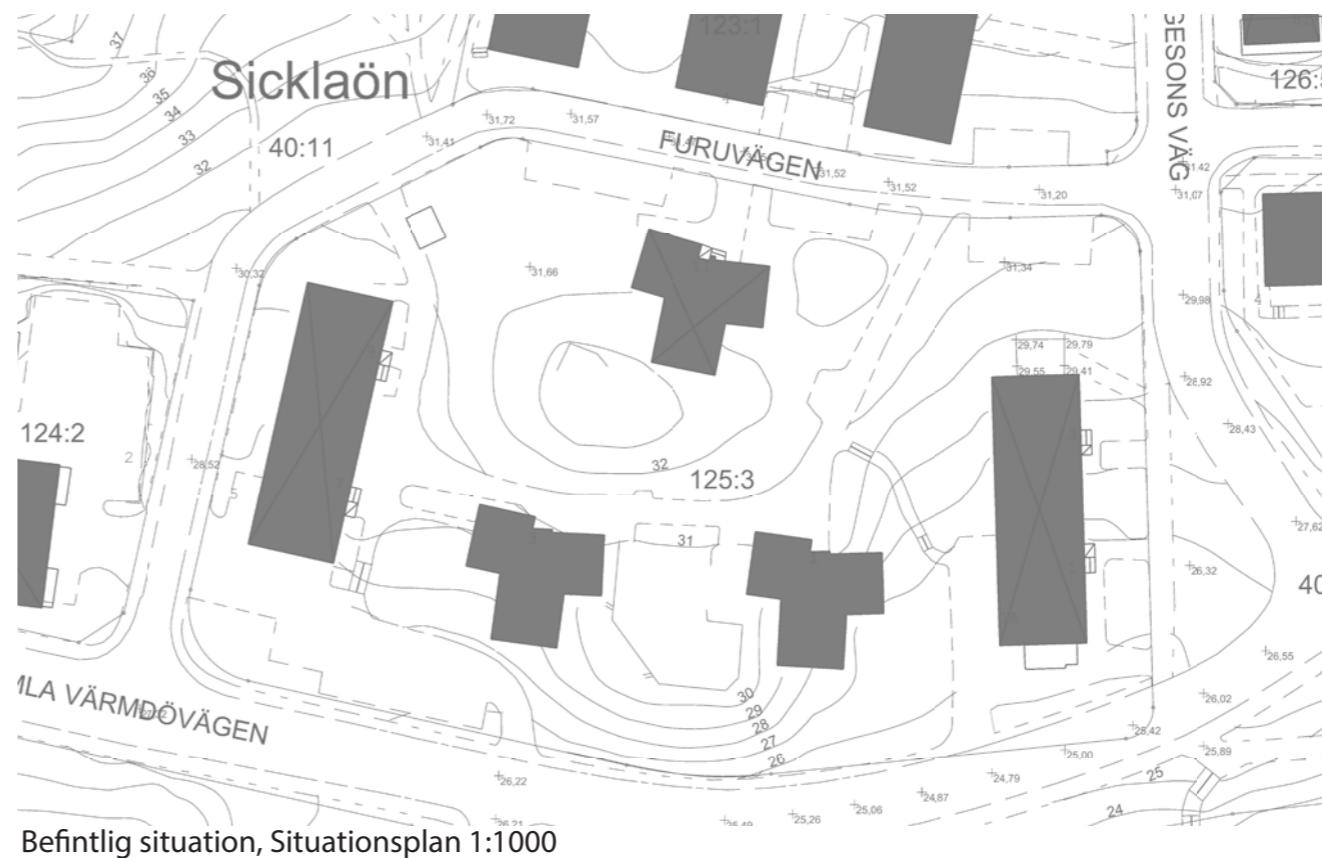
Murar, planteringar

Nya stödmurar skapas längs Furuvägen och Gamla Värmdövägen som markerar gränsen mellan Parkering och gård respektive gata. Framför ny stödmur längs Gamla Värmdövägen planteras vegetation för att mjuka upp och klä in ytan för markparkering. Vidare skall ett nytt träd planteras i det sydvästra hörnet av detta delområde och den befintliga trappan flyttas.

Framför stödmur längs Furuvägen, mot det befintliga östra lamellhuset gavellägenheter, planteras växtskärmar för att hindra strålkastarljus från angörande bilar. Längs Furuvägen, på de nya husens sockelfasader, monteras spaljéer med klängväxter och i direkt anslutning till entréerna anläggs nya planteringar. Rabatter längs fasader in mot gård hindrar insyn i lägenheter samt skyddar fasaden.

Dagvattenhantering

Dagvatten från hårdgjorda ytor som tak och asfalsytor i fastighetens norra del leds till ett infiltrationsstråk utmed Furuvägen för infiltration och fördjöning. Denna lösning leder även till en viss renings. Infiltrationsstråket ansluts med ledning till kommunal dagvattenledning längs Helgesons väg. Parkeringsytan i söder överstiger 20 parkeringsplatser, vilket medför att det enligt Nacka kommuns riktlinjer krävs oljeavskiljare. I detta fall kräver Nacka kommun inte oljeavskiljare förutsatt att parkeringsplatserna inte hårdgörs, utan består av genomsläpligt material, och att dagvattnet renas i andra dagvattenanläggningar i stället. Dagvattnet föreslås därför ledas till ett makadammagasin under parkeringsytan och sedan anslutas med ledning till befintligt dagvattensystem i sydöstra delen av fastigheten. Dagvatten som bildas på lekområdet översilas i slänten ner mot Gamla Värmdövägen.



dövägen och infiltrerar marken. Övriga tillkommande asfaltertyper inom fastighet föreslås avrinna till omgivande grönytor där vattnet kan tas upp av träd och växter. För att underlättा dagvattenhanteringen i området bör kantsten mellan gång- och cykelbanor och grönytor undvikas. För att området skall klara av att hantera extremregn, exempelvis 50- och 100- årsregn, bör området höjdsättas så att när infiltrationsstråket bräddar rinner överskottsvattnet ut på Furuvägen och Gamla Värmdövägen för vidare transport mot recipienten.

BYGGNADER

Volymer, gestaltning och karaktär

De nya husen eftersträvar en egen och samtida karaktär dock med respekt till för områdets struktur och de angränsande husens gestaltning. Husen är en formmässig hybrid mellan lamell och stjärnhus i form av ett "L", där byggnadernas volym är uppbruten för att skapa ett lättare intryck. För att smälta in bland den befintliga bebyggelsen är husen tänkta att uppföras med en monokrom färgsättning på fasad och fönster, men med avvikande kulör på entrépartier, balkonger o.dyl., som harmoniseras med områdets 50-tals karaktär. Vidare skall de nya husen underordna sig stjärnhusen i höjd då stjärnhusets högsta del domineras gården. De nya husens 4:e våning tar upp stjärnhusens plåtinklätta takvåning med kupor och en vinklad fasad på 70 grader vilket ger en stark karaktär till husen utan att kopiera stjärnhusens formspråk helt. Balkonger är placerade i hörnen in mot gård vilket skapar ett bättre ljusinsläpp till lägenheterna och en mindre kompakt byggnadsvolym.

Terränganpassning

Husen har upphöjd sockel lika befintlig bebyggelse. Stödmurar runt parkering skiljer parkeringen från gård på Furuvägen samt ramar in parkering och tar upp slänt mot befintliga hus längs Gamla Värmdövägen.

Materialval, färgsättning

Husen är utformade som homogena volymer i en monokrom kulör med ursparningar i avvikande kulör för entréer och balkonger. Husen strävar efter att vara samtida i material men anpassar sig i volym och höjd till de befintliga husen. De nya husen kompletterar den befintliga färgskalan som är i vitbeigt, terrakotta och grön/beige med en grågrön dov färg. Färgen signalerar ett nyttiskott men förhåller sig i sin dovhet till den befintliga 50-talsskalan. Den dova grågröna färgen smälter även in i gården grönska under vår och sommar. Fönster utförs även i grönt lika fasad. Hörn/balkong fasad/ entréer utförs dock i vitt vilket skapar en variation inom volymen. Sockel mot gård samt fasad mot gata utförs i fasadsten.

Lägenhetskvaliteter, dagsljus och utblickar

Bostäderna är primärt orienterade mot gården och söder samt sekundärt mot Furuvägen. Balkonger tar hänsyn till stjärnhusen, då de är placerade mot gård eller i hörnen mot Furuvägen, samt är förskjutna från stjärnhusens fasadliv mot Furuvägen.

Ljud

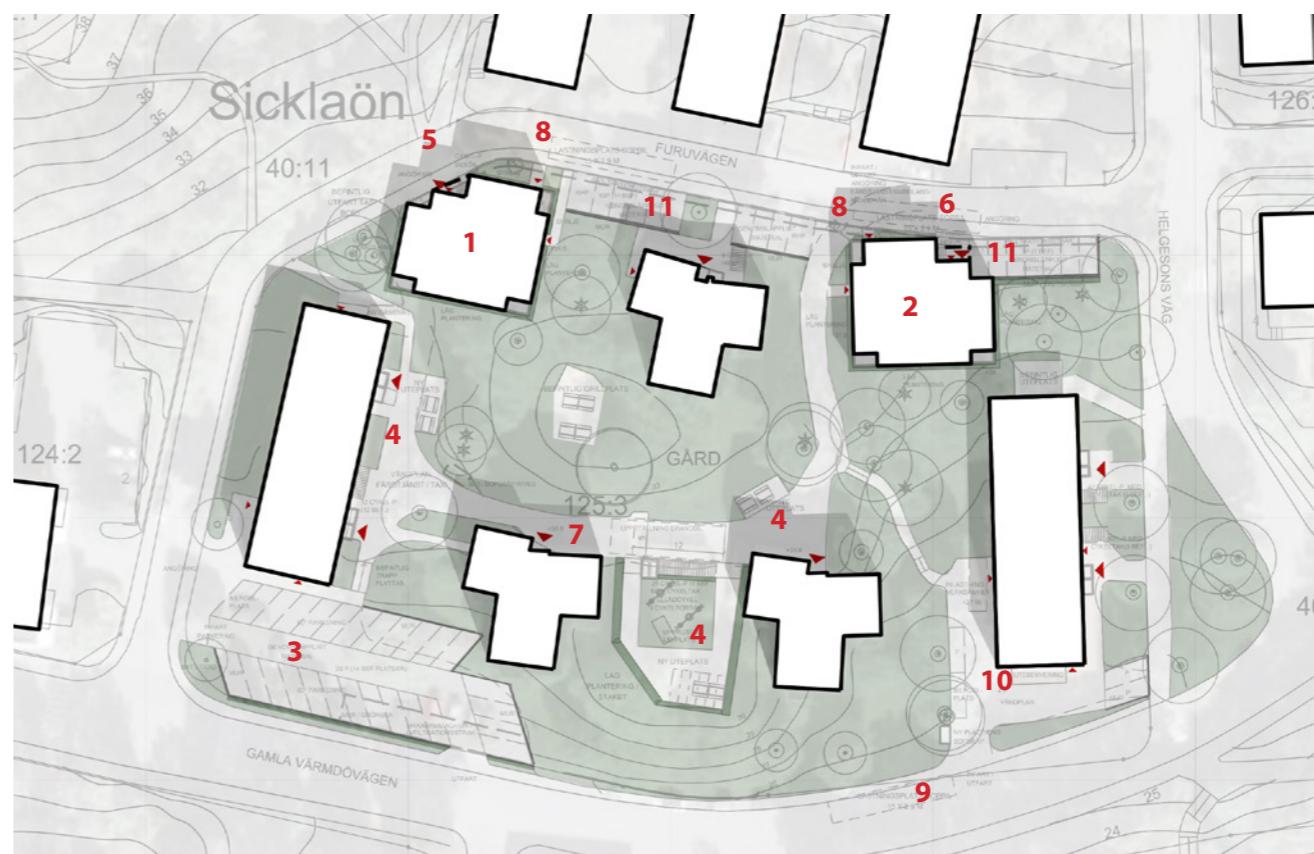
Lägenheterna är orienterade in mot gård och trapphusen mot kvarterets yttre hörn. Minst hälften av sovrummen har tyst sida mot gård. Balkonger i östra huset är inglasade mot Helgesons väg enligt ljudkonsult.

Bostadsgårdar och förgårdar

Den befintliga uteplatsen bevaras men gården kompletteras med ytterligare tre stycken nya uteplatser. Två stycken uteplatser skapas längs angöringsvägen, enligt ljudkonsults krav, och en tredje ny uteplats skapas i anslutning till den befintliga lekplatsen som rustas upp i samband med genomförande av nybyggnation.

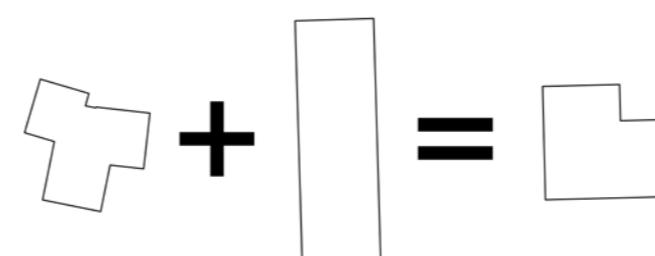
Parkering

Enligt Nacka kommunens riktlinje "Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka" behöver 16 nya parkeringsplatser anläggas vid Sicklaön 125:3 om inte någon av Nacka kommunens preciserade

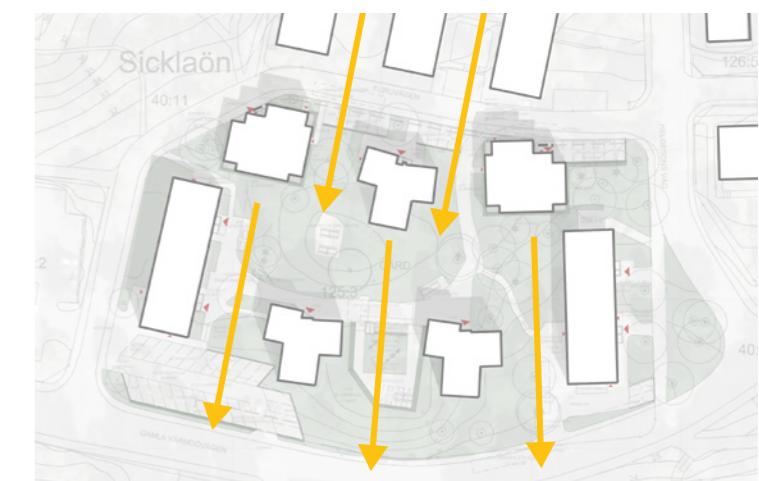


Situationsplan 1:1000

- 1-2 - Två nya bostadshus på 4 våningar placeras i den norra delen mot Furuvägen.
- 3 - Befintligt parkering effektiviseras , totalt 27 p-platser varav en är bilpool plats.
- 4 - Bostadsgård, med ny lekplats / grillplats samt två nya uteplatser längs angöringsväg.
- 5 - Angöring bostadshus 1.
- 6 - Angöring bostadshus 2
- 7 - Angöring ambulans / färdtjänst för befintliga hus sker via gångfartsområde / gård.
- 8 - Angöring sopbil, 2 st miljöstationer.
- 9 - Angöring sopbil samt ny sopkasun mot Helgesonväg i öster flyttas till gavel i sydöstra hörnet mot Gamla värmdövägen.
- 10 - 4 parkerings platser varav en är bilpool plats.
- 11 - 17 st p-platser längs Furuvägen.



Koncept typologi



Utblickar

MM-åtgärder genomförs. Med föreslagen utformning finns utrymme för max 15 nya platser, alltså behöver p-talet reduceras. Genomförs tre av MM-åtgärderna (medelnivå enligt Nackas riktlinjer) kan p-talet reduceras med 10 % vilket skulle innebära att 14 nya parkeringsplatser behöver anläggas på fastigheten. På fastigheten finns inget hinder för att genomföra någon av de av Nacka kommun preciserade åtgärderna. Initialt har information och kommunikation om alternativa resmöjligheter, förbättrade cykelfaciliteter och upprättande av bilpool bedömts vara tre åtgärder som kan genomföras och som ger god effekt.

Parkeringsplatser tillskapas främst genom en effektivisering av befintliga hårdgjorda ytor i fastighetens södra del. Totalt finns plats för 48–49 parkeringsplatser på tomten varav 14–15 st är nya. Två av platserna kan användas som parkerings för rörelsehindrade och 1–2 platser kan reserveras för bilpoolsbil. P-kalkyl / bilpool enligt trafikkonsults utredning.

