

Genomgång av Nacka kommuns styrdokument – gällande flerfamiljshus av trä

TVå motioner har inkommit gällande önskemål om att Nacka ska bygga flerbostadshus av trä. Dels motion ”Bygg också trähus i Nacka bygger stad”, 2016-12-12, dels motion ”Bygg trähus i nya Nacka stad”, 2017-03-06.

Med anledning av det har planenheten genomfört en genomlysning av Nacka kommuns styrdokument med beröringspunkt på motionernas förslag.

Enhetens utredning och bedömning

Kommunens styrdokument

Nacka kommun har tagit fram styrande dokument för hur Nacka ska utvecklas. Nedan följer en redogörelse av vad som redan idag regleras i tillämpbara dokument med beröringspunkt på motionernas förslag om flerbostadshus av trä, både ur ett estetiskt perspektiv och ett hållbarhetsperspektiv, både i Nacka stad och i övriga exploateringsområden.

Nacka kommuns översiktsplan (ÖP)

En attraktiv och hållbar byggd miljö

”Ett hållbart Nacka” sammanfattar Nackas övergripande mål. Hållbarhet innefattar såväl social som ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Översiktsplanen beskriver kommunens möjligheter och problem i ”Utmaningar och målområden”, varav ett är ”En attraktiv och hållbar byggd miljö” vilket bland annat innebär hushållande med resurser som mark, material och energi. Det framgår att Nacka ska sträva efter att bygga bättre och långsiktigt hållbart tillsammans med byggherrar och fastighetsägare i regionen.

Delmål har definierats för att uppnå en attraktiv och hållbar byggd miljö. Ett är att förändringar i den byggda miljön bör innebära förbättringar; estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer. Ett annat är att energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen.



I detaljplaneringen och i senare skeden av stadsbyggnadsprocessen är frågor om inomhusklimat och val av byggnadsmaterial viktiga, då även detta har en stor betydelse för människors välbefinnande. Den byggda miljöns utformning och estetiska värden är också av stor betydelse. Det är viktigt att gestaltungsfrågorna har en central roll i alla planeringsskeden och att utformningen av allmänna platser studeras ur en estetisk synvinkel. Den byggda miljön måste utformas så att energiförsörjningen blir effektiv och klimatpåverkan så liten som möjligt.

Ett projekts egen klimatpåverkan ska belysas redan i samband med planbesked eller annan form av initiering. Alla stadsbyggnadsprojekt bör certifieras enligt vedertagna miljöcertifieringssystem eller motsvarande. Certifieringar kan till exempel innehålla krav på energianvändning och sunda material.

Mark och vattenanvändning

Nacka äger relativt lite mark som inte är naturreservat eller planlagd som allmän plats. Det lyfts därför fram att ett nära samarbete mellan markägare, exploatörer och kommunens företag är av stor betydelse i stadsbyggnadsprocessen. För strategierna "Bygg en tät och blandad stad på västra Sicklaön" och "Utveckla Nackas lokala centra" är samarbetet extra viktigt då det finns många delar i en sådan utveckling som kommunen inte råår över. För att uppnå målet om ett hållbart Nacka så räcker inte lagstiftningens krav. Därför vill Nacka gå längre och kommer i all exploatering arbeta för att miljökrav ställs och att byggandet certifieras enligt branschens vedertagna miljöcertifieringssystem där så är möjligt.

Det som redovisas i Nackas översiktsplan följs upp i den utvecklade strukturplanen för Nacka stad, i Fundamenta, i programmet för markanvändning och i riktlinjerna för hållbart byggande.

Utvecklad strukturplan för Nacka stad

Nacka kommun har tagit fram en utvecklad strukturplan för Nacka stad. Strukturplanen utgår från översiktsplanens strategi "En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön". Strukturplanen behandlar bland annat stadsrum, miljö och genomförande. Den beskriver såväl ekonomisk som ekologisk och social hållbarhet.

Visionen för Nacka stad är "Nära och nyskapande" som bland annat utvecklas enligt följande;

- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.



