

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 24 november 2015
 Tid Kl. 09.00
 Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
 Ordförande Mats Gerdau
 Nämndsekreterare Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Solbrinken-Grundet i Boo, projekt 9434 KFKS 2015/681-251	
5.	Detaljplan norra Nacka strand, delplan 3 <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2014/1015-214	
6.	Detaljplan södra Nacka strand, delplan 4 <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2014/1016-214	
7.	Detaljplan för återvinningsstation Värmdövägen/Mensättravägen, del av fastigheten Mensättra 1:1, i Boo <i>Antagande</i> KFKS 2014/842-214, MSN § 214	
8.	Detaljplan för återvinningsstation Sarvträsk, del av fastigheten Mensättra 1:1, i Boo <i>Antagande</i> KFKS 2014/843-214, MSN § 215	

Nr	Ärende	Noteringar
9.	Detaljplan för återvinningsstation Rensättravägen/Kummelvägen, del av fastigheten Kummelnäs 11:118, i Boo <i>Antagande</i> KFKS 2014/844-214, MSN § 216	
10.	Detaljplan för återvinningsstation Saltängen, del av fastigheten Sicklaön 40:14, i Saltängen <i>Antagande</i> KFKS 2014/845-214, MSN § 217	
11.	Detaljplan för återvinningsstation Ulvsjövägen/Ältavägen, del av fastigheten Älta 10:1, i Älta <i>Antagande</i> KFKS 2014/846-214, MSN § 218	
12.	Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Flerbostadshus vid Ektorpsrondellen, fastigheten Sicklaön 202:9, projekt 9221 KFKS 2009/77-251	
	Fastighetsärenden	
13.	Förvärv av bostadsrätter i Nacka för sociala behov <i>Startbesked</i> KFKS 2015/730-260	
14.	Internbudget 2016 för kommunstyrelsens fastighetsansvar KFKS 2015/396-041	
15.	Eventuella övriga frågor	

2015-11-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/681-251
Projekt 9434
Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt för Solbrinken–Grundet i Boo, projekt 9434

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

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

Sammanfattning

Projektets syfte är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende genom att ett äldre fritidshusområde försörjs med kommunalt VA och att gator får kommunalt huvudmannaskap. Projektområdet Solbrinken-Grundet utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Projektet innebär utredning, planering och utbyggnad av förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen samt för område Grundet. Området omfattar cirka 190 fastigheter.

Kommunens underskott för projektet är uppskattat till 30 miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa och att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar ingår inte i kalkylen.

Ärendet

Projektets syfte är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende genom att ett äldre fritidshusområde försörjs med kommunalt VA och att gator får kommunalt huvudmannaskap.

Projektområdet Solbrinken-Grundet utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Projektet innebär utredning, planering och utbyggnad

av förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen samt för område Grundet. Området omfattar cirka 190 fastigheter, vilket utgör samtliga fastigheter inom område M1, M2, N, K samt del av O enligt tidigare indelning i förnyelseplaneringen. Kommunen äger fastighet Backeböl 1:453 inom planområdet där förskoleverksamhet bedrivs.

Gemensamt för många av fastigheterna inom området är att de är belägna nära Värmdöleden och är utsatta för höga bullernivåer från trafiken. Tidigt i projektet ingår att utreda hur dessa fastigheter ska användas, lämpligheten för bostäder och arbetsplatser ska prövas. I utredningsarbetet ska möjligheten att finansiera bullerskydd genom en förtätning eller exploatering av bostäder eller arbetsplatser prövas. Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde, höga naturvärden och av betydelse för landskapsbilden ska bevaras och ges skyddsbestämmelser i detaljplan. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen.

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap och allmän mark och gator inom planområdet ägs av vägföreningarna Baggenshöjdens tomtägareförening, Baggensviks tomtägareförening och Grundets vägförening. En kort gatusträcka ägs även av Eriksviks tomtägareförening ekonomisk förening. Kommunen ska ta över huvudmannaskapet för allmän plats och kommer att bygga ut kommunalt VA och gatunät. Vatten- och avloppsnät finns utmed Lillsvängen, norra delen av Evedalsvägen och norra delen av Solbrinken samt i anslutning till områdets norra delar. Vägarna kommer att finansieras med gatukostnader enligt kommunens policy. VA-nätet kommer att byggas ut av kommunen och VA-anläggningsavgifter kommer att faktureras enligt kommunens VA-taxa.

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet är stort och undersökningar och inventeringar kommer att resultera i höga kostnader för planarbete och projektledning. Total kostnad för detaljplan är uppskattad till **fyra** miljoner kronor.

En första bedömning är att kostnaderna för utbyggnad av vägar och VA bedöms bli cirka **120** miljoner kronor inklusive projektering. Av kostnaderna härrör cirka **60** miljoner kronor från projektering och utbyggnad av allmänna vägar (inklusive marklösen, förrättning och gatukostnadsutredning) samt cirka **50** miljoner från allmänna vatten- och spillvattenledningar.

För gator kan större delen av kostnaden finansieras med gatukostnadsersättningar, cirka 60 miljoner.

Finansiering av VA-kostnaderna görs via anläggningsavgifter och med 2015 års taxa skulle intäkterna bli cirka 34 miljoner kronor.

Kommunens underskott är uppskattat till cirka **30** miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa och att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar kommer att tillkomma.

I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras enligt dessa.

Tidplan

Detaljplanering	2015-2018
Förstudie	2015-2016
Gatukostnadsutredning	2016-2017
Projektering	2016-2017
Utbyggnad	2018-2020

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Exploateringschef

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Philip Paluchiewicz
Projektledare

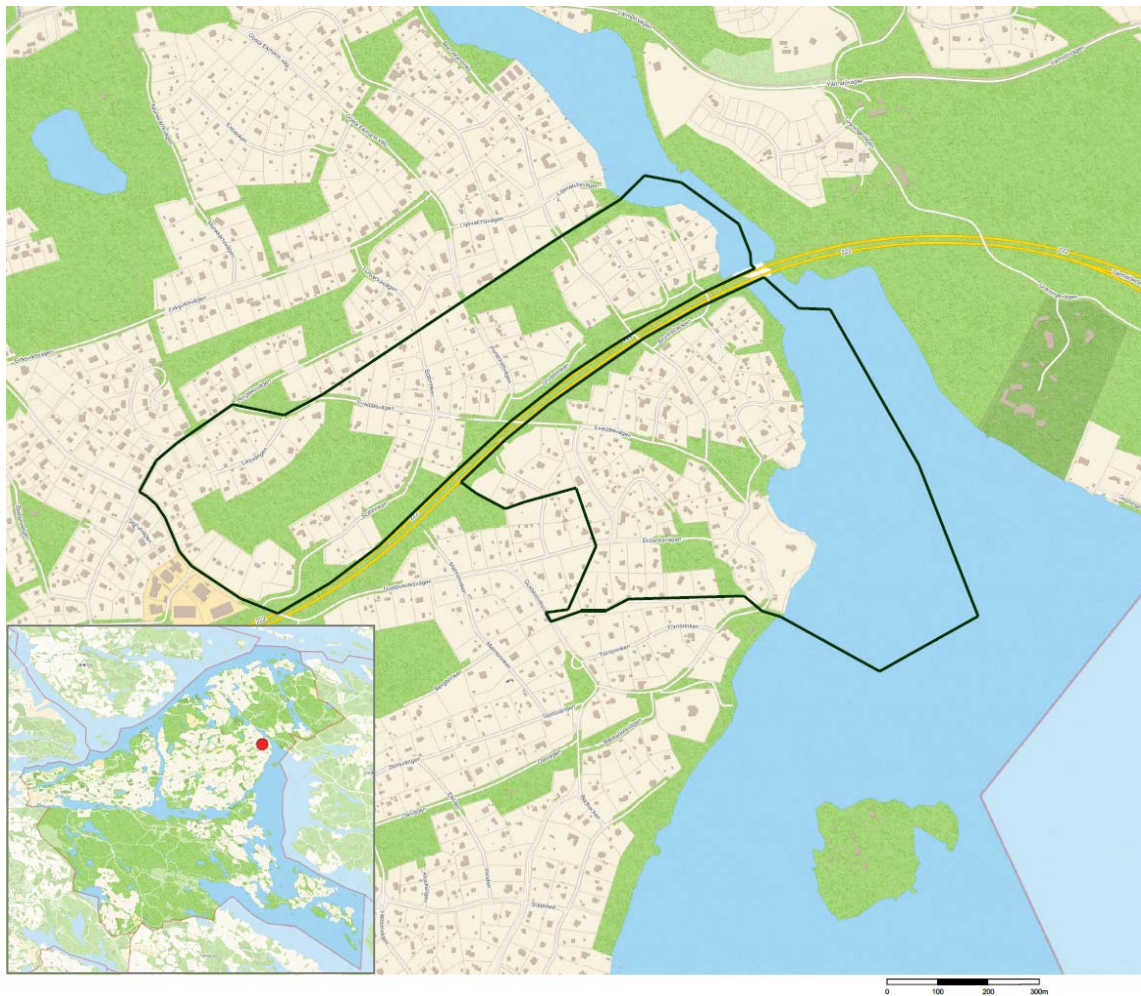
Tove Mark
Planarkitekt

STARTPROMEMORIA
Solbrinken-Grundet

Dnr 2015/665-214
Projekt 9434
Standardförfarande

Solbrinken-Grundet

Stadsbyggnadsprojekt Solbrinken-Grundet
i kommundelen Boo, Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Projektets syfte är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende genom att ett äldre fritidshusområde försörjs med kommunalt VA och att gator får kommunalt huvudmannaskap.

Projektområdet Solbrinken-Grundet utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Projektet innebär utredning, planering och utbyggnad av förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen samt för område Grundet. Området omfattar cirka 190 fastigheter, vilket utgör samtliga fastigheter inom område M1, M2, N, K samt del av O enligt tidigare indelning i förnyelseplaneringen. Kommunen äger fastighet Backeböl 1:453 inom planområdet där förskoleverksamhet bedrivs.

Gemensamt för många av fastigheterna inom området är att de är belägna nära Värmdöleden och är utsatta för höga bullernivåer från trafiken. Tidigt i projektet ingår att utreda hur dessa fastigheter ska användas, lämpligheten för bostäder och arbetsplatser ska prövas. I utredningsarbetet ska möjligheten att finansiera bullerskydd genom en förtätning eller exploatering av bostäder eller arbetsplatser prövas. Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde, höga naturvärden och av betydelse för landskapsbilden ska bevaras och ges skyddsbestämmelser i detaljplan. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen.

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap och allmän mark och gator inom planområdet ägs av vägföreningarna Baggenshöjdens tomtägareförening, Baggensviks tomtägareförening och Grundets vägförening. En kort gatusträcka ägs även av Eriksviks tomtägareförening ekonomisk förening. Kommunen ska ta över huvudmannaskapet för allmän plats och kommer att bygga ut kommunalt VA och gatunät. Vatten- och avloppsnät finns utmed Lillsvängen, norra delen av Evedalsvägen och norra delen av Solbrink samt i anslutning till områdets norra delar. Vägarna kommer att finansieras med gatukostnader enligt kommunens policy. VA-nätet kommer att byggas ut av kommunen och VA-anläggningsavgifter kommer att faktureras enligt kommunens VA-taxa.

Kommunens underskott för projektet är uppskattat till 30 miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa och att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar ingår inte i kalkylen.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är:

- Uppnå en samhällsutveckling med ett långsiktigt hållbart område, bland annat minska utsläpp till sjöar och kustområden
- Få en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service
- Förbättrade kommunikationer inom sydöstra Boo
- Säkra allmänhetens tillgång till strandområden

- Värna riksintresse kust och skärgård.

Några av de uppräknade syftena har bäring i översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen”.

2.1.1 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten
- Kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser
- Förbättrad gatustandard
- Möjliggöra omvandling av fritidshus till permanentbostadsbebyggelse
- Ta fram ny detaljplan för området som anger möjlighet till en förtätning som reglerar byggrätt utifrån områdets förutsättningar.
- Skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och värdefull natur.
- Bostäder i bullerstörda lägen ska ges en god boendemiljö

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 stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Dagvatten som renas och infiltreras
- En levande kulturmiljö
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

2.2 Projektets bakgrund & behov

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Förnyelseplanering innebär att äldre fritidshusområden försörjs med kommunalt VA för att förbättra miljön och omvandlas för att kunna fungera för permanent boende. Arbetsmodell för förnyelseplaneringen 2008 anger att planläggning ska ske med ett långsiktigt hållbart perspektiv och med kommunalt huvudmannaskap i centrala områden avsedd att hålla 50-100 år. För sydöstra Boo antogs ett planprogram av kommunstyrelsen 2012-03-19. Projektet kommer genom planläggning och utbyggnad att genomföra planprogrammets intentioner vad gäller bebyggelse och trafikstruktur, natur och kulturmiljö, rekreation, vatten- och avloppsförsörjning, dagvattenhantering med mera. Kommunen har initierat och driver arbetet.

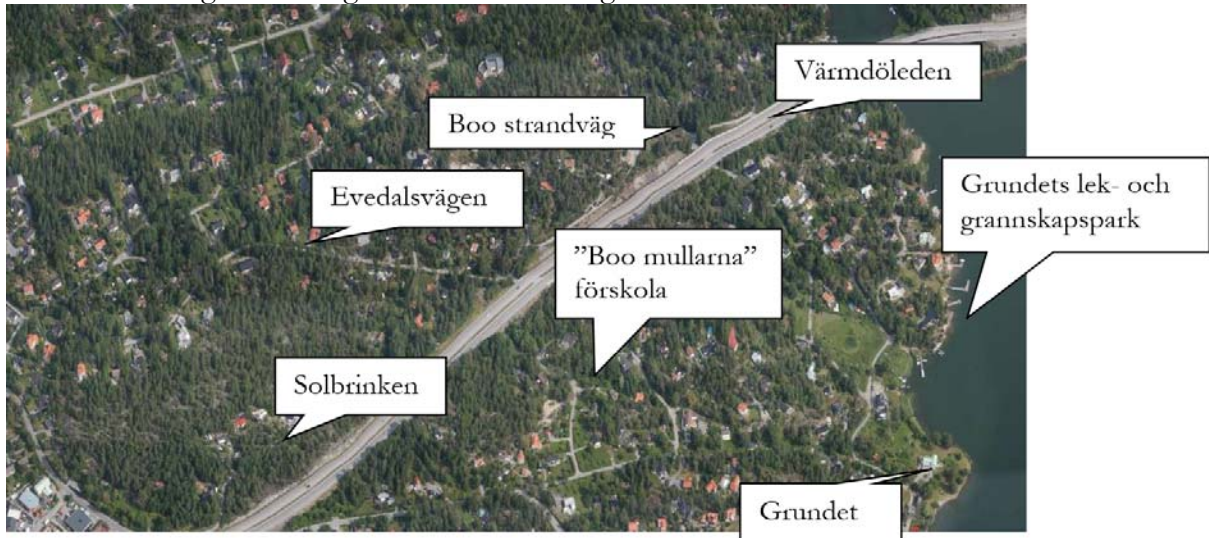
3 Förutsättningar

3.1 Område

Projektområdet Solbrinken-Grundet utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Projektet innebär utredning, planering och utbyggnad av förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen samt för område Grundet. Området omfattar cirka 190 fastigheter, vilket utgör samtliga fastigheter inom område M1, M2, N, K

samt del av O enligt tidigare indelning i förnyelseplaneringen, samt ytterligare fastigheter i anslutning till Värmdöleden.

Inom planområdet är tomtmark för bostäder privatägda. Kommunen äger en fastighet där förskoleverksamhet bedrivs. Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap. Vägar och naturmark inom planområdet ägs av vägföreningarna Baggenshöjdens tomtägareförening, Baggensviks tomtägareförening och Grundets vägförening. En kort gatusträcka ägs även av Eriksviks tomtägareförening ekonomisk förening.



Flygfoto. Gator och platser i området

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Flygfoto. Vit linje markerar projektområdet.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1 Översiktsplan

Enligt översiktsplanen, ”Hållbar framtid i Nacka” antagen 2012, anges markanvändningen ”gles blandad bebyggelse” för större delen av projektområdet. Gles blandad bebyggelse domineras av bostäder med en låg exploateringsgrad. Projektområdet utpekade som omvandlingsområde av fritidshus till permanentbebyggelse. För projektområdet anges att ingen förändring av markanvändningen planeras, men att kompletteringar kan bli aktuella. Projektet bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

3.3.2 Kustprogram

Kustprogrammet antaget 2011 anger inriktningsmål för kustområdet. Relevanta mål för projektarbetet är:

- De samlade kulturvärdena på land och i vattnet ska bevaras, förvaltas och utvecklas
- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden
- Möjliggöra utveckling av båtlivet i Nacka som är långsiktigt hållbar

Baggensfjärdens undervattensmiljöer utpekade med högt/visst naturvärde.

3.3.3 Grönstrukturprogram

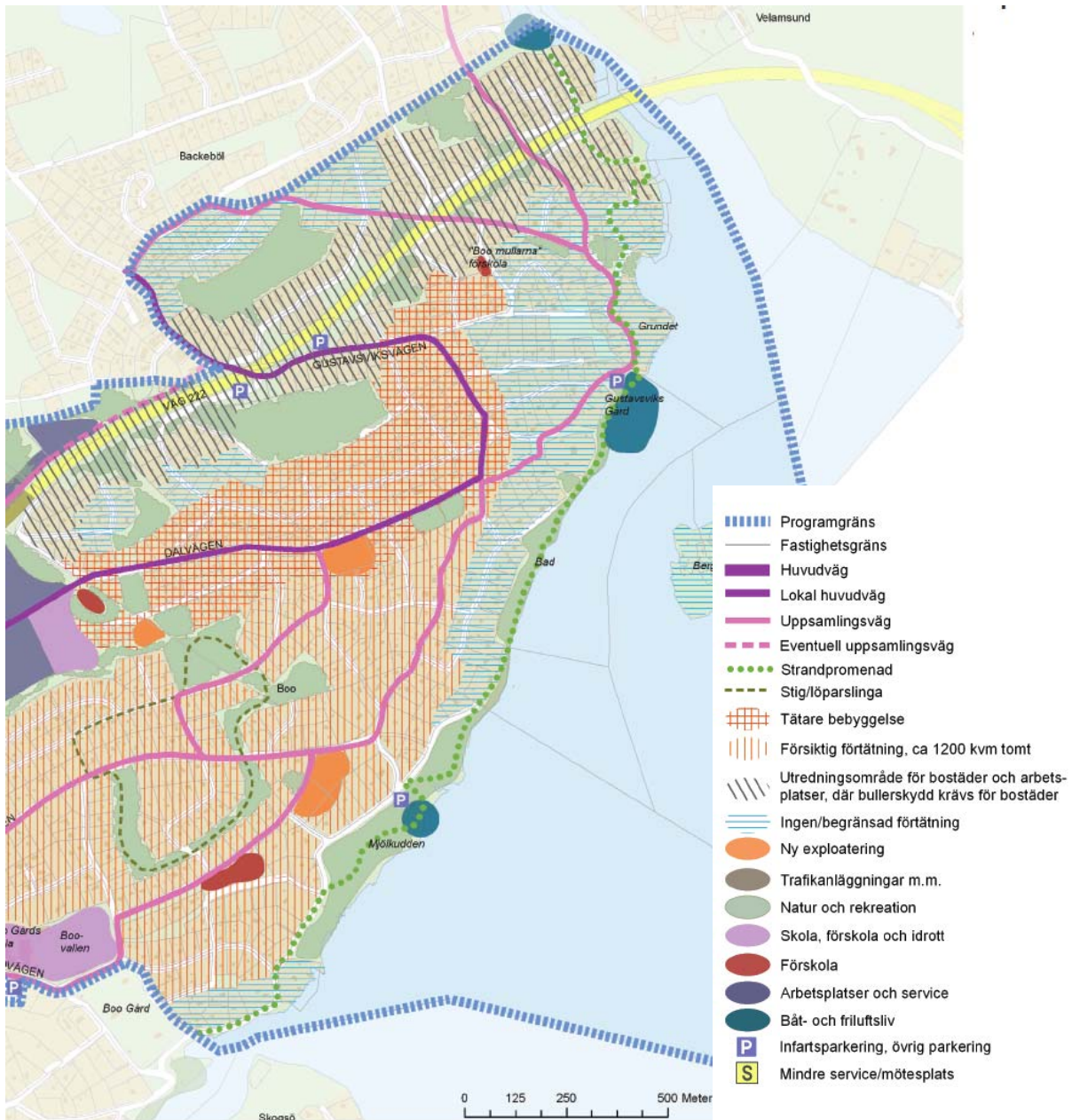
Kommunens grönstrukturprogram antaget 2011 anger mål för kommunens grönstruktur. Relevanta mål för projektarbetet är:

- Det rörliga friluftslivet ska utvecklas och allmänhetens tillgång till bad och strand ska öka
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommunaldelar
- Utveckla en attraktiv och hållbar grönstruktur

Delar av strandnära mark inom planområdet klassificeras som ”grannskapspark och allmänning” i grönstrukturprogrammets indelning av olika typer av grönområden. Delar av befintliga grönområden mellan bostadsfastigheterna klassificeras som ”närlatur och närskog”. Strandzonen längsmed hela planområdet utpekade som ett variationsrikt skogsbryn och strandzon inom de gröna kilarna. Strandpromenaden/grönstråket vid vattnet utpekade vidare som ett rekreativt samband.

3.3.4 Planprogram

Planprogram för sydöstra Boo ligger till grund för fortsatt planläggning. Programmet, som omfattar ett större område med cirka 700 fastigheter, redovisar tidplaner och indelning av delområden för efterföljande projekt. Projekt Solbrinken-Grundet ligger i den andra etappen. Planprogrammet föreslår markanvändning enligt karta nedan.



Markanvändning för sydöstra Boo

3.3.5 Riksintresse för kust och skärgård

Hela Nackas kust och skärgård omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att planområdet berörs av detta riksintresse. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Områden som berörs av riksintresset ska skyddas i sin helhet med hänsyn till natur- och kulturvärden. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

3.3.6 Strandskydd

Strandskydd gäller idag 100 meter på land och i vatten inom sydöstra Boo. Det är dock upphävt på vissa ställen. Vid planläggning återinförs strandskyddet generellt och ett eventuellt upphävande måste hanteras i planarbetet.

3.3.7 Regionala planer

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5) är sydöstra Boo markerat som ”regional stadsbygd med utvecklingspotential”.

3.3.8 Detaljplaner/områdesbestämmelser

Planområdet omfattas främst av områdesbestämmelser, men även av byggnadsplaner samt detaljplaner. Majoriteten av de södra delarna av planområdet omfattas av områdesbestämmelser, Ob 2 (laga kraft 1992-04-02) och ändringar till områdesbestämmelser Ob 17 (laga kraft 2002-06-14) samt Ob 18 (laga kraft 2003-04-11). Områdesbestämmelserna syftar till att reglera fritidshusens storlek och skydda kulturmiljön samt att inom vissa delar ta bort lovpikten för mindre tillbyggnader och komplementbyggnader. De ändrade områdesbestämmelserna möjliggör för större utbyggnadsmöjligheter för fritidshus. Av plankartan framgår vilka permanentbostäder som inte omfattas av bestämmelserna. Ob 21 (laga kraft 2006-04-06) omfattar en större del av de södra delarna av planområdet och syftar till att reglera fritidshusens storlek för att förhindra ytterligare villabebyggelse, innan kommunalt VA byggs ut.

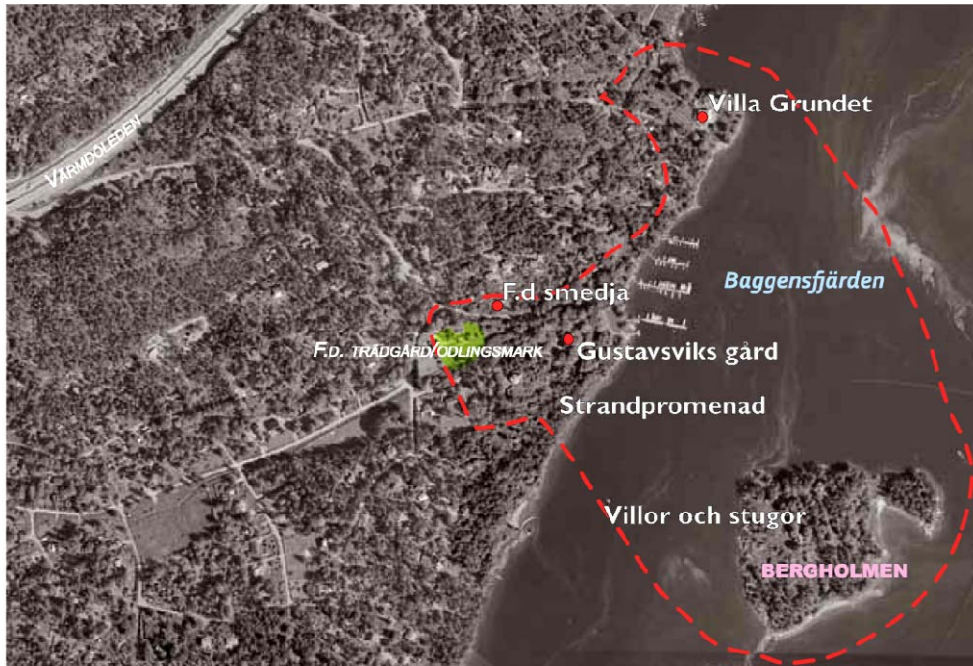
Ett mindre område vid strandzonen omfattas av detaljplan Dp 135 (laga kraft 1995-11-29) som bekräftar rådande markanvändning i huvudsak.

Planområdet norr om Värmdöleden omfattas av byggnadsplan Bpl 165 (laga kraft 1986-04-01) och Dp 26 (1989-10-13) samt Bpl 168 (laga kraft 1987-10-09). Dessa syftar till att befästa den pågående markanvändningen. Endast friliggande hus tillåts och planerna reglerar bland annat byggnadsarea, våningsantal och hänsyn till trafikbuller för fritidshus, respektive permanenthus. Planändringen Dp 312 (2003-04-11) till Dp 26 syftar till att möjliggöra för utbyggnad av fritidshus.

Dp 320 (laga kraft 2003-10-02) och Dp 291 (laga kraft 2002-07-10) omfattar två grupper av fastigheter norr om Värmdöleden. Detaljplanerna syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde. Genomförandetiden går ut 2018-10-02 för Dp 320 och 2017-07-10 för Dp 291.

3.3.9 Kulturhistoriska intressen

Kulturmiljöprogrammet antaget 2011 pekar ut kulturminnet Villa Grundet med närmiljö som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården, se nedan.



- Gräns för område av lokalt intresse för kulturmiljövården
- VÄRMDÖLEDEN Informationstext
- Område med f.d. odlingsmark
- **Villa Grundet** Kulturminne (Utan punkt: kulturmiljö)
- Erstaviken Namn på vatten

Kulturmiljöprogrammet anger ett förhållningssätt vid förändringar av området:

- Byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras
- Tillbyggnader och tillägg får inte dominera
- Tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras
- Strändernas natur- och kulturmiljö kräver särskild hänsyn
- Ny bebyggelse prövas med hänsyn till miljön och gällande planbestämmelser
- Komplementbyggnader underordnas ursprungshus och tomtbild
- Vägars karaktär respekteras

3.3.10 Fornlämningar

I vattnet öster om området finns vrak som klassas som fornlämningar.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med standardförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna gator och natur/parkmark.

4.1.1 Omvandling till område för permanentboende

Enligt planprogrammet bedöms området kunna få en begränsad förtätning genom avstyckning. Totalt bedöms cirka 10-15 bostäder kunna tillkomma inom området, på platser som har möjligheter att ge bostäderna en relativt god tillgänglighet. Då planområdet i

huvudsak innehåller villabebyggelse kommer möjligheten till en kompletterande bebyggelse, såsom flerbostadshus eller radhus, också att studeras i planarbetet. Vid en större exploatering ökar krav på anpassning till omgivningen, vilket medför höga gestaltningskrav. För en sådan exploatering kan exploateringsavtal och gestaltningsprogram bli aktuellt.

Tidigt i planarbetet ska lämpligheten för bostäder prövas för bullerstörda fastigheter runt Värmdöleden. På de platser som är bullerstörda kan en förtätning av bostäder bli möjlig, om man kan visa att det går att skydda och/eller utforma bebyggelsen och uteplatser så att gällande riktvärden för buller uppnås. Om bullerskydd måste uppföras ska dessa bekostas av de berörda fastighetsägarna. För att kostnaden inte ska bli så betungande för enskilda fastighetsägare kan bullerskydden finansieras genom att bebyggelsen förtätas, eller genom nyexploatering. I bullerstörda lägen där bullerskyddsåtgärder inte ger tillräckligt skydd eller kan finansieras kan andra användningar än permanent bostadsbebyggelse prövas. Befintlig bebyggelse kan omvandlas eller exploateras för arbetsplatser. Eventuellt kan fastigheter, för vilka det inte går att hitta en lösning på bullerproblemen, komma att undantas från planläggning och användas som fritidshus tillsviare.

Fastigheterna utmed Lillsvängen och norra Solbrinken har redan detaljplaner för permanent bostadsändamål, men i övriga delar kommer fritidshusbebyggelsen att prövas övergå till permanentusbebyggelse. Tomterna inom planområdet är relativt stora och många är större än 2000 kvadratmeter. Styckningsmöjligheter och större byggrätter kommer att prövas i planläggningen.

För sydöstra Boo har det tidigare gjorts en översiktlig bebyggelseinventering. I planarbetet kommer en mer detaljerad fastighetsinventering att utföras.

4.1.2 Landskap, naturmiljö, grönstruktur

Sydöstra Boo utgör ett sprickdalslandskap med skogsklädda bergshöjder som stupar brant mot Baggensfjärden. Området är bebyggt med fritidshus och villor, men det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart. Vissa höjdparter är bevarade som naturmark och områden med äldre bebyggelse, stora trädgårdar och lummig lövvegetation ger tillsammans med de smala och lantliga vägarna stora delar av området en tydlig park- och naturkaraktär.

Utmed kuststräckan finns skyddsvärda marina undervattensmiljöer. Vid utbyggnad av marinor och bryggor bör detta beaktas.

I planarbetet kommer naturen att inventeras med hänsyn till naturvärden kopplade till träd. Värdefulla träd mäts in och skyddas om möjligt med planbestämmelser.



Flygfoto, vy mot norr: Boo strandväg/Fiskebovägen

4.1.3 Rekreation

Sydöstra Boo upplevs som grönt, men en stor del av all mark är privatägd och tillgång till allmänna parker och naturmark är begränsad. Lekplats och valborgsfirande vid Grundets lek- och grannskapspark är området huvudsakliga målpunkt för rekreation. Norr om Värmdöleden finns även en allmän badplats. Strandzonen är av stor betydelse för hela sydöstra Boo, men den är delvis oframkomliga på grund av vassvegetation och privata fastigheter. Ytor med tillhörande släpp mellan privatägda fastigheter bör iordningställas så att det blir tydligt vad som är allmän plats och vad som är privatägd mark.

I planarbetet ska det utredas hur områdets rekreativa värden kan utvecklas och förstärkas. Ett generellt mål är att öka tillgängligheten till grön- och strandområden.

För att utveckla de rekreativa upplevelserna i området ska möjligheten att utveckla strandpromenaden studeras i planarbetet. Viktiga områden är:

- Skapa en sammanhängande strandpromenad genom planområdet i enlighet med planprogram för sydöstra Boo
- Utveckla Grundets lek- och grannskapspark vid Boo strandväg/Fiskebovägen. Möjligheterna till en allmän brygga samt badplats ska utredas
- Ta tillvara och tillgängliggöra befintliga rekreativa värden såsom större områden med naturmark
- Förbättra och utveckla attraktiva målpunkter längs vattnet som bad och utsiktsplatser



Foton, exempel på platser för rekreation inom planområdet

4.1.4 Kulturmiljö

Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde och av betydelse för landskapsbilden utmed kusten, ska i huvudsak bevaras. Sommarvillan Grundet, byggt 1868, omnämns i kommunens kulturmiljöprogram. I planarbetet ska omfattningen av skydds- och varsamhetsbestämmelser utredas. En bebyggelseinventering med hänsyn på bebyggelse- och kulturmiljövärden kommer att tas fram.

4.1.5 Trafik

Evedalsvägen och Boo strandväg utgör huvudsaklig angöring till planområdet. Genom dessa vägar, som har en uppsamlande funktion, nås Värmdöleden. Då området är ett äldre fritidshusområde har gator inom planområdet låg standard med backar, gupp och dålig sikt på vissa platser. Många gator har körbanor som är cirka 2,5-3 meter breda, en del med grusbeläggning. Dessa gator har inte enhetlig belysning och skyltning. Avsikten är att vägnätet ska byggas om till kommunal standard, med utgångspunkt att Evedalsvägen och Boo strandväg ska utgöra uppsamlingsgator och resterande gator lokalgator.

Bebyggelsen inom området är glest och till stor del bilberoende. Idag finns en busshållplats i anslutning till planområdet på Gustavsviksvägen, där linje 418 går till Orminge centrum. En genomgående busslinje på Dalvägen-Gustavsviksvägen planeras, vilket kommer skapa större uppsamlingsområde och bättre tillgänglighet genom fler hållplatser.

Inom planområdet saknas gång- och cykelbanor. Behovet av cykelvägar och cykelparkeringar, och möjligheten att anlägga nya sådana behöver därför utredas i planarbetet. Längs strandlinjen i öster finns bitvis stigar på vägföreningarnas mark som är av varierad standard. En sammanhängande strandpromenad kommer utredas under planarbetets gång.

4.1.6 Teknisk försörjning

De flesta fastigheter inom planområdet saknar kommunalt VA. I förnyelseområden med allt fler permanentboende kan enskilda anläggningar leda till problem. I planarbetet kommer en inventering av fastigheternas VA-anläggningar att utföras. Avsikten är att samtliga fastigheter ska anslutas till kommunalt VA, där ledningssystemet ska förläggas i gatumark. Anslutning till VA-nätet finns norr om planområdet.

Kommunens ambition är att förbereda för utbyggnad av el, tele och fiber genom att samförlägga tomrör med VA-ledningarna längs de större gatorna.

För planområdet gäller lokalt omhändertagande av dagvatten. Området avvattnas idag till största delen av diken längs gatorna. De strandnära områdena avvattnas direkt till Baggensfjärden. Enligt Nacka kommuns dagvattenstrategi är Baggensfjärden mindre känslig för påverkan från dagvatten, varför det inte finns reningskrav för dagvatten från villabebyggelse och lokalgator. För dagvatten från eventuellt föreslagna flerbostadshus och verksamheter krävs fördröjning och rening. Dagvatten som tillförts recipienten ska ha reningsgrad så att recipientens vattenkvalitet på sikt förbättras. Dagvattensystem för väg dagvatten kommer att bli allmänna anläggningar. En dagvattenutredning kommer att tas fram under planarbetet.

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området och utbyggnad bedöms inte heller vara aktuellt. Insamling av hushållsavfall sker i huvudsak i kärl med hjälp av sidlastare.

4.1.7 Service

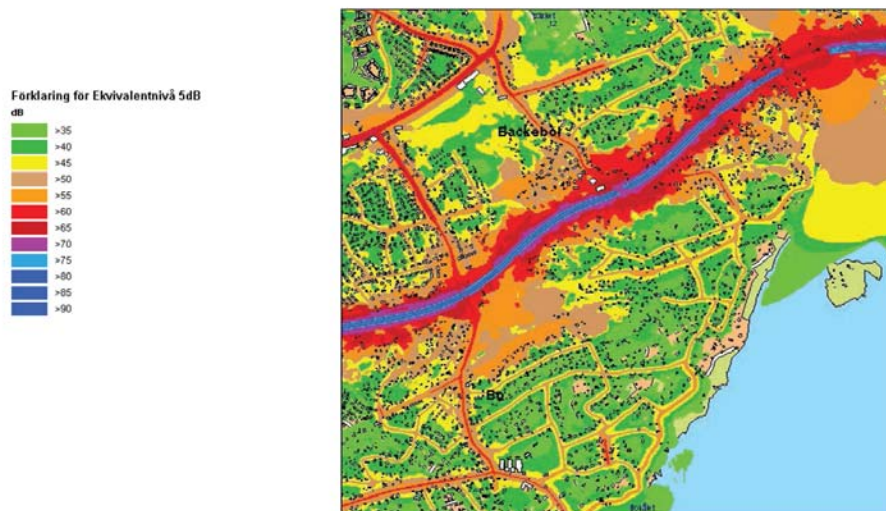
Orminge centrum är stadsdelscentrum i kommundelen Boo och nås med cykel, buss eller bil från planområdet.

Förskolan Boo-mullarna finns på Baggensviksvägen och drivs av ett friluftsföräntande. Med hänsyn till den förtätning som sker i sydöstra Boo planerar kommunen för fler skolor och förskolor i området. I närheten finns Boo Gårds skola och förskola som håller på att byggas vid Galärvägen. I planarbetet kommer möjligheten att utöka Boo-mullarnas verksamhet att studeras.

Idrottsplatsen Boovallen finns vid Boo Gårds skola med bollplan. I kommundelen Boo finns äldreboendena Nacka Seniorcenter Sofiero, Sarvträsk äldreboende och Gammeluddshemmet.

4.1.8 Miljö

Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning från 2010 är delar av planområdet trafikbullerstört längsmed Värmdöleden/väg 222. Tidigt i projektet ingår att utreda hur fastigheter belägna nära Värmdöleden, som är utsatta för höga bullernivåer från trafiken, ska användas. År 2012 utfördes en översiktlig trafikbullerutredning för bullerskydd längsmed väg 222. Enligt denna fordras långa bullerskyddsskärmar för att det ska bli lägre ljudnivåer vid befintliga bostadshus, på grund av den spridda bebyggelsen. En detaljerad bullerutredning ska tas fram tidigt i planarbetet.



Utdrag från bullerutredning från 2010

Värmdöleden går igenom planområdet och utgör primär transportled för farligt gods. I planarbetet ska risker utredas och bedömas. I och med närheten till Värmdöleden behöver även påverkan från luftföroreningar på förtätning i närområdet bedömas. I planarbetet ska också bedömas om planen motverkar att miljö kvalitetsnormerna för luft kan klaras.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

4.2 Delprojekt förstudie

En förstudie/systemhandling kommer att tas fram och kommer att ligga till grund för uppskattning av projektets kostnader för utbyggnad av gator och VA. Förstudien/systemhandlingen kommer att resultera i en rapport som beskriver problem och möjliga lösningar i samband med utbyggnad av gator och VA. Förstudien kommer att göras i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen och utföras av konsult.

4.3 Delprojekt gatukostnadsutredning

En gatukostnadsutredning ska göras för projektet och kommer att bedrivas parallellt med arbetet med detaljplanen. Till grund för kostnadsberäkningen kommer förstudie/systemhandling och projekteringen att användas. Uttag av gatukostnader kommer ske enligt kommunens policy.

4.4 Delprojekt projektering

Projekteringen av gator, VA och övriga allmänna anläggningar kommer att påbörjas under detaljplanprocessen och ska vara klar innan granskning av gatukostnadsutredningen för att kunna användas i kostnadsbedömningen. Kommunen ansvarar för projekteringen men den kommer att utföras av en konsult. Totalt är det ca 5,4 kilometer gata som ska projekteras och 4,6 kilometer VA-ledningar.

Projektering av strandpromenad och övriga kommunala anläggningar kommer genomföras när standard och läge är fastställda i planarbetet.

4.5 Delprojekt utbyggnad

Kommunen ska vara huvudman för, och ansvara för utbyggnaden av, allmänna anläggningar som gator och VA. Behovet av anläggningar utöver gator och VA som till exempel strandpromenad kommer också att byggas ut och bekostas av kommunen. Omfattningen av allmänna anläggningar utöver gator och VA kommer att utredas i arbetet med detaljplanen. Totalkostnaden för utbyggnaden kommer att bli hög eftersom det är många meter gata i kuperad terräng. Detsamma gäller utbyggnad av VA-nätet då det är många meter ledning per fastighet.

4.6 Delprojekt rättsligt genomförande

Allmän plats ska ha kommunalt huvudmannaskap inom planområdet vilket innebär att kommunen ska vara ägare till allmän platsmark. Vägområden kommer att breddas vilket innebär intrång på privatägda fastigheter. Avtal kommer att behöva tecknas med vägföreningarna inom planområdet för provborrningar etcetera som är nödvändig för projekteringen.

5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

5.1 Detaljplan

Planområdet är ett stort geografiskt område som kräver noggranna undersökningar och inventeringar vilket resulterar i en hög kostnad för planarbete och projektledning. Utöver nerlagd tid för kommunens personal tillkommer ett antal utredningar, exempelvis dagvattenutredning, gatukostnadsutredning, naturvärdesinventering etc. Grundkarta måste också beställas, vilket bedömts vara en relativt stor kostnad. Total kostnad för detaljplan är uppskattad till 3,6 miljoner kronor.

5.2 Genomförande

5.2.1 Kostnader

Samtliga bedömningar och uppskattningar av kostnader och intäkter för projektet är överslagsmässiga och kommer att ändras. Bedömningar är baserade på uppgifter som tagits fram i arbetet med det övergripande samordningsprojektet för sydöstra Boo och erfarenheter från tidigare genomförda förnyelseområden.

En första bedömning är att kostnaderna för utbyggnad av vägar och VA bedöms bli cirka **120** miljoner kronor inklusive projektering. Av kostnaderna härrör cirka **60** miljoner kronor

från projektering och utbyggnad av allmänna vägar (inklusive marklösen, förrättning och gatukostnadsutredning) samt **49-50** miljoner från allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar kommer att belasta kommunen och är ej ännu uppskattade. Planarbetet kommer att redovisa förslag på övriga allmänna anläggningar och kostnaderna kommer att uppskattas i ett senare skede.

5.2.2 Intäkter

För gator kan hela kostnaden finansieras med gatukostnadsersättningar, cirka 60 miljoner. Genomförda projekt i kommunen visar dock att kostnaden för utbyggnad inte täcks av gatukostnadsersättningen och att projektet därmed kommer att gå med underskott. Finansiering av VA-kostnaderna görs via anläggningsavgifter och med 2015 års taxa skulle intäkterna bli cirka 34 miljoner kronor. Vid debitering kommer debiteringsårets taxa att användas vilket gör att intäkten kan ändras.

5.3 Resultat

Kommunens underskott är uppskattat till **30** miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa och att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar ingår inte i kalkylen.

I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras enligt dessa.

Kostnader

Detaljplan+PL+förstudie	4
Utbyggnad inkl. marklösen, förrättning etc.	111
Admin. m.m. genomförande	3
Totalt	118

Intäkterna i projektet är uppskattade till 86 miljoner kronor och är fördelade enligt nedan

Intäkter

Gatukostnadsintäkter	51
VA-intäkter	34
Planavgifter	1,5
Totalt	86

6 Preliminär tidplan

Under detaljplaneringsfasen kommer kvartersdialoger att genomföras.

Detaljplanering	2015-2018
Förstudie	2015-2016
Gatukostnadsutredning	2016-2017
Projektering	2016-2017
Utbyggnad	2018-2020

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Philip Paluchiewicz
Projektledare

Tove Mark
Planarkitekt

2015-11-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/1015-214
Projekt 9240

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan norra Nacka strand, delplan 3

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 3.

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra en tät och blandad stad med ett sammankopplat och integrerat stadsrum. Nacka strand skall ges en egen stark attraktionskraft och identitet samt rekreativmiljöer som är av hög kvalitet. Detaljplanens föreslagna bebyggelse tar hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, kommunala intressen, stadsbild samt övrig påverkan på omgivningen. Allmänna anläggningar kommer att byggas om och ut och att bekostas av exploatören, för att sedan övertas av kommunen.

Ärendet



Kommunstyrelsen har fått rubricerat planförslag på remiss. Planens läge och avgränsning syns på kartan ovan.

Detaljplanen utgör en stor del av Nacka strand och innehåller både tillkommande och befintlig bebyggelse samt en stor mängd olika allmänna anläggningar i form av gator, parker och kajer. Den befintliga bebyggelsen är en variation av gamla sekelskiftsvillor och kontor-, kontors-, bostadsbyggnader från 1990-talet till tidigt 2000-tal.

Syftet med att ta med både tillkommande och befintlig bebyggelse tas med i detaljplanen är för att kommunen planerar att ta över huvudmannskapet för samtliga anläggningar. Kommunen kan på det sättet få ett helhetsgrepp om hela området.

Som en del av Nacka stad ämnar detaljplanen att skapa kvartersstruktur i så stor utsträckning som möjligt för att nå en känsla av tät och blandad stad. Detta har lett till att planerade bostäder är ca 300 mot programmets 240. Ökat antal bostäder bidrar även till att neutralisera fördelningen mellan arbetsplatser och boende som idag är ca 90/10 till framtida planerade 40/60. Detaljplaneområdet angränsar till framtida planerad bebyggelse i Bergs gård. I förslaget förbättras trafikabel möjlig anslutning mellan områdena.

Planområdet har redan idag stora ytor för rekreation av blandad karaktär. Dessa kommer utvecklas genom att parker och lekplatser anläggs samt att tillgängligheten för rekreationsytorna möjliggörs. Ambitionsnivån är hög och utbyggnaden bekostas av exploatören och driften tas sedan över av kommunen. Kommunen kommer ta över samtliga allmänna anläggningar, så som gator och kajer. För att säkerställa framtida drift och ekonomi för dessa granskar kommunen samtliga tekniska handlingar att de uppfyller kraven enligt Teknisk handbok.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören står för samtliga kostnader under utbyggnaden av allmänna anläggningar i planområdet. Därför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen på kort sikt. Kommunen skall överta och underhålla samtliga allmänna anläggningar. Om inte utbyggnaden sker med kvalitet kan det slå tillbaka ekonomiskt på kommunen i framtiden.

Konsekvenser för barn

Planområden har idag ett påvert utbud av ytor anpassade för barn. Detaljplaneförslaget innehåller utbyggnad av flertalet lekplatser, ytor för rekreation och spontanidrott. Miljön för barn kommer att påverkas väldigt positivt.

Bilagor

Förslag till yttrande



Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

2015-11-11

FÖRSLAG TILL YTTRANDE

Dnr KFKS 2014/1015-214

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan norra Nacka strand, delplan 3

Detaljplaneförslaget har tagit fasta på programmets mål om känsla av tät och blandad stad genom kvartersstruktur, vilket lett till att planen innehåller ca 300 bostäder mot programmets föreslagna 240. Utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv är det mycket positivt att antalet bostäder ökat. Det ökar dessutom möjligheten att uppnå ambitionen om en balans mellan andelen bostäder och arbetsplatser i området, från 10/90 till 50/50. Detta ligger även i linje med kommunens näringslivsstrategi.

Planen innehåller många allmänna anläggningar i form av parker, lekplatser, kajer och gator. Kommunen kommer ta över samtliga dessa anläggningar. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi för anläggningarna påpekar kommunstyrelsen vikten av att anläggningarna byggs med hög kvalitet. Detta genom att granska och godkänna samtliga tekniska handlingar samt att de uppfyller kraven enligt Teknisk handbok.

Detaljplaneområdet angränsar till framtida planerad bebyggelse i Bergs gård. I förslaget förbättras trafikabel möjlig anslutning mellan områdena, helt i linje med kommunstyrelsens önskemål.

Behovsbedömning för att täcka efterfrågan på välfärdsfastigheter är gjord på programövergripande nivå. Kommunstyrelsen pekar dock på vikten att tidsmässigt säkerställa att utbyggnaden bostäder och välfärdsfastigheter går hand i hand.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförandeLena Dahlstedt
Stadsdirektör

2015-11-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/1016-214
Projekt 9239

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan södra Nacka strand, delplan 4

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 4.

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra en tät och blandad stad med ett sammankopplat och integrerat stadsrum. Nacka strand skall ges en egen stark attraktionskraft och identitet samt rekreativmiljöer som är av hög kvalitet. Detaljplanens föreslagna bebyggelse tar hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, kommunala intressen, stadsbild samt övrig påverkan på omgivningen. Allmänna anläggningar kommer att byggas om och ut och att bekostas av exploatören, för att sedan övertas av kommunen.

Ärendet





Kommunstyrelsen har fått rubricerat planförslag på remiss. Se karta för planens läge och avgränsning.

Detaljplanen utgör en stor del av Nacka strand och innehåller både tillkommande och befintlig bebyggelse samt en stor mängd olika allmänna anläggningar i form av gator, parker och kajer. Den befintliga bebyggelsen är en variation av gamla sekelskiftsvillor och kontor-, kontors-, bostadsbyggnader från 1990-talet till tidigt 2000-tal.

Syftet med att ta med både tillkommande och befintlig bebyggelse tas med i detaljplanen är för att kommunen planerar att ta över huvudmannskapet för samtliga anläggningar. Kommunen kan på det sättet få ett helhetsgrepp om hela området.

Som en del av Nacka stad ämnar detaljplanen att skapa kvartersstruktur i så stor utsträckning som möjligt för att nå en känsla av tät och blandad stad. Detta har lett till att planerade bostäder är ca 400 mot programmets 285. Ökat antal bostäder bidrar även till att neutralisera fördelningen mellan arbetsplatser och boende som idag är ca 90/10 till framtida planerade 40/60.

Planområdet har redan idag stora ytor för rekreation av blandad karaktär. Dessa kommer utvecklas genom att parker och lekplatser anläggs samt att tillgängligheten för rekreationsytorna möjliggörs. Ambitionsnivån är hög och utbyggnaden bekostas av exploatören och driften tas sedan över av kommunen. Kommunen kommer ta över samtliga allmänna anläggningar, så som gator och kajer. För att säkerställa framtida drift och ekonomi för dessa granskar kommunen samtliga tekniska handlingar att de uppfyller kraven enligt Teknisk handbok.

Inom planområdet finns skolverksamhet årskurs 4-9. För verksamheten finns idag ett tidsbegränsat bygglov. I planen föreslås att verksamheten får planstöd för sin verksamhet samt ska ha möjlighet att expandera. Behovsanalys för förskola har genomförts för hela programområdet. En större fristående förskola skall byggas i kommunens regi inom denna plan. Detta gör att kommunen har full rådighet om när förskolan behöver byggas och hur stor den behöver vara. På detta sätt kan förskoleplatser inom hela programmet säkerställas.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören står för samtliga kostnader under utbyggnaden av allmänna anläggningar i planområdet. Därför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen på kort sikt. Kommunen skall överta och underhålla samtliga allmänna anläggningar. Om inte utbyggnaden sker med kvalitet kan det slå tillbaka ekonomiskt på kommunen i framtiden.

Inom planområdet skall kommunen uppföra en fristående förskola. Marken har relativt svåra topografiska svårigheter vilket gör att den bedöms bli dyrare att uppföra en normalt.



Konsekvenser för barn

Planområden har idag ett påvert utbud av ytor anpassade för barn. Detaljplaneförslaget innehåller utbyggnad av flertalet lekplatser, ytor för rekreation och spontanidrott. Miljön för barn kommer att påverkas väldigt positivt.

Bilagor

Förslag till yttrande

Andreas Totschnig
Enhetschef
Strategisk stadsutveckling



2015-11-11

FÖRSLAG TILL YTTRANDE

Dnr KFKS 2014/1016-214

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan södra Nacka strand, delplan 4

Detaljplaneförslaget har tagit fasta på programmets mål om känsla av tät och blandad stad genom kvartersstruktur, vilket lett till att planen innehåller ca 400 bostäder mot programmets föreslagna 285. Utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv är det mycket positivt att antalet bostäder ökat. Det ökar dessutom möjligheten att uppnå ambitionen om en balans mellan andelen bostäder och arbetsplatser i området, från 10/90 till 50/50. Detta ligger även i linje med kommunens näringslivsstrategi.

Planen innehåller många allmänna anläggningar i form av parker, lekplatser och gator. Kommunen kommer ta över samtliga dessa anläggningar. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi för dessa påpekar kommunstyrelsen vikten av att anläggningarna byggs med hög kvalitet. Detta genom att granska och godkänna samtliga tekniska handlingar samt att de uppfyller kraven enligt Teknisk handbok.

Planen föreslår planstöd för befintligt samt utökad skolverksamhet årskurs 4-9 och att kommunen uppför fristående förskola. Det är av stor vikt för kommunstyrelsen att efterfrågan på välfärdsfastigheter tillgodoses, vilket planförslaget möjliggör. I sammanhanget vill kommunstyrelsen understryka det positiva i att byggrätten för en idrottshall har tagits bort. I dagsläget finns ingen finansiering för den lösningen och behovet, som konstaterades under programarbetet, behöver lösas någon annanstans, t.ex. i Jarlaberg.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförandeLena Dahlstedt
Stadsdirektör

2015-11-04

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 214

KFKS 2014/842-214

Detaljplan för återvinningsstation Värmdövägen/Mensättravägen, Nacka kommun

Beslut

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

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att säkerställa markanvändning för befintlig återvinningsstation på kommunal mark vid korsningen Värmdövägen/Mensättravägen. Planförslaget innebär att återvinningsstationen rustas upp och ändrar utformning. Genomförande och utbyggnad sköts av natur- och trafiknämnden, VA- och avfallsenheten.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade den 23 januari 2013, § 13 beslut om positivt planbesked. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrog åt planenheten 24 september 2013 § 181 att starta planarbetet med normalt planförfarande. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades om samrådet 15 oktober 2014, § 253. Delegationsbeslut om samråd fattades 6 februari 2015 och beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 augusti 2015 § 158.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneringen finansieras av Avfallsverket genom planavtal. Genomförande och utbyggnad sköts av natur- och trafiknämnden, VA- och avfallsenheten. Eventuella investeringar i samband med genomförandet bekostas av verksamhetsutövaren.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-10-09

Plankarta


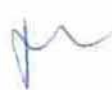
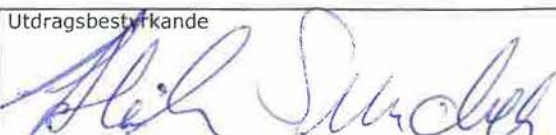
Planbeskrivning

Utlåtande

Fastighetsförteckning

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

UTLÅTANDE

2015-10-09

Dnr KFKS 2014/842-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för återvinningsstation Värmdövägen/Mensättravägen, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med planen är att säkerställa markanvändning för teknisk anläggning, i första hand återvinningsstation, på kommunal mark i korsningen Värmdövägen/Mensättravägen. I och med att marken planläggs för ändamålet kan investeringar göras i en permanent anläggning för ökad trivsel, underlättad drift med mera. Det har inte funnits samma möjlighet till detta med de tillfälliga bygglov som hittills kunnat ges.

Återvinningsstationen är belägen intill Värmdövägen och Mensättravägen och nås enkelt med såväl bil som av gående och cyklister. På platsen finns kärl för återvinning samt ett möjligt upplag för sand. Norr om återvinningen finns villafastigheter och en gångstig. Avståndet till villafastigheterna är cirka 15 meter. Längs med Värmdövägen och Mensättravägen går gång- och cykelbanor. På andra sidan Värmdövägen finns två industrifastigheter. På andra sidan Mensättravägen ligger ett bostadsområde.

Infarten till återvinningsstationen föreslås ligga kvar i befintligt läge. Ytan för uppställning av behållare minskas något och får en effektivare disposition. Området är dock fortsatt tillräckligt stort för att expandera verksamheten något vid behov. Marken asfalteras och ett nytt plank för avskärmning mot bebyggelse uppförs mot norr och delvis mot Värmdövägen. Ny växtlighet planteras och belysning koncentreras till infarten och till områdets mitt. Befintliga träd behålls. Planområdesgränsen är anpassad för att inte omöjliggöra framtida breddning av gång- och cykelbana längs både Värmdövägen och Mensättravägen.

Under samrådet lämnade TeliaSonera Skanova, Nacka Miljövårdsråd och från ägarna till en närliggande fastighet synpunkter på planförslaget. Under granskningen lämnade Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, Nacka Miljövårdsråd och de närboende fastighetsägarna synpunkter på planförslaget.

Bortsett från justeringar i plankartan med anledning av Lantmäterimyndighetens yttrande samt förtydliganden och redaktionella justeringar i planbeskrivningen har inga förändringar skett i planförslaget efter granskning.

Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 augusti 2015, § 158. Granskningstiden pågick mellan den 4 september och den 1 oktober 2015, totalt 4 veckor.

Synpunkterna som inkom under samrådsskedet har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 7 augusti 2015.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Fortum Värme

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från ägarna till fastighet Mensättra 1:127

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun påpekar att plankartan saknar ett antal fastighetsbeteckningar, en teckenförklaring och koordinater i rutnät.

Planenhetens kommentar. Plankartan har kompletterats med den information som Lantmäterimyndigheten efterfrågar, det vill säga de saknade fastighetsbeteckningarna, en teckenförklaring och koordinater i rutnät.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Nacka Miljövårdsråd** tillstyrker att återvinningsstationen får planstöd och på så sätt blir permanent. Deras yttrande berör inte enbart detaljplanen för denna återvinningsstation, utan även fyra andra detaljplaner för återvinningsstationer runt om i kommunen som var på granskning under samma period. Utformningen av återvinningsstationen vid Värmdövägen/Mensättravägen bedöms i huvudsak rimlig. Det betonas att belysning och en smart placering av kärnen i förhållande till varandra är viktigt. Liksom deras yttrande i samrådet anser också Nacka Miljövårdsråd att planen till stor utsträckning förutsätter att besökare till stationerna använder bil. De föreslår en strategi med fler och mindre stationer närmare bostäder, utformade för att i första hand nås med cykel eller till fots. I byggandet av Nacka stad anses en sådan strategi vara nödvändighet.

Nacka Miljövårdsråd menar att planeringen för återvinningsstationer i kommunens planprocesser är bristfällig, och nämner planeringen för Älta centrum, centrala Nacka, Planiaområdet och Nacka strand. Nacka kommun anses inte följa översiktsplanen och den skrivelse som anger att ”Det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer, genom att behov och möjliga placeringar studeras vid detaljplanläggning. Om program utarbetas sker detta i programskedet.”

Planenhetens kommentar. Återvinningsstationens besökare anländer idag i stor utsträckning till platsen med bil. Gång- och cykelvägar finns i direkt anslutning till återvinningsstationen. Placeringen av stationen gör att närboende så väl som förbipasserande med olika trafikslag kan nyttja stationen. En ny cykelparkering föreslås inom stationen för att underlätta för besökare med cykel. Detaljplaneförslaget tar också hänsyn till eventuella framtida breddningar av gång- och cykelbanorna utmed Värmdövägen och Mensättravägen.

Planenheten delar Miljövårdsrådets uppfattning att det ska finnas en rimlig belysning på platsen och detta styrs i utbyggnadsskedet. Vad gäller uppställningen av kärnen i förhållande till varandra är det en fråga som styrs av Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI). FTI har ingen fastställd generell uppställningsordning utan placerar ut kärnen beroende av den tillgängliga ytans utformning och omgivningens karaktär.

Översiktsplanen anger att det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer. Denna detaljplan är ett led i detta arbete då syftet är att bekräfta en befintlig station. Planenheten noterar synpunkten om bristfällig planläggning för återvinningsstationer inom andra planärenden.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. **Ägarna till fastigheten Mensättra 1:127** motsätter sig planförslaget. De påpekar att återvinningsstationen idag har fler kärn än vad som anges i planbeskrivningen, och att beslutet om utvecklingen av stationen tas på felaktiga grunder. De är kritiska till att plantera ny växtlighet då det anses öka risken att avfall slängs mellan kärnen. De undrar också i vilken utsträckning en ny cykelparkering underlättar för besökare och hur många av besökarna som idag använder cykel för att lämna avfall.

Fastighetsägarna pekar på att stationen är dåligt skött, att avfall ställs utanför kärnen och att skräp yr runt på platsen. Detta problem antas kvarstå oavsett permanent anläggning eller tillfälligt bygglov. Med hänvisning till en mailkonversation med tidigare ordförande i kommunstyrelsen påpekas att skötseln varit undermålig i 15 års tid. Fastighetsägarna frågar om kommunen regelbundet kontrollerar verksamhetens funktion, drift och skötsel. De menar att det finns en allmän uppfattning om återvinningsstationen är dåligt skött och att dess placering med få närboende bidragit till en vårdslös hantering av avfallslämning på platsen. De kräver att stationen antingen bemannas eller tas bort från platsen.

Fastighetsägarna ställer sig bakom Nacka Miljövårdsråds förslag om en strategi med fler och mindre stationer som placeras närmare bostäderna. Detta skulle enligt

fastighetsägarna bidra till att stationerna synliggörs i närmiljön och blir lättåtkomliga med cykel eller till fots. Vidare anses att återvinningsstationer bör placeras närmare mataffärer och avfallskällor, dit människor ändå beger sig med olika transportmedel. Orminge centrum ges som exempel.

Planenhetens kommentar. Fastighetsägarna har rätt i att det idag står fler kärl än vad som uppges i planbeskrivningen. De entreprenörer som sköter underhåll av stationen har nyligen bytt system till ett krantömmande system. Detta anges också i planbeskrivningen. Det nya systemet innebär att behållarna är mindre, och blir därför fler för att kunna ta emot samma mängd/volym. Entreprenören placerar ut kärl efter det behov som finns och att antalet har växt de senaste åren är inte bara ett resultat av nytt system utan tyder också på ett ökat behov av att säkerställa mark för stationen. En mätning under 2013 visade att återvinningsstationen är en av kommunens mest använda. Planbeskrivningen har dock reviderats och anger nu inte antalet kärl på platsen eftersom antalet är föränderligt och avgörs av de som sköter drift och underhåll av stationen.

Det har inte genomförts någon undersökning kring hur många besökare som använder cykel för att transportera sig till och från stationen. Planenheten anser dock att besökare bör erbjudas alternativ till bilen, framförallt vid eventuella framtida investeringar i det regionala cykelnätet utmed Värmdövägen.

Vad gäller drift och skötsel av anläggningen så regleras det inte i detaljplanen. Upplevda drift- och skötselproblem kan kvarstå oavsett om stationen har planstöd eller inte. En målsättning är att den ändrade utformningen innebär en mer trivsam och avskärmad plats som uppmuntrar besökare till användning. En tydligare och mer tilltalande plats uppmuntrar förhoppningsvis också besökare till att vara varsamma med hanteringen av det avfall de slänger. VA- & Avfallsenheten, som är kommunens kontakt med de entreprenörer som är ansvariga för avfallstömningen, har också delgetts fastighetsägarnas synpunkter.

Planenheten noterar fastighetsägarnas förslag till mindre och fler återvinningsstationer placerade på andra platser i kommunen. Planenheten vill påpeka att ytterligare en återvinningsstation finns vid Sarvträsk norr om Orminge centrum, som också planläggs precis som denna återvinningsstation. Programmet för Orminge centrum som antogs av kommunstyrelsen i september 2015 pekar också ut en plats för en ny återvinningsstation inom centrumområdet.

Planenheten anser att återvinningsstationer behövs för att uppmuntra till hushållning med naturresurser och för att möta behovet att göra sig av med avfall för en växande befolkning. I avvägningen mellan det enskilda intresset för angränsande fastighetsägare att slippa störningar orsakade av stationen och det allmänna intresset av återvinningsmöjligheter bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Detaljplan för återvinningsstation Värmdövägen/Mensättravägen, del av Mensättra I:1 i Boo, Nacka kommun



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

Planens syfte

Syftet med planen är att säkerställa markanvändning för teknisk anläggning, i första hand återvinningsstation, på kommunal mark i korsningen Värmdövägen/Mensättravägen. I och med att marken planläggs för ändamålet kan investeringar göras i en permanent anläggning för ökad trivsel, underlättad drift med mera. Det har inte funnits samma möjlighet till detta med de tillfälliga bygglov som hittills kunnat ges.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrog till planenheten 24 september 2013 att påbörja planarbetet med normalt planförfarande. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

I. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Den befintliga återvinningsstationen är belägen i korsningen Värmdövägen/Mensättravägen. Marken ägs av Nacka kommun.



Kartan visar ett flygfoto över området.

Översiktlig planering

Översiktsplan 2012 anger följande: Det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer, genom att behov och möjliga placeringar studeras vid detaljplaneläggning.

Återvinningsstationer

Återvinningsstationssystemet består av ett nationellt system av publika, obemannade återvinningsstationer för insamling av utsorterat producentmaterial från hushåll. En återvinningsstation består av uppställda behållare med tre eller flera materialslag som töms regelbundet och där materialet transporteras bort för materialåtervinning. I Nacka ska återvinningsstationerna vara kompletta stationer med alla materialslag:

- Förpackningar av färgat och ofärgat glas
- Förpackningar av metall
- Förpackningar av plast
- Förpackningar av kartong/wellpapp
- Returpapper (tidningar och dylikt)

Som ett tillägg till avtalet med Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) finns möjlighet att ha batteriholkar och klädinsamling inom stationerna.

Detaljplaner

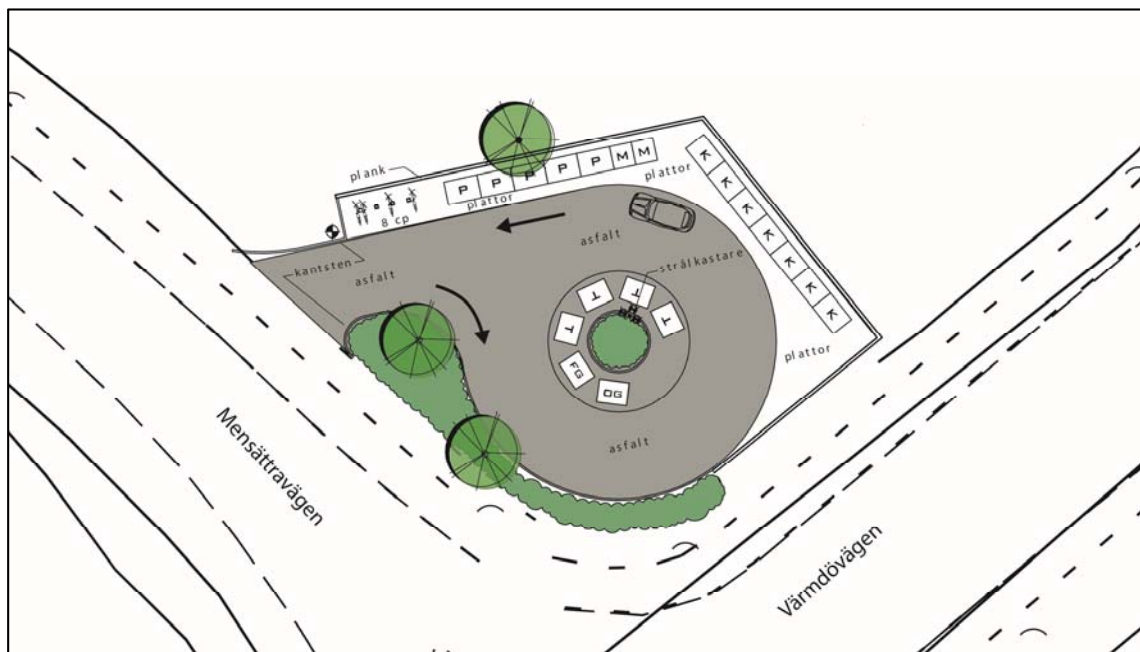
Gällande detaljplan är stadsplan 283 som vann laga kraft 1978, genomförandetiden har gått ut. Markanvändningen för platsen är park/plantering.

Området idag

Återvinningsstationen är belägen intill Värmdövägen och Mensättravägen och nås enkelt med såväl bil som av gående och cyklister. På platsen finns kärl för återvinning samt ett möjligt upplag för sand. Norr om återvinningen finns villafastigheter och en gångstig. Avståndet till villafastigheterna är cirka 15 meter. Längs med Värmdövägen och Mensättravägen går gång- och cykelbanor. På andra sidan Värmdövägen finns två industrifastigheter. På andra sidan Mensättravägen ligger ett bostadsområde.

2. Planförslaget och konsekvenser

För området föreslås markanvändning teknisk anläggning där behållare för återvinning kan anläggas. Infarten till återvinningsstationen föreslås ligga kvar i befintligt läge. Ytan för uppställning av behållare minskas något och får en effektivare disposition. Området är dock fortsatt tillräckligt stort för att expandera verksamheten något vid behov. Marken asfalteras och ett nytt plank för avskärmning mot bebyggelse uppförs mot norr och delvis mot Värmdövägen. Plankets längd och placering mot Värmdövägen ska vara på sådan sätt att god sikt i korsningen erhålls. Ny växtlighet planteras och belysning koncentreras till infarten och till områdets mitt. Befintliga träd behålls. Planområdesgränsen är anpassad för att inte omöjliggöra framtida breddning av gång- och cykelbana längs både Värmdövägen och Mensättravägen samt för att inte vara i konflikt med befintliga teleledningar söder om planområdet. Inom stationen uppförs en cykelparkering för att underlätta för besökare som anländer till platsen med cykel.



Illustrationsvy över planförslaget. Bilden visar en principiell utformning. Exakt utformning kommer att bestämmas i detaljprojekteringen.

Redan idag har nya behållare placerats ut på återvinningsstationen. Alla behållare är nu krantömmande och därmed i ett mer enhetligt utförande. Vissa behållare byts ut successivt beroende på gällande avtal. En ny typ av ljuddämpande glasbehållare finns framtagen och kan komma att placeras ut. Dessa behållare dämpar ljudet som uppstår när förpackningar lämnas i behållaren. Behållarnas placering i förhållande till planket har också en viss ljuddämpande verkan.



Exempel på krantömmande behållare.

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Inga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att överskridas och eftersom planområdet är mycket litet bedöms påverkan på närliggande vattenområden bli försumbar.

Hushållning med naturresurser

Inget tyder på att Nackabornas behov av att göra sig av med använda förpackningar av olika slag kommer att minska. Planenheten bedömer att behovet av mark för återvinningsstationer är permanent till sin natur och att det därför är lämpligt att planlägga mark för detta ändamål. Återvinningsstationer som är tydligt avgränsade och iordningsställda med bland annat plank och planteringar uppmuntrar till användning och hushållning med naturresurser.

3. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för ändamålet.

Tidplan

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

Plansamråd	genomfördes 1:a kvartalet 2015
Granskning	genomfördes 3:e kvartalet 2015
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2016
Laga kraft	1:a kvartalet 2016

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom natur- och trafiknämnden, vara ansvarig för stationen och eventuella avtal gällande utbyggnad och skötsel inom planområdet. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal och ekonomiska frågor

Enligt gällande regler om producentansvar har svenska producenter av förpackningar och tidningar ålagts ett ansvar att med ensamrätt sköta om insamling och återvinning av förpackningar och tidningar som hushåll och andra förbrukare sorterat ut från övrigt avfall. Insamlingen av förpackningar och returpapper har därmed brutits ut från den kommunala avfallshanteringen. Detta ansvar kan dock komma att förändras, och eventuellt återgå till kommunen i framtiden. Gällande etablering, utformning etcetera så finns regler i ett samverkansavtal som tecknats mellan Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) och kommunen. I de fall utformningen ska utföras på ett sätt som inte följer FTI:s standard för stationsutformning, ska parterna skriftligt komma överens om hur kostnader etcetera ska fördelas.

4. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Thomas Magnusson	planarkitekt	planenheten
Katarina Södergren	handläggare	VA- & avfallsenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Love Edenberg	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Tove Andersson	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten

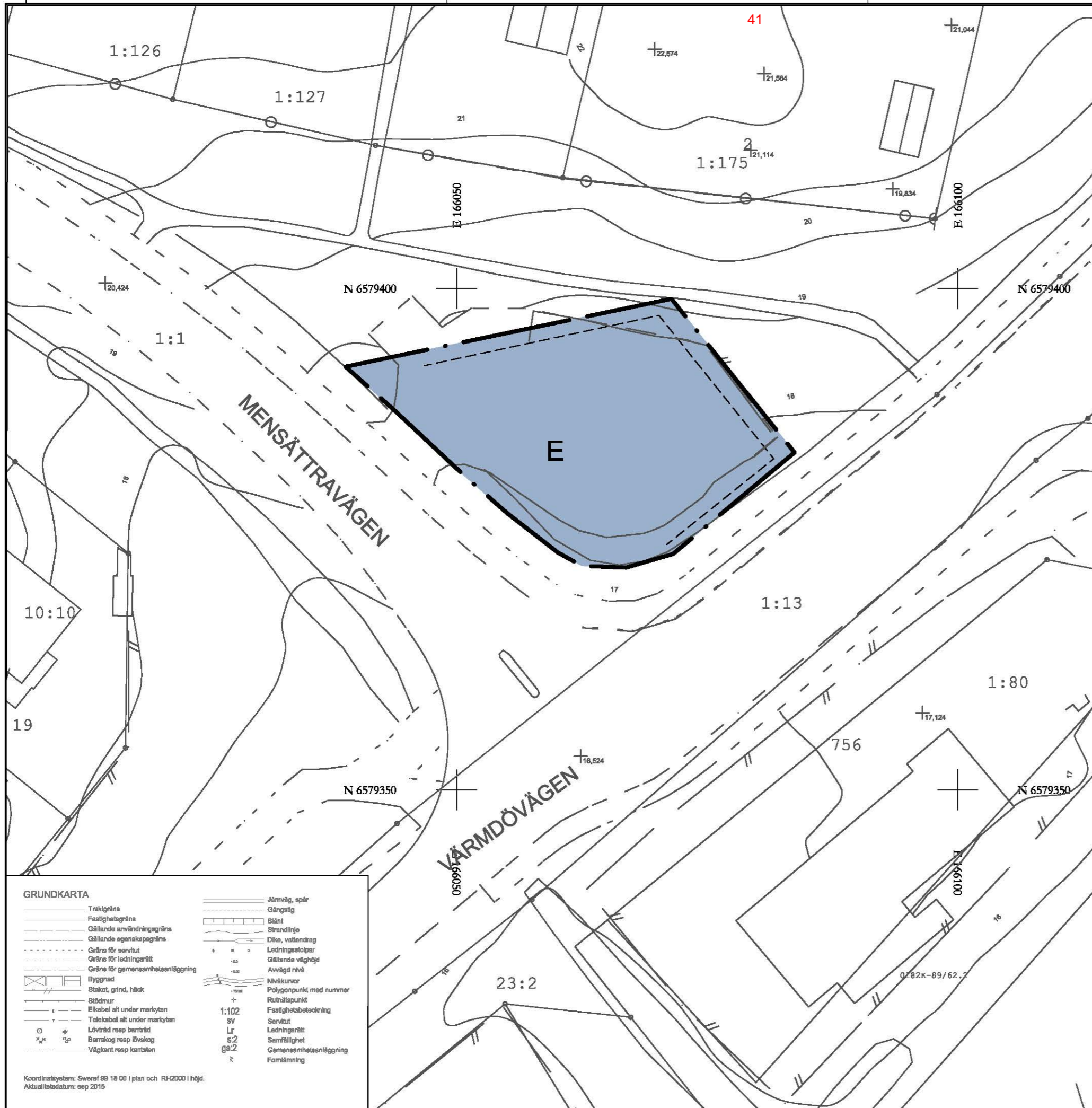
Övriga:

Bernt Fröderberg	landskapsarkitekt	WSP Sverige
------------------	-------------------	-------------

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

E Tekniska anläggningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

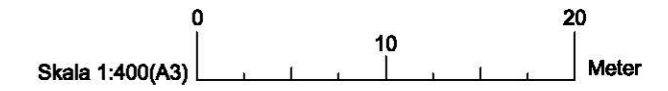
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

--- Plank



Upprättad enligt PBL 2010:900 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00 Höjd RH2000

**Detaljplan för återvinningsstation
Värmdövägen/Mensättravägen
del av Mensättra 1:1 i Boo,
Nacka kommun**

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Planenheten i oktober 2015
ANTAGANDEHANDLING

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

KFKS 2014/842-214

GRUNDKARTA	
Traktgräns	Järnväg, spår
Fastighetsgräns	Gångstig
Gällande användningsgräns	Stent
Gällande egenskapsgräns	Strandlinje
Gräns för servitut	Dike, vattendrag
Gräns för ledningsrätt	Ledningsstolpar
Gräns för gemensamhetsanläggning	Gällande våghöjd
Byggnad	Avvägd nivå
Staket, grind, häck	Nivåkurvor
Stödmur	Polygonpunkt med nummer
Elekabel alt under markytan	Rutnätpunkt
Telekabel alt under markytan	Fastighetsbeteckning
Lövträd resp berrträd	Servitut
Barrskog resp lövskog	Ledningsrätt
Välgård resp kantsten	Sannfällighet
	Gemensamhetsanläggning
	Fornlämning

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Aktualitetsdatum: sep 2015

2015-11-04

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 215

KFKS 2014/843-214

Detaljplan för återvinningsstation, lastbilsparkering vid Sarvträsk, Nacka kommun

Beslut

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

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att säkerställa markanvändning för befintlig återvinningsstation på kommunal mark vid lastbilsparkeringen norr om Orminge centrum. Planförslaget innebär att återvinningsstationen rustas upp och att den resterande ytan av lastbilsparkeringen också får stöd för hur ytan idag används. Genomförande och utbyggnad av återvinningsstationen sköts av natur- och trafiknämnden, VA- och avfallsenheten.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneringen finansieras av Avfallsverket genom planavtal. Genomförande och utbyggnad sköts av natur- och trafiknämnden, VA- och avfallsenheten. Eventuella investeringar i samband med genomförandet bekostas av verksamhetsutövaren.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-10-09

Plankarta



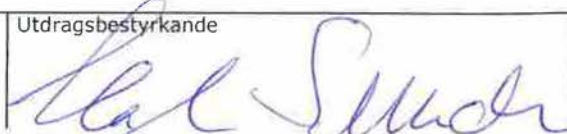
Planbeskrivning

Utlåtande

Fastighetsförteckning

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

UTLÅTANDE

2015-10-09

Dnr KFKS 2014/843-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för återvinningsstation, lastbilsparkering vid Sarvträsk, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med planen är att säkerställa markanvändning för teknisk anläggning, i första hand återvinningsstation, på kommunal mark längs Mensättravägen norr om Orminge centrum. På platsen finns redan en återvinningsstation, men i och med att marken planläggs för ändamålet kan investeringar göras i en permanent anläggning för ökad trivsel, underlättad drift med mera. Det har inte funnits samma möjlighet till detta med de tillfälliga bygglov som hittills kunnat ges.

Den befintliga återvinningsstationen är belägen utmed Mensättravägen vid norra hörnet av en större asfalterad yta som idag används för både tidsreglering av bussar, lastbilsparkering och omlastning för tung trafik. Återvinningsstationen nås enkelt med bil. På platsen finns åtta kärl för återvinning och i den södra änden av lastbilsparkeringen finns ett upplag för sand. Förutom Mensättravägen omgärdas lastbilsparkeringen av skog och i närheten finns också sjön Sarvträsk, ett äldreboende samt garage- och bostadsbebyggelse på andra sidan Mensättravägen.

Infarten till återvinningsstationen föreslås ligga kvar i befintligt läge vid Mensättravägen. Ytan för uppställning av behållare minskas något och får en effektivare disposition. Området är dock fortsatt tillräckligt stort för att expandera verksamheten något. Som markbeläggning vid återvinningsstationen föreslås plattor för att tydligt separera området från övrig asfalterad mark på platsen. Ett nytt stängsel, förslagsvis Gunnebstängsel, uppförs mot skogen i stationens bakkant. Ny växtlighet och ny belysning ger en mer tydlig inramning av återvinningsstationen.

Planområdet omfattar förutom den tekniska anläggningen också resten av den asfalterade ytan utmed Mensättravägen som idag används för både tidsreglering av bussar och omlastning/parkering för tung trafik. Dessa två funktioner bedöms som viktiga att bevara och befästs i planförslaget genom markanvändning allmän plats gatumark. Med detta förslag

möjliggörs också för framtida gång- och cykelbana längs Mensättravägen, vilket kommer att förbättra tillgängligheten till återvinningsstationen för gående och cyklister.

En del av planområdet omfattas av strandskydd idag. I och med att en ny detaljplan tas fram återinträder även strandskydd på resterande del av planområdet. Planförslaget innebär att strandskyddet föreslås upphävas inom hela området. Ett upphävande av strandskyddet bedöms uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Motiveringen är att området idag är i ianspråktaget för avfallshanteringsändamål, för tidsreglering för bussar samt för parkering/omlastning av tung trafik. Dessa ändamål bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset för ytan. Strandskyddets syften bedöms även vid ett upphävande enligt planen säkerställas då ingen förändring av allmänhetens tillgänglighet till närliggande sjön Sarvträsk sker genom planen.

Under samrådet lämnade Södertörns brandförsvarsförbund och Nacka Miljövårdsråd synpunkter på planförslaget. Under granskningen lämnade Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun och Nacka Miljövårdsråd synpunkter på planförslaget.

Bortsett från justeringar i plankartan med anledning av Lantmäterimyndighetens yttrande och redaktionella justeringar i planbeskrivningen har inga förändringar skett i planförslaget efter granskning.

Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 augusti 2015, § 159. Granskningstiden pågick mellan den 4 september och den 1 oktober 2015, totalt 4 veckor.

Synpunkterna som inkom under samrådsskedet har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 7 augusti 2015.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen (ser positivt på att parkeringsytan för bussar säkerställs i planen)
- Fortum Värme

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Miljövårdsråd

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun påpekar att plankartan saknar ett antal fastighetsbeteckningar, en teckenförklaring och koordinater i rutnät.

Planenhetens kommentar. Plankartan har kompletterats med den information som Lantmäterimyndigheten efterfrågar, det vill säga de saknade fastighetsbeteckningarna, en teckenförklaring och koordinater i rutnät.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Nacka Miljövårdsråd** tillstyrker att återvinningsstationen får planstöd och på så sätt blir permanent. Deras yttrande berör inte enbart detaljplanen för denna återvinningsstation, utan även fyra andra detaljplaner för återvinningsstationer runt om i kommunen som var på granskning under samma period. Utformningen av återvinningsstationen vid lastbilsparkeringen vid Sarvträsk bedöms i huvudsak rimlig. Det betonas att belysning och en smart placering av kärnen i förhållande till varandra är viktigt. Liksom deras yttrande i samrådet anser också Nacka Miljövårdsråd att planen till stor utsträckning förutsätter att besökare till stationerna använder bil. De föreslår en strategi med fler och mindre stationer närmare bostäder, utformade för att i första hand nås med cykel eller till fots. I byggandet av Nacka stad anses en sådan strategi vara nödvändighet.

Nacka Miljövårdsråd menar att planeringen för återvinningsstationer i kommunens planprocesser är bristfällig, och nämner planeringen för Älta centrum, centrala Nacka, Planiaområdet och Nacka strand. Nacka kommun anses inte följa översiktsplanen och den skrivelse som anger att ”Det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer, genom att behov och möjliga placeringar studeras vid detaljplanläggning. Om program utarbetas sker detta i programskedet.”

Planenhetens kommentar. Återvinningsstationen är belägen utmed Mensättravägen och dess besökare anländer idag i stor utsträckning till platsen med bil. Detaljplaneförslaget tar dock i beaktande en eventuell framtida gång- och cykelbana utmed Mensättravägen. Cykelparkering föreslås inom stationen för att underlätta för besökare med cykel.

Planenheten delar Miljövårdsrådets uppfattning att det ska finnas en rimlig belysning på platsen och detta styrs i utbyggnadsskedet. Vad gäller uppställningen av kärnen i förhållande till varandra är det en fråga som styrs av Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI). FTI har ingen fastställd generell uppställningsordning utan placerar ut kärnen beroende av den tillgängliga ytans utformning och omgivningens karaktär.

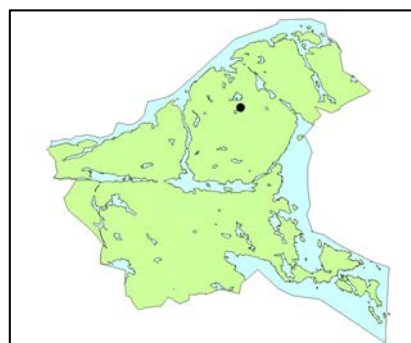
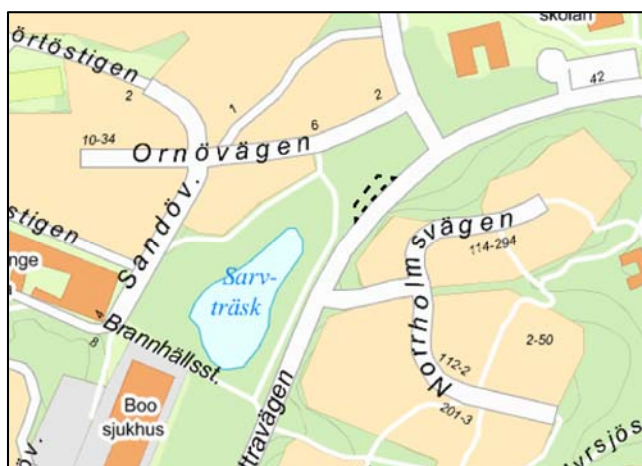
Översiktsplanen anger att det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer. Denna detaljplan är ett led i detta arbete då syftet är att bekräfta en befintlig station. Planenheten noterar synpunkten om bristfällig planläggning för återvinningsstationer inom andra planärenden.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Detaljplan för återvinningsstation, lastbilsparkering vid Sarvträsk, del av Mensättra I:I i Boo, Nacka kommun



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

Planens syfte

Syftet med planen är att säkerställa markanvändning för teknisk anläggning, i första hand återvinningsstation, på kommunal mark längs Mensättravägen norr om Orminge centrum. På platsen finns redan en återvinningsstation, men i och med att marken planläggs för ändamålet kan investeringar göras i en permanent anläggning för ökad trivsel, underlättad drift med mera. Det har inte funnits samma möjlighet till detta med de tillfälliga bygglov som hittills kunnat ges. Den resterande asfalterade ytan på platsen, som idag används för tidsreglering av bussar och omlastning/parkering för tung trafik, föreslås också få stöd i planen genom markanvändning allmän plats gatumark.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrog till planenheten 24 september 2013 att påbörja planarbetet med normalt planförfarande. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

I. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Den befintliga återvinningsstationen är belägen vid en lastbilsparkering längs Mensättravägen norr om Orminge centrum. Marken ägs av Nacka kommun.



Kartan visar ett flygfoto över området och planområdet är inringat i vitt.

Översiktlig planering

Översiktsplan 2012 anger följande: Det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer, genom att behov och möjliga placeringar studeras vid detaljplaneläggning.

Återvinningsstationer

Återvinningsstationssystemet består av ett nationellt system av publika, obemannade återvinningsstationer för insamling av utsorterat producentmaterial från hushåll. En återvinningsstation består av uppställda behållare med tre eller flera materialslag som töms regelbundet och där materialet transporteras bort för materialåtervinning. I Nacka ska återvinningsstationerna vara kompletta stationer med alla materialslag:

- Förpackningar av färgat och ofärgat glas
- Förpackningar av metall
- Förpackningar av plast
- Förpackningar av kartong/wellpapp
- Returpapper (tidningar och dylikt)

Som ett tillägg till avtalet med Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) finns möjlighet att ha batteriholkar och klädinsamling inom stationerna.

Detaljplaner/strandskydd

Gällande detaljplaner är stadsplaner 259 och 269 samt detaljplan 86. Ingen av planerna har genomförandetid kvar. Området har markanvändning park/naturmark i samtliga planer. Inom delar av planområdet gäller idag strandskydd.

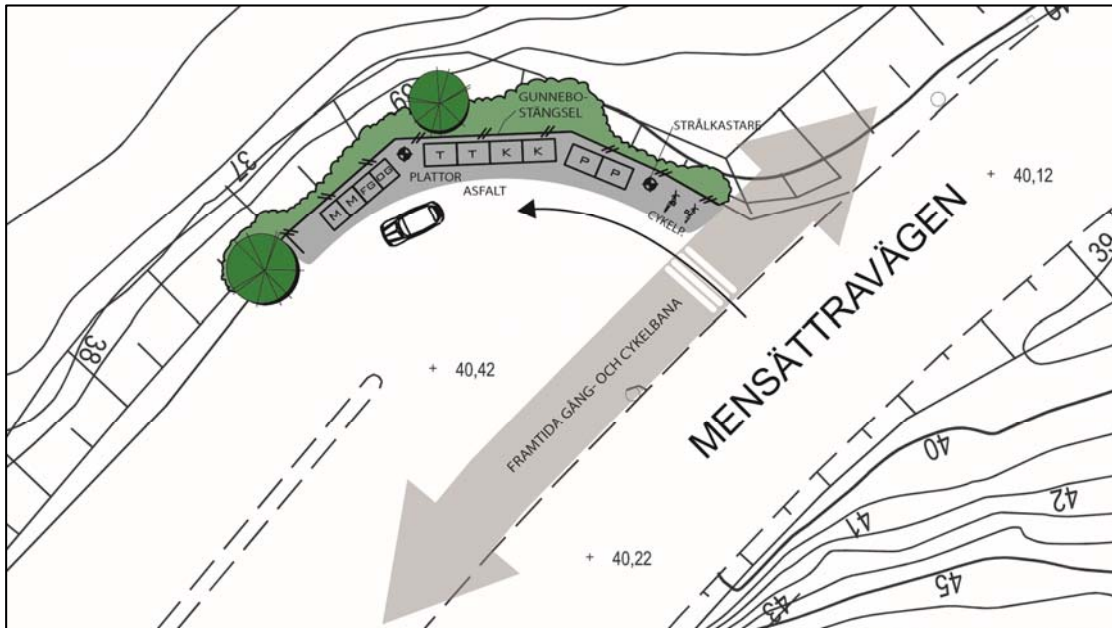
Området idag

Den befintliga återvinningsstationen är belägen utmed Mensättravägen vid norra hörnet av en större asfalterad yta som idag används för både tidsreglering av bussar, lastbilsparkering och omlastning för tung trafik. Återvinningsstationen nås enkelt med bil. På platsen finns kärl för återvinning och i den södra änden av lastbilsparkeringen finns ett upplag för sand. Förutom Mensättravägen omgärdas lastbilsparkeringen av skog och i närheten finns också sjön Sarvträsk, ett äldreboende samt garage- och bostadsbebyggelse på andra sidan Mensättravägen.

2. Planförslaget och konsekvenser

För återvinningsområdet föreslås markanvändning teknisk anläggning där behållare för återvinning kan anläggas. Infarten till återvinningsstationen föreslås ligga kvar i befintligt läge vid Mensättravägen. Ytan för uppställning av behållare minskas något och får en effektivare disposition. Området är dock fortsatt tillräckligt stort för att expandera verksamheten något. Som markbeläggning vid återvinningsstationen föreslås plattor för att tydligt separera området från övrig asfalterad mark på platsen. Ett nytt stängsel, förslagsvis Gunnebostängsel, uppförs mot skogen i stationens bakkant. Ny växtlighet och ny belysning ger en mer tydlig inramning av återvinningsstationen.

Planområdet omfattar förutom den tekniska anläggningen också resten av den asfalterade ytan utmed Mensättravägen som idag används för både tidsreglering av bussar och omlastning/parkering för tung trafik. Dessa två funktioner bedöms som viktiga att bevara och befästs i planförslaget genom markanvändning allmän plats gatumark. Med detta förslag möjliggörs också för framtida gång- och cykelbana längs Mensättravägen, vilket kommer att förbättra tillgängligheten till återvinningsstationen för gående och cyklister. Inom stationen uppförs en cykelparkering för att underlätta för besökare som anländer till platsen med cykel.



Illustrationsvy över den del av planförslaget som omfattar återvinningsstationen. Bilden visar en principiell utformning. Exakt utformning kommer att bestämmas i detaljprojekteringen.

En del av planområdet omfattas av strandskydd idag. I och med att en ny detaljplan tas fram återinträder även strandskydd i andra delar av planområdet (se illustration nedan). Planförslaget innebär att strandskyddet föreslås upphävas inom hela området. Ett upphävande av strandskyddet bedöms uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Motiveringen är att området idag är i anspråktaget för avfallshanteringsändamål, för tidsreglering för bussar samt för parkering/omlastning av tung trafik. Dessa ändamål bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset för ytan. Platsen utmed Mensättravägen har varit en utfylld vägbank sedan mitten av 1970-talet. Strandskyddets syften bedöms även vid ett upphävande enligt planen säkerställas då ingen förändring av allmänhetens tillgänglighet till närliggande sjön Sarvträsk sker genom planen.



Illustrationen visar planområdet i svartstreckad linje, nuvarande strandskyddade områden (i rött), det nuvarande strandskydd som föreslås upphävas inom planområdet (i vitstreckad linje) samt den yta inom planområdet där strandskydd återinträder när detaljplanen vinner laga kraft (i grönstreckad linje). Återinträdande strandskydd föreslås också upphävas, och därför föreslås en generell bestämmelse om upphävande av strandskydd inom hela planområdet.

Redan idag har nya behållare placerats ut på återvinningsstationen. Alla behållare är nu krantömmande och i mer enhetligt utförande. Vissa behållare byts ut successivt beroende på gällande avtal. En ny typ av ljuddämpande glasbehållare finns framtagen och kan komma att placeras ut. Dessa behållare dämpar ljudet som uppstår när förpackningar lämnas i behållaren.



Exempel på krantömmande behållare.

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Inga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att överskridas och eftersom planområdet är mycket litet bedöms påverkan på närliggande vattenområden bli försumbar.

Hushållning med naturresurser

Inget tyder på att Nackabornas behov av att göra sig av med använda förpackningar av olika slag kommer att minska. Planenheten bedömer att behovet av mark för återvinningsstationer är permanent till sin natur och att det därför är lämpligt att planlägga mark för detta ändamål. Återvinningsstationer som är tydligt avgränsade och iordningsställda med bland annat plank och planteringar uppmuntrar till användning och hushållning med naturresurser.

3. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för ändamålet.

Tidplan

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

Plansamråd	genomfördes 1:a kvartalet 2015
Granskning	genomfördes 3:e kvartalet 2015
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2016
Laga kraft	1:a kvartalet 2016

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom natur- och trafiknämnden, vara ansvarig för stationen och eventuella avtal gällande utbyggnad och skötsel inom planområdet. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal och ekonomiska frågor

Enligt gällande regler om producentansvar har svenska producenter av förpackningar och tidningar ålagts ett ansvar att med ensamrätt sköta om insamling och återvinning av förpackningar och tidningar som hushåll och andra förbrukare sorterat ut från övrigt avfall. Insamlingen av förpackningar och returpapper har därmed brutits ut från den kommunala avfallshanteringen. Detta ansvar kan dock komma att förändras, och eventuellt återgå till kommunen i framtiden. Gällande etablering, utformning etcetera så finns regler i ett samverkansavtal som tecknats mellan Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) och kommunen. I de fall utformningen ska utföras på ett sätt som inte följer FTI:s standard för stationsutformning, ska parterna skriftligt komma överens om hur kostnader etcetera ska fördelas.

4. Medverkande i planarbetet

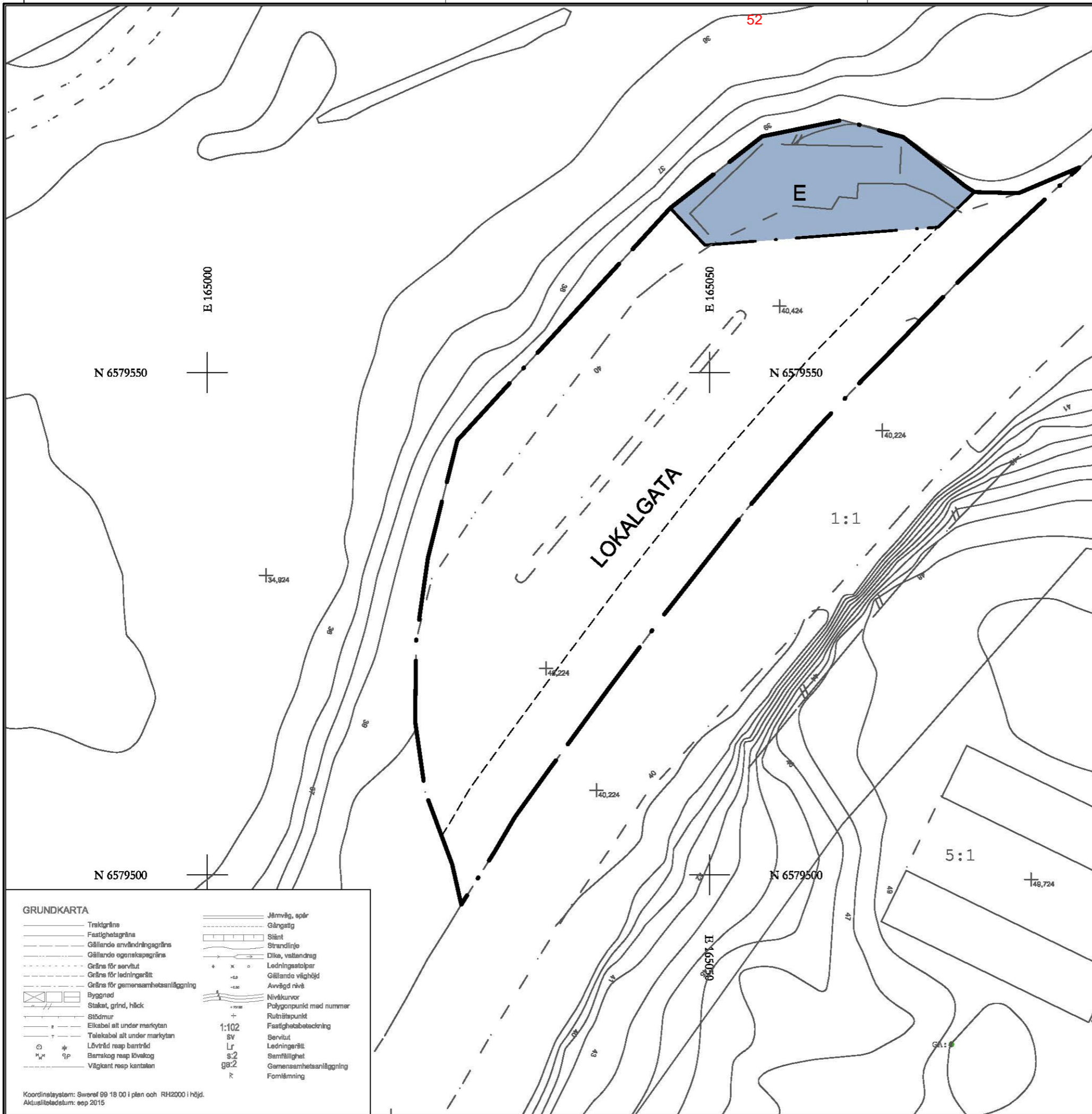
Nacka kommun:

Thomas Magnusson	planarkitekt	planenheten
Katarina Södergren	handläggare	VA- & avfallsenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Love Edenberg	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Tove Andersson	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- Lokaltrafik

Kvartersmark

- Tekniska anläggningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom hela området

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

- Gräns för framtida gång- och cykelbana längs Mensättravägen



Skala 1:400(A3) 0 10 20 Meter

Upprättad enligt PBL 2010:900 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00 Höjd RH2000

Detaljplan för återvinningsstation, lasbilsparering vid Sarvträsk del av Mensättra 1:1 i Boo, Nacka kommun

Planenheten i oktober 2015
ANTAGANDEHANDLING

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

KFKS 2014/843-214

GRUNDKARTA

- | | | | |
|--|----------------------------------|--|-------------------------|
| | Traktgräns | | Järnväg, spår |
| | Fastighetsgräns | | Gångstig |
| | Gällande användningsgräns | | Slätt |
| | Gällande egenkapsgräns | | Strandlinje |
| | Gräns för servitut | | Dike, vattendrag |
| | Gräns för ledningsrätt | | Ledningsstolpar |
| | Gräns för gemensamhetsanläggning | | Gällande väghöjd |
| | Byggnad | | Avvägd nivå |
| | Staket, grind, häck | | Nivåkurvor |
| | Stådmur | | Polygonpunkt med nummer |
| | Elkabel alt under markytan | | Ruttnätpunkt |
| | Telekabel alt under markytan | | Fastighetsbeteckning |
| | Lövträd resp barrträd | | Servitut |
| | Barnskog resp lövskog | | Ledningsrätt |
| | Väglänt resp kantalen | | Samfällighet |
| | | | Gemensamhetsanläggning |
| | | | Fornlämning |

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Aktualitetsdatum: sep 2015

2015-11-04

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 216

KFKS 2014/844-214

Detaljplan för återvinningsstation Rensättravägen/Kummelvägen, Nacka kommun

Beslut

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

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att säkerställa markanvändning för befintlig återvinningsstation på kommunal mark längs Rensättravägen i norra Boo. Planförslaget föreslår ingen förändring av återvinningsstationens nuvarande utformning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade den 23 januari 2013, § 13 beslut om positivt planbesked. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrog åt planenheten 24 september 2013 § 181 att starta planarbetet med normalt planförfarande. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades om samrådet 15 oktober 2014, § 253. Delegationsbeslut om samråd fattades 6 februari 2015 och beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 augusti 2015 § 160.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneringen finansieras av Avfallsverket genom planavtal. Eventuellt genomförande och eventuell utbyggnad sköts av natur- och trafiknämnden, VA- och avfallsenheten. Eventuella investeringar i samband med genomförandet bekostas av verksamhetsutövaren.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-10-09

Plankarta



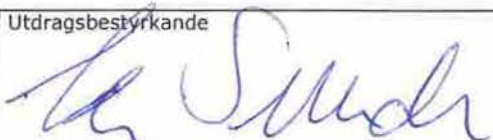
Planbeskrivning

Utlåtande

Fastighetsförteckning

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

UTLÅTANDE

2015-10-09

Dnr KFKS 2014/844-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för återvinningsstation Rensättravägen/Kummelvägen, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med planen är att säkerställa markanvändning för i första hand återvinningsstation på kommunal mark längs Rensättravägen vid före detta Porsmosseverket. På platsen finns redan en återvinningsstation, men i och med att marken planläggs för ändamålet kan investeringar göras i en permanent anläggning för ökad trivsel, underlättad drift med mera. Det har inte funnits samma möjlighet till detta med de tillfälliga bygglov som hittills kunnat ges för återvinningsstationen.

Återvinningsstationen är belägen utmed Rensättravägen, nära korsningen Kummelvägen. Rensättravägen är vid återvinningsstationen asfalterad men blir grusväg strax söder om platsen. På platsen finns åtta kärl för återvinning. Väster om återvinningsstationen ligger det inhägnade området för det tidigare Porsmosseverket, ett äldre reningsverk vars byggnader nu är rivna. I övrigt omgärdar villafastigheter platsen.

Planförslaget bekräftar den befintliga återvinningsstationen som i nuläget saknar bygglov. För området föreslås markanvändning teknisk anläggning där återvinningsstation kan anläggas. Återvinningsstationen föreslås ligga kvar i befintligt läge utmed Rensättravägen. Ytan för uppställning av behållare bedöms som tillräcklig för att fylla dagens behov i området men området med den föreslagna markanvändningen är tillräckligt stort för en eventuell mindre expansion av verksamheten. Det är planenhetens bedömning att återvinningsstationen inte behöver ramas in av plank eller liknande i nuläget. Dock finns möjlighet att uppföra plank eller annan inramning om exempelvis området för det före detta Porsmosseverket skulle utvecklas med bostäder i framtiden.

Under samrådet lämnade Nacka Miljövårdsråd synpunkter på planförslaget. Under granskningen lämnade Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, Kummelnäs vägförening och Nacka Miljövårdsråd synpunkter på planförslaget.

Bortsett från justeringar i plankartan med anledning av Lantmäterimyndighetens yttrande och redaktionella justeringar i planbeskrivningen har inga förändringar skett i planförslaget efter granskning.

Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 augusti 2015, § 160. Granskningstiden pågick mellan den 4 september och den 1 oktober 2015, totalt 4 veckor.

Synpunkterna som inkom under samrådsskedet har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 7 augusti 2015.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen
- Trafikverket
- Fortum Värme

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Kummelnäs vägförening
- Nacka Miljövårdsråd

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** påpekar att plankartan saknar ett antal fastighetsbeteckningar, en teckenförklaring och koordinater i rutnät. Vidare skriver Lantmäterimyndigheten att det är något otydligt i kartan vad som är vad av fastighetsgränser, vägar med mera. Myndigheten noterar också att planförslaget inte föreslår markreservat för ledningsrätt till befintlig ledning som går genom planområdet och ställer sig frågande till detta.

Planenhetens kommentar. Plankartan har kompletterats med den information som Lantmäterimyndigheten efterfrågar, det vill säga de saknade fastighetsbeteckningarna, en teckenförklaring och koordinater i rutnät. Planenheten noterar informationen om att det är svårt att skilja vissa linjer åt. Det pågår ett arbete för att åtgärda detta. Vad gäller frågan om markreservat för ledningsrätt till den befintliga högspänningsledningen så har plankartan kompletterats med en illustrationslinje som uppmärksammar ledningens läge. Planbeskrivning och samrådsredogörelse innehåller sedan tidigare avsnitt om förhållningssätt till ledningen vid framtida behov av ledningsåtkomst.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Kummelnäs Vägförening** vill att tömning av behållarna inte ska ske via föreningens väg, Rensättravägen. Vägpartiet där föreningen är väghållare ligger söder om återvinningsstationen. De har upplevt problem med att sophämningsbilar kör den vägen och föreslår skyltning som förbjuder denna typ av tung trafik på

föreningens vägparti. De undrar vidare om detaljplanen kan reglera färdvägen till och från återvinningsstationen för dessa typer av fordon.

Planenhetens kommentar. Syftet med detaljplanearbetet är att säkerställa markanvändning för en befintlig återvinningsstation. Planenheten bedömer att sophämtningsfordonens färdväg till och från stationen inte är en detaljplane fråga. De olika vägarna som leder till och från stationen ligger utanför planområdet, och en detaljplan reglerar endast marken inom planområdesgränsen. Väg föreningen bör kontakta Vägenheten och VA- & Avfallsenheten på Nacka kommun samt de entreprenörer som sköter driften på återvinningsstationen. Vägenheten och VA- & Avfallsenheten har delgetts föreningens yttrande.

2. **Nacka Miljövårdsråd** tillstyrker att återvinningsstationen får planstöd och på så sätt blir permanent. Deras yttrande berör inte enbart detaljplanen för denna återvinningsstation, utan även fyra andra detaljplaner för återvinningsstationer runt om i kommunen som var på granskning under samma period. Att återvinningsstationen vid Rensättravägen/Kummelvägen inte ändrar utformning bedöms i huvudsak rimlig. Det betonas att belysning och en smart placering av kärnen i förhållande till varandra är viktigt. Liksom deras yttrande i samrådet anser också Nacka Miljövårdsråd att planen till stor utsträckning förutsätter att besökare till stationerna använder bil. De föreslår en strategi med fler och mindre stationer närmare bostäder, utformade för att i första hand nås med cykel eller till fots. I byggandet av Nacka stad anses en sådan strategi vara nödvändig.

Nacka Miljövårdsråd menar att planeringen för återvinningsstationer i kommunens planprocesser är bristfällig, och nämner planeringen för Älta centrum, centrala Nacka, Planområdet och Nacka strand. Nacka kommun anses inte följa översiktsplanen och den skrivelse som anger att ”Det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer, genom att behov och möjliga placeringar studeras vid detaljplanläggning. Om program utarbetas sker detta i programskedet.”

Planenhetens kommentar. Angående synpunkten att återvinningsstationer bör utformas för besökare med andra trafikslag än bil är planenhetens bedömning att nuvarande belastningsgrad och geografiskt läge inte kräver en förändring av återvinningsstationens utformning. Närområdet är glesbebyggt och besökare kan nyttja stationen såväl med bil som med cykel eller till fots.

Planenheten delar Miljövårdsrådets uppfattning att det ska finnas en rimlig belysning på platsen och detta styrs i utbyggnadsskedet. Vad gäller uppställningen av kärnen i förhållande till varandra är det en fråga som styrs av Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI). FTI har ingen fastställd generell uppställningsordning utan placerar ut kärnen beroende av den tillgängliga ytans utformning och omgivningens karaktär.

Översiktsplanen anger att det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer. Denna detaljplan är ett led i detta arbete då syftet är att bekräfta en befintlig station. Planenheten noterar synpunkten om bristfällig planläggning för återvinningsstationer inom andra planändena.



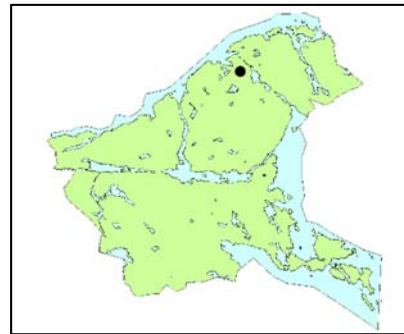
4 (4)

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Detaljplan för återvinningsstation Rensättravägen/Kummelvägen, del av Kummelnäs 11:118 i Boo, Nacka kommun



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

Planens syfte

Syftet med planen är att säkerställa markanvändning för i första hand återvinningsstation på kommunal mark längs Rensättravägen vid före detta Porsmosseverket. På platsen finns redan en återvinningsstation, men i och med att marken planläggs för ändamålet kan investeringar göras i en permanent anläggning för ökad trivsel, underlättad drift med mera. Det har inte funnits samma möjlighet till detta med de tillfälliga bygglov som hittills kunnat ges för återvinningsstationen.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrog till planenheten 24 september 2013 att påbörja planarbetet med normalt planförfarande. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

I. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Den befintliga återvinningsstationen är belägen utmed Rensättravägen bredvid platsen för tidigare Porsmosseverket. Marken ägs av Nacka kommun.



Kartan visar ett flygfoto över området och det ungefärliga planområdet i vit linje.

Översiktlig planering

Översiktsplan 2012 anger följande: Det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer, genom att behov och möjliga placeringar studeras vid detaljplanläggning. Översiktsplanen anger också att platsen för det före detta Porsmosseverket kan vara aktuell för ny bebyggelse i form av offentlig service, bostäder, båtuppläggning eller andra verksamheter.

Återvinningsstationer

Återvinningsstationssystemet består av ett nationellt system av publika, obemannade återvinningsstationer för insamling av utsorterat producentmaterial från hushåll. En återvinningsstation består av uppställda behållare med tre eller flera materialslag som töms regelbundet och där materialet transporteras bort för materialåtervinning. I Nacka ska återvinningsstationerna vara kompletta stationer med alla materialslag:

- Förpackningar av färgat och ofärgat glas
- Förpackningar av metall

- Förpackningar av plast
- Förpackningar av kartong/wellpapp
- Returpapper (tidningar och dylikt)

Som ett tillägg till avtalet med Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) finns möjlighet att ha batteriholkar och klädinsamling inom stationerna.

Detaljplaner

Gällande detaljplan är stadsplan 78, genomförandetiden har gått ut. Markanvändningen för planområdet är delvis parkmark men också gatumark enligt en föreslagen illustrationslinje för gata och parkering, som dock aldrig genomförts.

Området idag

Återvinningsstationen är belägen utmed Rensättravägen, nära korsningen Kummelvägen. Rensättravägen är vid återvinningsstationen asfalterad men blir grusväg strax söder om platsen. Väster om återvinningsstationen ligger det inhägnade området för det tidigare Porsmosseverket, ett äldre reningsverk vars byggnader nu är rivna. I övrigt omgärdar villafastigheter platsen.

2. Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget bekräftar den befintliga återvinningsstationen som i nuläget saknar bygglov. För området föreslås markanvändning teknisk anläggning där återvinningsstation kan anläggas. Återvinningsstationen föreslås ligga kvar i befintligt läge utmed Rensättravägen. Ytan för uppställning av behållare bedöms som tillräcklig för att fylla dagens behov i området men området med den föreslagna markanvändningen är tillräckligt stort för en eventuell mindre expansion av verksamheten. Det är planenhetens bedömning att återvinningsstationen inte behöver ramas in av plank eller liknande i nuläget. Dock finns möjlighet att uppföra plank eller annan inramning om exempelvis området för före detta Porsmosseverket skulle utvecklas med bostäder i framtiden.

Redan idag har nya behållare placerats ut på återvinningsstationen. Alla behållare är nu krantömmande och i mer enhetligt utförande. Vissa behållare byts ut successivt beroende på gällande avtal. En ny typ av ljuddämpande glasbehållare finns framtagna och kan komma att placeras ut. Dessa behållare dämpar ljudet som uppstår när förpackningar lämnas i behållaren.



Exempel på krantömmande behållare.

Ledningar

Inom planområdet löper en högspänningsledning på 24 kV i nordsydlig riktning. Denna ledning blir kvar i befintligt läge och bedöms inte påverkas av planförslaget. Vid eventuell framtida ombyggnad (asfaltering, grundarbete etcetera) för den tekniska anläggningen kommer ledningsägaren kontaktas. Planförslaget innebär inte att något markreservat för ledningsrätt upprättas. I ett fall där ledningsägaren behöver åtkomst till ledningen inom de cirka 16 meter som planområdet med kvartersmark teknisk anläggning tar i anspråk kan i första hand återvinningskärnen flyttas. Ledningen är också åtkomlig direkt söder och direkt norr om planområdet.

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Inga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att överskridas och eftersom planområdet är mycket litet bedöms påverkan på närliggande vattenområden bli försumbar.

Hushållning med naturresurser

Inget tyder på att Nackabornas behov av att göra sig av med använda förpackningar av olika slag kommer att minska. Planenheten bedömer att behovet av mark för återvinningsstationer är permanent till sin natur och att det därför är lämpligt att planlägga mark för detta ändamål. Återvinningsstationer som är tydligt avgränsade och iordningsställda med bland annat plank och planteringar uppmuntrar till användning och hushållning med naturresurser.

3. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för ändamålet.

Tidplan

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

Plansamråd	genomfördes 1:a kvartalet 2015
Granskning	genomfördes 3:e kvartalet 2015
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2016
Laga kraft	1:a kvartalet 2016

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom natur- och trafiknämnden, vara ansvarig för stationen och eventuella avtal gällande utbyggnad och skötsel inom planområdet. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal och ekonomiska frågor

Enligt gällande regler om producentansvar har svenska producenter av förpackningar och tidningar ålagts ett ansvar att med ensamrätt sköta om insamling och återvinning av förpackningar och tidningar som hushåll och andra förbrukare sorterat ut från övrigt avfall. Insamlingen av förpackningar och returpapper har därmed brutits ut från den kommunala avfallshanteringen. Detta ansvar kan dock komma att förändras, och eventuellt återgå till kommunen i framtiden. Gällande etablering, utformning etcetera så finns regler i ett samverkansavtal som tecknats mellan Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) och kommunen. I de fall utformningen ska utföras på ett sätt som inte följer FTI:s standard för stationsutformning, ska parterna skriftligt komma överens om hur kostnader etcetera ska fördelas.

4. Medverkande i planarbetet

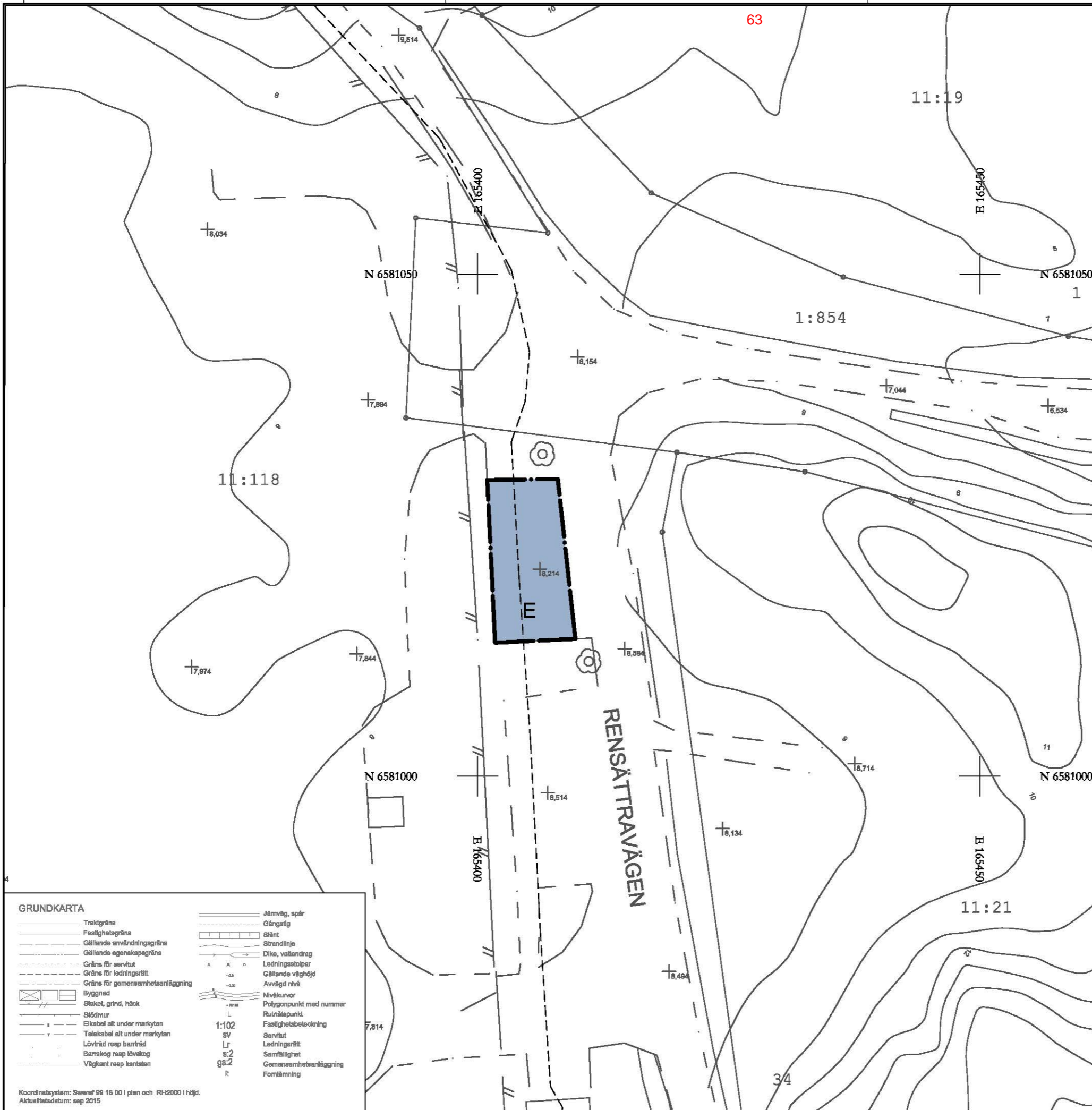
Nacka kommun:

Thomas Magnusson	planarkitekt	planenheten
Katarina Södergren	handläggare	VA- & avfallsenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Love Edenborg	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Tove Andersson	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande Planchef

Thomas Magnusson
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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

Tekniska anläggningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

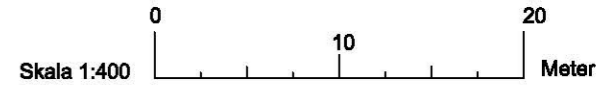
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

Ungefärligt läge för högspänningsledning



Upprättad enligt PBL 2010:900 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00 Höjd RH2000

Detaljplan för återvinningsstation Rensättravägen/Kummelvägen del av Kummelnäs 11:118 i Boo, Nacka kommun

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Planenheten i oktober 2015
ANTAGANDEHANDLING

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

KFKS 2014/844-214

GRUNDKARTA	
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Gällande smvändningsgräns
	Gällande egenskapsgräns
	Gräns för servitut
	Gräns för ledningsrätt
	Gräns för gemensamhetsanläggning
	Byggnad
	Staket, grind, häck
	Stödmur
	Elekabel allt under markytan
	Telekabel allt under markytan
	Lövträd resp barrträd
	Barnskog resp lövskog
	Väglinje resp kantsten
	Järnväg, spår
	Gångstig
	Stävt
	Strändlinje
	Dike, vattendrag
	Ledningsstolpar
	Gällande väghöjd
	Avvägd nivå
	Nivåkurvor
	Polygonpunkt med nummer
	Rutnätpunkt
	Fastighetsbeteckning
	Servitut
	Ledningsrätt
	Samfällighet
	Gemensamhetsanläggning
	Fornlämning

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 | plan och RH2000 | höjd.
Aktuellitetsdatum: sep 2015

2015-11-04

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 217

KFKS 2014/845-214

Detaljplan för återvinningsstation Saltängen, Nacka kommun

Beslut

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

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att säkerställa markanvändning för befintlig återvinningsstation på kommunal mark i Saltängen. Planförslaget innebär att återvinningsstationen flyttas något norrut, rustas upp och ändrar utformning. Genomförande och utbyggnad sköts av natur- och trafiknämnden, VA- och avfallsenheten.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade den 23 januari 2013, § 13 beslut om positivt planbesked. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrog åt planenheten 24 september 2013 § 181 att starta planarbetet med normalt planförfarande. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades om samrådet 15 oktober 2014, § 253. Delegationsbeslut om samråd fattades 6 februari 2015 och beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 augusti 2015 § 161.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneringen finansieras av Avfallsverket genom planavtal. Genomförande och utbyggnad sköts av natur- och trafiknämnden, VA- och avfallsenheten. Eventuella investeringar i samband med genomförandet bekostas av verksamhetsutövaren.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-10-09

Plankarta



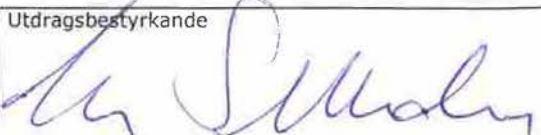
Planbeskrivning

Utlåtande

Fastighetsförteckning

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

UTLÅTANDE

2015-10-09

Dnr KFKS 2014/845-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för återvinningsstation Saltängen, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med planen är att säkerställa markanvändning för teknisk anläggning, i första hand återvinningsstation på kommunal mark intill korsningen Hægervägen/Tranvägen i Saltsjö-Duvnäs. Vid korsningen finns redan en återvinningsstation, men i och med att mark planläggs för ändamålet kan investeringar göras i en permanent anläggning för ökad trivsel, underlättad drift med mera. Det har inte funnits samma möjlighet till detta med de tillfälliga bygglov som hittills kunnat ges.

Återvinningsstationen är belägen intill Tranvägen i Saltsjö-Duvnäs. På platsen finns en trafiklösning för att möjliggöra vändning för bussar vid korsningen Tranvägen/Hægervägen. Intill platsen ligger också en fotbollsplan, en lekpark och Saltängens skola. På platsen finns sju kärl för återvinning samt ett möjligt upplag för sand. Längs med Tranvägen går en gångbana och strax norr om återvinningsstationen ligger en rad med parkeringsplatser.

För området föreslås markanvändning teknisk anläggning där behållare för återvinning kan anläggas. Hela återvinningsstationen föreslås flyttas något norrut från korsningen och uppta en något större yta än i dagsläget. Detta för att underlätta för underhåll, avfallshämtning och besökare till återvinningsstationen samt för att göra korsningen mer trafiksäker. Parkeringen norr om återvinningsstationen får något färre p-platser på grund av att stationen flyttas norrut. Alternativet att förlägga området längre söderut, eller att kvarstå i samma läge som befintlig återvinningsstation, skulle innebära en än mer komplex trafiklösning vid korsningen än vad som redan idag är fallet.

Infarten till återvinningsstationen föreslås ligga i södra änden av området. För att underlätta för underhåll, avfallshämtning och besökare föreslås utformningen av återvinningsstationen som en genomfartslösning, med utfart i norra änden av området. Platsen skärmas av i alla väderstreck av ny växtlighet och ett nytt plank uppförs. Ytan för uppställning av behållare får en effektivare disposition. Marken asfalteras och belysning i form av strålkastare sätts



upp inne på området. Det plank som finns vid befintlig återvinningsstation tas bort och ytan iordningsställs med plantering och gräs för att passa omkringliggande parkyta.

Under samrådet lämnade Trafikförvaltningen, Nacka Miljövårdsråd och Natur- och trafiknämnden i Nacka kommun synpunkter på planförslaget. Under granskningen lämnade Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun och Nacka Miljövårdsråd synpunkter på planförslaget.

Bortsett från justeringar i plankartan med anledning av Lantmäterimyndighetens yttrande och redaktionella justeringar och förtydliganden i planbeskrivningen har inga förändringar skett i planförslaget efter granskning.

Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 augusti 2015, § 161. Granskningstiden pågick mellan den 4 september och den 1 oktober 2015, totalt 4 veckor.

Synpunkterna som inkom under samrådsskedet har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 7 augusti 2015.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Nacka Energi
- Fortum Värme

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Miljövårdsråd

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun påpekar att plankartan saknar ett antal fastighetsbeteckningar, en teckenförklaring och koordinater i rutnät. Vidare skriver Lantmäterimyndigheten att det är något otydligt i kartan vad som är vad av fastighetsgränser, vägar med mera. Det påpekas också att om den lind som står inom planområdet ska bevaras bör en skyddsbestämmelse införas.

Planenhetens kommentar. Plankartan har kompletterats med den information som Lantmäterimyndigheten efterfrågar, det vill säga de saknade fastighetsbeteckningarna, en teckenförklaring och koordinater i rutnät. Planenheten noterar informationen om att det är svårt att skilja vissa linjer åt. Det pågår ett arbete för att åtgärda detta. Angående den befintliga linden som står inom planområdet har planbeskrivningen förtydligats att trädet kan bevaras om stationen utformas så som planen föreslår. Att inte införa en skyddsbestämmelse för trädet är ett medvetet val som är grundat på park- och

naturenhetens bedömning, att marken kvarstår i kommunal ägo samt för att inte ta bort möjligheten till att utforma stationen något annorlunda om så är nödvändigt i utbyggnadsskedet.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Nacka Miljövårdsråd** tillstyrker att återvinningsstationen får planstöd och på så sätt blir permanent. Deras yttrande berör inte enbart detaljplanen för denna återvinningsstation, utan även fyra andra detaljplaner för återvinningsstationer runt om i kommunen som var på granskning under samma period. De konstaterar att den nya utformningen tar mark i anspråk, men att det finns en fördel i att busstrafiken inte blockeras av stationens besökandes bilar, en situation som kan uppstå idag. Det betonas att belysning och en smart placering av kärnen i förhållande till varandra är viktigt. Liksom deras yttrande i samrådet anser också Nacka Miljövårdsråd att planen till stor utsträckning förutsätter att besökare till stationerna använder bil. De föreslår en strategi med fler och mindre stationer närmare bostäder, utformade för att i första hand nås med cykel eller till fots. I byggandet av Nacka stad anses en sådan strategi vara nödvändighet.

Nacka Miljövårdsråd menar att planeringen för återvinningsstationer i kommunens planprocesser är bristfällig, och nämner planeringen för Älta centrum, centrala Nacka, Planiaområdet och Nacka strand. Nacka kommun anses inte följa översiktsplanen och den skrivelse som anger att ”Det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer, genom att behov och möjliga placeringar studeras vid detaljplanläggning. Om program utarbetas sker detta i programskedet.”

Planenhetens kommentar. Placeringen av återvinningsstationen i ett område med nära till både villabebyggelse och flerbostadshus gör att närboende och förbipasserande med olika trafikslag kan nyttja stationen. Cykelparkering föreslås inom stationen för att underlätta för besökare med cykel. Vid återvinningsstationen finns också en befintlig gångväg.

Planenheten delar Miljövårdsrådets uppfattning att det ska finnas en rimlig belysning på platsen och detta styrs i utbyggnadsskedet. Vad gäller uppställningen av kärnen i förhållande till varandra är det en fråga som styrs av Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI). FTI har ingen fastställd generell uppställningsordning utan placerar ut kärnen beroende av den tillgängliga ytans utformning och omgivningens karaktär.

Översiktsplanen anger att det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer. Denna detaljplan är ett led i detta arbete då syftet är att bekräfta en befintlig station. Planenheten noterar synpunkten om bristfällig planläggning för återvinningsstationer inom andra planärenden.

Planenheten



4 (4)

Biträdande planchef

Planarkitekt

Detaljplan för återvinningsstation Saltängen, del av Sicklaön 40:14 i Saltsjö-Duvnäs, Nacka kommun



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

Planens syfte

Syftet med planen är att säkerställa markanvändning för teknisk anläggning, i första hand återvinningsstation på kommunal mark intill korsningen Hägervägen/Tranvägen i Saltsjö-Duvnäs. Vid korsningen finns redan en återvinningsstation, men i och med att mark planläggs för ändamålet kan investeringar göras i en permanent anläggning för ökad trivsel, underlättad drift med mera. Det har inte funnits samma möjlighet till detta med de tillfälliga bygglov som hittills kunnat ges. Dessutom föreslår planen att återvinningsstationen flyttas något norrut från korsningen för att underlätta för underhåll, avfallshämtning och besökare till återvinningsstationen samt för att göra korsningen mer trafiksäker.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrog till planenheten 24 september 2013 att påbörja planarbetet med normalt planförfarande. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

I. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Den befintliga återvinningsstationen är belägen i korsningen Hågervägen/Tranvägen. Marken ägs av Nacka kommun.



Kartan visar ett flygfoto över området, återvinningsstationens befintliga läge och det nya föreslagna läget.

Översiktlig planering

Översiktsplan 2012 anger följande: Det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer, genom att behov och möjliga placeringar studeras vid detaljplaneläggning.

Återvinningsstationer

Återvinningsstationssystemet består av ett nationellt system av publika, obemannade återvinningsstationer för insamling av utsorterat producentmaterial från hushåll. En återvinningsstation består av uppställda behållare med tre eller flera materialslag som töms regelbundet och där materialet transporteras bort för materialåtervinning. I Nacka ska återvinningsstationerna vara kompletta stationer med alla materialslag:

- Förpackningar av färgat och ofärgat glas
- Förpackningar av metall
- Förpackningar av plast
- Förpackningar av kartong/wellpapp

- Returpapper (tidningar och dylikt)

Som ett tillägg till avtalet med Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) finns möjlighet att ha batteriholkar och klädinsamling inom stationerna.

Detaljplaner

Gällande detaljplan är stadsplan 10 som vann laga kraft 1956, genomförandetiden har gått ut. Markanvändningen för platsen är park/plantering.

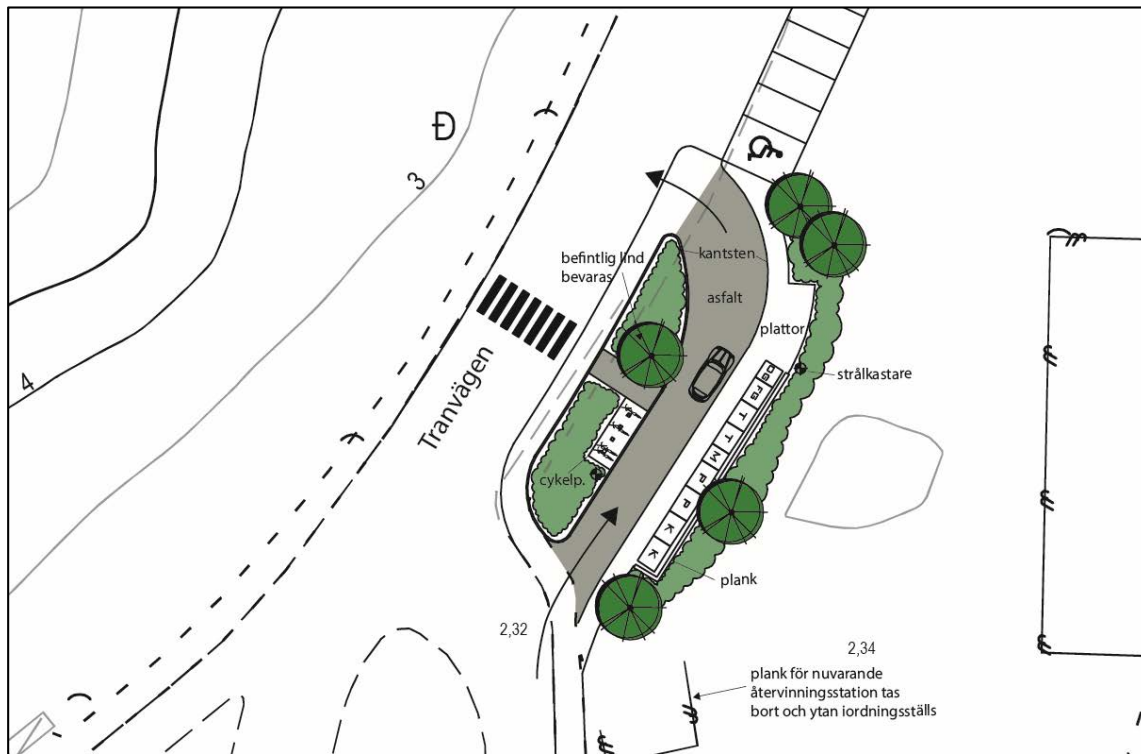
Området idag

Återvinningsstationen är belägen intill Tranvägen i Saltsjö-Duvnäs. På platsen finns en trafiklösning för att möjliggöra vändning för bussar vid korsningen Tranvägen/Hägervägen. Intill platsen ligger också en fotbollsplan, en lekpark och Saltängens skola. På platsen finns kärl för återvinning och ett möjligt upplag för sand. Längs med Tranvägen går en gångbana och strax norr om återvinningsstationen ligger en rad med parkeringsplatser.

2. Planförslaget och konsekvenser

För området föreslås markanvändning teknisk anläggning där behållare för återvinning kan anläggas. Hela återvinningsstationen föreslås flyttas något norrut från korsningen och uppta en något större yta än i dagsläget. Detta för att möjliggöra för bilar att köra in på återvinningsstationen och för att undvika att göra trafiklösningen vid korsningen Hägervägen/Tranvägen mer komplex. Parkeringen norr om återvinningsstationen får något färre p-platser på grund av att stationen flyttas norrut. Alternativet att förlägga området längre söderut, eller att kvarstå i samma läge som befintlig återvinningsstation, skulle innebära en än mer komplex trafiklösning vid korsningen än vad som redan idag är fallet.

Infarten till återvinningsstationen föreslås ligga i södra änden av området. För att underlätta för underhåll, avfallshämtning och besökare föreslås utformningen av återvinningsstationen som en genomfartslösning, med utfart i norra änden av området. Besökande bilar som kommer från norr utmed Tranvägen vänder i korsningen söder om återvinningsstationen för att komma till infarten. Platsen skärmas av i alla väderstreck av ny växtlighet och ett nytt plank uppförs. En befintlig lind inom området kan med föreslagen utformning bevaras. Ytan för uppställning av behållare får en effektivare disposition. Marken asfalteras och belysning i form av strålkastare sätts upp inne på området. Inom stationen uppförs en cykelparkering för att underlätta för besökare som anländer till platsen med cykel. Det plank som finns vid befintlig återvinningsstation tas bort och ytan iordningsställs med plantering och gräs för att passa omkringliggande parkyta.



Illustrationsvy över planförslaget. Bilden visar en principiell utformning. Exakt utformning kommer att bestämmas i detaljprojekteringen.

Redan idag har nya behållare placerats ut på återvinningsstationen. Alla behållare är nu krantömmande och i mer enhetligt utförande. Vissa behållare byts ut successivt beroende på gällande avtal. En ny typ av ljuddämpande glasbehållare finns framtagen och kan komma att placeras ut. Dessa behållare dämpar ljudet som uppstår när förpackningar lämnas i behållaren. Behållarnas placering i förhållande till planket har också en viss ljuddämpande verkan.



Exempel på krantömmande behållare.

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Inga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att överskridas och eftersom planområdet är mycket litet bedöms påverkan på närliggande vattenområden bli försumbar.

Hushållning med naturresurser

Inget tyder på att Nackabornas behov av att göra sig av med använda förpackningar av olika slag kommer att minska. Planenheten bedömer att behovet av mark för återvinningsstationer är permanent till sin natur och att det därför är lämpligt att planlägga mark för detta ändamål. Återvinningsstationer som är tydligt avgränsade och iordningsställda med bland annat plank och planteringar uppmuntrar till användning och hushållning med naturresurser.

3. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för ändamålet.

Tidplan

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

Plansamråd	genomfördes 1:a kvartalet 2015
Granskning	genomfördes 3:e kvartalet 2015
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2016
Laga kraft	1:a kvartalet 2016

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom natur- och trafiknämnden, vara ansvarig för stationen och eventuella avtal gällande utbyggnad och skötsel inom planområdet. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal och ekonomiska frågor

Enligt gällande regler om producentansvar har svenska producenter av förpackningar och tidningar ålagts ett ansvar att med ensamrätt sköta om insamling och återvinning av förpackningar och tidningar som hushåll och andra förbrukare sorterat ut från övrigt avfall. Insamlingen av förpackningar och returpapper har därmed brutits ut från den kommunala avfallshanteringen. Detta ansvar kan dock komma att förändras, och eventuellt återgå till kommunen i framtiden. Gällande etablering, utformning etcetera så finns regler i ett samverkansavtal som tecknats mellan Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) och kommunen. I de fall utformningen ska utföras på ett sätt som inte följer FTI:s standard för stationsutformning, ska parterna skriftligt komma överens om hur kostnader etcetera ska fördelas.

4. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Thomas Magnusson	planarkitekt	planenheten
Katarina Södergren	handläggare	VA- & avfallsenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Emma Hirsch	trafikplanerare	trafikenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Love Edenberg	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Tove Andersson	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten

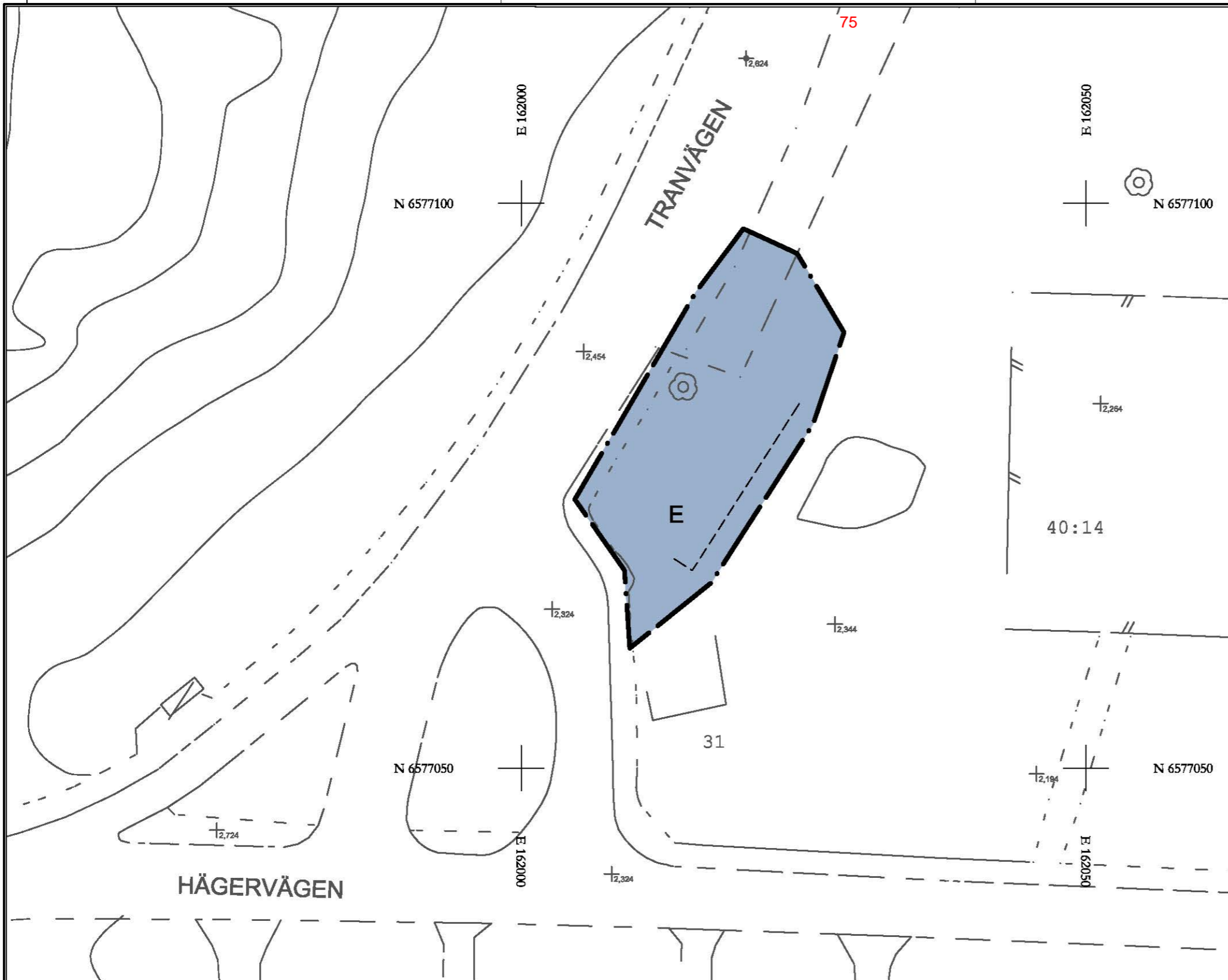
Övriga:

Bernt Fröderberg	landskapsarkitekt	WSP Sverige
------------------	-------------------	-------------

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

E Tekniska anläggningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

--- Plank



Skala 1:400(A3) 0 10 20 Meter

Upprättad enligt PBL 2010:900 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00 Höjd RH2000

Detaljplan för återvinningsstation

Saltängen

del av Sicklaön 40:14 i
Saltsjö-Duvnäs, Nacka kommun

Planenheten i oktober 2015
ANTAGANDEHANDLING

Angela Jonasson
Birtädande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

KFKS 2014/845-214

GRUNDKARTA

<ul style="list-style-type: none"> Traktgräns Fastighetsgräns Gällande användningsgräns Gällande egenskapsgräns Gräns för servitut Gräns för ledningsrätt Gräns för gemensamhetsanläggning Byggnad Staket, grind, häck Stödmur Elekabel olt under markytan Talskabel olt under markytan Lövträd resp barrträd Barrskog resp lövskog Väglinje resp kantsten 	<ul style="list-style-type: none"> Järnväg, spår Gångstig Slätt Strandlinje Dike, vattendrög Ledningsstolpar Gällande väghöjd Avvägd nivå Nivåkurvor Polygonpunkt med nummer Rutmätspunkt Fastighetsbeteckning Servitut Ledningsrätt Semfällighet Gemensamhetsanläggning Fornlämning
---	---

1:102
SV
LR
S2
ga2
R

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 | plan och RH2000 | höjd.



2015-11-04

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 218

KFKS 2014/846-214

Detaljplan för återvinningsstation Ulvsjövägen/Ältavägen, Nacka kommun

Beslut

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

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att säkerställa markanvändning för befintlig återvinningsstation på kommunal mark i Kolarängen. Planförslaget innebär att återvinningsstationen rustas upp och ändrar utformning. Genomförande och utbyggnad sköts av natur- och trafiknämnden, VA- och avfallsenheten.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade den 23 januari 2013, § 13 beslut om positivt planbesked. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrog åt planenheten 24 september 2013 § 181 att starta planarbetet med normalt planförfarande. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades om samrådet 15 oktober 2014, § 253. Delegationsbeslut om samråd fattades 6 februari 2015 och beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 augusti 2015 § 162.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneringen finansieras av Avfallsverket genom planavtal. Genomförande och utbyggnad sköts av natur- och trafiknämnden, VA- och avfallsenheten. Eventuella investeringar i samband med genomförandet bekostas av verksamhetsutövaren.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-10-09

Plankarta



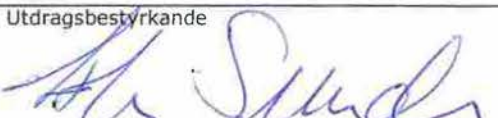
Planbeskrivning

Utlåtande

Fastighetsförteckning

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

UTLÅTANDE

2015-10-09

Dnr KFKS 2014/846-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE**Detaljplan för återvinningsstation
Ulvsjövägen/Ältavägen, Nacka kommun****Sammanfattning**

Syftet med planen är att säkerställa markanvändning för teknisk anläggning, i första hand återvinningsstation på kommunal mark i korsningen Ulvsjövägen/Ältavägen. I och med att marken planläggs för ändamålet kan investeringar göras i en permanent anläggning för ökad trivsel, underlättad drift med mera. Det har inte funnits samma möjlighet till detta med de tillfälliga bygglov som hittills kunnat ges.

Den befintliga återvinningsstationen är belägen intill Ulvsjövägen nära korsningen med Ältavägen. Bredvid stationen finns ett sandupplag. Området är i behov av att iordningsställas bättre. För området föreslås markanvändning teknisk anläggning där behållare för återvinning får uppföras. Infart till återvinningsstationen föreslås ske från Ulvsjövägen. Ytan för uppställning av behållare utökas något och får en tydligare disposition. I och med detta föreslås också att det sandupplag som ligger bredvid återvinningsstationen flyttas till mer lämplig plats. Marken asfalteras och ett nytt plank för avskärmning mot bebyggelse uppförs mot Ulvsjövägen. Ny växtlighet och nya träd planteras och belysning koncentreras till inom området. Befintliga träd behålls. För att gående lättare ska ha tillgång till återvinningsstationen föreslås att nuvarande gångbana öster om området förgrenas i en entré norr om stationen och en entré i den södra delen.

Under samrådet lämnade Trafikverket och Nacka Miljövårdsråd synpunkter på planförslaget. Under granskningen lämnade Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun och Nacka Miljövårdsråd synpunkter på planförslaget.

Bortsett från justeringar i plankartan med anledning av Lantmäterimyndighetens yttrande och redaktionella justeringar i planbeskrivningen har inga förändringar skett i planförslaget efter granskning.

Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 augusti 2015, § 162. Granskningstiden pågick mellan den 4 september och den 1 oktober 2015, totalt 4 veckor.

Synpunkterna som inkom under samrådsskedet har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 7 augusti 2015.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen
- Trafikverket
- Nacka Energi
- Fortum Värme

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Miljövårdsråd

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun påpekar att plankartan saknar ett antal fastighetsbeteckningar, en teckenförklaring och koordinater i rutnät. Vidare skriver Lantmäterimyndigheten att det är något otydligt i kartan vad som är vad av fastighetsgränser, vägar med mera.

Planenhetens kommentar: Plankartan har kompletterats med den information som Lantmäterimyndigheten efterfrågar, det vill säga de saknade fastighetsbeteckningarna, en teckenförklaring och koordinater i rutnät. Planenheten noterar informationen om att det är svårt att skilja vissa linjer åt. Det pågår ett arbete för att åtgärda detta.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Nacka Miljövårdsråd** tillstyrker att återvinningsstationen får planstöd och på så sätt blir permanent. Deras yttrande berör inte enbart detaljplanen för denna återvinningsstation, utan även fyra andra detaljplaner för återvinningsstationer runt om i kommunen som var på granskning under samma period. Utformningen av återvinningsstationen vid Ulvsjövägen/Ältavägen bedöms i huvudsak rimlig. Det betonas att belysning och en smart placering av kärnen i förhållande till varandra är viktigt. Liksom deras yttrande i samrådet anser också Nacka Miljövårdsråd att planen till stor utsträckning förutsätter att besökare till stationerna använder bil. De föreslår en strategi med fler och mindre stationer närmare bostäder, utformade för att i första hand nås med cykel eller till fots. I byggandet av Nacka stad anses en sådan strategi vara nödvändig.

Nacka Miljövårdsråd menar att planeringen för återvinningsstationer i kommunens planprocesser är bristfällig, och nämner planeringen för Älta centrum, centrala



Nacka, Planiaområdet och Nacka strand. Nacka kommun anses inte följa översiktsplanen och den skrivelse som anger att ”Det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer, genom att behov och möjliga placeringar studeras vid detaljplanläggning. Om program utarbetas sker detta i programskedet.”

Planenhetens kommentar: Placeringen av återvinningsstationen i ett område nära villa- och radhusområden gör att närboende och förbipasserande med olika trafikslag kan nyttja stationen. Cykelparkering föreslås inom stationen för att underlätta för besökare med cykel. Gång- och cykelbana finns redan i direkt anslutning till återvinningsstationen. Två nya gångvägar föreslås leda till och från stationen från Ältavägen och Ulvsjövägen. Detaljplaneförslaget tar också i beaktande Trafikverkets cykelsatsning att upprusta Ältavägens cykelbana.

Planenheten delar Miljövårdsrådets uppfattning att det ska finnas en rimlig belysning på platsen och detta styrs i utbyggnadsskedet. Vad gäller uppställningen av kärnen i förhållande till varandra är det en fråga som styrs av Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI). FTI har ingen fastställd generell uppställningsordning utan placerar ut kärnen beroende av den tillgängliga ytans utformning och omgivningens karaktär.

Översiktsplanen anger att det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer. Denna detaljplan är ett led i detta arbete då syftet är att bekräfta en befintlig station. Planenheten noterar synpunkten om bristfällig planläggning för återvinningsstationer inom andra planärenden.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Detaljplan för återvinningsstation Ulvsjövägen/Ältavägen, del av Älta 10:1 i Älta, Nacka kommun



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

Planens syfte

Syftet med planen är att säkerställa markanvändning för teknisk anläggning, i första hand återvinningsstation på kommunal mark i korsningen Ulvsjövägen/Ältavägen. I och med att marken planläggs för ändamålet kan investeringar göras i en permanent anläggning för ökad trivsel, underlättad drift med mera. Det har inte funnits samma möjlighet till detta med de tillfälliga bygglov som hittills kunnat ges.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrog till planenheten 24 september 2013 att påbörja planarbetet med normalt planförfarande. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

I. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Den befintliga återvinningsstationen är belägen i korsningen Ulvsjövägen/Ältavägen. Marken ägs av Nacka kommun.



Kartan visar ett flygfoto över området.

Översiktlig planering

Översiktsplan 2012 anger följande: Det ska ges planmässiga förutsättningar för nya och befintliga återvinningsstationer, genom att behov och möjliga placeringar studeras vid detaljplaneläggning.

Återvinningsstationer

Återvinningsstationssystemet består av ett nationellt system av publika, obemannade återvinningsstationer för insamling av utsorterat producentmaterial från hushåll. En återvinningsstation består av uppställda behållare med tre eller flera materialslag som töms regelbundet och där materialet transporteras bort för materialåtervinning. I Nacka ska återvinningsstationerna vara kompletta stationer med alla materialslag:

- Förpackningar av färgat och ofärgat glas
- Förpackningar av metall
- Förpackningar av plast
- Förpackningar av kartong/wellpapp
- Returpapper (tidningar och dylikt)

Som ett tillägg till avtalet med Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) finns möjlighet att ha batteriholkar och klädsamling inom stationerna.

Detaljplaner

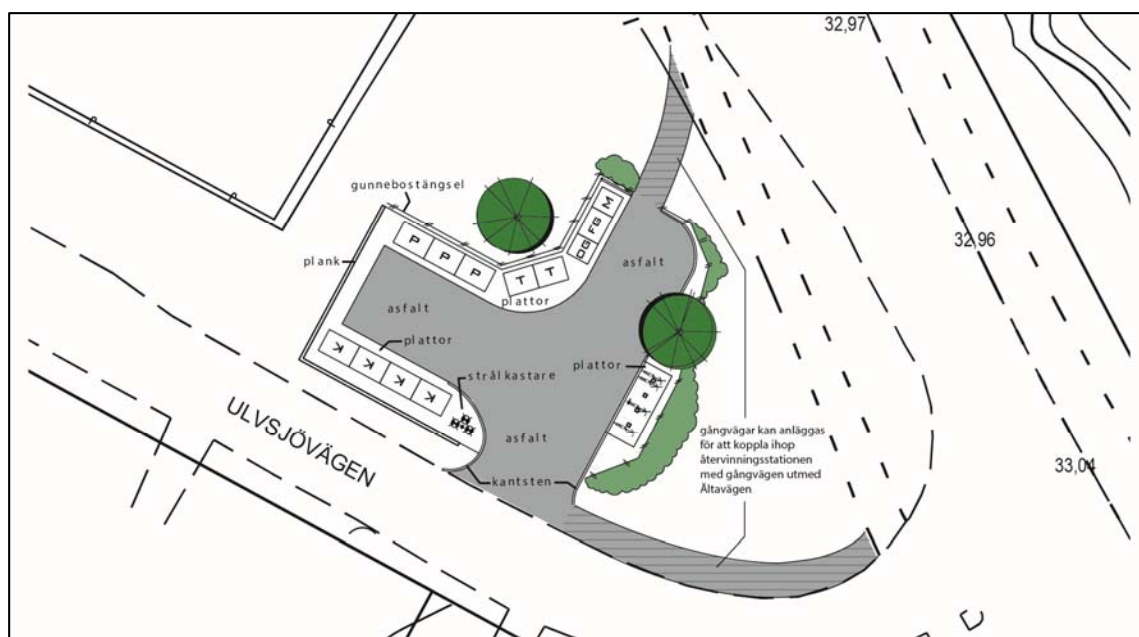
Gällande detaljplan är stadsplanerna 331 och 262, genomförandetiden har gått ut. Markanvändningen är parkmark respektive gatumark.

Området idag

Den befintliga återvinningsstationen är belägen intill Ulvsjövägen, nära korsningen med Ältavägen. Området gränsar till en fotbollsplan och på andra sidan Ulvsjövägen ligger villor. Bredvid återvinningsstationen mot korsningen finns ett sandupplag. Området är i behov av att iordningsställas bättre.

2. Planförslaget och konsekvenser

För området föreslås markanvändning teknisk anläggning där behållare för återvinning får uppföras. Infart till återvinningsstationen föreslås ske från Ulvsjövägen. Ytan för uppställning av behållare utökas något och får en tydligare disposition. I och med detta föreslås också att det sandupplag som ligger bredvid återvinningsstationen flyttas till annan mer lämplig plats. Marken asfalteras och ett nytt plank för avskärmning mot bebyggelse uppförs mot Ulvsjövägen. Ny växtlighet och träd planteras för att rama in återvinningsstationen och belysning koncentreras till inom området. Befintliga träd behålls. Inom stationen uppförs en cykelparkering för att underlätta för besökare som anländer till platsen med cykel. För att gående lättare ska ha tillgång till återvinningsstationen kan nuvarande gångbana öster om området förgrenas i en entré norr om stationen och en entré i den södra delen, se förslag nedan. De illustrerade gångvägarna är utanför planområdet. Behov och utformning av gångvägar bestäms i samband med utbyggnaden av stationen.



Illustrationsvy över planförslaget. Bilden visar en principiell utformning. Exakt utformning kommer att bestämmas i detaljprojekteringen.

Redan idag har nya behållare placerats ut på återvinningsstationen. Alla behållare är nu krantömmande och därmed i ett mer enhetligt utförande. Vissa behållare byts ut successivt beroende på gällande avtal. En ny typ av ljuddämpande glasbehållare finns framtagen och kan komma att placeras ut. Dessa behållare dämpar ljudet som uppstår när förpackningar lämnas i behållaren. Behållarnas placering i förhållande till planket har också en viss ljuddämpande verkan.



Exempel på krantömmande behållare.

Ledningar

Inom planområdet, parallellt med Ulvsjövägen, löper kommunens dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar. Ledningarna blir kvar i befintligt läge och markreservat upprättas för att långsiktigt säkerställa åtkomst till ledningarna. Utbyggnaden av den nya återvinningsstationen, i form av asfaltering, plantering, placering av kärl med mera, kan ske ovanpå markreservatet. Vid uppförandet av nytt plank ska placering av plankets fundament beakta ledningarnas placering.

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Inga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att överskridas och eftersom planområdet är mycket litet bedöms påverkan på närliggande vattenområden bli försumbar.

Hushållning med naturresurser

Inget tyder på att Nackabornas behov av att göra sig av med använda förpackningar av olika slag kommer att minska. Planenheten bedömer att behovet av mark för återvinningsstationer är permanent till sin natur och att det därför är lämpligt att planlägga mark för detta ändamål. Återvinningsstationer som är tydligt avgränsade och iordningsställda med bland annat plank och planteringar uppmuntrar till användning och hushållning med naturresurser.

3. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för ändamålet.

Tidplan

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

Plansamråd	genomfördes 1:a kvartalet 2015
Granskning	genomfördes 3:e kvartalet 2015
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2016
Laga kraft	1:a kvartalet 2016
Genomförande av planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.	

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom natur- och trafiknämnden, vara ansvarig för stationen och eventuella avtal gällande utbyggnad och skötsel inom planområdet. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal och ekonomiska frågor

Enligt gällande regler om producentansvar har svenska producenter av förpackningar och tidningar ålagts ett ansvar att med ensamrätt sköta om insamling och återvinning av förpackningar och tidningar som hushåll och andra förbrukare sorterat ut från övrigt avfall. Insamlingen av förpackningar och returpapper har därmed brutits ut från den kommunala avfallshanteringen. Detta ansvar kan dock komma att förändras, och eventuellt återgå till kommunen i framtiden. Gällande etablering, utformning etcetera så finns regler i ett samverkansavtal som tecknats mellan Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) och kommunen. I de fall utformningen ska utföras på ett sätt som inte följer FTI:s standard för stationsutformning, ska parterna skriftligt komma överens om hur kostnader etcetera ska fördelas.

4. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Thomas Magnusson	planarkitekt	planenheten
Katarina Södergren	handläggare	VA- & avfallsenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt	park- & naturenheten

Love Edenberg
Tove Andersson
Birgitta Held Paulie

bygglovhandläggare
bygglovhandläggare
miljöstrateg

bygglovenheten
bygglovenheten
miljöenheten

Övriga:

Bernt Fröderberg

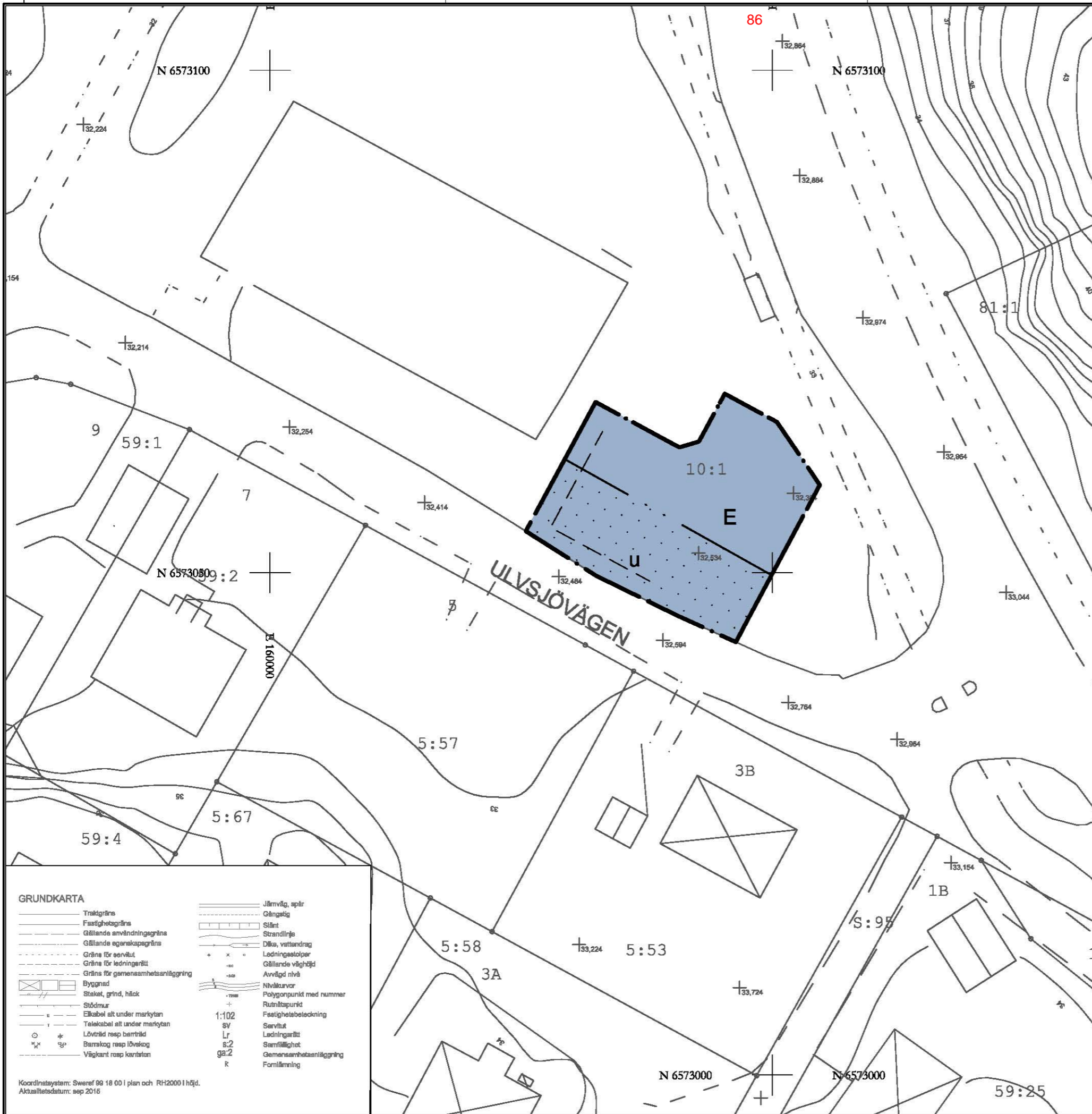
landskapsarkitekt

WSP Sverige

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
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
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- E Tekniska anläggningar

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark där byggnad inte får uppföras. Plank får uppföras
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

- Plank



Skala 1:400(A3)

Upprättad enligt PBL 2010:900 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00 Höjd RH2000

Detaljplan för återvinningsstation

Ulvsjövägen/Ältavägen

del av Älta 10:1 i Älta,
Nacka kommun

Planenheten i oktober 2015

ANTAGANDEHANDLING

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

KFKS 2014/846-214

GRUNDKARTA

- | | |
|--|-------------------------|
| | Järnväg, spår |
| | Gångstig |
| | Slätt |
| | Strandlinje |
| | Dike, vattendrag |
| | Ledningsstolper |
| | Gällande väghöjd |
| | Avvägd nivå |
| | Nivåkurvor |
| | Polygonpunkt med nummer |
| | Rutningspunkt |
| | Fastighetsbeteckning |
| | Servitut |
| | Ledningsrätt |
| | Samfällighet |
| | Gemensamhetsanläggning |
| | Fornlämning |

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Aktualiseringsdatum: sep 2015

2015-10-21

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2009/77-251
Projekt 9221

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Flerbostadshus vid Ektorpsrondellen, fastigheten Sicklaön 202:9, projekt 9221

Förslag till beslut

Kommunens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till utbyggnadspromemoria under förutsättning att natur- och trafiknämnden tillstyrker förslaget.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 40 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärendet

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset får sju våningar och anpassas till höjdskillnader på tomten. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden. Jätteeken söder om planområdet bevaras. En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ska ordnas inom kvartersmarken. Ektorpsvägen byggs om med bland annat en ny gång- och cykelbana.

Exploatören bekostar allmänna anläggningar som utbyggnaden av lokalgata, ny busshållplats och gång- och cykelbana i anslutning till gatan samt hela utbyggnaden av flerbostadshuset och övriga byggnader eller anläggningar på kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom vatten, avlopp, el- och teleledning, teknisk kontroll, fastighetsbildning regleras i exploateringsavtalet. Stadsbyggnadsprojektet beräknas ge ett positivt netto på 830 000 kronor.

Bilaga 1 – Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 - Grunddatarapport

Christina Gerremo
Biträdande chef
Exploateringsenheten

Björn Bandmann
Projektledare
Exploateringsenheten

2015-10-21

PM

Björn Bandmann

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektorpsrondellen

Innehåll

Sammanfattning	1
Status på projektet	3
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser.....	3
Uppföljning av planer.....	5
Problem och möjligheter.....	5
Förslag till beslut.....	5

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9, som ägs av LC Ektorps fastigheter samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

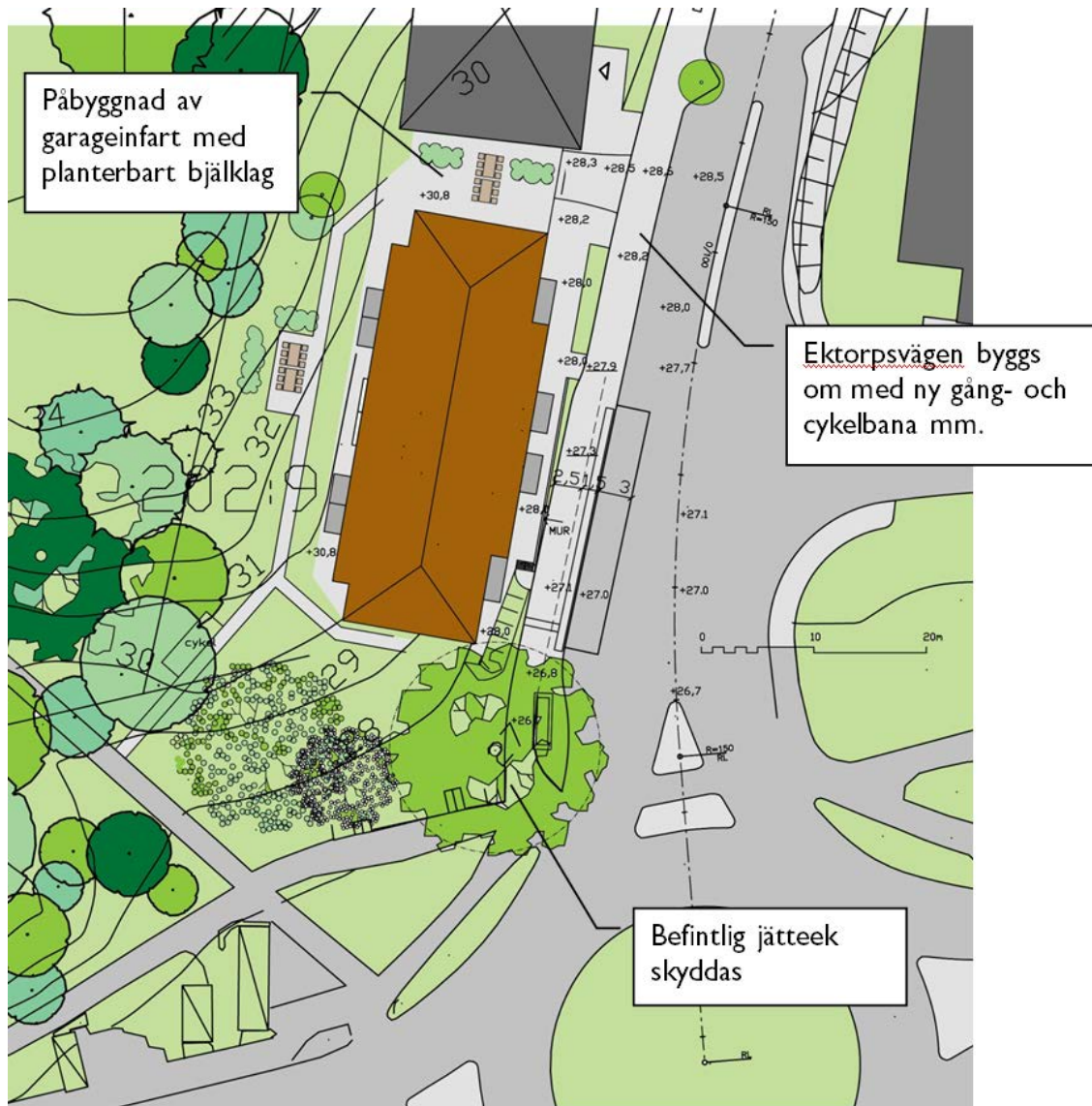
Planområdet ligger i centrala Ektorps nära Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar och ska anpassas till höjdskillnader på tomten genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden. En jätteek som växer strax söder om planområdet ska bevaras. Ekens krona är inmätt och skyddsåtgärder ska vidtas för eken under byggtiden. En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ska ordnas inom kvarteretsmarken. Ombyggnad av Ektorpsvägen med bland annat en ny gång- och cykelbana föreslås.

Exploatören bekostar allmänna anläggningar som utbyggnaden av lokalgata och gc-väg i anslutning till gatan samt hela utbyggnaden av flerbostadshus och övriga byggnader eller anläggningar på kvarteretsmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom vatten, avlopp, el- och teleledning, teknisk kontroll, fastighetsbildning regleras i exploateringsavtalet.

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2015-03-23 och har vunnit laga kraft.





Status på projektet

Delprojekt 1, Detaljplan

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2015-03-23.

Detaljplanen vann laga kraft 2015-07-01.

Delprojekt 2, Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2015-03-23

Exploateringsavtalet vann laga kraft 2015-08-24.

Delprojekt 3, Projektering

En förprojektering är utförd i samband med detaljplanarbetet. En fullständig projektering kommer att utföras under fjärde kvartalet 2015.



Delprojekt 4, utbyggnad av allmänna anläggningar

Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska ske innan byggnation av flerbostadshuset för att angränsande område ska kunna utnyttja gång- och cykelvägar samt busshållplatsen i området. Enligt beräknad tidplan kan projekteringen av utbyggnaden påbörjas 1:a kvartalet 2016. Kommunen kan då påbörja utbyggnaden av allmänna anläggningar 2:a kvartalet 2016.

De allmänna anläggningarna som ska byggas i projektet:

Ombyggnad av lokalgata

Ny gc-väg

Ny busshållplats

Flytt av ledningar

Delprojekt 5, Rättsligt genomförande

En fastighetsreglering där kommunens mark överförs till LC Ektorps fastigheter pågår. Ett köpebrev upprättas så snart köpeskillingen för köp av kommunens fastighet har kommit kommunen tillhanda.

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Uppföljning gentemot start-PM

Syftet med planarbetet var att pröva möjligheten att bebygga fastigheten Sicklaön 202:9 samt en liten del av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14 med ett nytt bostadshus anpassat i höjd till befintlig bebyggelse och innehållande ca 35-40 nya lägenheten.

Möjligheten att bygga på befintligt bostadshus inom fastigheten med en till två våningar prövades inom ramen för planarbetet.

Projektets viktigaste mål var följande:

- Uppnä en god boendemiljö ur bullersynpunkt för tillkommande bebyggelse samt för bakomliggande parkmiljö
- Anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig stadsmiljö
- Anpassa tillkommande bebyggelse till de naturvärden som finns i området
- Skapa en mer stadsmässig miljö utmed Ektorpsvägen

Syftet med planarbetet för att pröva möjligheterna att bebygga fastigheten Sicklaön 202:9 stämmer med det förslag som exploatören föreslagit i samband med start-PM. Däremot har förslaget modifierats med avseende på husets höjd, tjocklek och anpassning till stadsmiljö. Exploatören återtog förslaget att bygga på befintlig bebyggelse då beräkningar visade att det blev för dyrt. Det aktuella förslaget innebär en god boendemiljö ur bullersynpunkt då samtliga lägenheter har en tyst sida och är anpassat till lågfrekventa ljud som orsakas av buss och annan tung trafik. Bakomliggande parkmiljö får också minskade bullernivåer då huset är en "bullerskärm" mot vägen.



Huset är anpassat till stadsmiljö då det är i liv med det befintliga huset och har lokaler i bottenvåningen.

Eftersom huset är framdraget längre ut mot gatan minskas ingreppet i parkmark. Den gamla ”skvallereken” kommer att sparas.

Uppföljning gentemot senare politiskt fattade beslut i projektet

Kommunfullmäktige antog detaljplanen 2015-03-23. En sakägare överklagade till Länsstyrelsen. Detaljplanen vann laga kraft 2015-07-01.

Exploateringsavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2015-03-23

Exploateringsavtalet vann laga kraft 2015-08-24.

Uppföljning gentemot senaste beslutade budget för projektet, ev ny prognos

Då utbyggnaden betalas av exploitören ligger den beslutade budgeten fast.

Kostnader för respektive part i genomförandeskedet

Det är kommunen som bygger allmänna anläggningar som flytt av gata, flytt av busshållplats och ny GC-väg. Exploatören bekostar alla allmänna anläggningar och eventuell flytt av ledningar samt anläggningskostnader för VA. Vissa administrativa kostnader betalas av kommunen.

Kommunens drift och underhållskostnader

Ingen förändring av drift och underhållskostnader eftersom gatan och gångbanan endast flyttas några meter.

Uppföljning och redovisning av målområden för hållbart byggande

Syftet med hållbart byggande är att värna om människors hälsa och miljö i ett långsiktigt perspektiv.

Målområdet i detta projekt har varit att åstadkomma bättre resultat än Boverkets byggregler vad gäller tre områden som energi, innemiljö och material- kemikalier. För att åstadkomma detta kan t e x en certifiering miljöbyggnad användas. Dessa krav har vi inte krävt då fastighetsägaren äger marken de bygger på, vilket då inte möjliggör särkrav.

Uppföljning av planer

Uppföljning av tidigare beslutad tidplan

Detaljplanen vann laga kraft 2015-07-01. Arbetet med projektering av allmänna anläggningar beräknas påbörjas 1:a kvartalet 2016. Kommunen kan då påbörja utbyggnaden av allmänna anläggningar 2:a kvartalet 2016.

Problem och möjligheter

Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Under utbyggnadstiden kan omkringboende komma att påverkas av utbyggnaden med avseende på sprängningsarbeten, transporter av massor, berg m.m. samt vissa tillfälliga avstängningar av gata för att färdigställa utbyggnaden. Gatan, busshållplatsen samt gång- och cykelväg flyttas permanent.

Analys av risker avseende tid, kostnader och resultat/mål.

I dagsläget finns ingen risk att projektet tidsförskjuts för allmänna anläggningar. Byggnationen kan påbörjas andra kvartalet 2016. Exploatörens risk är att få sålt och uthyrt lägenheter och därmed skulle en tidsförskjutning av husbyggnationen ske.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till utbyggnads PM
- Natur- och trafiknämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM.

Christina Gerremo
Biträdande chef
Exploateringsenheten

Björn Bandmann
Projektledare
Exploateringsenheten

Projekttyp	Byggherremedverkan
Projektledare	Björn Bandmann, Exploateringsenheten
Pågående fas	Projektering 
Beslut startPM	2012-08-09
Startbeslut projekt	2013-03-15
Detaljplan antagen	2015-04-21
Startbeslut genomförande	2015-09-10
Beslut utbyggnadsPM	2015-11-24
Driftöverlämning	2016-05-02
Beslut projektavslut	2018-05-02

Byggnation av ett flerbostadshus i sju våningar i anslutning till Ektorps centrum och korsningen Värmdövägen - Ektorpsvägen. Huvudsakligen kommer det att byggas bostadsrätter, men 40 procent av huset kan ha boendeform hyresrätt.

En trafikstudie över området har gjorts för att göra det möjligt att huset får en stadsmässig karaktär. En mycket gammal ek kommer att bevaras vilket kan få konsekvenser för utbredningen av huset.

Start-slut 2012-08-09 - 2018-05-01

Byggherre

Kvadratmeter BTA

Totalt antal lägenheter 40 stycken

Antal lägenheter per år (År:antal lgh) 2017:40

Verksamheter - kvadratmeter BTA

Tomtarea kvadratmeter

Nyanlagd gata kvadratmeter

Nyanlagd gata, löpmeter

Gatukostnad andel 1,0:tkr

Nyanlagd park, kvadratmeter

Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter

Totalt (tkr)

	Budget	Prognos
Inkomster	1000	1000
Intäkter	430	430
Utgifter	-600	-600
Netto	830	830

Lägesrapport 2015-11-10

Typ	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Detaljplanen och exploateringsavtalet har antagits av kommunfullmäktige och vunnit laga kraft	Ingen åtgärd.
Kostnad	●	Ingen budgetförändring. Exploatören betalar plankostnaderna.	Ingen budgetjustering för T3 2015 gentemot tidigare beslutad budget.
Produkt	●		
Lägesbeskrivning			

2015-10-21

Förberedelser inför utbyggnad. Utbyggnads-PM till styrgruppen för beslut 2015-11-24

2015-08-28

Förberedelser inför utbyggnad pågår. Projektplan och utbyggnads-PM påbörjat. Utbyggnad av allmänna anläggningar beräknas till 2:a kvartalet 2016

2015-05-13

Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige och vinner laga kraft 21 april om ingen överklagar.

2014-08-20

Granskningen (utställningen) är avslutad och arbetet med antagande av planen och exploateringsavtal pågår. Planen kan tidigast antas oktober 2014.

2014-04-01

Start-PM beslutades 22 oktober 2012. Arbetet med planläggning pågår. Planen kan inte antagas förrän genomförandetiden har gått ut för den befintliga planen.

Trafikstudie är avslutat för Ektorpsvägen för att flytta busshållplatsen.

Dagvattenutredning är avslutat. Granskning beräknad till 2 kvartalet 2014

2015-11-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/730-260

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Förvärv av bostadsrätter i Nacka för sociala behov

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för förvärv av bostadsrätter i Nacka om maximalt 10 000 000 kronor, projekt nummer 98100466. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 april 2009, § 48, beviljad ram för *Bostadsrätter*, huvudprojekt nummer 98000078. Bostadsrätterna förvärvas för att tillgodose kommunens behov av bostäder utifrån definition gjord av arbets- och företagsnämnden och socialnämnden.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar följande information till protokollet.

Information om respektive bostadsrättsförvärv kommer att anmälas till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Sammanfattning

Nacka kommun har efter beslut i kommunfullmäktige den 21 september 2015 ingått en överenskommelse med Migrationsverket, genom länsstyrelsen i Stockholms län, om mottagande och bosättning av 139 nyanlända invandrare under 2015. Även för kommande år är siffran hög. Inom socialnämnden finns också ett stående behov av att kunna erbjuda bostäder. Det nu drastiskt ökade bostadsbehovet har hitintills lösts genom bland annat ombyggnationer av befintliga vakanta objekt och inhyrningar från privata och juridiska personer. Ytterligare en möjlighet för kommunen att erbjuda bostäder är att kommunen förvärvar bostadsrätter som sedan hyrs ut till dem med behov. Bostadsrättsförvärv innebär bättre möjligheter för kommunens verksamheter att kunna erbjuda bostäder och utgör samtidigt en säker investering.

Ärendet

Den 21 september 2015 beslutade kommunfullmäktige bland annat att Nacka kommun skulle ingå överenskommelse med Migrationsverket, genom länsstyrelsen i Stockholms län, om årligt mottagande och bosättning av 139 nyanlända invandrare. Kommunfullmäktige noterade även att arbets- och företagsnämnden har det övergripande ansvaret för att det finns bostäder för de flyktingar kommunen tar emot enligt överenskommelsen. I de fall bostäder ska erbjudas med kommunen som hyresvärd, ligger förvärv och om- eller nybyggnation inom kommunstyrelsens ansvarsområde. Inom socialnämnden finns också ett stående behov av att kunna erbjuda bostäder.

Hitintills har lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling delvis löst bostadsbehovet genom bland annat inhyrningar från juridiska personer och privatpersoner samt ombyggnationer av vakanta objekt. Kommunens befintliga fastighetsbestånd och möjligheten till tillfälliga boendelösningar och permanenta långsiktiga lösningar har även undersökts.

Ytterligare en möjlighet för kommunen att kunna erbjuda bostäder är genom uthyrning av bostadsrätter som kommunen förvärvar för sådant ändamål. I dagsläget pågår en upphandling av mäklare för köp för kommunens räkning. Köpobjekten väljs ut mot bakgrund av en behovsbild, såsom till exempel storlek och geografisk placering, som tillställs lokalenheten från sociala kvalitetsenheten och arbets- och företagsenheten och är definierad i socialnämnden och arbets- och företagsnämnden.

Ekonomiska konsekvenser

Förvärv av bostadsrätter innebär att kommunen skapar bättre förutsättningar för sina verksamheter. Investering i en bostadsrättslägenhet skall ej skrivas av men genererar kapitalkostnad i form av räntekostnad grundad på internränta, för närvarande 2,8 %. Kapitalkostnaderna inom lokalenheten kommer att bäras av hyresintäkter och hyresnivåerna bedöms hamna i nivå med marknadsmässig hyra och alternativkostnaden vid inhyrning. Risken för att värdet på bostadsrättsinnehavet kommer att minska är liten och bostadsrättsförvärv utgör därmed en säker investering. Vid ett eventuellt behov framöver finns möjlighet att omgående avyttra innehavet och erhålla likvida medel.

Konsekvenser för barn

Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked i enlighet med förslaget ges kommunen möjlighet att kunna erbjuda fler bostäder till familjer med behov.

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsen

Internbudget 2016 för kommunstyrelsens fastighetsansvar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer internbudget för verksamheter inom kommunstyrelsens fastighetsansvar 2016.

Sammanfattning

Årsprognosen 2015 för kommunstyrelsens ansvar för fastigheter indikerar ett resultat om 39,6 mnkr och ligger i linje med budgeterat resultat om 40 mnkr. Budgeterat resultat för 2016 är, i enlighet med ramärendet, ett resultat om 28 mnkr. Mellan verksamheterna har omfördelning skett efter ramärendet. Lokalenhetens resultat är budgeterat till 23 mnkr (20 mnkr i ramärendet) och enheten för fastighetsutvecklings resultat är budgeterat till 5 mnkr (8 mnkr i ramärendet).

Det lägre resultatet i 2016 års budget jämfört med 2015 års budget beror på ett antal förändringar i verksamheterna som ger ökade kostnader.

Ärendet

I. Ansvar och uppgifter

Syftet med fastighetsprocessen är att kommunen ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och sociala bostäder till Nackaborna.

Enheterna inom ansvarsområdet verkar genom att utveckla och förvalta kommunens fastigheter och mark samt samarbeta med externa fastighetsägare. Det sker framförallt genom att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter.

2. Väsentliga områden 2016-2018

Inriktning kommande år för verksamheterna inom fastighetsområdet är (i linje med fastighetsstrategin¹) att:

1. andelen hyresgäster i kommunala verksamhetslokaler som är nöjda med kommunens förvaltning av lokalerna ökar årligen.
2. i förhållande till liknande verksamheter ligga bland de 10 procent bästa vid jämförelser av nyckeltalskostnader.
3. energiförbrukningen och koldioxidutsläppen minskar årligen i ett jämförbart bestånd.
4. öka värdet och nyttan av kommunens fastighetsinnehav genom kontinuerlig förnyelse av fastighetsbeståndet genom om- till- och nybyggnation.
5. utveckla, avveckla, förvärva och försälja fastigheter och lokaler i linje med strategisk planering.

3. Kortfattad beskrivning av utgångsläget

a. Verksamhetsresultat och insatta resurser – utgångsläge ■ BRA

Årsprognosen vid tertialbokslut 2 pekar på ett resultat i linje med budgeten 2015 i och med en betydande justering uppåt jämfört med tertialbokslut 1.

Driftredovisning, tkr	Januari-augusti 2015			2015		
	Utfall T2	Budget T2	Av-vikelse	Års-budget	Prognos T2	Prognos T1
Lokalenheten	20,7	24,3	-3,65	36,5	31,6	17,7
Enheten för fastighetsutveckling	-1,4	2,3	-3,7	3,5	8	3,5
Summa	19,3	26,7	-7,4	40	39,6	21,2

b. Jämförelser med liknande kommuner, 2014

Lokalenheten nyttjar ett underlag med nio andra kommuner som ingår i Södertörn-samarbetet för att jämföra kostnadsnivåer och effektivitet i verksamheten. Nya uppgifter som avser 2014 års kostnadsnivåer har erhållits. Nacka kommuns lokalenhet låg lägre än

¹ Beslutad av kommunstyrelsen den 27 oktober 2014



snittet för underhåll kronor per kvadrat (60 kr/kvm jämfört med snittet om 90 kr/kvm). Lokalenhetens kostnad för driftsmedia kronor per kvadrat låg bland de tre högsta, snäppet högre än snittet bland de tio medverkande kommunerna (200 kr/kvm jämfört med snittet om 180 kr/kvm). Vidare hade Nacka kommun högst kapitalkostnader och översteg snittet med 30 % (670 kr/kvm jämfört med snittet om 470 kr/kvm). En förklaring kan vara att Nacka genomförde stora investeringar mellan åren 2010–2012 vilket bidrog till höga kapitalkostnader.

Ett nyckeltal som mäter effektivitet i verksamheten är kostnad² per förvaltningslokaler³ och anställd. Här ligger Nacka kommun högst. Under 2010–2011 genomfördes om-, till- och nybyggnad av stadshuset vilket resulterade i höga kapitalkostnader och därmed högt nyckeltal. Däremot ligger Nacka kommun bäst till med avseende på antal kvadratmeter förvaltningslokaler per anställd, knappa 40 % bättre än snittet. För närvarande finns inga andra effektivitetsmått att tillgå.

4. Arbetet 2016-2018 och strategiska mål

Med koppling till kommunstyrelsens nya mål kommer en ny struktur för nyckeltal och uppföljning att tas fram under 2016.

Särskilt fokus läggs 2016 på att uppnå en ökad kundnöjdhet. Ett led i detta är att lokalenheten från årsskiftet 2016 tar över ansvaret för skötsel av utemiljö vid kommunens skolor och förskolor. Ett nytt fastighetssystem implementeras under 2016 – med målsättningen att skapa ett bättre understöd till förvaltningen med hyreskontrakt, hyresavisering, stöd för underhållsplanering et c och en bättre koppling till system för ekonomistyrning.

År 2016 intensifieras arbetet med att avveckla värmeanläggningar med fossilt bränsle som beräknas vara färdigställt i slutet på år 2017. För kommunens samtliga fastigheter, med start 2016-2020, ska energiförbrukning minska med 5 % årligen.

Ett viktigt område att fokusera på är att säkerställa en mark-, bostads-, och lokalförsörjningsplanering i balans. Högt prioriterat är att säkerställa bostadsförsörjningen samt att övergripande se planering av skolkapacitet inom kommunen.

Under 2016 fortsatt utvecklingsarbete kring roller, processer, rutiner och systemstöd för verksamheterna inom fastighetsområdet. Fokus på att stärka det strategiska arbetet med koppling till enheten för strategisk stadsutveckling. Fortsatt behov av att prova nya sätt och utveckla former för samverkan med externa aktörer för att tillgodose behovet av mark-

² inklusive kapitalkostnad men exklusive personal- och administrativa kostnader

³ Kontor, till största delen stadshuset

bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet, särskilt kopplat till det utökade bostadssociala åtagandet.

Nuläget på strategiskt mål

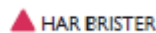
För enheternas uppföljning och förbättring finns tre mål: i) Nöjd kund index (NKI), ii) en aktiv lokalförvaltning samt att iii) tillhandahålla en god fastighetsekonomi.

Utöver ovan nämnda målen finns även ett politiskt beslutat mål rörande energimål driftoptimering, av uppvärmd yta för ett normalår.

- Utfall 2014: 153 kWh/kvm/år, mål till år 2020 120 kWh/kvm/år




Det nyckeltal som har förändrat sig till det sämre är NKI. Se resultatet nedan. Alla andra nyckeltal är oförändrade eller ej mätbara för tillfället.

Nöjd kund index - NKI



Den senaste mätningen för nöjd kund index, NKI genomfördes under våren 2015 och då uppgick kommunens kundnöjdhet till 44 % och målet är 60 %. Undersökningen genomförs via en enkätundersökning tillsammans med Södertörnskommunerna. Syftet är att hyresgäster i kommunens fastigheter ska tillfrågas. Medelvärdet för Södertörnskommunerna vid samma tillfälle var 54 % och för att tillhöra de bästa 10 % erfordras omkring 62%. Resultatet är lågt och en försämring gentemot föregående mätning. Särskilt fokus läggs 2016 på att uppnå en ökad kundnöjdhet. Ett led i detta är att lokalenheten från årsskiftet 2016 tar över ansvaret för skötsel av utemiljö vid kommunens skolor och förskolor samt fokusering på kundvård och service.

Tabell 1) Strategiska mål 2015 och läge T2

Mål	Vikt	Mål & nyckeltal	Utfall T2	Kommentar
60%	100%	Nöjdkund index, NKI Södertörnsgruppens medel 54 % (aug), 52% (T1)	44 % (aug) 51 % (T1)	Mål ej uppfyllt 2015 
60%		Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv		Mål uppfyllt, T2 
20 st	40%	Antal initierade förstudier	8 st	Mål ej uppfyllt, T2
90 %	40%	Investeringsprojekt färdigställda i tid	97 %	Mål uppfyllt, T2
3 %	20%	Vakansgrad	3,15%	Mål uppfyllt, T2
70%		Kommunens fastighetsekonomi ska vara god		Mål ej uppfyllt, T2 
50 %	10%	Investeringsprojekt med LCC-kalkyl	-	Mall investeringskalkyl för LCC ej framtagen än
90 %	30%	Investeringsprojektens kostnad motsvarar budget	96 %	Mål uppfyllt, T2

-10 %	30%	Driftskostnad i jämförelse med andra	•	Redovisas för helår, missvisande att ta upp vid T2
>50 %	30%	Planerat underhåll som del av totalt underhåll	26 %	Mål ej uppfyllt T2

5. Resursfördelning

Ramärendet

Här nedan listas förändring av resursfördelningen jämfört med ramärendet 2016.

Lokalenheten

- Hyresökning om 2,4 % 2016 (kvarvarande effekt av hyresmodell förskole- och grundskolelokaler), ingen hyreshöjning har skett
- Ingen hyreshöjning antagen 2016-2018 för verksamhetslokaler
- Hyreshöjning bostäder efter förhandling
- Volymökning: tillskott av ny lokalyta kan generera ökat överskott i form av hyra men även ökade kapitaltjänstkostnader (bl. a. Sickla skola samt förskola, Långsjöns förskola, Boo Gårds nya förskola)
- Övertagande av drift för yttre fastighetsskötsel av skolgårdar och förskolegårdar ca 7 mnkr, fr.o. m. maj 2016. Inkluderat i föreslagen internbudget
- Samskolan Saltsjöbaden, kulturfaktor av bevarandekaraktär. Inkluderat i föreslagen internbudget ligger en hyresreducering för Samskolan i Saltsjöbaden om 5 mnkr för 2016.
- Övertagande av kultur- och fritidsbyggnader och anläggningar, drift och kapitalkostnader ska medföra nettokostnad om noll kronor
- Mediakostnader bedöms att minska under åren pga. löpande energibesparingsprojekt och konvertering från oljeuppvärmda anläggningar till bergvärme. Från och med 2017 bör nettoeffekt av kostnadsbesparing med beaktande av energiprisjustering vara ca 2 mnkr per år
- Underhållskostnader enligt upprättad underhållsplan, underhåll totalt 79 mnkr varav 50 mnkr uppskattas som investering komponenter
- År 2017-2018, kommande överskott bör uppskattningsvis vara ca 30 mnkr per år

Enheten för fastighetsutveckling

Projekt

Det är inte helt klarlagt hur stora delar av personalkostnaderna som kan fördelas och redovisas på projekten. Fördelningen mellan de administrativa kostnaderna mellan bygg och mark pågår.

- I samband med ett projektavslut kan det uppstå förgäves- och utranteringskostnader i projektet. Utlagda kostnader kommer i så fall att kostnadsföras som driftskostnad i lokalenhetens- och/ eller i enheten för fastighetsutvecklingens resultat. Dessa kostnader är svåra att förutspå.

Mark

- En eventuell överlåtelse av en fastighet skulle inbringa en initial intäkt till kommunen men också innebära bortfall av en långsiktigt årlig intäkt i form av tomträttsavgäld.
- En överlåtelse av kommunens mark med nyupplåtelse tomträtt skulle inbringa en långsiktigt årlig intäkt i form av tomträttsavgäld.
- För att lösa behovet av bostäder för nyanlända kan det bli aktuellt för kommunen att arrendera mark från andra fastighetsägare eller iordningställ kommunal mark. Detta kommer att medföra ökade kostnader.
- Kostnader för kommunens gatukostnadsersättning samt kostnader för iordningställande av mark i samband med stadsbyggnadsprojekt belastar markgruppen. Markgruppen har inget inflytande över dessa kostnader och ingen möjlighet att förutse dem.

Tabell 1) Fastighetsprocessen resursfördelning, nettoredovisning (mnkr)

Verksamhet	Bokslut 2014	Budget 2015	Prognos för 2015 tertial 2	Förändring			Ny Budget 2016	Skillnad budget 15 och ny Budget 16	
				Ram- ärende	Nämnd- yttrande	Majorite- tsförslag		mnkr	%
Lokalenheten	5,2	36,5	31,6	20			23	-13,5	-37 %
Enheten för fastighetsutveckling, projekt	-3,5	-4,5	0	0			-3	+1,5	+33%
Enheten för fastighetsutveckling, mark	7,3	8	8	8			8	oförändrad	-
Summa	9	40	39,6	28			28	-12	-30 %

6. Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2030

Utmaningar

- Samordning av kapacitetsbehov, likviditetsvolym och exploateringsverksamhet
- Säkerställa lokaler för välfärdsverksamhet i Nacka bygger stad, genom hela tillväxtperioden
- Modernisering och underhåll av verksamhetslokaler

Möjligheter

- Implementering av strategisk partnering för byggprojekt både i tidigt skede och för genomförandeskede.
- Ersättningsrekryteringar ger stärkt organisation och stark kompetens
- Stärkt samverkan med externa aktörer och med verksamheter inom stadsbyggnadsprocessen

7. Övriga uppdrag

Fastighetsdirektören får ett särskilt uppdrag att under 2016 arbeta igenom kontrakten för de största externa hyrorna för att se om det finns möjligheter till omförhandling för att åstadkomma lägre hyreskostnader för kommunen. En beskrivning av arbetet samt bedömning av möjliga ekonomiska konsekvenser ska lämnas som underlag till kommunstyrelsens förslag till mål och budget.

Under 2016 kommer lokalenheten att presentera en översikt och analys av marknadsläget för de största inhyrda lokalerna inom segmenten; bostäder/vårdboenden, kontor, butik, skola/förskola och bibliotek samt en handlingsplan för eventuella kontrakt/kategorier där frågan om omförhandling för att åstadkomma lägre hyreskostnader bör drivas enligt uppdraget.

En omförhandling kan innebära förändring i ansvarsfördelning, omfattning av förhyrning, kontraktets löptid samt hyra. De högsta hyresnivåerna erhålls i centrala centrum lägen där alternativ användningen är handel/kontor. För de externa kontrakten med de högsta hyresnivåerna bör möjligheten till alternativ lokalisering, samnyttjande eller minskat lokalutnyttjande prövas.

För de externa hyreskontrakten som är aktuella för uppsägning och omförhandling, uppgår hyran (den samlade bashyran uppräknat i 2015 års nivå) till 21,5 mnkr. Uppsägningarna kommer att ske under 2015–2018 med uppsägningstider som löper på 9 och 12 månader.

(Kommentar: Det är chef lokalenheten som enligt delegationsordning har rätt att teckna kontrakt, se p 36)