Cykelparkering

Cykelparkering planeras i cykelföråd i sockelvåning inom bostadsbyggnad, totalt 56 platser. Väderskyddade besöksparkeringar placeras i anslutning till entréer, totalt 10st. Detta ger totalt 66 nya cykelplatser för de nya husen, behovet är 62 platser enligt Nacka kommunds riktlinjer. Mer än 50% av cykelparkeringen är placerade inomhus där det även finns cykelfaciliteter samt plats för lastcyklar och mopeder. Cykelföråden i källaren närs med hiss, trapphus samt sekundär halvtrappa från gård, vilket även utgör angreppsväg för brandkår. Dörrar till cykelföråd förses med dörrautomatik.

Befintlig cykelparkering på gård fördubblas till totalt 70 st varav 49 är väderskyddade med cykel tak. Cykelparkeringarna på gård är ramlåsbara. Två ellådycyklar utgör en lådcykelpool för kvarteret. De köps in och driftas av Skandia fastigheter. Lådcyklarna placeras i låsbara cykelskjul på gård och förses med laddstolpe.

Brand

Uppställning brandbil sker inte på gård för att klara utrymning i de två befintliga höga "stjärnhusen". De befintliga lamellhusen klarar utrymning med mobil stege. De nya husen har TR2 trapphus samt angreppsväg via en sekundär entré i källaren. De nya husen placeras 5–5,4 meter från gavel befintligt hus. En stålningsberäkning enligt brand PM visar att strålningsnivåerna mellan byggnaderna blir tillräckligt små så att brandspridningen begränsas.

Sophantering

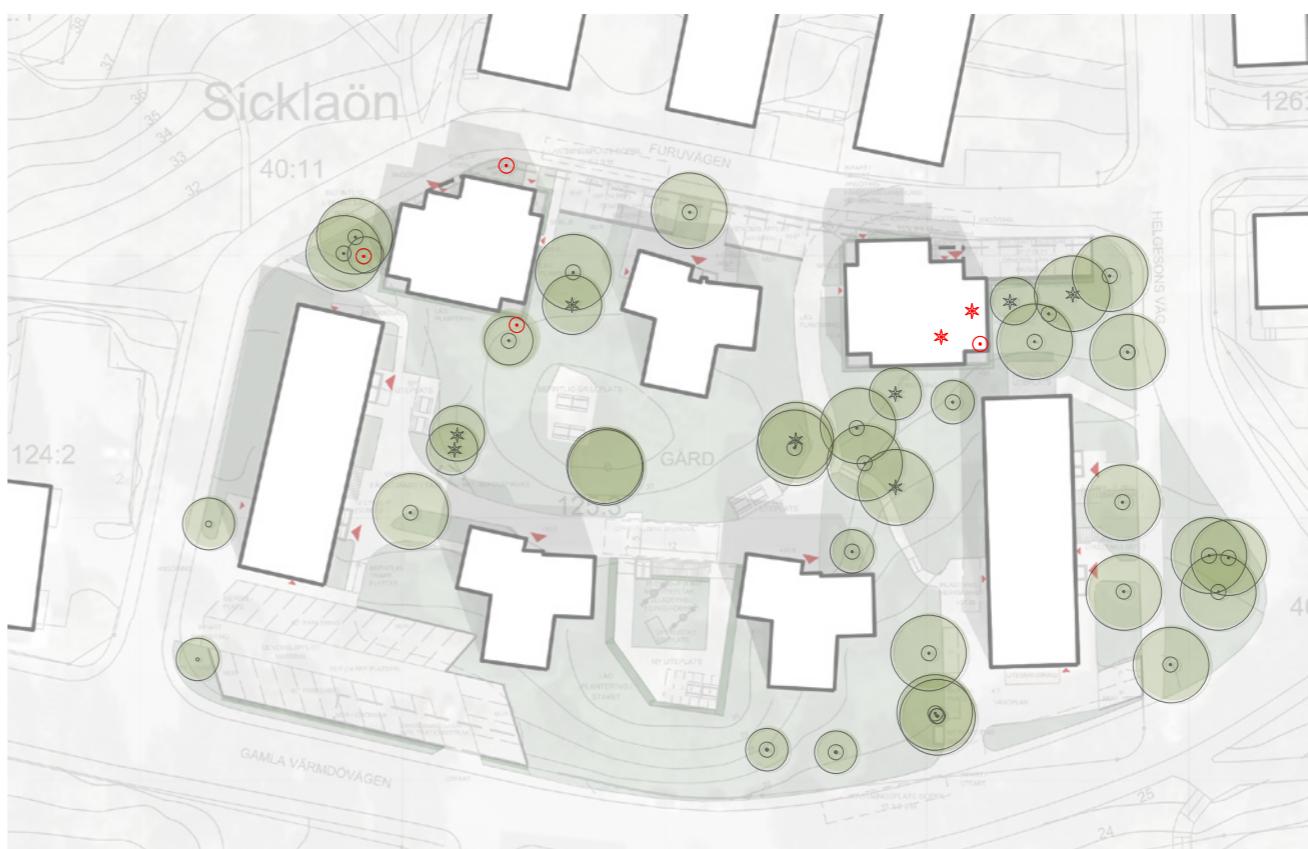
Befintlig miljöstation rivas och ersätts med två nya miljöstationer i de nya husens entréplan mot Furuvägen. Soprummen har fönster mot Furuvägen vilket ökar tryggheten genom insyn från gatan. Sopkasun mot Helgesonsväg i öster flyttas till infart i sydöstra hörnet mot Gamla värmdövägen. Detta för att parkvägen / parkmark längs Helgesonsväg idag används för angöring / sopbil , vilket inte är optimalt. En ny angöringsplats för sopbil ordnas vid den nya sopkasunen i sydvästra hörnet av kvarteret längs Gamla värmdövägen. Sopbilsangöring placeras så att den inte blockerar infart / utfart.

Bostadskomplement

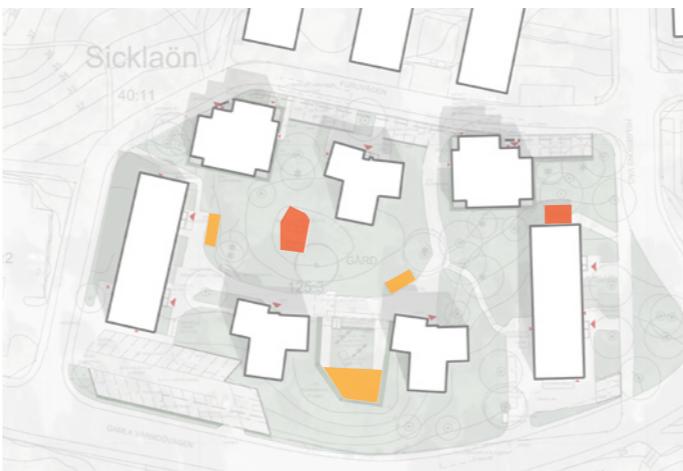
Fläckrum och bostadskomplement placeras i sockelvåning.

Sammanställning ytor / lägenheter

BTA Bostäder	2056 m ²
BTA bostadskomplement	394 m ²
BTA Fläckrum	132 m ²
Total BTA	2582 m ² (varav 2056m ² ljus BTA & 526m ² mörk)
Tillkommande lägenheter:	22 st varav: 12 st 2 rok 55 kvm, 2 st 3 rok 83 kvm, 8 st 4 rok 95 kvm.



Situationsplan, befintliga träd som tas ned markerade i rött
wSkala 1:1000



Uteplatser



Flöden

Nya
Befintliga

Bilväg/angöring
Gångväg



Gårdsbildning

FOTOMONTAGE



Fotomontage Furuvägen mot väster

FOTOMONTAGE



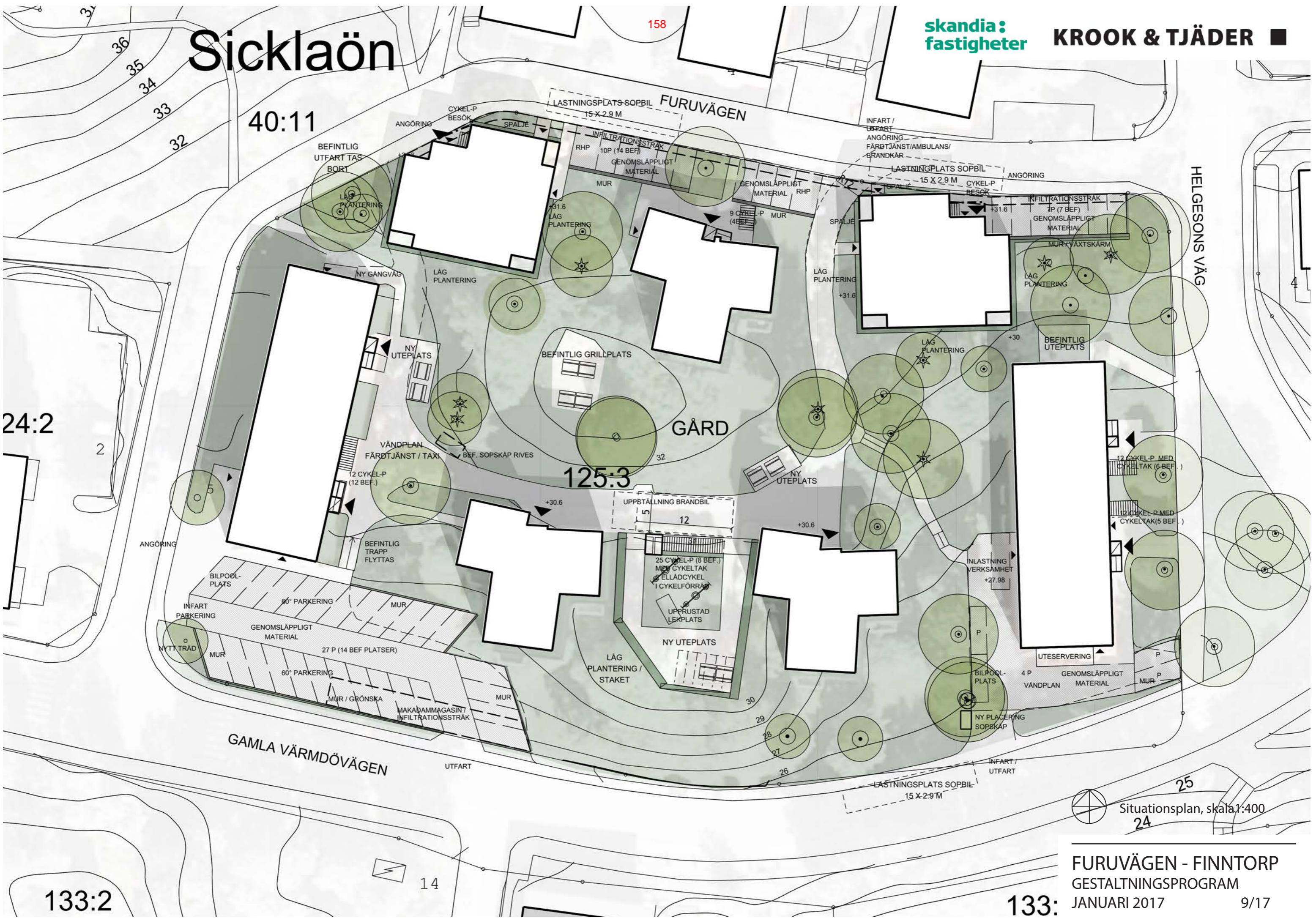
Fotomontage gård mot norr



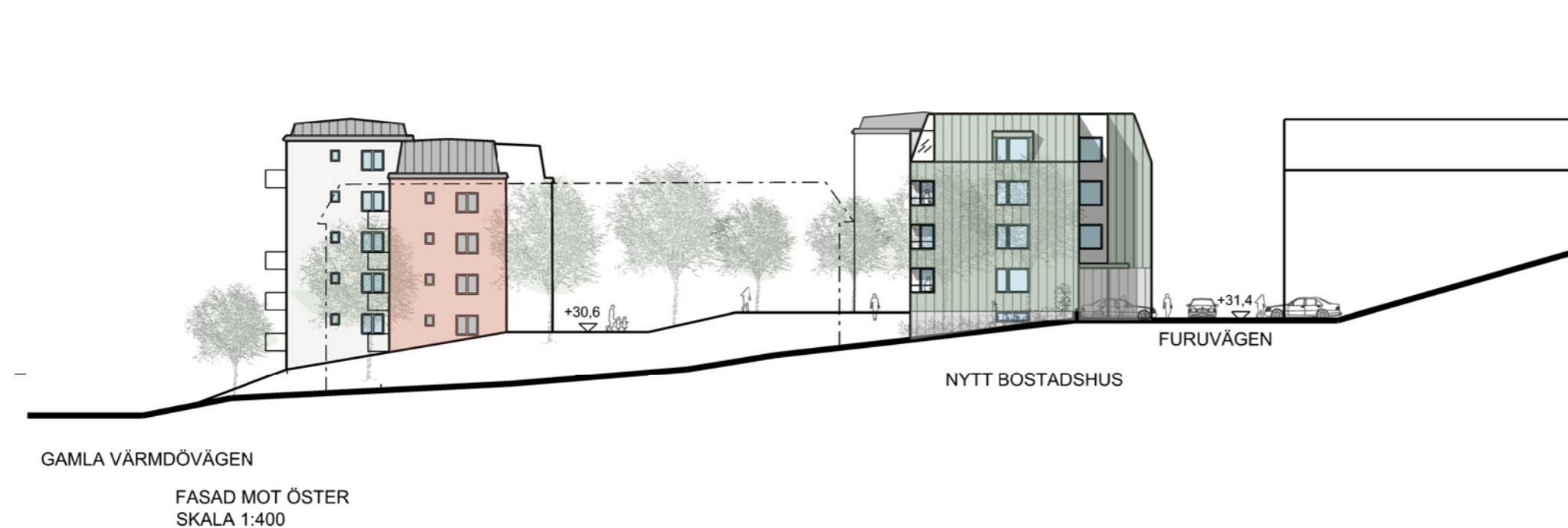
Fotomontage Furuvägen mot öster

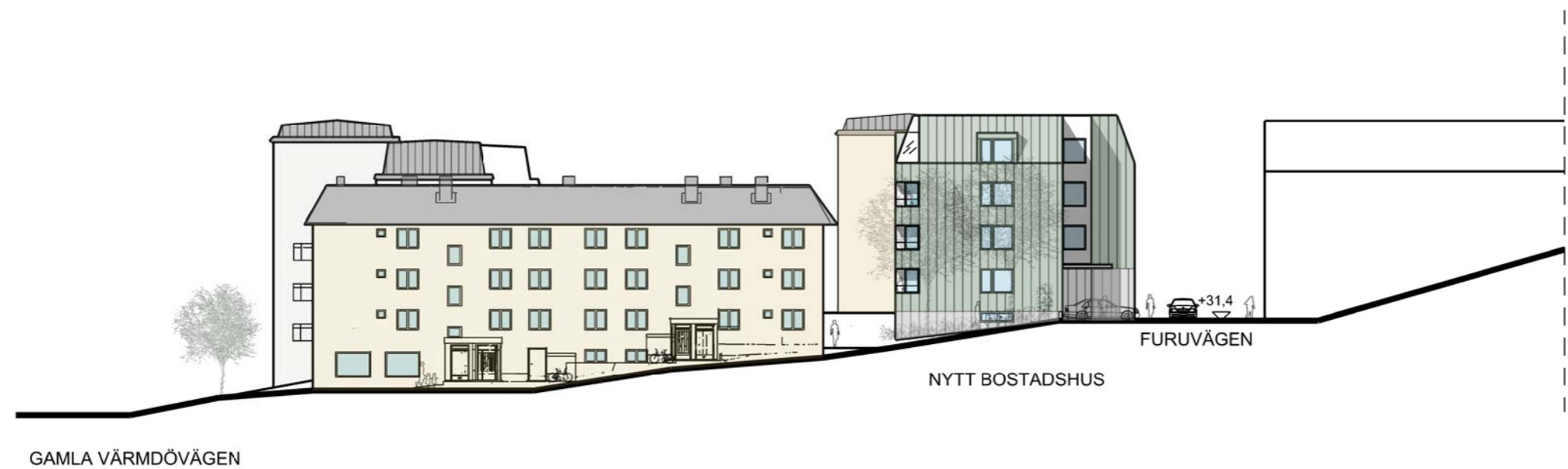
Sicklaön

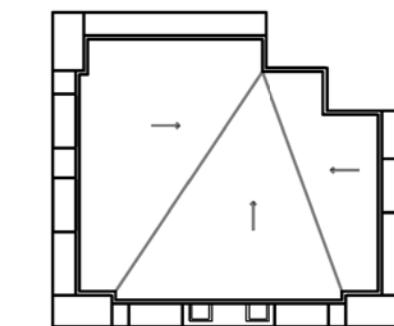
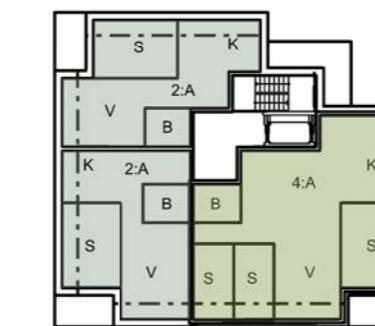
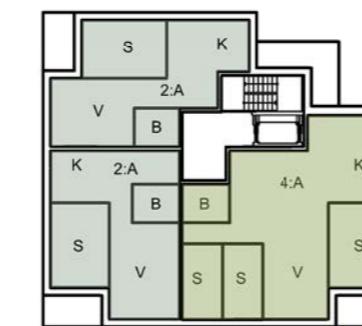
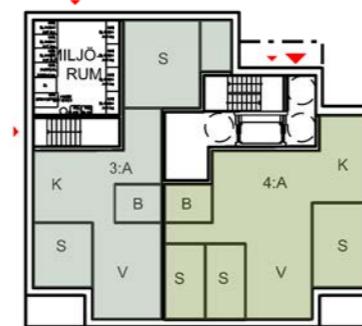
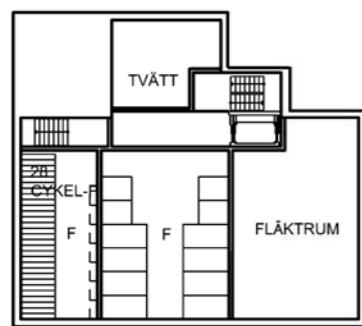
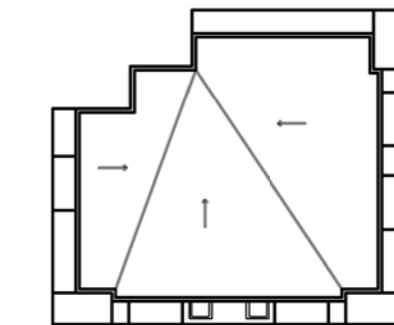
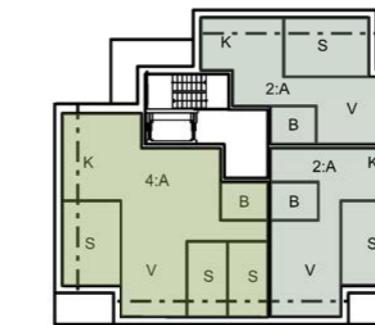
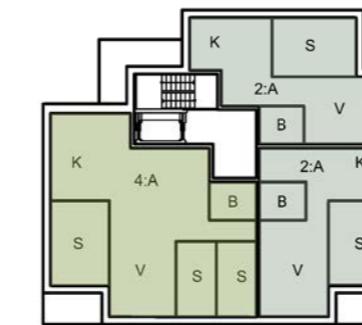
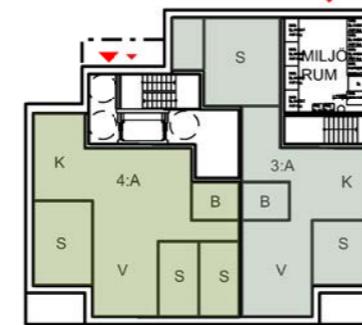
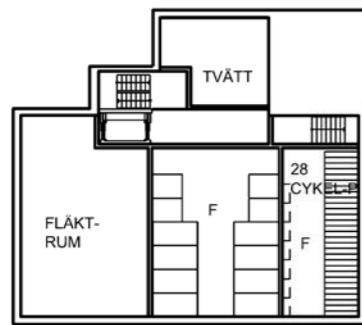
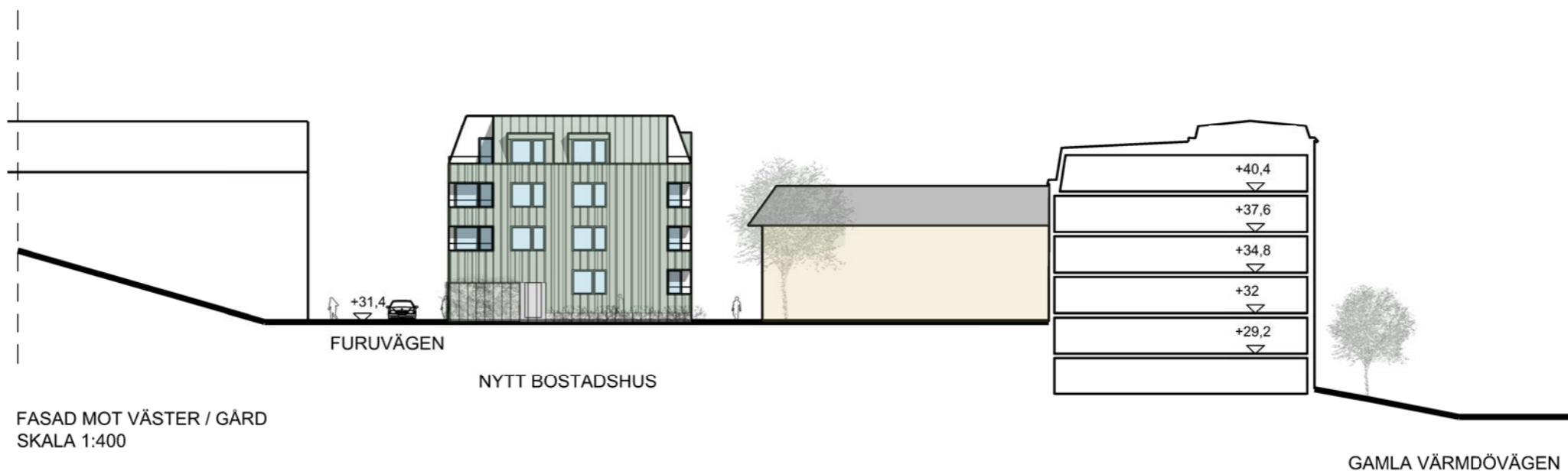
40:11

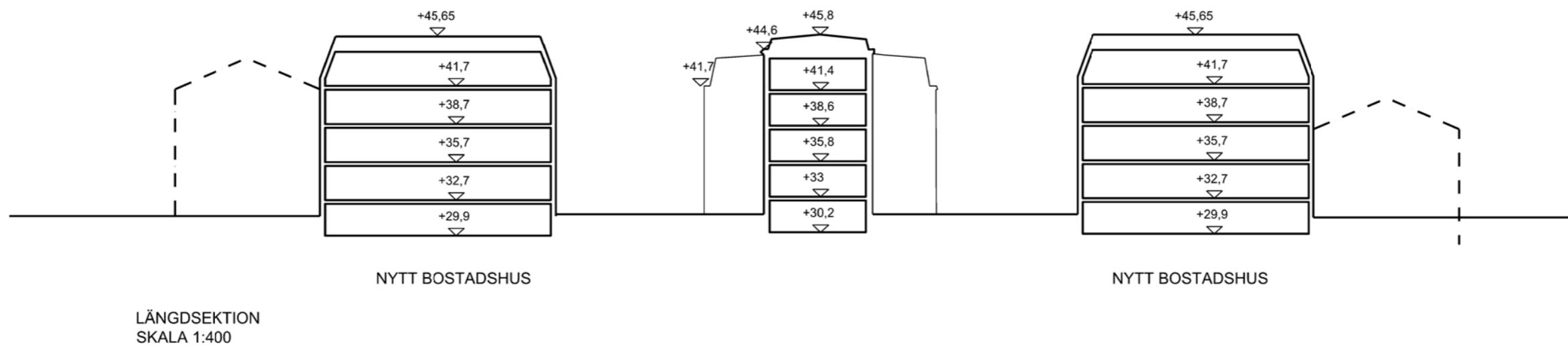
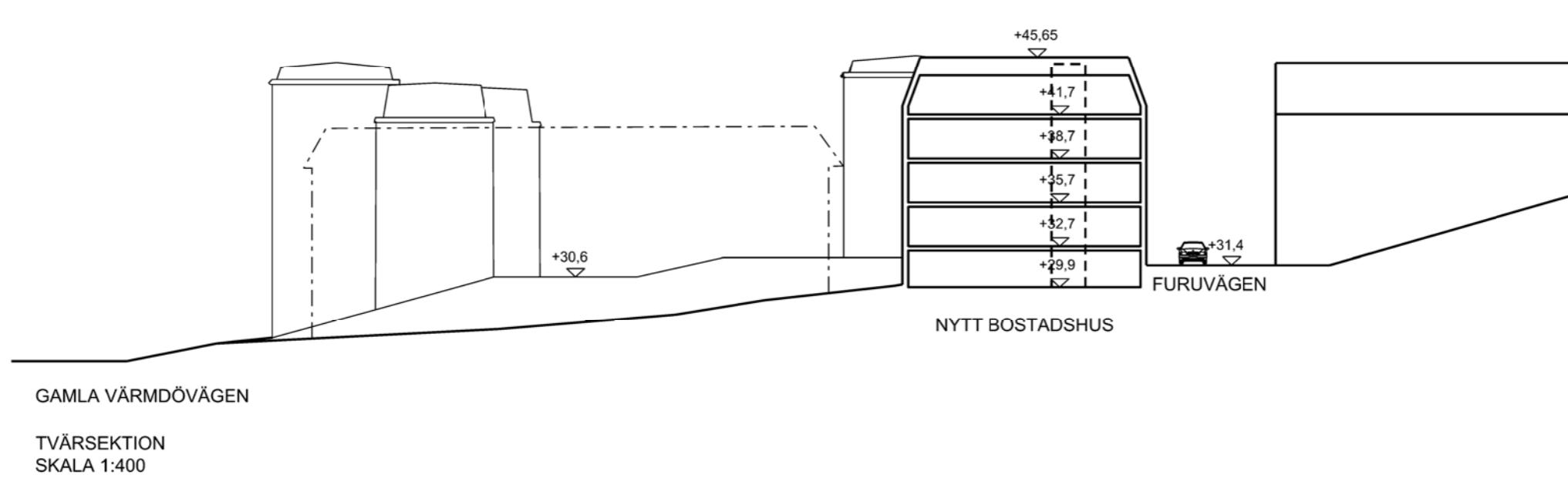


FASADER / SEKTIONER









DIAGRAM/KONCEPT



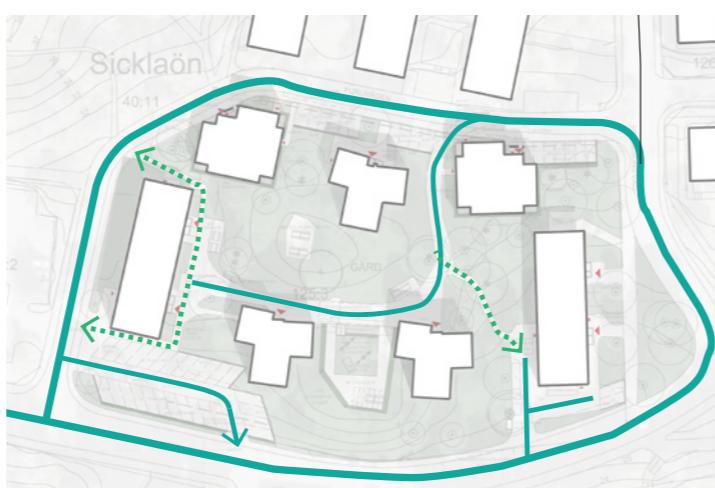
Gårdsbildning



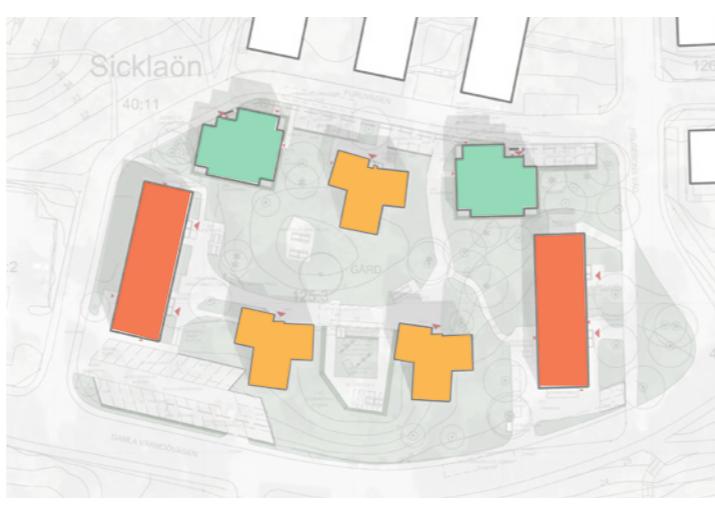
Utblickar



Uteplatser



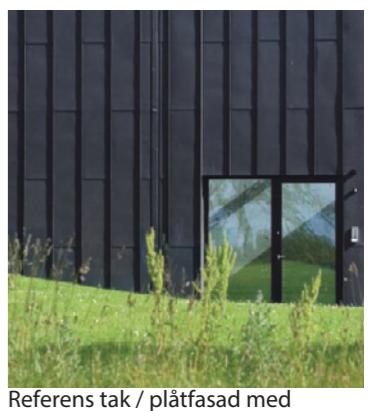
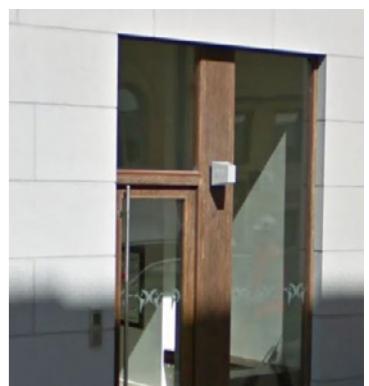
Flöden

Dagvattenhantering,
infiltrationsstråk

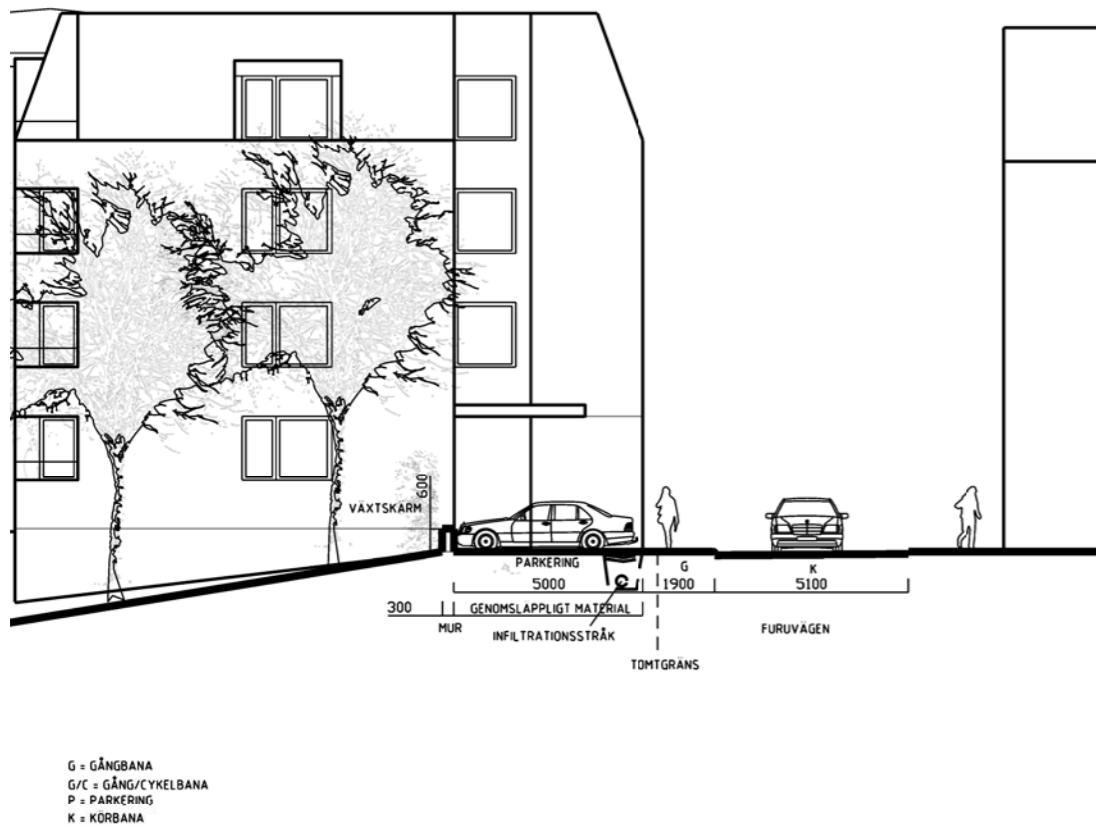
Typologier

Situationsplan
Skala 1:1000Situationsplan, befintliga träd som tas ned markerade i rött
Skala 1:1000

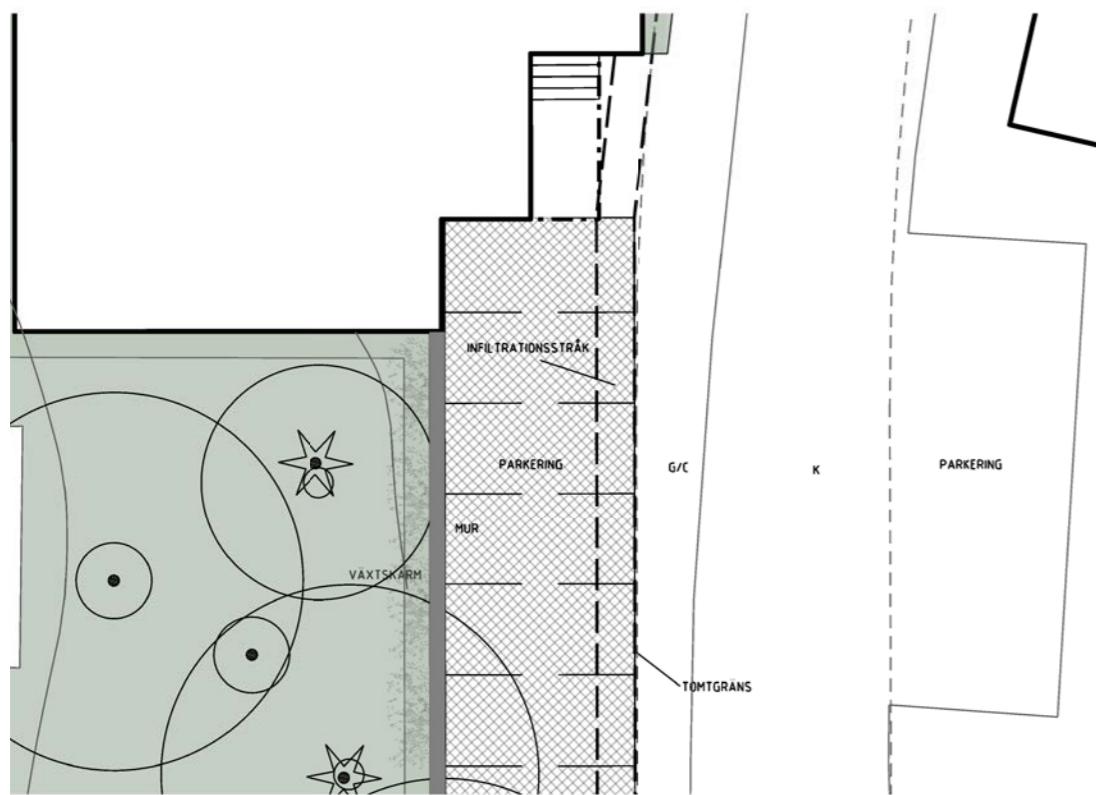
EXEMPEL FASADUTFORMNING



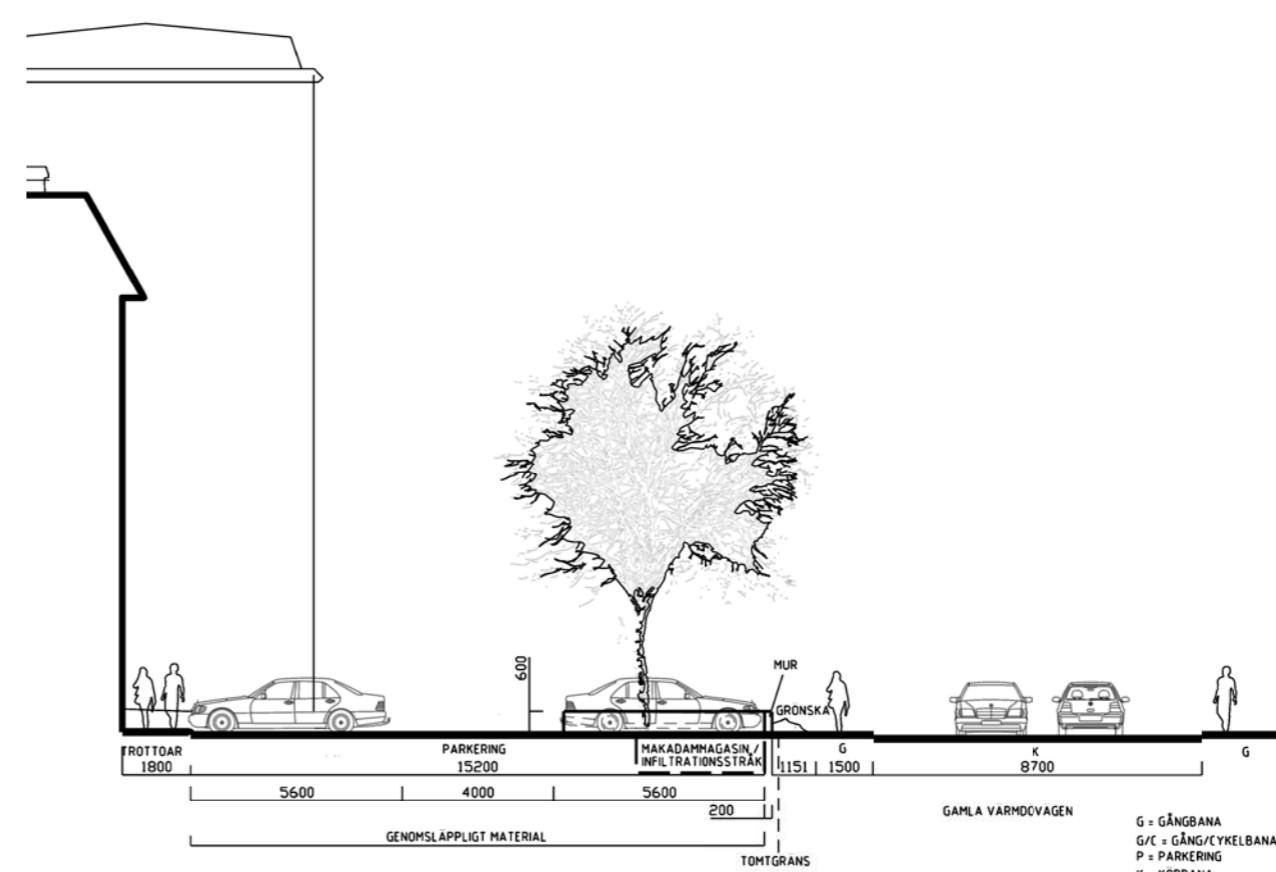
MARKPLANERING / GATUSEKTIONER PARKERING



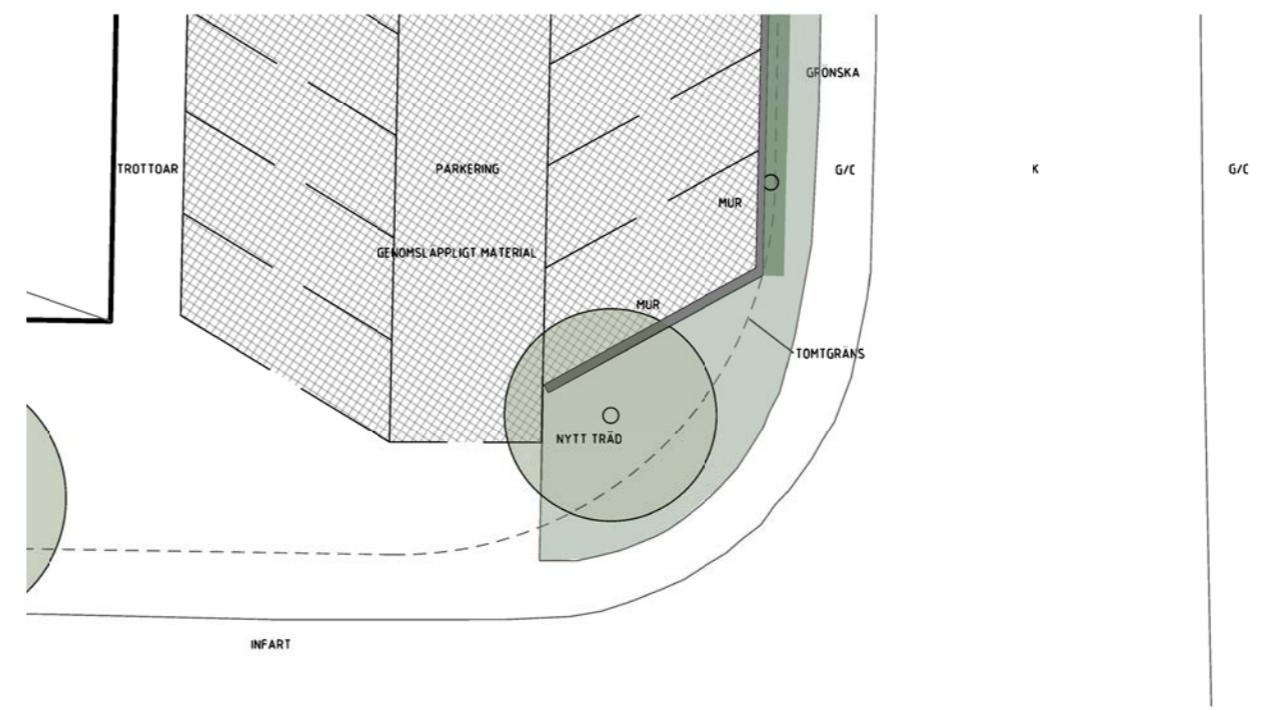
TYPSEKTION FURUVÄGEN
SKALA 1 : 200



PLAN FURUVÄGEN
SKALA 1 : 200



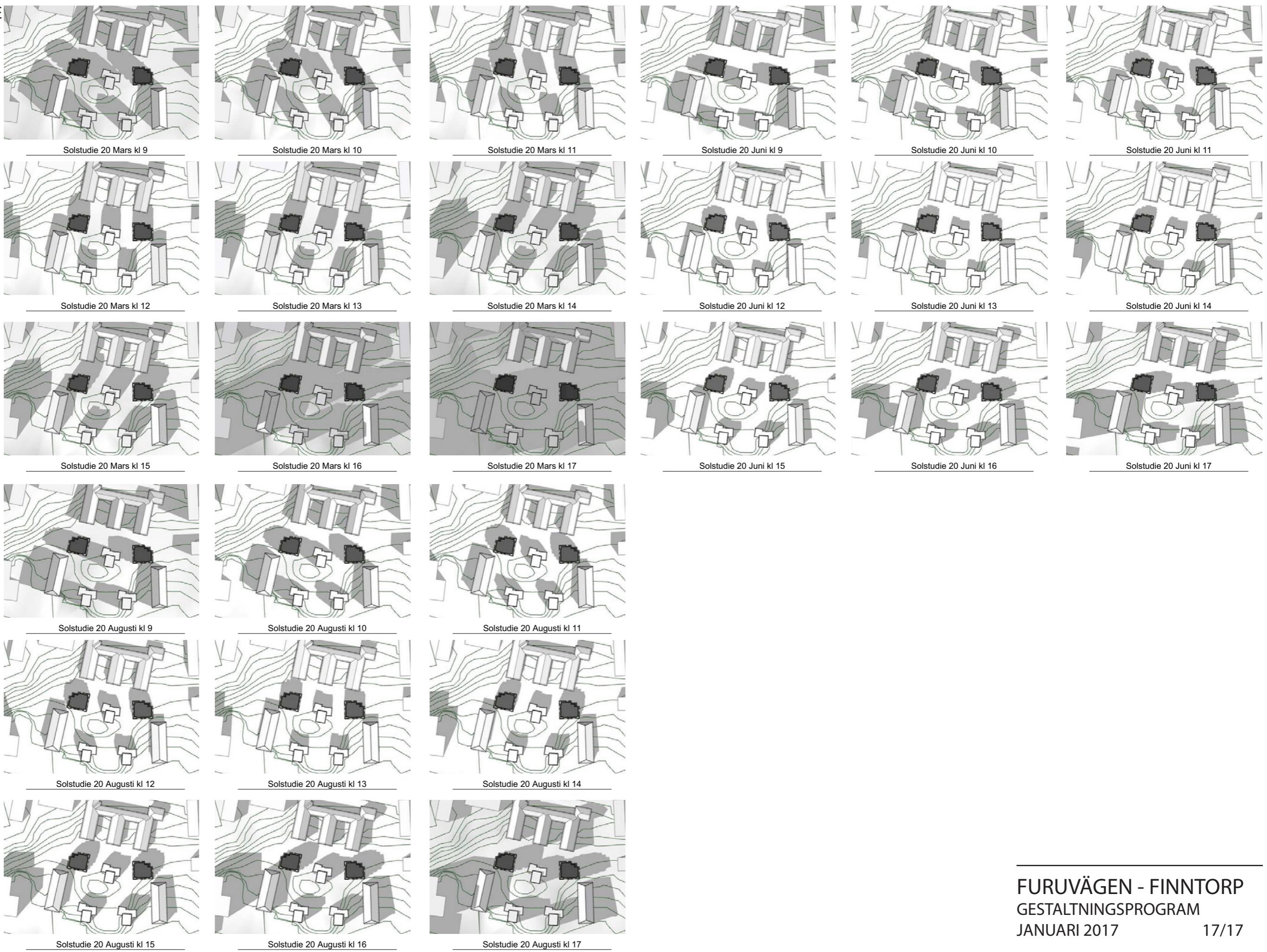
TYPSEKTION GAMLA VÄRMDÖVÄGEN
SKALA 1 : 200



PLAN GAMLA VÄRMDÖVÄGEN
SKALA 1 : 200



SOLSTUDIE



Kommunstyrelsen

Ändring av tidplan för byggnation av förskola inom fastigheten Sicklaön 38:10, Kvarnholmen

Förslag till beslut

Med utgångspunkt i gällande tomträts- och tilläggsavtal mellan Nacka kommun och Qvantenborg AB för fastigheten Nacka Sicklaön 38:10, fattar kommunstyrelsen följande beslut.

- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när tomträttshavaren ska ha färdigställt byggnader och mark så att sammantaget minst 144 förskoleplatser kan utövas på tomträdden till den 30 september 2017.
- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när pågående avgältsreducering ska avslutas till den 30 september 2017, med undantag för om tomträttshavaren dessförinnan färdigställt byggnader för minst 144 förskoleplatser. Dock gäller fortsatt villkor om att avgälden justeras uppåt med 200 kr för varje tillkommande kvm ljus BTA utöver 1 207 kvm BTA som färdigställts inom fastigheten.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2014, § 120, att ingå tomträts- och tilläggsavtal med Qvantenborg AB avseende fastigheten Sicklaön 38:10 på Kvarnholmen i Nacka för byggnation och drift av förskola. Beslutet innebar att kommunen upplät fastigheten med tomträtt med en första period om 60 år. Tomträttshavaren åtog sig i sin tur att färdigställa byggnader med kapacitet för visst antal förskoleplatser till bestämda tidpunkter.

När tomträdden uppläts saknades fastställd detaljplan för fastigheten. Arbeten pågick dock och detaljplan beräknades kunna vara antagen till kvartal 1 2015. Tomträttshavaren lämnade in en ansökan om bygglov för tillbyggnad av förskolelokaler den 2 juli 2015 men till följd av att detaljplan antogs och vann laga kraft först den 22 juli 2015, samt att kommunen under detaljplaneprocessen försummat att upphäva strandskyddet för fastigheten kunde bygglov medges först den 29 februari 2016. Förseningen av detaljplanen och bygglovsärendet har medfört en förskjutning av möjligheten till att klara uppsatta färdigställandetidpunkter, samt



att det dessutom tidigare saknats behov av fullt antal förskoleplatser. Med anledning av förevarande finner enheten för fastighetsutveckling att det föreligger skäl till att föreslå en ändring av färdigställandetidpunkten av byggnader för minst 144 förskoleplatser, samt tidpunkt för avslutande av avgälde reducering till den 30 september 2017, med undantag för om tomträttshavaren dessförinnan färdigställt byggnader för minst 144 förskoleplatser. Dock gäller fortsatt villkor om att avgälden justeras uppåt med 200 kr för varje tillkommande kvm ljus BTA utöver 1 207 kvm BTA som färdigställts inom fastigheten.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2014, § 120, att ingå tomträtts- och tilläggsavtal med Qvantenborg AB avseende fastigheten Sicklaön 38:10 på Kvarnholmen i Nacka för byggnation och drift av förskola. Beslutet innebar att kommunen upplät fastigheten med tomträtt med en första period om 60 år. Tomträttshavaren åtog sig i sin tur att färdigställa byggnader med kapacitet för visst antal förskoleplatser till bestämda tidpunkter.

Vid tidpunkten för när tomrätten uppläts saknades fastställd detaljplan för fastigheten. Arbeten pågick dock och detaljplan beräknades kunna vara antagen till kvartal 1 2015. Tomträttshavaren lämnade in en ansökan om bygglov för tillbyggnad av förskolelokaler den 2 juli 2015 men till följd av att detaljplanen antogs och vann laga kraft först 22 juli 2015, samt att kommunen under detaljplaneprocessen försummat att upphäva strandskyddet för fastigheten kunde bygglov medges först den 29 februari 2016. Förseningen av detaljplanen och bygglovsärendet, har medfört en förskjutning av möjligheten att klara uppsatta färdigställandetidpunkter, samt att det dessutom tidigare saknats behov av fullt antal förskoleplatser.

Färdigställandetidpunkten av byggnader med plats för minst 144 förskoleplatser fastställdes med utgångspunkt i att detaljplan för fastigheten skulle antas till kvartal 1 2015. Detaljplanen blev dock antagen och vann laga kraft först i kvartal 3 2015, cirka fem månader senare är tidigare beräknat, samt att bygglovsärendet tog längre tid än skäligt med anledning av att strandskyddet inte upphävts under detaljplanens framtagande. Sammantaget bedömer enheten för fastighetsutveckling den totala födröjningen för tomträttshavaren, på grund av omständigheter föranledda av kommunen, till nio månader. Med anledning härv föreslår enheten en ändring av färdigställandetidpunkten av byggnader för minst 144 förskoleplatser, samt tidpunkt för avslutande av avgälde reducering till den 30 september 2017, med undantag för om tomträttshavaren dessförinnan färdigställt byggnader för minst 144 förskoleplatser. Dock gäller fortsatt villkor om att avgälden justeras uppåt med 200 kr för varje tillkommande kvm ljus BTA utöver 1 207 kvm BTA som färdigställts inom fastigheten.



Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget innebär att tomträtsavgälden blir oförändrad gentemot idag då förlängning av möjligheten till avgältsreducering sker. Dock gäller enligt tidigare att avgälden justeras uppåt med 200 kr för varje tillkommande kvm ljus BTA utöver 1 207 kvm BTA som färdigställts inom fastigheten.

Konsekvenser för barn

Beslut om förskjutning av färdigställandetidpunkten för byggnader om minst 144 förskoleplatser i tomträtsavtalet samt villkor för avgältsreducering i sidoavtalet bedöms inte medföra några konsekvenser för barn då antalet förskoleplatser uppfyller nuvarande behov för området.

Bilagor

Bilaga 1 Tomträtsavtal inklusive Tilläggsavtal Sicklaön 38:10

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Extern Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, genom dess kommunstyrelse, (Kommunen), och Qvantenborg AB, org.nr. 556880-5872, (Tomrättshavaren) har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 1 augusti 2014 eller den senare dag när beslut om att ~~upplåta tomrätt vunnit laga kraft, se §15; (Tillträdesdagen)~~ till Tomrättshavaren med tomrätt fastigheten Sicklaön 38:10 (Fastigheten) i Nacka kommun i det skick Fastigheten har dagen för Tomrättshavarens undertecknande av detta avtal. Tomrättshavaren, som besiktigt Fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten; dock ej markföroreningar.

Vid upplåtelsetidpunkten finns ingen detaljplan fastställd för området. Det pågår för närvarande arbete med detaljplan som omfattar denna fastighet, Kvarnenplatån, etapp 5. Samrådshandling finns framtagen och detaljplanen beräknas kunna antas Q1 2015, bilaga 1. Detaljplanen beräknas kunna tillföra Fastigheten byggrätt, utöver idag befintlig bebyggelse så att total byggrätt för Fastigheten enligt detaljplanen omfattar minst 1887 kvm ljus BTA.

§ 2 AVGÄLD

Den årliga tomrätsavgälden utgör, om inte annat överenskoms eller av domstol bestäms, till TREHUNDRASJUTTIOSJUTUSENFYRAHUNDRA (377 400) KRONOR. Tomrätsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och det belopp som ska utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag, till dess betalning sker.

§ 3 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för förskoleändamål i enlighet till blivande detaljplan och beviljat bygglov.

Inom Fastigheten belägna byggnader överläts till Tomrättshavaren att tillträdas på Tillträdesdagen mot särskild ersättning om ENMILJONFYRAHUNDRATUSEN (1 400 000) KRONOR att erläggas senast på Tillträdesdagen.

Tomrättshavaren har noggrant besiktigt byggnaderna med tillhörande anläggningar och förklarar sig härmed godta byggnaderna i befintligt skick och avstå med bindande verkan från

alla anspråk mot Kommunen på att det är fel och brister. Således även om ifrågavarande fel eller brist skulle varit ansett som dolda fel enligt 4 kap JB.

Kommunen garanterar, att byggnaderna är fullvärdeförsäkrade tillsammans med Tillträdesdagen. Skulle byggnaderna drabbas av brand före Tillträdesdagen skall köpet trots detta fullföljas, varvid Tomträttshavaren mot erläggande av köpeskillingen övertar fastighetsägarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

Det åligger Tomträttshavaren att vid vite av TVÅ MILJONER FEM HUNDRA TUSEN (2 500 000) KRONOR ha iordningställt byggnad(er) omfattande minst 35 st förskoleplatser för förskoleverksamhet, färdig för driftstart senast den 31 augusti 2015.

Det åligger Tomträttshavaren att vid vite av TVÅ MILJONER FEM HUNDRA TUSEN (2 500 000) KRONOR ha iordningställt byggnad(er) omfattande minst sammantaget 70 st förskoleplatser på tomrätten, färdig för driftstart senast den 31 december 2015.

Det åligger Tomträttshavaren att vid vite av TVÅ MILJONER FEM HUNDRA TUSEN (2 500 000) KRONOR ha iordningställt byggnad(er) omfattande minst sammantaget 105 st förskoleplatser på tomrätten, färdig för driftstart senast den 31 augusti 2016.

Det åligger Tomträttshavaren att vid vite av TVÅ MILJONER FEM HUNDRA TUSEN (2 500 000) KRONOR ha iordningställt byggnad(er) omfattande minst sammantaget 144 st förskoleplatser på tomrätten, färdiga för driftstart senast den 31 december 2016.

Åtagandet för Tomträttshavaren omfattar således att iordningställa byggnader och mark så att sammantaget minst 144 st förskoleplatser kan utövas på tomrätten senast den 31 december 2016.

Tomträttshavaren förbinder sig att utföra byggnationen inklusive utemiljö enligt gällande myndighetskrav för förskoleverksamhet. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande erfordrar bygglov eller byggnämnan, skall underställas Kommunen för godkännande. Arbete får inte påbörjas innan Kommunen lämnat sitt godkännande.

Byggnader och i 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 skälig tid som Kommunen bestämt, ha återuppbyggts eller reparerats.

Även obebyggd del av Fastigheten skall hållas i vårdat skick.

- På Fastigheten finns fyra byggnader enligt markering på bilaga 2:
- A gammal Konsum-byggnad
 - B Norra villan
 - C Södra villan
 - D Tillbyggnad, lågdel till Södra villan

Byggnaderna finns beskrivna i antikvarisk utredning bilaga 3.

Byggnad A och B får inte rivas utan Kommunens skriftliga medgivande. Tillstånd till ombyggnad för anpassning till förskoleverksamhet kan påräknas.



Byggnad C kan få rivas om den ersätts med byggnad i allt väsentlig lika befintlig. Tillstånd att riva byggnad C skall lämnas när bygglov meddelas för ersättningsbyggnad lika befintlig byggnad.

Byggnad D skall rivas senast arton (18) månader efter det att detaljplan för Fastigheten vunnit laga kraft.

§ 4 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i §3 bestämda nyttjandet får inte ske utan Kommunens medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om Kommunen finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

§ 5 ANSLUTNINGSAVGIFT

Tomrättshavaren svarar för tillkommande anslutningsavgift för befintliga och tillkommande byggnader från anvisad förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa samt för kostnader för anslutning av el, fjärrvärme, tele, media m.m.

§ 6 UPPLÅTELSER

Tomrättshavaren får utan Kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomrätten. 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 2014*

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomrätsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från den *Tillträdesdagen*. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år. *och med den 1 oktober 2014* *JL* *KL*

§ 9 LÖSEN AV BYGGNAD MM

Om tomrätten på grund av uppsägning enligt §8 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomrätten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnadernas 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 vad som stadgas i lag beträffande lösen.

§ 10 KOSTNADER OCH FÖRPLIKTELSER MM

Det åligger Tomrättshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta Fastigheten och tomrätten under upplåtelsetiden.

§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÄTELSE

Kommunen skall för Tomrättshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomrätten. Samtliga kostnader för inskrivningen och uttagande av pantbrev erlägges av Tomrättshavaren.

Vid överlåtelse av tomrätten åligger det Tomrättshavaren att omedelbart meddela Kommunen om överlåtelsen.

§ 12 LEDNINGAR OCH MEDIAFÖRSÖRJNING M. M.

Fjärrvärme, vatten och avlopp finns framdraget i gatan. Vid upplåtelsetidpunkten är Byggnad A försörjd med media för värme och tappkallvatten, genom ledning från intilliggande fastighet nuvarande Sicklaön 38:1. Fastighetsägaren kommer per Tillträdesdagen att ha säkerställt rätten för Tomrättshavaren att från Tillträdesdagen och fram till senast den 31 juli 2015 erhålla distribution och förbrukning av värme genom nyttjanderätsavtal och eller servitut.

Tomrättshavaren skall senast den 31 juli 2015 tillse att ordna sin värmeförsörjning och tappkallvatten på eget sätt. Servitut och eller nyttjanderätsavtal med nuvarande Sicklaön 38:1 skall därefter bringas att upphöra.

Tomrättshavaren medger att Kommunen eller annan som har Kommunens tillstånd, får framdra och bibehålla vatten- och avlops-, 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 Tomrättshavaren 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. Tomrättshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är Tomrättshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på Fastigheten.

§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomrättshavaren ansvarar för att nyttjandet av Fastigheten ej är miljöstörande. Tomrättshavaren svarar för kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljölagstiftning eller dylikt. Då sådana åtgärder icke vidtages äger Kommunen rätt att utföra dessa på Tomrättshavarens bekostnad.

§ 14 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomrättshavaren pliktig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.



§ 15

Detta tomträtsavtal är bindande under förutsättning att det godkänns av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

§ 16 ÖVRIGT

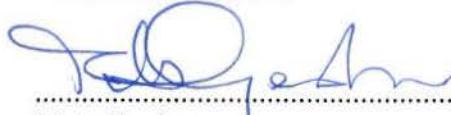
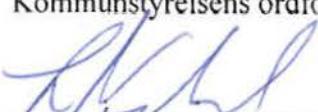
I övrigt gäller vad jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomrätt.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

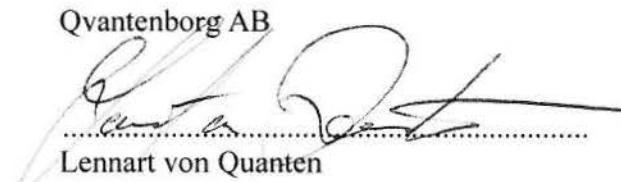
Nacka den 2 juni 2014

NACKA KOMMUN

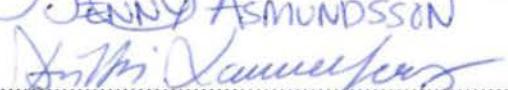

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lars Nylund
Chef Byggenheten

Stockholm den 2 juni 2014

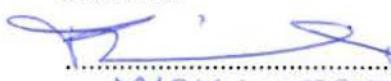
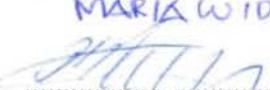
Qvantenborg AB


Lennart von Quaten

Kommunens namnteckningar bevitnas:

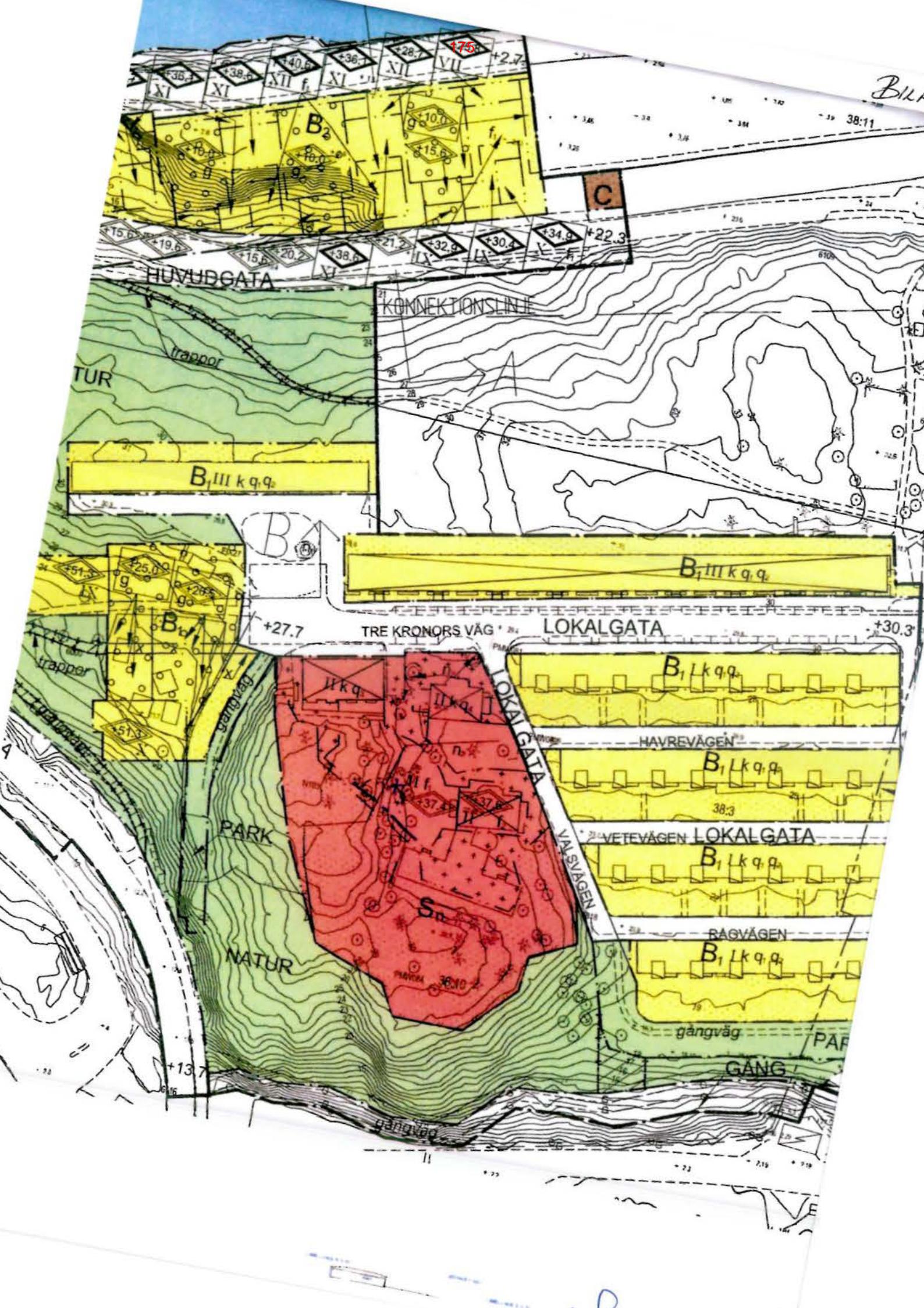

JENNY ASMUNDSSON

BRITIS LANNERFORS

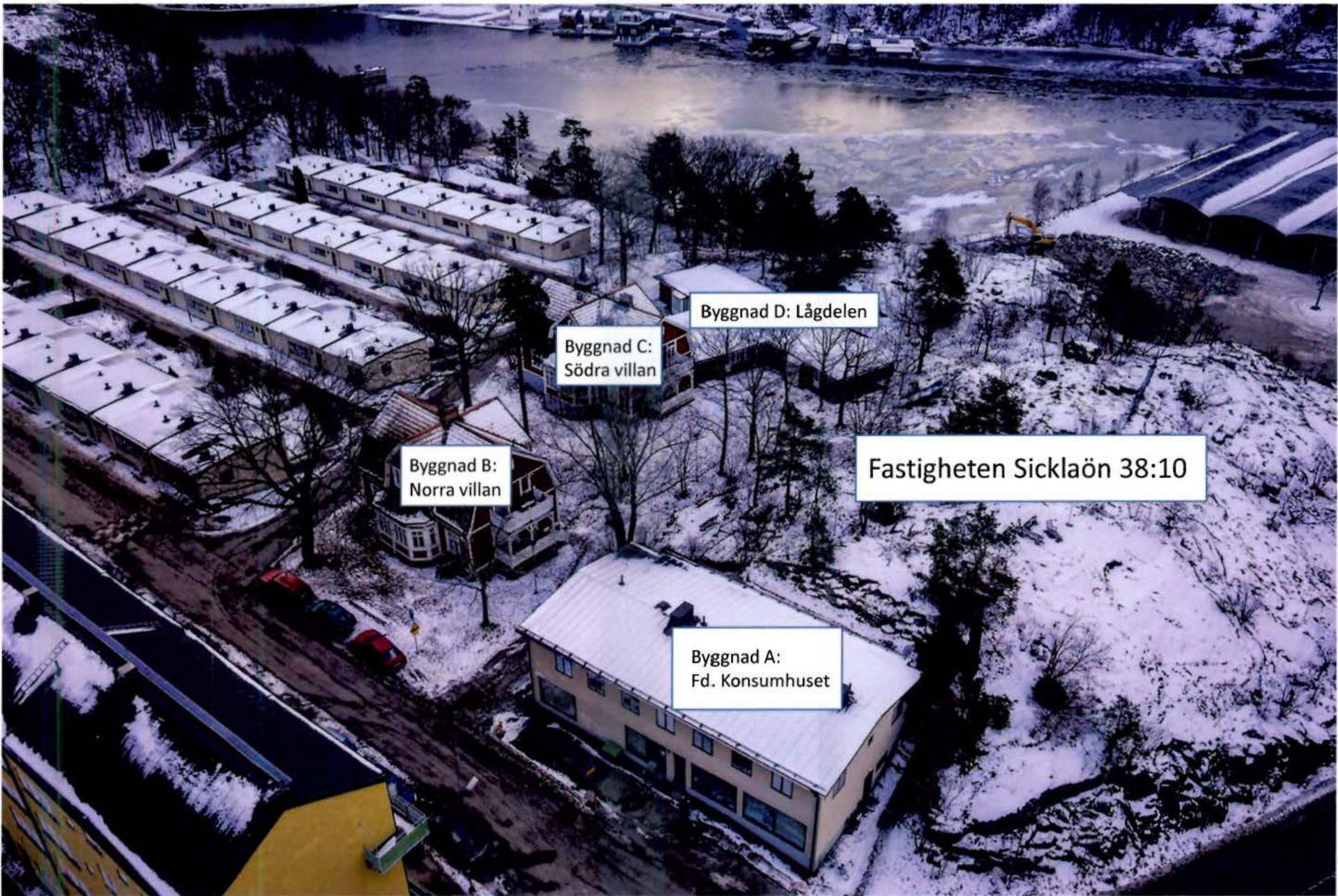
Tomrättshavarens namnteckning/ar
bevitnas:


MARIA WIDEROTH

D. Sten

Bilagor

- | | |
|----------|--------------------------------|
| Bilaga 1 | Samrådshandling |
| Bilaga 2 | Flygfoto utvisande byggnaderna |
| Bilaga 3 | Antikvarisk utredning |





Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, genom dess kommunstyrelse och Qvantenborg AB, org.nr. 556880-5872, innehavare till tomrätten till fastigheten Nacka Sicklaön 38:10, (Tomrättshavaren), träffats följande

TILLÄGGSAVTAL

I tomrätsavtal, rörande upplåtelse av ovan nämnd fastighet, har tomrätsavgäld bestämts till TREHUNDRA SJUTTIOSJUTUSENFYRAHUNDRA (377 400) kronor utgörande avgäld att utgå vid full utbyggnad enligt detaljplan för förskoleverksamhet dimensionerad för 144 barn.

Tomrätsavgälden reduceras enligt följande:

1. Tomrätsavgälden skall beräknas i förhållande till antalet iordningsställda förskoleplatser enligt p 1.1 – 1.5.
 - 1.1 Från och med Tillträdesdagen reduceras den årliga avgälden med 136 000 kronor.
 - 1.2 Om Tomrättshavaren den 31 augusti 2015 inte iordningsställt byggnad/byggnader för minst 35 förskoleplatser reduceras avgälden i stället från och med nästföljande kvartal med 102 000 kronor.
 - 1.3 Om Tomrättshavaren den 15 december 2015 inte iordningsställt byggnad/byggnader för minst 70 förskoleplatser reduceras avgälden i stället från och med nästföljande kvartal med 68 000 kronor.
 - 1.4 Om Tomrättshavaren den 31 augusti 2016 inte iordningsställt byggnad/byggnader för minst 105 förskoleplatser reduceras avgälden i stället från och med nästföljande kvartal med 34 000 kronor.
 - 1.5 Om Tomrättshavaren den 15 december 2016 inte iordningsställt byggnad/byggnader för minst 144 förskoleplatser sker ingen reduktion av avgälden.
2. Avgäld enligt p 1.1 ovan är beräknad efter att på fastigheten finns byggnad(er) om totalt 1 207 kvm ljus BTA. Till den avgäld som vid varje tillfälle utgår enligt p 1 skall tillägg göras för tillkommande antal kvm ljus BTA enligt följande.
 - 2.1 Om kommunen vid avisering av tomrätsavgäld för nästföljande kvartal utfärdat slutbevis för ny- eller tillbyggnad på fastigheten skall vid varje tid utgående avgäld enligt p 1 ökas med 200 kronor för varje tillkommande kvm ljus BTA utöver 1 207 kvm

Detta avtal får ej inskrivas.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt

Nacka den 2 juni 2014

Stockholm den 2 juni 2014

NACKA KOMMUN



Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



Lars Nylund
Chef Byggenheten

Qvantenborg AB



Lennart von Quanten

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträtsavgäld och erbjudande om friköp för radhus, Erstaviksvägen i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälder och friköpspris enligt nedan:

Fastighet	Årlig avgäld	Friköpspris
Älta 11:2	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:4	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:6	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:8	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:9	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:10	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:11	24 120 kr	804 000 kr
Älta 11:14	23 895 kr	796 500 kr
Älta 11:19	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:20	24 000 kr	800 000 kr
Älta 11:22	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:26	23 775 kr	792 500 kr

Den årliga avgälden ska gälla från och med den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Friköpspriserna förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2017 och att av tomträttshavaren undertecknat köpekontrakt kommit in till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträtsavgäld.



2. Kommunstyrelsen befullmächtigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälderna.

Sammanfattning

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för 12 bostadsfastigheter (radhus) där innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2019. Nuvarande avgäld är 15 000 kr per år för Älta 11:26 och 14 100 kr per år och fastighet för övriga fastigheter.

De nya föreslagna avgälderna varierar mellan 23 745 - 24 120 kr per år och fastighet.

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 juni 2019. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 juni 2018.

Ärendet

Ärendet berör 12 fastigheter utmed Erstaviksvägen i Älta, samtliga bebyggda med radhus och upplåtna med tomträtt. Fastigheternas läge framgår av bilaga 1.

Fastigheternas arealer varierar mellan 233 - 243 m².

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 juni 2019. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 juni 2018.

Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt 13 kapitlet jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstidpunkten, i detta fall den 1 juli 2019, jämte skälig avgäldsränta. Rent praktiskt innebär detta att tomträttsavgälden beräknas genom att friköpsspriset multipliceras med en avgäldsränta. Avgäldsräntan bestäms av rättspraxis och är för närvarande 3 %.

Området har tidigare varit indelat i två grupper för att underlätta manuell hantering av varierande arealer och marktaxeringsvärdet. Indelning av fastigheter i grupper tjänar dock inte längre sitt syfte eftersom dessa skillnader numera kan hanteras automatiskt.

Gruppindelningen föreslås därför att upphöra, vilket innebär att varje fastighets avgäld framledes kommer att styras av dess eget taxeringsvärde, och inte längre påverkas av intilliggande fastigheters taxeringsvärdet. Detta innebär en något högre avgäld för vissa och något lägre för andra, men ger en mer rättvis, begriplig och transparent hantering.



Tomrättshavare har alltid möjlighet att anmäla sitt intresse för att friköpa sin tomrätt, men i samband med avgäldsreglering informeras tomrättshavarna om denna möjlighet tillsammans med nu gällande pris för friköp. Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april 2016 ska friköpspriset för mark upplåten med tomrätt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.

Överenskommelse om avgäldsreglering tecknas med samtliga tomrättshavare, även de som anmäler intresse för friköp.

Beräkning av avgäld enligt ovan, dvs. $\frac{\text{marktaxeringsvärdet}}{2} \times \text{avgältsränta}$, ger följande:

Fastighet	Friköpspris	Avgältsränta	Årlig avgäld
Älta 11:2	1 583 000 kr	$\times 0,5$	$\times 0,03 = 23\ 745 \text{ kr/år}$
Älta 11:4	1 583 000 kr	$\times 0,5$	$\times 0,03 = 23\ 745 \text{ kr/år}$
Älta 11:6	1 583 000 kr	$\times 0,5$	$\times 0,03 = 23\ 745 \text{ kr/år}$
Älta 11:8	1 583 000 kr	$\times 0,5$	$\times 0,03 = 23\ 745 \text{ kr/år}$
Älta 11:9	1 583 000 kr	$\times 0,5$	$\times 0,03 = 23\ 745 \text{ kr/år}$
Älta 11:10	1 583 000 kr	$\times 0,5$	$\times 0,03 = 23\ 745 \text{ kr/år}$
Älta 11:11	1 608 000 kr	$\times 0,5$	$\times 0,03 = 24\ 120 \text{ kr/år}$
Älta 11:14	1 593 000 kr	$\times 0,5$	$\times 0,03 = 23\ 895 \text{ kr/år}$
Älta 11:19	1 583 000 kr	$\times 0,5$	$\times 0,03 = 23\ 745 \text{ kr/år}$
Älta 11:20	1 600 000 kr	$\times 0,5$	$\times 0,03 = 24\ 000 \text{ kr/år}$
Älta 11:22	1 583 000 kr	$\times 0,5$	$\times 0,03 = 23\ 745 \text{ kr/år}$
Älta 11:26	1 585 000 kr	$\times 0,5$	$\times 0,03 = 23\ 775 \text{ kr/år}$

Nuvarande avgäld är 15 000 kr per år för Älta 11:26 och 14 100 kr per år och fastighet för övriga fastigheter. Den föreslagna avgäldsnivån enligt ovan innebär alltså en genomsnittlig avgäldshöjning om cirka 64 %.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande period löper ut den 30 juni 2019. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomrättshavare senast den 30 juni 2018. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar möjligheten att justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad under nästkommande 10-årsperiod. Detta i sin tur leder till intäktsbortfall för kommunen.

I de fall där friköp sker tappar kommunen den löpande intäkten som avgälden innebär, men får i gengäld en större engångsintäkt motsvarande friköpspriset. Ekonomiska konsekvenser



av friköp behandlades i samband med antagandet av principer för prissättning vid friköp i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, beslutat av kommunfullmäktige den 18 april 2016.

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträtsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling



A horizontal scale bar with tick marks at 0, 5, 10, and 15. The text "15m" is written below the scale.

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Skarpnäs 5:5 – Kummelbergets industriområde, Gjutarvägen 2, Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträtsavgälden för fastigheten Skarpnäs 5:5 till 88 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 april 2019 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige erbjuder tomträttshavaren att friköpa tomträdden för 2 935 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 oktober 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträtsavgälden för fastigheten Skarpnäs 5:5 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 mars 2018.

Sammanfattning

Fastigheten Skarpnäs 5:5, är uppläten med tomträtt för industriverksamhet sedan den 1 april 1999. Omregleringstidpunkten är den 31 mars 2019. Tomträtsavgälden för fastigheten Skarpnäs 5:5 föreslås höjas från 46 700 kr per år till 88 000 kr per år. Vidare föreslås tomträttshavaren få erbjudande om att friköpa tomträdden för 2 935 000 kr. Erbjudandet att få friköpa till detta pris upphör den 31 mars 2018.



Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Skarpnäs 5:5 uppläts med tomträtt den 1 april 1999 och är belägen i Kummelbergets industriområde, Gjutarvägen 2. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 46 700 kr per år.

Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad om cirka 737 kvm BYA (byggnadsarea) och tomtarealen är 2 268 kvm. Fastigheten omfattas av stadsplan 352. Totalt taxeringsvärde uppgår till 4 571 000 kr varav 1 814 000 kr utgör markvärde.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 mars 2019. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 mars 2018.

Metod för fastställande av ny avgäld

Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsränta som för närvarande är 3 %. Den nya avgälden baseras på marknadsvärdet med hänsyn till läge och användning.

Marknadsvärdet baseras på ett externt värdeutlåtande för grannfastigheten Skarpnäs 5:4 som bedöms vara jämförbar med Skarpnäs 5:5. Vid bedömningen har tagits hänsyn till skillnader i areal, viss prickmark, ledningsrätt samt natur på fastigheten. Efter hänsyn till dessa skillnader bedöms genomsnittsvärdet till 1 294 kr per kvm tomtarea och med arealen 2 268 kvm ger detta ett pris om cirka 2 935 700 kr, vilket leder till en avgäld om 88 000 kr.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 mars 2019. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 mars 2018. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar om ny avgäld innebär det att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket medför oförändrad avgäld på 46 700 kr per år istället för föreslagna 88 000 kr per år. Detta leder till ett inkomstbortfall om 413 000 kr för nästkommande tioårsperiod.

Detta förslag har skickats till tomträttshavaren den 7 februari 2017. Synpunkter har kommit in via mail där tomträttshavaren visat intresse för friköp samt accepterat priset. Ingen kommentar har lämnats angående summan för avgälden.



Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

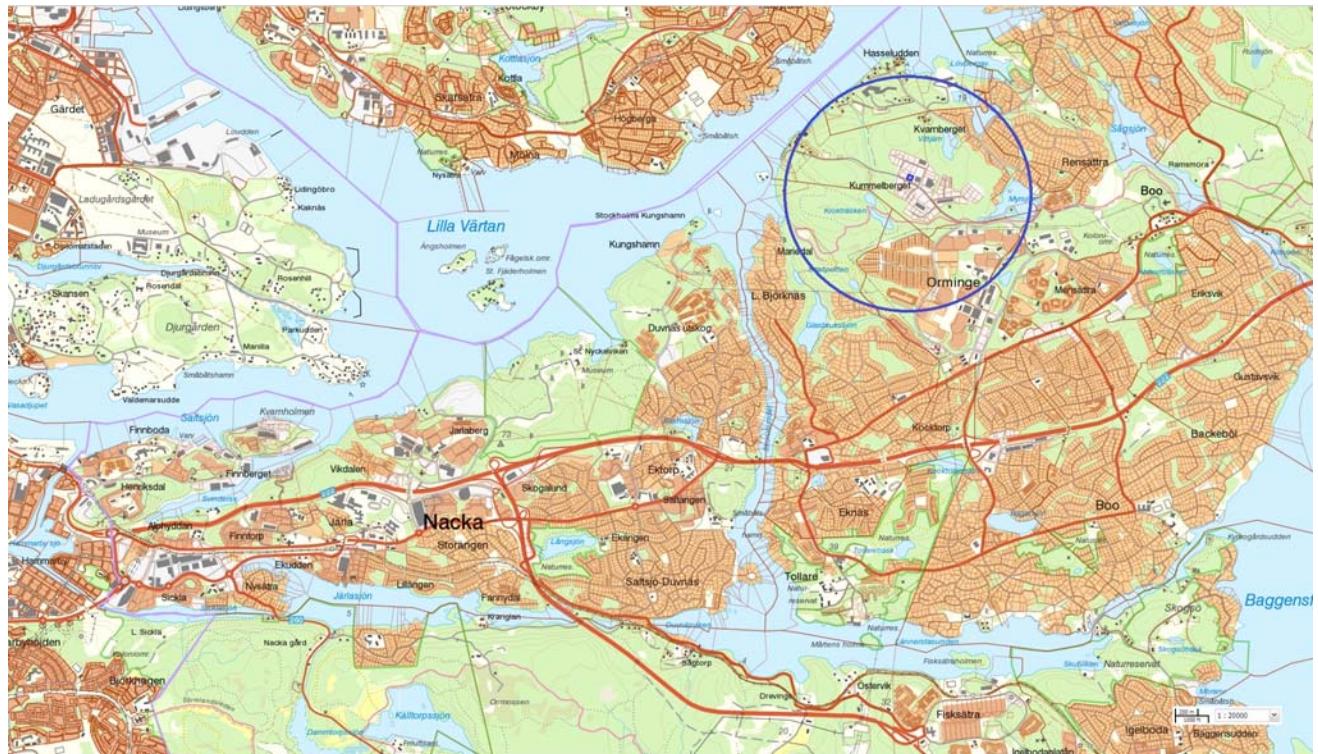
Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Firass Sjönoce
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Bilaga 1. Makrokarta Kummelberget
Bilaga 2. Mikrokarta Kummelberget

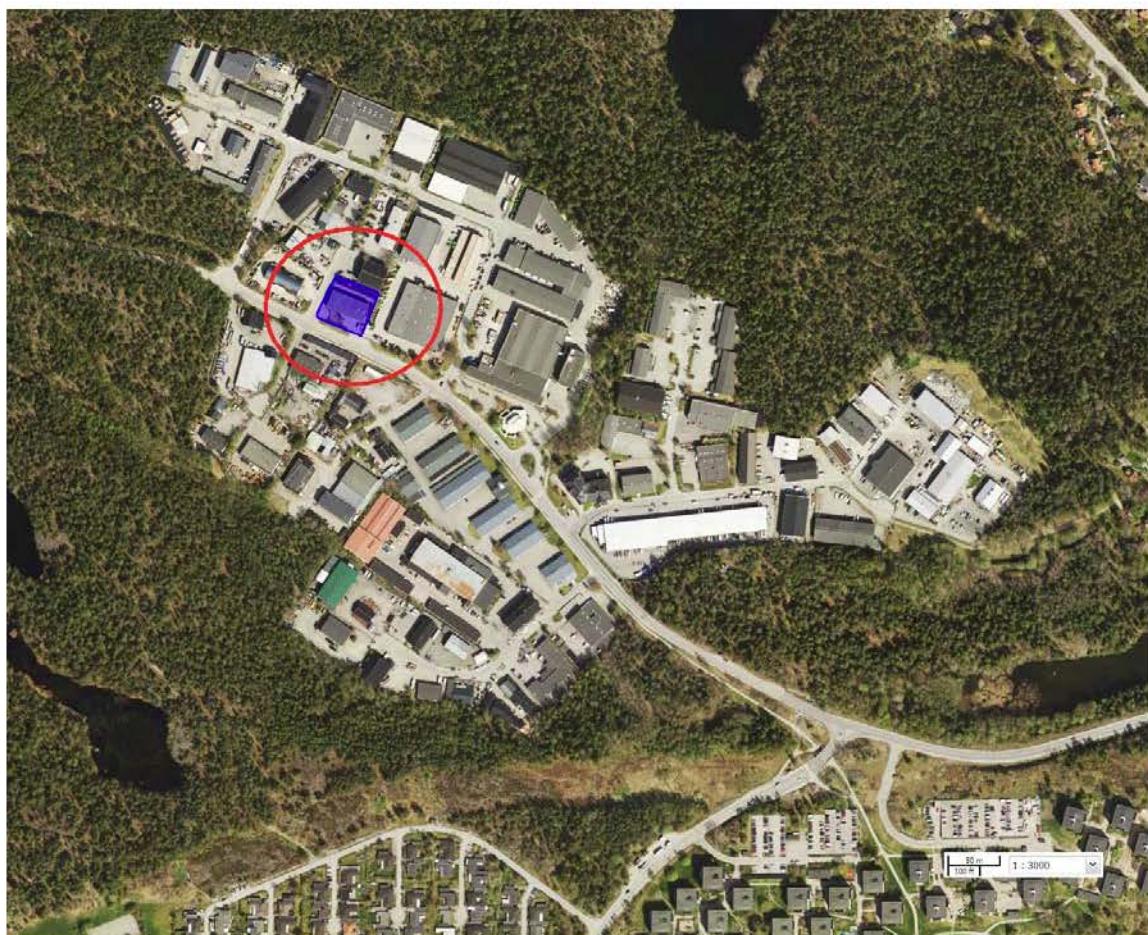


Bilaga 1. Makrokarta Kummelberget





Bilaga 2. Mikrokarta Kummelberget



Utlåtande

avseende markvärdet tillhörande fastigheten
Skarpnäs 5: 4
i Nacka kommun



UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun
<i>Bakgrund/syfte</i>	Gällande avgäldsperiod för tomträtsupplåtelsen avseende Skarpnäs 5:4 löper ut 2018-09-30. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av fastigheten Skarpnäs 5:4 i Nacka kommun i s.k. avröt skick. Värdebedömningen skall ligga till grund för omprövning av tomträtsavgäld.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt vid omprövningen är 2018-10-01. Värdetidpunkt för aktuell värderingen är emellertid dagens datum. Anledning kan därför finnas att i ett senare skede uppdatera bedömningen.
<i>Förutsättningar</i>	Tomten förutsätts vid upplåtelsetillfället ha utgjort naturmark, d.v.s. inte ha varit grovplanerad.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Utdrag ur detaljplan. - Nuvarande tomträtsavtal. - Kartmaterial. - Flygbilder
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (Org.nr. 212000-0167)
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Kummelbergets industriområde norr om Orminge i Nacka. Avståndet till centrala Stockholm är ca 15 km. Området är ett arbetsområde som präglas av mindre industri- och hantverk, lager/förråd. Kontorsinslaget är relativt litet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss till Slussen.
<i>Planförhållanden</i>	Fastigheten omfattas av en detaljplan (stadsplan) från 1987-05-20. Enligt detaljplanen får fastigheten användas för industriändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 m. Enligt detaljplanen får hela tomten bebyggas.
<i>Servitut, samfälligheter, inreckningar etc.</i>	Några inskrivna servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar som belastar fastigheten finns ej. Däremot finns ett förmånsservitut avseende väg som omfattar Gjutarvägen sydväst om fastigheten (denna är belägen på kvartersmark och således ej allmän plats).

Tomten

Fastigheten ligger i norra delen av Kummelbergets industriområde. Den har en areal om 3 178 kvm och gränsar mot allmän gata i norr (Svarvarvägen) och har dels rätt till utfart söderut via Gjutarvägen. Detta skulle kunna medge genomfart men nivåskillnaden till Svarvarvägen försvarar detta. Tomtutformningen är normal och är idag bebyggd med en industribyggnad med en lokalarea enligt taxeringsuppgifterna om totalt 730 kvm. Se flygbild på första sidan.

Undergrunden utgörs enligt SGU:s översiktliga jordartskarta av fyllnadsmassor. Med hänsyn till omgivningen bedöms att undergrunder före utfyllnad utgjordes av berg med möjligentunt moräntäcke eller sand.

Tomträtsavtal

Fastigheten är upplåten med tomträtt för småindustriändamål och härmed jämförlig verksamhet. Tomträtsavtalet tecknades ursprungligen under 1978. Nuvarande tomträtsavgäld uppgår till 65 000 kr årligen.

I tomträtsavtalet finns en skrivning om att tomträttshavaren ska bidraga till kostnader för drift- och underhåll av Gjutarvägen inom industriområdet. Kostnaderna ska fördelas efter berörda fastigheters areal. Någon gemensamhetsanläggning är ej bildad.

Kostnad för anslutningsavgifter till kommunalt VA ska tomträttshavaren stå för.

Tomträttshavaren är skyldig att tillåta att kommunen eller annan som kommunen godkänner får dra VA-, el och teleledningar över tomten. Några sådan ledningar synes dock inte finnas. Vidare är tomträttshavaren skyldig att hålla tomten inhägnad mot insyn på sätt som fastighetsägaren eller byggnadsnämnden anvisar.

Principer

Det som skall bedömas är marknadsvärdet av tomten i avröttskick, d.v.s det skick den befann sig i vid upplåtelsen vilket enligt Nacka kommun sannolikt var ej iordningställd eller grovplanerad, d.v.s. rå industrimark. I och med att tomträttshavaren enligt tomträtsavtalet bekostat anslutning till VA-nätet förutsätts vid värderingen att sådan anslutningsavgift inte ingår i markvärdet. Vid bedömningen av tomten marknadsvärde skall beaktas restriktionerna avseende byggrätt enligt detaljplanen och tomträtsavtalet. Kostnadsandelen för drift- och underhåll av Gjutarvägen kommer att beaktas.

VÄRDERING

Metod

Värdering av obebyggd mark av aktuellt slag kan i princip endast ske genom jämförelser med försäljningar av andra liknande fastigheter, s k ortsprismetoden. I första hand bör jämförelser göras med försäljningar av närliggande mark med samma användnings-sätt och byggrätt som värderingsobjektet.

Omdöme om värderingsobjektet

Fastigheten har en attraktiv storlek och storlek samt en generös byggrätt. Möjligheten till två utfarter är positiv även om nivåskillnaden försvårar detta. Läget bedöms som normalt inom industriområdet. Grundläggningsförhållandena förutsätts vara normal-goda.

Bedömning av värdet av tomten i avröjt skick

Fastigheten får nyttjas för industriändamål. En jämförelse bör således endast göras med försäljningar av mark för detta ändamål. Nedan redovisas försäljningar av obebyggd industrimark i Nacka, Albyberg i Haninge och de södra delarna av Stockholms kommun från och med 2014 till och med dagens datum.

Kommun	Beteckning	Adress	Datum	Areal	Köpesumma	Kvmpris	Anm.
NACKA	ÄLTA 10:48	Örkroken 23	2016-10-18	2 439	3 902 000	1 600	Grovplanerad
NACKA	ÄLTA 10:1, del av		2015-11-03	400	640 000	1 600	Tillskottsförvärv till 10:50
NACKA	ÄLTA 10:50	Örkroken 17	2015-03-05	1 833	3 576 000	1 951	Grovplanerad, ga-väg.
NACKA	ÄLTA 10:47	Örkroken 25	2014-10-01	6 947	11 040 000	1 589	Grovplanerad, skytläge
NACKA	ÄLTA 10:36	Grustagsvägen 5	2014-09-15	4 690	6 097 000	1 300	Grovplanerad
STOCKHOLM	SOLKRAFTEN 26	Skrubba	2014-09-02	4 042	5 837 000	1 444	
STOCKHOLM	Högdalen		2015-12-01	15 000		2 180	Markanvisning
HANINGE	Alby 1:14	Albybergsringen 108	2016-07-11	5 514	9 374 000	1 700	Grovplanerad
HANINGE	Kalvsvik 16:20	Albyberg	2016-06-12	10 029	16 046 400	1 600	Grovplanerad

Om man går längre bak i tiden hittar man även köp i Kummelbergets industriområde:

Beteckning	Adress	Datum	Areal	Köpesumma	Kvmpris
SKARPNÄS 8:20	Stenhuggarvägen 9C	2013-08-12	1 500	2 000 000	1 333
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9H	2011-11-21	2 780	5 200 000	1 871
SKARPNÄS 8:22 & 8:28	Stenhuggarvägen 9C och 9H	2011-05-05	3 000	5 550 000	1 850
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9H	2010-11-01	2 780	4 448 000	1 600
SKARPNÄS 8:25	Stenhuggarvägen 9A	2010-05-23	1 499	2 323 000	1 550

Köpen i Kummelberget bedöms ha varit grovplanerade vid överlåtelsetillfället. De har även andel i en gemensam kvartersgata. Även köpen i Ältaberg (med Ältabeteckningar) och Albyberg i Haninge var grovplanerade.

Bedömning

De bästa jämförelseobjekten är naturligtvis försäljningarna inom Kummelbergets industriområde (Skarpnäsfastigheterna). Dessa är storleksmässigt jämförbara (eller något mindre). Dessa har även likt värderingsobjektet andelar i gemensam kvartersgata. Dock är köpen relativt gamla och priserna bedöms ha ökat under senare år. Medelpriiset motsvarar 1 641 kr/kvm.

Ältaberg och Skrubba bedöms vara lägesmässigt relativt jämförbart med Kummelberget. Medelpriiset för försäljningarna där ligger på 1 581 kr/kvm. Noterbart är att kommunerna är dominerande säljare och att den enda överlätelsen med privat säljare har skett på den högsta prisnivån.

Albyberg i Haninge ligger betydligt längre från centrala Stockholm men är å andra sidan mycket lättillgängligt via motorvägen (väg 73).

Baserat på ovanstående bedöms värdet av grovplanerad obebyggd industritomt exklusive VA-anslutning inom Kummelbergets industriområde med en areal på ca 3 000 kvm till ca 1 800 kr/kvm markareal.

Grovplanering

Aktuellt marknadsvärde ska förutsätta att tomtens ej var grovplanerad utan s k rå tomtmark. Hur denna såg ut är okänt men här förutsätts normal beskaffenhet (d v s inget högre berg eller kärr etc). Kostnaden för att grovplanera en sådan tomt uppskattas till ca 300 kr/kvm. Kostnaden bedöms slå igenom fullt ut på marknadsvärdet.

Gemensamhetsanläggning

Vissa av jämförelseobjekten ovan har liksom värderingsobjektet andel i gemensam utfart. Någon tydlig värdeinverkan av detta går ej att se. Det är dock rimligt att om det fanns två lika fastigheter så skulle kostnaden för den gemensamma utfarten påverka marknadsvärdet något nedåt.

Kostnaden för drift- och underhåll av Gjutarvägen uppskattas till ca 75 000 kr/år. Ca 22 % av denna kostnad bedöms falla på Skarpnäs 5:4, d v s 16 500 kr/år.

Marknadsvärdet av en industrifastighet i aktuellt område bedöms motsvara ett direktavkastningskrav om 6,5 % (d v s relationen driftnetto/marknadsvärde). Om driftnettot minskar med 16 500

kr/år p g a vägkostnaden så borde således marknadsvärdet påverkas med $16\ 500 / 0,065 = \text{ca } 250\ 000$ kr.

Slutbedömning

Med ett marknadsvärde om 1 800 kr/kvm för grovplanerad tomt, en tomtareal om 3 178 kvm, en värdeinverkan av ej grovplanerad tomt om 300 kr/kvm samt en värdeinverkan av andel i gemensam utfart erhålls värdet 4 517 000 kr.

SAMMANFATTNING

Marknadsvärdet av Skarpnäs 5:4 i Nacka kommun i avröjt skick bedöms efter skälig avrundning till **4 500 000 kr** vid värdetidpunkten februari 2017 och under ovan angivna förutsättningar.

Tomträtsavgälden beräknas genom att på marknadsvärdet i avröjt skick applicera en avgäldsränta. Praxis idag för fastigheter utanför Stockholms innerstad får bedömas vara en avgäldsränta om 3 %. Detta innebär att avgälden vid den avgäldsperiod som börjar 2018-10-01 bör uppgå till **135 000 kr/år**.

Stockholm 2017-02-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Rolf Simon

Civilingenjör

Auktoriserad Fastighetsvärderare

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Erbjudande om friköp av småhustomträtt i Fiskarhöjden

Fastigheten Erstavik 26:486.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att tomträttshavaren till fastigheten Erstavik 26:486 erbjuds friköpa sin tomträtt till priset 552 000 kronor. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2017 och att av tomträttshavaren undertecknat köpekontrakt kommit in till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Tomträttshavaren till fastigheten Estavik 26:486 i Fiskarhöjden har sedan en tid tillbaka anmält intresse om att friköpa sin tomträtt. Med stöd av gällande program för markanvändning föreslås nu att tomträttshavaren ska få friköpa sin tomträtt uppgående till 50 % av marktaxeringsvärdet, vilket innebär ett pris om 552 000 kronor.

Ärendet

Fastigheten Erstavik 26:486 är belägen i Fiskarhöjden och är sedan början av 1970-talet upplåten med tomträtt för småhus. Fastigheten är bebyggd med ett radhus, har en area om 253 kvm och den årliga tomträttsavgården uppgår till 22 000 kronor.

Tomträttshavaren har sedan en tid tillbaka inkommit med intresse om att få friköpa sin tomträtt. I enlighet med de riktlinjer i gällande program för markanvändning som beslutades av kommunfullmäktige 18 april 2016, föreslås att köpeskillingen för fastigheten beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet. Detta innebär ett förslag på frikopspris om 552 000 kronor för fastigheten Erstavik 26:486. Vidare föreslås att priset gäller under förutsättning att tomträttshavaren lämnar framställan om friköp senast den 31



december 2017 och att köpekontrakt undertecknats och inkommit till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut i enlighet med förslaget innebär en möjlig intäkt till kommunen om 552 000 kronor, dock uteblir den årliga tomträttsavgälden från och med tillträdesdagen.

Konsekvenser för barn

Beslut i enlighet med förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Karta Erstavik 26:486

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling



Kommunstyrelsen

Motion - Regler för omreglering av tomträtsavgälder och försäljning av tomträtter

Motion den 24 april 2017 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen eftersom frågan får anses utredd i och med kommunfullmäktiges beslut att anta program för markanvändning den 18 april 2016, § 107.

Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

I motionen föreslås att kommunen ska ta fram regler för hur omreglering av avgälder och försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till samt att kommunfullmäktige beslutar om vilka regler som ska gälla. Eftersom det saknas bestämmelser om beräkningen av avgälden och dess storlek avseende omreglering av avgälder för flerbostadshus i det av kommunfullmäktige beslutade program för markanvändning, blir utgångspunkten att det är befintliga lagregler som anger hur omreglering av avgälder ska gå till och hur avgälden ska beräknas ska tillämpas. Enheten för fastighetsutveckling bedömer således att det inte finns något behov av att ta fram ytterligare regler om omreglering av avgälder. I fråga om friköp av flerbostadshustomträtter kan konstateras att det i program för markanvändning framgår att ”friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt”. Enheten för fastighetsutveckling finner mot bakgrund av detta att det redan finns regler för hur försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till och att ytterligare regler inte är nödvändiga.

Förslagen i motionen

Sidney Holm föreslår i motionen att kommunen ska ta fram regler för hur omreglering av avgälder och försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till. Kommunfullmäktige föreslås besluta om vilka regler för detta som ska gälla.

Enhetens för fastighetsutveckling utredning och bedömning

I fråga om pris vid friköp av tomträtter för flerbostadshus kan det konstateras att det av punkten 4.3 i program för markanvändning, antaget av kommunfullmäktige den 18 april 2016, framgår att ”friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt”. Innan kommunfullmäktiges beslut behandlades förslaget i såväl kommunstyrelsens



stadsutvecklingsutskott som i kommunstyrelsen varför enhetens för fastighetsutveckling bedömning är att frågan om principerna för friköpsspris av fastigheter upplåtna med tomträtt är till fullo utredda och att ytterligare regler inte är nödvändigt.

Eftersom det saknas bestämmelser om beräkningen av avgälden och dess storlek vid omreglering av avgälder för flerbostadshus i det av kommunfullmäktige beslutade program för markanvändning utgår enheten för fastighetsutveckling ifrån att kommunen anser att de befintliga lagregler som anger hur omreglering av avgälder ska gå till och hur avgälden ska beräknas ska tillämpas.

Vad avser omreglering av tomträtsavgäld följer av 13 kap 11 § i jordabalken att överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande tidsperioden inte får träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden. Parterna har alltså möjlighet att träffa en frivillig överenskommelse om tomträtsavgäldens storlek för den kommande avgäldsperioden fram till och med ett år före den pågående avgäldsperioden slut. Om parterna inte kommer överens ska jordägaren för att inte förlora sin rätt till avgäldsreglering stämma tomträttshavaren. I det fallet ska rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid omprövningen ska avgälden bestämmas på grundval av det värde som marken har vid tiden för omprövningen. Värderingen görs i princip efter gängse metoder för markvärdering. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Med marknadsvärdet menas det mest sannolika priset vid en försäljning av en fastighet på den allmänna marknaden. För att fastställa detta gör kommunen två externa värderingar som i normalfallet utgår från ortsprismetoden. Tomträtsavgälden beräknas sedan genom att det fastställs en ränta (avgäldsränta) på avgäldsunderlaget. Räntan utgår från den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Med hänvisning till det låga allmänna ränteläget och mot bakgrund av gällande rättspraxis tillämpar kommunen en avgäldsränta om 3 %.

Ekonomiska konsekvenser

En begränsning i avgäldens storlek eller priset vid försäljning av tomträster upplåtna med flerbostadshus skulle innebära minskade intäkter till kommunen.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion – Regler för omreglering av försäljning av tomträster

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

miljöpartiet de gröna



Skapa tydliga regler kring omreglering av tomträttsavgålder

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2017-04-24

Kommunen gräver guld på Henriksdalsberget – Inflationen har varit drygt 10 % den senaste tioårsperioden. I bostadsbristens Nacka har en bostadsrätt under samma tioårsperiod blivit ungefär dubbelt så dyr. I relation till detta är det märkligt att kommunen nyligen krävt en fyrdubbling av tomträttsavgåldern vid den tioåriga omregleringen för flerbostadshus på Henriksdalsberget. Den föreslagna avgåldern var så pass hög att den i själva verket tvingade fram ett friköp. Kortsiktigt var friköp det bästa alternativet för de boende men den stora skuldökning ett friköp för med sig innebär också en ökad känslighet för framtida räntehöjningar.

Rena rama vilda västern – I Nacka finns inga regler för hur en omreglering eller friköp ska gå till för de som bor i lägenheter, bara för de som bor i villor. För flerbostadshus har omregleringar blivit rena rama vilda västern och det känns mer som att kommunen hittat ett nytt Klondike.

Ingen traditionell höger/vänster fråga – I grannkommunen Stockholm röstade Alliansen nyligen nej till de Rödgrönas höjning på 83 % för de boende på Villagatan på Östermalm, det skulle slå för hårt mot hushållens ekonomi. Samtidigt tycker Alliansen i Nacka att Henriksdalsbornas ekonomi klarar av en höjning med nästan 400 %, en fem gånger så stor höjning som Alliansen i Stockholm röstade nej till för Östermalmsborna.

Någon dj@#la ordning ska det va – Miljöpartiet vill att det fattas ett politiskt beslut om hur omregleringar ska gå till, inte bara för villaägare som idag utan även för de som bor i lägenhet. I [komunens program för markanvändning](#) står det ingenting om hur man ska gå tillväga vid omregleringar för flerbostadshus, bara vid nyupplåtelser. Om frikopspriset för flerbostadshus ska beräknas står det: "*Friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt*". Detta en alltför luddig skrivning som egentligen inte säger någonting alls. Det är också märkligt att villaägare konstant erbjuds bättre villkor än de som bor i lägenhet.

Mot bakgrund av detta yrkar Miljöpartiet att:

- ❖ kommunen tar fram regler för hur omreglering av avgålder och försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till.
- ❖ kommunfullmäktige beslutar om vilka regler för detta som ska gälla.

Sidney Holm (MP)



Kommunstyrelsen

Motion - Riktlinjer för tomträtsavgäld

Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar m.fl. (S)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom frågan får anses utredd i och med kommunfullmäktiges beslut att anta program för markanvändning den 18 april 2016, § 107.

Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

I motionen föreslås att kommunfullmäktige ska uppdra åt kommunstyrelsen att ta fram riktlinjer för tomträtsavgäld för bostäder som utgår från likabehandlingsprincipen för Nackaborna, samt tar hänsyn till en långsiktig social hållbarhet. Enhetens för fastighetsutveckling uppfattning är att frågan i och med kommunfullmäktiges beslut om antagande av program för markanvändning den 18 april 2016 är utredd och att nödvändiga överväganden av bland annat likställighetsprincipen gjordes i samband med det beslutet. Ytterligare utredning bedöms därför inte nödvändig.

Förslagen i motionen

Khashayar Farmanbar m.fl. föreslår i motionen att kommunstyrelsen ska uppdras att ta fram riktlinjer för tomträster för bostäder som utgår från likabehandlingsprincipen för Nackaborna och som tar hänsyn till en långsiktig social hållbarhet.

Enheten för fastighetsutvecklings utredning och bedömning

Den 18 april 2016, § 107, antog kommunfullmäktige program för markanvändning. Av punkten 4.3 i programmet framgår att ”friköp av mark uppläten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark uppläten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.” Innan



kommunfullmäktiges beslut behandlades förslaget i såväl kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott som i kommunstyrelsen varför enhetens för fastighetsutveckling bedömning är att frågan om principerna för friköpsspris av fastigheter upplåtna med tomrätt till fullo är utredd och att erforderliga överväganden av bland annat likställighetsprincipen redan är gjorda. Ytterligare utredning bedöms därför inte som nödvändigt.

Ekonomiska konsekvenser

En begränsning i avgäldens storlek eller priset vid försäljning av tomträster upplåtna med flerbostadshus skulle innehära minskade intäkter till kommunen

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion ”Riktlinjer för tomrätsavgåld”

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Riktlinjer för tomträtsavgäld

Motion från Socialdemokraterna i Nacka

Vår region växer, vi får nya grannar och en trevligare livsmiljö tillsammans. I denna expansion är det viktigt att Nacka bygger för alla. Hälften av befolkningsökningen är nyfödda barn och den största gruppen i behov av ny bostad är ungdomar som ska flytta hemifrån. Idag tvingas alltför många ungdomar att bo kvar hemma eller flytta utanför kommunen i jakt på bostad. Det är en orimlig utveckling. När Nacka växer finns det olika mekanismer som avgör hur områden formas och vilka som välkomnas att bli nya Nackabor. En sådan mekanism är tomträtsavgälden.

Nacka behöver en stringent och rimlig linje när det gäller tomträtsavgälden. Idag är Nacka en av, om inte den absolut, dyraste kommunen i Sverige när det gäller priserna på tomträtsavgälden. Kommunens prissättning innebär att Nacka har högre pris på marken i hyra än exempelvis Östermalm.

Resultatet av en sådan prispolitik riskerar att bli väldigt dyra bostäder, i det fall det handlar om hyresrädder drivs priserna på de nybyggda hyresrädderna upp. Den senaste tiden har vi sett kraftiga höjningar av priset på tomträtsavgäld, exempelvis på Henriksdal där förslaget innebar 400(!) % höjning på 10 år. För Nackaborna innebär det att de riskerar att drivas från hus och hem för att hyran höjs så mycket eller att Nackaborna får ta över finansiella risken, skuldsätta sig och köpa marken. Därmed riskerar områden att homogeniseras till enbart socioekonomiskt starka målgrupper, den sociala hållbarheten urholkas och bostadssegregationen öka.

Kommunen ger villaägare rabatt på att köpa sin mark för 75% av taxeringsvärdet, medan lägenhetsägare får en negativ särbehandling med 400% höjda tomträtsavgälder eller tvingas köpa marken för fulla marknadsvärdet. Att behandla Nackabor så pass olika från en finansiell synpunkt är förstås förkastligt.

Socialdemokraterna yrkar därför

att kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att fram riktlinjer för tomträtsavgäld för bostäder som utgår från likabehandlingsprincipen för Nackaborna, samt tar hänsyn till en långsiktig social hållbarhet

Khashayar Farmanbar (S)

Gunnel Nyman-Gräff (S)

Helena Westerling (S)

Mattias Qvarsell (S)

20 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

§ 99

KFKS 2017/378

Motion - Ältavägen som kommunal väg

Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar (S)

Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunen för en dialog med Trafikverket kring utvecklingen av Ältavägen och i den dialogen ingår även ett eventuellt kommunalt övertagande. Förslagen i motionen genomförs därmed redan i stora delar.

Ärendet

I motionen föreslås att kommunen utreder vilka för- och nackdelar som skulle finnas med att Nacka kommun övertar väghållarskapet från Trafikverket. Dessutom föreslås att trafiksituationen på Ältavägen utredas ur ett långsiktigt perspektiv och att en vägplan för Ältavägen upprättas i samarbete med Trafikverket för att skapa en god och säker trafikmiljö för bilister, kollektivtrafik, cyklister och fotgängare.

Kommunen har i samband med de pågående stadsbyggnadsprojekten i området en dialog med Trafikverket angående vägens framtida utformning och funktion. I de samtalen har även idén om övertagande lyfts. Trafikverket har än så länge ställt sig avvaktande till en sådan lösning eftersom de anser att Ältavägen är en viktig väg ur ett regionalt framkomlighetsperspektiv och att de utifrån detta vill ha rådighet över vägen.

När det gäller att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik längs med Ältavägen planerar Trafikverket redan att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen för att öka både framkomligheten och trafiksäkerheten. Vägplan är framme för antagande och byggstart planeras till 2018

Förslagen i motionen

I motionen föreslås att kommunen utreder vilka för- och nackdelar som skulle finnas med att Nacka kommun övertar väghållarskapet från Trafikverket. Dessutom föreslås att trafiksituationen på Ältavägen utredas ur ett långsiktigt perspektiv och att en vägplan för Ältavägen upprättas i samarbete med Trafikverket för att skapa en god och säker trafikmiljö för bilister, kollektivtrafik, cyklister och fotgängare. Bakgrunden till förslagen är den förtätning som kommunen planerar i Älta centrum samt i Sickla.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------

20 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

Enhetens utredning och bedömning

Trafikverket har vägrätt på Ältavägen och är väghållare. Detta ger dem större rätt till vägen än kommunen som markägare. Vägrätten ligger så att säga över markägandet. Det är Trafikverket som har beslutanderätt om de vill överlämna vägen till kommunen eller inte.

Kommunen har i samband med de pågående stadsbyggnadsprojekten i området en dialog med Trafikverket angående vägens framtida utformning och funktion. I de samtalena har även idén om övertagande lyfts. Trafikverket har än så länge ställt sig avvaktande till en sådan lösning, eftersom de anser att Ältavägen är en viktig väg ur ett regionalt framkomlighetsperspektiv och att de utifrån detta vill ha rådighet över vägen.

När det gäller att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik längs med Ältavägen planerar Trafikverket redan att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen för att öka både framkomligheten och trafiksäkerheten. Vägplan är framme för antagande och byggstart planeras till 2018.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Det finns idag inte några beräknade kostnader för vad ett kommunalt övertagande skulle kosta, men drift- och underhåll av hela Ältavägen skulle innebära att stort åtagande för kommunen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2017-06-01

Bilaga 1 Motionen

Yrkanden

Lena Rönnerstam (S) yrkade med instämmande av Per Chrisander (MP) att beslutsmeningen ändras till, Natur- och trafiknämnden bifaller motionen.

Gunilla Grudevall-Steen (L) yrkade bifall till enhetens förslag till beslut. Följande instämde i bifallsyrkandet Peter Zethraeus (M), Eva Närvä-Eickenrodt (M), Christina Ståldal (NL), Peter Zethraeus (M), Björn Strehlenert (C), Monica Sundström (S) samt Sofia Hanner (L).

Beslutsgång

Med avslag på Lena Rönnerstams yrkande beslutade nämnden i enlighet Gunilla Grudevall-Stoons bifalls yrkande.

Ordförandes signatur



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Ändra huvudmannaskapet för Ältavägen och gör Ältavägen till en kommunal väg

Motion från Socialdemokraterna i Nacka

I och med planerna på ytterligare bebyggelse i och runt Älta centrum måste tanken på utbyggnad av kollektivtrafik och effektivisering av vägar att undersökas. Kollektivtrafiken är underdimensionerad redan i dagsläget och i rusningstrafik är bussarna fullsatta innan de hunnit genom halva Älta. Med en ökad inflyttning kommer även troligtvis biltrafiken att öka kontinuerligt och Ältavägen belastas redan idag med drygt 10 000 fordon per dygn. I planerna för om- och utbyggnaden av Älta centrum till en mer stadsliknande miljö ingår att bygga över 1500 nya lägenheter på båda sidorna av Ältavägen. Enligt programskrivningen ska Ältavägen bli en stadsgata.

Nacka kommun äger Ältavägen som idag är en länsväg nr 260, men den sköts av Trafikverket som är dess huvudman. Att Ältavägen skulle kunna bli en kommunal väg, som den tidigare var, bör inte vara en omöjlighet. Till exempel är Saltsjöbadsleden Sveriges enda kommunala motorväg. Vi tror att förtätningen av Älta och skapandet av en stadsgata på Ältavägen kan vara ett skäl till att ändra huvudmannaskapet. Därigenom kan Nacka kommun råda över utformningen av regleringar av biltrafik, gång- och cykelvägar samt få förutsättningar för att skapa en effektiv, god och säker trafikmiljö.

Socialdemokraterna yrkar därför

- att trafiksituationen på Ältavägen utreds ur ett långsiktigt perspektiv.
- att en vägplan för Älta upprättas helst i samarbete med Trafikverket för att skapa en god och säker trafikmiljö för bilister, kollektivtrafik, cyklister och fotgängare.
- att ge Trafikenheten i uppdrag att undersöka möjligheten och eventuella för och nackdelar med att överföra huvudmannaskapet för Ältavägen från Trafikverket till Nacka kommun.

Khashayar Farmanbar (S) Martin Hellströmer (S)

Helena Westerling (S) Majvie Swärd (S)