Fundamenta

Stadsbyggnadsstrategin för Nacka stad, Fundamenta, ska användas för analys och vägledning vid planering, gestaltning och byggande av Nacka stad. Dokumentet ska följa med varje markanvisning och användas i samtliga projekt på västra Sicklaön. Här behandlas bland annat variation, innovativa former och lösningar, karaktärgivande stadsdelar och platser samt miljövänliga lösningar som bör synliggöras. Frågor som "Vad i den tillkommande bebyggelsen är karaktärgivande?", "Finns det någon energiprofil?", "Finns det någon speciell plats i stadsdelen?", "Kan gestaltungs- eller designprogram bidra?" ger stöd till stadsbyggnadsprocessen.

Riktlinjer för hållbart byggande

Riktlinjerna för hållbart byggande anger att kommunens representanter i inledningsskedet av varje nytt stadsbyggnadsprojekt tillsammans med exploitören ska komma överens om prioriterade målområden för projektet. Det ska vara mål som man anser är särskilt viktiga för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet på den aktuella platsen. Åtgärderna för att uppnå målen ska redovisas i samband med beslut om samråd och granskning av planförslag, vid antagande av detaljplan och exploateringsavtal samt i slutredovisningen av projektet.

Ett av målområdena är "Ett energieffektivt och sunt byggande". Det anges att byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.

Förslag på åtgärder/indikatorer redovisas för att nå målet "Ett energieffektivt och sunt byggande";

- Nya och ombyggda byggnader uppfyller kriterier för ett vedertaget miljöklassningssystem (BREEAM, LEED, Miljöbyggnad, Green Buildings, Svanen eller motsvarande.) (Ja/Nej)
- Energianvändningen i bostäder och lokaler är X procent lägre än gällande BBR7.
- Området tar till vara och genererar förnyelsebar energi genom användning av t.ex. solpaneler, solceller och vindkraft. (Ja/Nej)
- Området är anslutet till fjärrvärme. (Ja/Nej)
- Åtgärder har vidtagits för att minimera byggprocessens miljöpåverkan. (Ja/Nej)

Program för markanvändning

Programmet för markanvändning anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i. Det innehåller riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Markanvisningsavtal

Vid anbudsförfarande eller direktanvisning för bebyggelse ska underlaget för anvisningen, utöver marknadsmässigt pris, alltid omfatta ytterligare områden, såsom gestaltning och miljökrav. Här beskrivs gestaltning som att kommundelarnas olika och unika karaktärer ska vidareutvecklas och förädlas med innovativ utformning av den tillkommande bebyggelsen.

Vid utvärdering av anbud där gestaltning är en parameter ska det ske på följande alternativa grunder.

- En väl gestaltad struktur utifrån såväl klassisk som modern arkitektur.
- Signaturbyggnad med unik arkitektur.
- Om kommunstyrelsen antar stadsbyggnadsstrategier för definierade geografiska områden, ska de strategierna anges som gestaltningskrav vid överlåtelse eller tomträttsupplåtelse av fastigheter inom sådana områden.

Vid utvärdering av anbud där miljökrav är en parameter, kan trästomme villkoras som en miljöåtgärd. Om det gäller en tomträtt kan kommunen även ställa särkrav, såsom miljöbyggnad silver.

Exploateringsavtal

Kommunen ska ingå exploateringsavtal avseende mark som ägs av annan än kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och för att tillgodose krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde. I exploateringsavtalet ska kommunens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförandet av en detaljplan regleras.

Plan och bygglagen 2010:900 (PBL)

Av 2 kap 3 § PBL framgår att planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden bland annat främja;

- en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse,
- vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Av 2 kap 6 § plan- och bygglagen framgår att byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till;

- stads- och landskapsbilden,
- natur- och kulturvärdena på platsen,
- en god helhetsverkan.

Av 4 kap 16 § PBL framgår bland annat att kommunen i en detaljplan bland annat får bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.

Av 4 kap 32 § PBL framgår emellertid att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen.