

## Östra Gräsvägen, Ektorp

Detaljplan för Östra Gräsvägen, fastigheterna Sicklaön 73:49 m.fl., i Ektorp,  
Nacka kommun



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

## Sammanfattning

I november 2014 fick Aros Bostad positivt planbesked för att i en kommande planprocess pröva att bebygga fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 med bostäder. Den 22 februari fattade kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott beslut om att anta start-PM för stadsbyggnadsprojektet Östra Gräsvägen i Ektorp. I start-PM beslutades det även att pröva bostäder på kommunens fastighet Sicklaön 73:119 och 40:14.

Stadsbyggnadsprojekts övergripande syfte är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafikhärlägen. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030. Enligt Nacka kommuns översiktsplan är det aktuella området planerat för medeltät stadsbebyggelse men ingår inte i något detaljplaneprogram. På grund av det kollektivtrafikhärläget, behov av nya bostäder inom kommunen samt intresset för exploatering från den privata fastighetsägaren och kommunen, anses projektet förenligt med kommunens ambitioner.

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och är sedan tidigare inte planlagt. Det är beläget i östra delen av Ektorp mellan Värmdöleden (väg 222) och Skuru skola. Projektets mål är att tillskapa byggrätt för nya bostäder på privat mark, skapa fler mindre bostäder genom påbyggnad eller förtätning på kommunens mark - företrädesvis hyresrätter, samordna infart och angöring för de privata respektive kommunala fastigheterna samt eftersträva en helhet kring utemiljön.

Idag är området delvis bebyggt och delvis naturmark. Bebyggelsen består av en kommunal vårdverksamhet i två till fem våningar och två privatägda villor. De två privatägda byggnaderna kommer att rivas men den befintliga vårdverksamheten som bedrivs på platsen ska vara kvar. Planförslaget föreslår en utbyggnad av cirka 45 nya bostäder inom de privatägda fastigheterna 73:49 och 73:50 samt cirka 70 hyresrätter och 10 gruppboheter på de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119.

Del av den föreslagna bebyggelsen ligger inom ett område som delvis omfattas av strandskydd om 100 meter från Bastusjön. Strandskyddet föreslås upphävas med det särskilda skälet, att området anses vara väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Bebyggelsen planeras utföras med stor hänsyn till de träd som är utpekade i framtagna trädinventering, genom att betydelsefulla träd säkerställs med planbestämmelse. Planområdet ligger nära Värmdöleden och målet är att den nya bebyggelsen i planområdet ska klara de rekommenderade riktvärdena för trafikbuller.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>4</b>
Syfte .....	4
Bakgrund och huvuddrag .....	4
<b>Planhandlingar och underlag .....</b>	<b>4</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>5</b>
Läge, areal & markägoförhållande .....	5
Statliga och regionala intressen.....	5
Kommunala intressen .....	6
Behovsbedömning.....	7
<b>Förutsättningar och planförslag .....</b>	<b>8</b>
Övergripande struktur.....	8
Offentliga rum och grönområden.....	9
Bebyggelse .....	10
Kulturmiljö och landskapsbild.....	15
Teknisk infrastruktur.....	15
Störningar och risker .....	17
Markens beskaffenhet .....	19
Markföroreningar.....	19
Dagvatten, grundvatten och skyfall .....	19
Vattenområden.....	20
Strandskydd.....	21
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>22</b>
Organisatoriska frågor.....	22
Ansvarsfördelning.....	23
Avtal .....	23
Tekniska frågor.....	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Fastighetsbildning .....	26
Ekonomiska frågor .....	28
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>29</b>
Avvikelse från översiktsplanen .....	30
Miljökonsekvenser .....	30
Sociala konsekvenser.....	31
Ekonomiska konsekvenser.....	32
Fastighetskonsekvensbeskrivning .....	32
<b>Medverkande i planarbetet.....</b>	<b>33</b>
<b>Övriga medarbetare.....</b>	<b>33</b>

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för olika typer av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till 2030.

Projektets mål är:

- Byggrätt för nya bostäder på privat mark.
- Skapa fler mindre bostäder genom påbyggnad eller förtätning på kommunens mark, förslagsvis hyresrätter.
- Samordna infart och angöring för de privata respektive kommunala fastigheterna samt efterträda en helhet kring utemiljön.

### Bakgrund och huvuddrag

År 2014 förvärvade kommunen fastigheten Sicklaön 73:119 av Locum AB samtidigt som de två villatomterna på fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 såldes till fastighetsutvecklaren Aros Bostad. Aros Bostad fick i november 2014 positivt planbesked för att i en kommande planprocess pröva att bebygga fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 med bostäder.

I planarbetet prövar kommunen också möjligheten till att utveckla nya bostäder på den intilliggande kommunägda fastigheten Sicklaön 73:119 och del av Sicklaön 40:14. Den planerade befolkningsökningen i Nacka kommun medför ett ökat behov av välfärdsfastigheter och olika typer av hyresbostäder, vilket till viss del kan tillgodoses inom det aktuella planområdet.

## Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 21 februari 2017.

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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Behovsbedömning (maj 2019)
- Miljöredovisning (juni 2019)
- Bullerutredning (*Akustikkonsulten, 2018*)
- Bullerutredning (*Akustikkonsulten, 2019*)
- Dagvattenutredning (*Structor, 2019*)
- Trädinventering (*Calluna, 2017*)



## Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och är sedan tidigare inte planlagt. Det är beläget i östra delen av Ektorps mellan Värmdöleden och Skuru skola. Området omfattar fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 som ägs av Aros Bostad samt fastigheterna Sicklaön 73:119 och del av Sicklaön 40:14 som ägs av Nacka kommun.

Området angränsar till Skuru skola i söder och befintlig bostadsbebyggelse i öst och väst. Planområdet avgränsas i norr mot Gamla landsvägen och en inhägnad nedlagd återvinningscentral (ÅVC). ÅVC:n angränsar vidare till Bastusjön samt Värmdöleden. Inom planområdet finns befintlig bebyggelse i form av två villor samt en kommunal verksamhetsbyggnad som används för särskilt boende. I området finns även Skuruhallsvägen och Östra Gräsvägen, ett stort antal träd med högt bevarandevärde, parkeringsytor och obebyggda grönytor. I direkt anslutning till planområdet i sydvästlig riktning ligger Skuru skola och ett idrottsplatsområde med fotbollsplan, basketplan, sporthall och sportcenter.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

### Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB**

Området ligger inte inom något riksintresse men angränsar till Värmdöleden som är utpekad som riksintresse för befintlig väg. Värmdöleden är den enda vägen till kommundelen Boo och Värmdö kommun, som är helt beroende av Värmdöleden för transporter och arbetspendling. Vägen är även viktig för turism då den är en av vägarna till och från skärgården. Vägen utgör också primär transportväg för transporter av farligt gods. Vägen ingår i nätet med viktiga regionala vägar som pekats ut i systemanalysen för Stockholm-Mälardalenregionen och Gotland. Dess funktion är att upprätthålla godtagbar tillgänglighet i den centrala delen av storstadsregionen genom att värna om kapacitet och minimera störningskänslighet. Vägen, framförallt Skurubron, är en av de mest sårbara vägarna i regionen enligt rapporten Sårbarhetskartan (Transekt 2006). Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

### **Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB**

#### *Vatten*

Det finns ingen vattenförekomst inom planområdet. Närmaste vattenområde är Bastusjön men denna har ingen status vare sig ekologisk eller kemisk. Avrinning från området går till Skurusundet vars ekologiska status är måttlig med krav på att bli god till 2027. Den kemiska statusen uppnår god kemisk ytvattenstatus. Detta exklusive ämnena bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, som har förhöjda halter över hela Sverige.

#### *Luft*

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken på den intilliggande Värmdöleden. Värdena för partiklar och kvävedioxid är dock inte så höga att miljö kvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid överskrids i planområdet.

Trafikmängden som de cirka 120 nya bostäderna kommer att tillföra, är så pass liten, att den i sig inte bidrar till en försämrad luftkvalitet. Området planeras dock nära Värmdöleden, som i sig är hårt trafikerad. Detta kan i framtiden medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft kan överskridas inom planområdet, om inte idag så om några år till följd av öka trafik på Värmdöleden.

### **Områdesskydd och förordnanden**

Planområdet ligger delvis inom strandskyddat område. Strandskyddet gäller för Bastusjön 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd*.

### **Kommunala intressen**

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

### **Översiktlig planering**

Enligt Nacka kommuns översiktsplan är det aktuella området planerat för medeltät stadsbebyggelse men ingår inte i något detaljplaneprogram. På grund av det kollektivtrafiknära läget, behov av nya bostäder inom kommunen samt intresset för

exploatering från den privata fastighetsägaren och kommunen, anses projektet förenligt med kommunens ambitioner.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och bidrar till att uppfylla översiktsplanens tredje stadsbyggnadsstrategi, att ”Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”. Vidare pekar översiktsplanen ut det aktuella området som ett svagt samband i grönstrukturen mellan Nyckelviken–Skuruparken–Tollare.

### **Gällande detaljplaner**

Området är sedan tidigare inte detaljplanelagt.

### **Målområden för hållbart byggande**

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt, som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Dagvatten som renas och hanteras
- En god ljudmiljö
- En levande kulturmiljö

Hur målen uppfylls beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Målområden för hållbart byggande*.

### **Behovsbedömning**

Detaljplanen innebär att strandskyddet inom planområdet måste upphävas. Detaljplanen medför viss påverkan på befintlig natur samt innebär en omgivningspåverkan i och med att ett obebyggt område, som utpekats i översiktsplanen som ett svagt grönt samband mellan Nyckelviken–Skuruparken–Tollare tas i anspråk. Dock bedöms inget av ovanstående vara av en sådan art eller omfattning att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Beskrivning av konsekvenser och förslag på åtgärder hanteras inom detaljplanarbetet.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget utifrån olika aspekter.

### Övergripande struktur

Skurus omvandling till ett villaområde startade på 1890-talet, då marken köptes och styckades av för villabebyggelse av grosshandlare Per Edin. Området vid Östra Gräsvägen fördelades i tomter omkring 1910 under namnet Skuruhall. Platsen var då belägen intill den dåvarande landsvägen och här uppfördes därför både villor, mindre hyreshus, lokaler och en skola. Idag består planområdet av en kommunal verksamhet och två privatägda fastigheter. Den kommunala verksamheten uppfördes på sent 1940-tal och fungerade då som ett pensionärshem. Byggnaden byggdes till 1990 och byggnaden gjordes då om till ett behandlingshem vars verksamhet och pågår än idag. De två privatägda fastigheterna är bebyggda med varsin villa var av den ena, kallad Gula villan, är uppförd omkring 1910 och den andra, Röda villan, är en standardvilla från 1930-talets mitt. Båda villorna har byggts om på sent 1940-tal för att anpassas till den dåvarande pensionärsverksamheten. Idag är ingen av villorna i bruk utan är obebodda. Den befintliga kommunala byggnaden ligger idag på en höjd i fritt landskap med de två villorna lite nedanför. Marken i övrigt sluttar, i vissa delar kraftigt ner från bebyggelsen mot angränsande vägar. Planområdet omgärdas av ett flertal vägar – Gamla landsvägen i norr, Östra Gräsvägen i väster och Skuruhallsvägen i öster. Samtliga vägar är försedda med belysning men endast Gamla landsvägen har gångbana. Omkringliggande bebyggelsen består i huvudsak av friliggande enbostadshus på en till tre våningar samt radhus.

Området har ett kollektivtrafikhärläge och även närhet till servicefunktioner. Inom cirka 1,5 kilometer från planområdet finns ett flertal dagligvaruaffärer. I Ektorps centrum finns ett utbud av såväl offentlig som kommersiell service. Både förskola och grundskola angränsar direkt till planområdet.

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar och området behandlas inte i kommunens kulturmiljöprogram.

Detaljplanens indelning av allmänplatsmark och kvartersmark följer den befintliga strukturen och inga nya gatusträckningar planeras. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”.

Planförslaget föreslår en nybyggnation om cirka 120 nya bostäder i olika upplåtelseformer. Del av bebyggelsen föreslås inom redan ianspråktagen mark, medan andra delar föreslås inom del av grönområde, som idag omfattas av strandskydd. I bedömningen har aspekter så som befintliga fastigheters form/storlek, höjdförutsättningar, skyddsvärd mark och vegetation, trafikbuller samt dagvattensituationen vägts in. Uppdateringar av framtagna

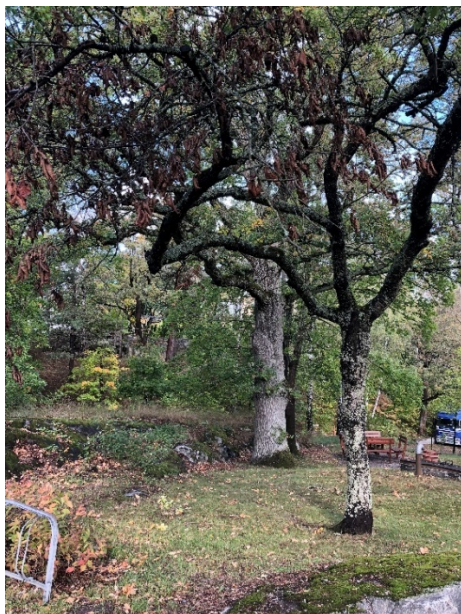


utredningar kommer eventuellt att ske efter samråd, då förutsättningar för den planerade bebyggelsen har ytterligare klargjorts. En del inom planområdets norra del utsätts för högre bullernivåer än resterande delar och lämpar sig därmed för en högre och tätare bebyggelse, för att uppnå bullerkraven. Här möjliggör därför detaljplanen för flerbostadshus i 7 till 8 våningar för att minska risken för bullerregn över till den tysta södervända sidan.

### Offentliga rum och grönområden

Inom området finns idag inga offentliga rum eller platser. De mindre grönytor som finns nyttjas av den kommunala verksamheten. I direkt anslutning till planområdet i sydvästlig riktning ligger ett skolområde med fotbollsplan, basketplan och sporthall.

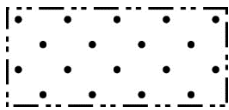
Inom området finns ingen skyddad natur i form av naturreservat eller Natura 2000 men området har delvis höga naturvärden i form av en sammanhängande naturlig skogsmiljö. De befintliga gröna ytorna inom planområdet innehåller flera skyddsvärda träd. Träden finns registrerade genom länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd och hjälper till att bevara det svaga spridningssamband som har pekats ut i kommunens översiktsplan. Enligt länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd i kulturlandskapet finns inom planområdet fyra skyddsvärda träd (ek), varav tre är jätteträd (större än 1 meter i diameter). Vidare har 45 naturvärdesträd identifieras inom planområdet i en trädinventering (Calluna, 2017). Av dessa 45 naturvärdesträd finns sju ekar, med naturvärdesklass 2, och en tall, naturvärdesklass 3, inom strandskyddat område. En skyddsvärd ek enligt länsstyrelsens kriterier för jätteträd finns i direkt anslutning till strandskyddets gräns.



*Bilder på två av områdets jätteekar och övrig vegetation.*

Den föreslagna exploateringen innebär att en del av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för ny bebyggelse. Naturmarken är utpekad i översiktsplanen som del i ett svagt samband i grönstrukturen mellan Nyckelviken-Skuruparken-Tollare. Bebyggelse inom detta

område kan komma att bidra till att det svaga sambandet försvagas ytterligare och vissa spridningssamband kommer eventuellt att gå förlorade. Vidare kommer en del miljöskapande träd att försvinna när marken bebyggs. Bebyggelsen planeras utföras med hänsyn till de träd som i framtiden i trädinventering är utpekade som betydelsefulla. Detta genom att de träden markeras med bevarandebestämmelsen ”n<sub>1</sub>” på plankartan. Bestämmelsen innebär att trädet inte får fällas eller skadas till följd av till exempel jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller för spridning av epidemisk trädskjuka kan det efter lovprövning få fällas. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning vid ansökan om marklov för trädfällning. Vid eventuell fällning av riskträd ska återplantering ske på platsen med motsvarande träslag. Skyddsbestämmelsen ”n<sub>1</sub>” är vidare kombinerade med bestämmelsen ”prickmark” vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.



*Prickmark – marken får inte förses med byggnad.*

I stort minskar de gröna områdena inom planområdet. Dock är delar av ytorna så kuperade och svårtillgängliga att möjligheten till rekreation är starkt begränsade på dessa. Ett promenadstråk går från planområdet och norrut längs med Bastusjön, vilket används av flera inom närområdet. Promenadstråket påverkas inte av planförslaget. Via Skuru skolväg når man enkelt Bastusjöns badplats och även Nyckelvikens naturreservat. Skuruparken ligger också nära och är ett attraktivt rekreationsområde. Söder om planområdet finns ett kommunalt parkstråk med bland annat lekplats och en tennisbana. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna till rekreation för närboende och planerad bebyggelse bedöm få god tillgång till rekreationsområden.

### Bebyggelse

Fastigheterna i närområdet är till största delen bebyggda med enbostadshus, radhus eller parhus med tillhörande komplementbyggnader. Husen varierar i karaktär, ålder och storlek. Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av tre byggnader varav en kommunal verksamhet och två privatägda villor.



*Bilden ovan visar den befintliga verksamheten på Sicklaön 73:119 och bilden till höger visar den så kallad "Gula villan" som uppfördes 1930 och ligger på den privata fastigheten Sicklaön 73:50.*



### *Bostäder*

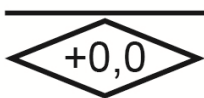
Detaljplaneförslaget innebär rivning av de två villorna på Sicklaön 73:49 och 73:50. Berörda byggnader ligger inte inom ett område som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram eller riksintresse för kulturmiljövården. Dock har den så kallade Gula villan på Sicklaön 73:50 arkitekturhistoriska värden och bidrar även med miljömässiga upplevelser för närmiljön. Miljön som helhet bedöms inte vara av sådan karaktär eller ha sådant kulturhistoriskt värde, att byggnaderna är omistliga för området. Vissa arkitektoniska värden kommer dock att försvinna från platsen men dokumentation kommer att föras, så att material över värdena finns sparade hos kommunen.

Den huvudsakliga markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen är vård och bostäder. Bostäder regleras i plankartan genom bestämmelsen **"B"**. Hur mycket som kan byggas på kvartersmark och den enskilda fastigheten kallas ofta för "byggrätt". Det betyder att det är vad som får uppföras, under förutsättning att detaljplanens övriga bestämmelser uppfylls samt gällande lagar och regler i övrigt efterlevs. Planförslaget bygger på idén att tillskapa nya boendemöjligheter kring den befintliga verksamheten som ligger mitt på den kommunala fastigheten Sicklaön 73:119. Totalt möjliggörs cirka 120 nya bostäder i flerbostadshus, av dessa föreslås cirka 45 bostäder inom de privatägda fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 och cirka 70 bostäder inom del av de kommunala fastigheterna Sicklaön 73:119 och 40:14. En gruppboende om ca 10 lägenheter, för personer med psykiatrisk funktionsnedsättning, möjliggörs också för inom Sicklaön 40:14. Lägenheterna integreras i flerbostadshuset norr om den befintliga verksamheten.

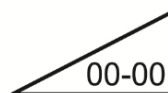


En mindre del av marken planläggs med bestämmelsen ”**B<sub>1</sub> (GATA<sub>2</sub>)**” som innebär att markanvändningen är bostäder mellan nivån +29,7 och +51,0 meter ovan angivet nollplan. I övrigt gäller markanvändningen lokalgatan. Nivån + 51,0 är satt till 5 meter över högsta nockhöjd, som i plankartan reglerats till +46 meter över angivet nollplan, för att ge rum för byggnadstekniska delar som exempelvis skorstenar. Bestämmelsen reglerar att den kommunala gatan Skuruhallsvägen ska vara kvar men får genom bestämmelsen byggas över med bostäder. Genom att bygga över Skuruhallsvägen och skapa en ”hel” fasad möjliggör planen för en bättre ljudnivå mot innergården på den södra sidan och för befintlig bebyggelse, söder om den planerade bebyggelsen. En liten tredimensionell del av fastigheterna Sicklaön 73:119 och 40:14 som omfattas av ”**B<sub>1</sub> (GATA<sub>2</sub>)**” avses föras över genom fastighetsreglering till den nya bostadsfastigheten. Under nivån +27,9 och över +51,0 meter kommer marken att fortsätta ägas av kommunen. (Se mer kring hanteringen av det under avsnitt *så genomförs planen*).

Höjden på bostadshusen inom Sicklaön 73:49 och 73:50 varierar mellan tre och fyra våningar vilket regleras med en bestämmelse i plankartan som reglerar byggnadens nockhöjd. Bostadshusen regleras även med bestämmelse om minsta takvinkel i grader som reglerar att taket uppförs med bestämd takvinkel. Inom Sicklaön 73:119 och 40:14 har bostäderna ett våningsantal mellan tre och sju våningar och regleras på samma sätt med en satt nockhöjd. Fastigheterna Sicklaön 73:119 och 40:14 har vidare ett bullerutsatt läge och den nya bebyggelsen måste utformas med hänsyn till bullersituationen och fungera bulleravskärmande.



*Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.*



*Takvinkel – minsta takvinkel i grader*

Planen kommer att förändra sträckningen av infarten till området, för att möjliggöra att både den befintliga verksamheten och de kommande lägenheterna kan trafikförsörjas via samma infart.

För samtliga bostadshus möjliggörs för garage i källarplan eller souterräng. Garagen måste utformas så att dagvattentillförseln till närliggande skyddsvärda träd inte skärs av och så att dagvatten tas om hand inom den egna fastigheten. Vidare kring parkering se avsnitt *Gator och trafik* och för dagvatten se avsnitt *Dagvatten, grundvatten och skyfall*.

*Gestaltning av ny bebyggelse på Sicklaön 73:119 och 40:14*

Gestaltungsbestämmelser anger inriktningen av de nya byggnadernas formspråk. Takvolymerna förstärker vertikaliteten hos de smala huskropparna och tydliggör kvarterets komposition. De branta sadeltaken är vanligt förekommande i området. Stora geometriska

fönster med varierad placering bidrar till byggnadernas individualitet och karaktär. I plankartan regleras byggnadens utformning med gestaltungsbestämmelsen ”f<sub>1</sub>”.

Planbestämmelse f<sub>1</sub> innebär:

Fasader ska utformas med olika kulör och material så som tegel, puts, plåt, trä eller betong

Fasad ska uppföras utan synliga betongelementskarvar

Husen ska uppföras med sadeltak

Balkonger får endast uppföras in mot gården

Portik med fri höjd om 4,7 meter ska uppföras över Skuruhallsvägen



*Bilden redovisar det nuvarande förslaget på utformningen av bebyggelsen på Sicklaön 73:119 och 40:14. Volymerna och utformning styrs i detaljplanen. Bostadsbebyggelsen har ritats av Kirsh + Dereka Arkitekter.*

*Gestaltning av ny bebyggelse på Sicklaön 73:49 och 73:50*

Gestaltungsbestämmelser anger inriktningen av de nya byggnadernas formspråk.

Byggnaden är placerad med hänsyn till tre stora befintliga ekar som den samspelar med.

Byggnaden anläggs på pelare, bland annat för att inte skära av grundvattenströmningen mot de skyddsvärda träd som finns i områdets västra del (se vidare i under avsnitt *Dagvatten, grundvatten och skyfall* samt i framtagna dagvattenutredning (Structor, 2019)). Varierade taklutningar och takutsprång från samma taknock ger en variation i volym och anknytning till platsen. Fönster- och balkongsättningen är rytmisk och ger en stadga till volymen samtidigt som den skapar fina uteplatser för de boende.

Trä används som huvudsakligt fasadmaterial med vissa undantag för till exempel gavlar och bottenvåningens betongpelare. I plankartan regleras byggnadens utformning med gestaltungsbestämmelsen ”f<sub>2</sub>”.

Planbestämmelse f<sub>2</sub> innebär:



Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i trä  
Fasadkulör ska vara i varma och naturenliga färger  
Huset ska uppföras med sadeltak i varierande takvinklar



*Bilden redovisar det nuvarande förslaget på utformningen av bebyggelsen inom Sicklaön 73:49 och 73:50. Volymerna och takvinklarna styrs i detaljplanen. Bostadsbebyggelsen har ritats av DinellJohansson arkitekter.*

#### *Verksamhet*

Den befintliga verksamheten inom planområdet betecknas med ”D” som anger markanvändningen vård. Planen medger ingen ytterligare byggrätt inom den befintliga verksamhetens närhet. Den befintliga byggnaden är mellan 2 till 5 våningar hög vilket bekräftas i detaljplanen genom högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

#### *Mark- och terränganpassning*

En planbestämmelse införs för hela planområdet, för att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen anpassas till terrängförutsättningarna, till befintlig vegetation och till områdets landskapsbild. Då nya byggnader uppförs eller när fastigheter delas kan dock marknivåer på kvartersmark behöva ses över. Vid ändring av marknivåer behöver omhändertagande och avledning av dagvatten särskilt beaktas, se rubriken *Dagvatten, grundvatten och skyfall* nedan. Terrängens förutsättningar i kombination med fastigheternas form innebär i regel att väl platsanpassade lösningar och bebyggelseutformning måste väljas för att undvika stora ingrepp i terrängen och för att byggrätten ska kunna utnyttjas fullt ut.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Del av den planerade bebyggelsen placeras inom redan bebyggd mark och påverkar därmed inte landskapsbilden. Den föreslagna bebyggelsen inom del av kommunens mark på Sicklaön 73:119 och 40:14 kommer att påverka landskapsbilden samt ta grönområde i anspråk. Detta innebär en förändring i närområdet för boende samt att det i översiktsplanen markerade svaga gröna sambandet kommer att försvagas. En upplevd grön barriär kommer att försvinna mellan de befintliga bostäderna och Värmdöleden.

Gula villan som är uppförd omkring 1910, har ett tidstypiskt nationalromantiskt formspråk, högre volym och arkitektoniskt värde. Den har i huvudsak behållit sitt ursprungliga utseende och karaktärsdrag vilket innebär att den är särskilt värdefull enligt PBL. Även röda villan bevarar kulturhistoriska värden. I och med en rivning av byggnaderna kommer vissa kulturhistoriska värden att gå förlorade. Kommunen har i sin sammanvägda prövning bedömt att behovet av att utveckla fastigheten med fler bostäder och mer yta för verksamheten är viktigare/mer angeläget än de kulturhistoriska värdena.

### **Teknisk infrastruktur**

För att försörja den nya bebyggelsen behövs ett antal åtgärder vilket beskrivs utförligare nedan.

### **Gator och trafik**

Planområdet gränsar i norr till Gamla landsvägen som är en återvändsgata som försörjer enskilda hushåll, förskola, kommunal vårdverksamhet och en mindre lokal fotbollsplan. Gamla landsvägen är en mindre väg utan mittlinje som slingrar sig genom terrängen. Terrängen består av berg i dagen och orörd natur i form av en trädridå längs med båda sidor, bortsett från den del mot Värmdöleden som kantas av ett plank mot en nedlagd återvinningscentral. Vägen är cirka 6 meter bred med en gångbana på ena sidan, markerade övergångsställen med skyltning samt gatubelysning.

Östra Gräsvägen nås via Gamla landsvägen och ligger inom den västra delen av planområdet. Körbanan varierar mycket i bredd men är som bredast cirka 3 meter. Den befintliga verksamheten på Sicklaön 73:119 har sin infart från Östra Gräsvägen. Östra Gräsvägen leder också fram till en nätstation som i plankartan betecknas som "E", vilket står för teknisk anläggning. Utanför planområde smalnar vägen av till en gång- och cykelväg som går mellan Skuru skola och Skuru Sporthall fram till Skuru skolväg. Planområdet omfattar även del av Skuruhallsvägen. Skuruhallsvägen går mellan Gamla landsvägen i norr och Skuru skolväg i söder.



*Bilden till vänster är över Gamla landsvägen och till höger är Skuruhallsvägen med utblick över Gamla Landsvägen, Värmdöleden och Bastusjön.*

Det befintliga gatunätets sträckning och standard behålls och betecknas som **"GATA<sub>1</sub>"** i plankartan. Befintlig infart till verksamheten på Sicklaön 73:119 delas idag med de privata fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50. I planen markeras området för infart med prickmarkering och med bestämmelsen **"g"**, för att möjliggöra bildande av en gemensamhetsanläggning för mindre kvartersgata. Se mer under avsnitt *Så genomförs planen*. Eventuellt behövs infarten till Sicklaön 73:119, 73:49 och 73:50 göras om för att anpassas till kommande bebyggelse och befintliga fastighetsgränser. Se mer under avsnitt *Så genomförs planen*.

Inga trafikmätningar har utförts men liknade gator i området, har en dygnstrafik om 400 fordon. Värmdövägen som leder fram till Gamla Landsvägen har en dygnstrafik om cirka 6 900 fordon. Området är gles trafikerat vilket överensstämmer med karaktären för övriga vägar i Ektorp.

#### *Parkering*

Huvuddelen av bostädernas parkering ska anordnas i garage under respektive tillkommande bostadshus. Cirka fem parkeringsplatser iordningsställs på den befintliga parkeringen vid infarten till Sicklaön 73:119 och 73:50. Platserna tillhör de tillkommande bostäderna inom Sicklaön 73:49 och 73:50. Till verksamheten finns idag befintliga parkeringsplatser och ett lastintag öster om byggnaden i markplan. Dessa kommer finnas kvar.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla, vilket innebär att kravet på antalet parkeringsplatser kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Cykelparkering anordnas i bottenvåningar samt garage. Kommunens krav på cykelparkering och gällande parkeringsnorm för antalet cykelplatser per lägenhet ska följas. Cykelrum ska vara lätta att nå.

#### *Kollektivtrafik*

Idag trafikeras inte området av någon kollektivtrafik. Närmaste busshållplats är på Värmdövägen – hållplats Skurustugan, som ligger cirka 600 meter bort. Från Skurustugan finns goda kommunikationer till bland annat Ektorps centrum, Nacka Forum, Sickla och vidare in till Slussen men också vidare ut i Nacka och Värmdö till bland annat Björknäs centrum, Orminge centrum och Gustavsberg. Hållplatsen trafikeras av ett stort antal busslinjer.

#### **Teknisk försörjning**

##### *VA*

Sicklaön 73:49, 73:50 och 73:119 är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. För den tillkommande bebyggelsen inom Sicklaön 73:119 och 40:14 behöver en ny anslutning tillkomma från Gamla landsvägen. Se vidare under avsnitt *Så genomförs planen*.

En befintlig kommunal vattenledning går över den privata fastigheten Sicklaön 73:49 och betecknas i plankartan med bestämmelsen ”u”, som innebär att marken reserveras för underjordiska ledningar.

##### *Övriga ledningar*

Området är kopplat mot elnätet via Nacka Energi AB och till befintligt fibernät genom Skanova.

#### **Störningar och risker**

Planförslaget innebär risker och störningar avseende bland annat buller och farligt gods i och med närheten till Värmdöleden samt dagvatten, se vidare under respektive underrubrik nedan.

#### **Buller**

Området påverkas huvudsakligen av höga bullernivåer från Värmdöleden och tillhörande Trafikplats Skuru. Idag är det främst grönområdet på kommunens fastigheter Sicklaön 40:14 och 73:119 som är bullerutsatt. Men även befintlig bebyggelse exponeras från vägtrafik. I och med den nya Skurubrons tillkomst, kommer bullerskärmar att uppföras, vilket kan förbättra situationen något.

Bullerutredningar har tagits fram under planarbetet men bullret från Värmdöleden ska utredas vidare efter samrådet. Den nya bebyggelsen medför en viss ökning av vägtrafik på tillfartsvägar till området. Bullerbidraget från denna ökning till befintlig bebyggelse är dock nästintill försumbart, med anledning av hög bakgrundsnivå från Värmdöleden och Trafikplats Skuru.



Målet är att den nya bebyggelsen i planområdet ska klara de rekommenderade riktvärdena för trafikbuller. Planerad bebyggelse på Sicklaön 73:119 och 40:14 närmast Värmdöleden exponeras till ena hälften av ekvivalenta ljudnivåer i intervaller om ca 60–65 dBA och andra hälften av nivåer högre än 65 dBA. Det innebär att för att klara bullerriktlinjerna behöver lägenheterna inom det lägre intervallet utformas som små enkelsidiga lägenheter eller att det genomgående i hela byggnaden byggs större genomgående lägenheter, där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot tystare sida för att klara kraven under 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Kompletterande bullerskyddsåtgärder, som exempelvis indragna balkonger, kan komma att krävas för att uppfylla högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på den ”tysta” sidan.

Föreslagen byggnation på fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 är inte lika bullerutsatt. Privata uteplatser och/eller gemensam uteplats anordnas mot den inneslutna gårdsytan mellan huskropparna.

Följande planbestämmelser införs för hela planområdet för att säkerställa lämplig utformning för tillkommande bostäder i bygglovsskedet.

Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärden) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids (vid lägenheter större än 35 kvm). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
- Bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).

I övrigt kommer den tänkta bebyggelsen att utgöra en mycket god skärmning av vägtrafikbuller från Värmdöleden för bakomliggande bostadsbebyggelse och skola, vilket är positivt.

### **Farligt gods**

Värmdöleden är klassad som en primärled för farligt gods. Avståndet mellan de planerade bostäderna och Värmdöleden är som närmst cirka 30 meter. Då Värmdöleden ligger så pass mycket högre än bostäderna bedömer kommunen att inga skyddsåtgärder är nödvändiga att vidta, förutom placering av ventilationsintag, vilket regleras på plankartan genom planbestämmelsen ”b<sub>2</sub>”.

### **Luftkvalité**

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken på den intilliggande Värmdöleden. Dock är värdena för partiklar och kvävedioxider inte så höga, att miljö kvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxider överskrids i planområdet.

Trafikmängden som de cirka 120 nya bostäderna kommer tillföra är så pass liten att det i sig inte bidrar till en försämrad luftkvalitet. Dock så planeras området nära Värmdöleden, som i



sig är hårt trafikerad, och som kan komma att medverka till att miljökvalitetsnormerna för luft kan överskridas inom planområdet. Planen föreslår att ventilation-, och luftintag placeras bort från Värmdöleden in mot den befintliga bebyggelsen för att inte ge upphov till någon hälsorisk vilket regleras med planbestämmelsen ”b<sub>2</sub>” i plankartan.

### **Markens beskaffenhet**

Marken består till största delen av urberg. Mindre delar längs Gamla landsvägen och östra Gräsvägen består av postglacial lera. En geoteknisk utredning kommer att tas fram efter samrådet.

### **Markföroreningar**

Inga kända markföroreningar har påträffats inom området. Men då området delvis kan vara uppfyllt kan fyllnadsmassor som förts till platsen vara förorenade. I samband med schakt i området ska uppmärksamhet hållas på massor som ser förorenade ut eller som luktar anmärkningsvärt. Om föroreningar hittas ska miljöenheten upplysas om detta. Denna åtgärd bedöms vara tillräcklig för att uppnå målområdet giftfri miljö och platsen bedöms med detta lämplig att bebygga.

### **Dagvatten, grundvatten och skyfall**

Idag är området delvis bebyggt och delvis naturmark. Dagvatten infiltreras idag inom planområdets grönytor och inom naturmark och avrinner mot Skurusundet vars ekologiska status är måttlig med krav på att bli god till 2027. Den kemiska statusen uppnår god kemisk ytvattenstatus, detta exklusive ämnena bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar som har förhöjda halter över hela Sverige.

En dagvattenutredning har tagits fram för den planerade bebyggelsen inom Sicklaön 73:49 och 43:50. Föreslagna åtgärder har utformats för att efterleva Nacka kommuns riktlinjer om fördröjning av 10 mm nederbörd och en begäran från Nacka Vatten och Avfall om att flödet ut från området inte ska öka för ett dimensionerande 10-års regn. Riktlinjen har tagits fram som ett led i kommunens åtagande om att god vattenstatus ska kunna uppnås i kommunens vattenförekomster, och genom att uppfylla detta bidrar den planerade exploateringen till detta.

Dagvattenutredningen påvisar att det dimensionerande dagvattenflödet blir något större för planerad situation jämfört med befintlig situation. Genom att anläggningar för omhändertagande av 10 mm nederbörd implementeras i och med exploateringen minskas flödet för planerad situation med cirka 20 % (från 57 liter/sekund till 45 liter/sekund). För att reducera flödet till 16 liter/sekund, vilket motsvarar det dimensionerande flödet vid ett 10-årsregn för befintlig situation, krävs en kompletterande fördröjningsvolym på 15 kubikmeter. Eftersom utredningsområdet är litet och har tunna jordlager ovan berg föreslås att den kompletterande fördröjningen utförs med plastkassetter eller rörmagasin, med ett utlopp med kapacitet 17 liter/sekund motsvarande befintligt dimensionerande flöde, som är mycket utrymmeseffektiva med en porositet på cirka 95 %, för att minska behovet av eventuell sprängning. Vidare beräknas föroreningsbelastningen minska eller vara oförändrad

för samtliga studerade ämnen utom för kadmium, där en liten ökning beräknas ske på årlig basis.

Byggnaden på fastigheterna Sicklön 73:49 och 73:50 planeras att anläggas på pelare, bland annat för att inte skära av grundvattenströmningen mot de skyddsvärda träd som finns i fastigheternas västra del. Den upphöjda byggnaden innebär att vatten vid extrema regn kommer att kunna avrinna ytligt under byggnaden, över den planerade parkeringen, utan att riskera att byggnaden skadas. Vid normala regn kommer dock inget vatten att passera under byggnaden, utan allt kommer då att ledas till föreslagna anläggningar för rening och fördröjning. I övrigt kommer takvatten att avvattnas mot nedsänkta grönstråk på den östra respektive västra sidan av bostadshuset för rening och fördröjning. Dagvattnet leds ut ovanpå planteringen och ges då möjlighet att infiltrera till underliggande mark och bidra till att upprätthålla den naturliga vattenbalansen. Även de nedsänkta grönstråken i öster förses med bräddanslutningar till dagvattenledning för avledande av överskottsvatten. Anläggningarna utformas enligt kommunens anvisningar så att dagvattnet får en uppehållstid på 6–12 timmar.

Vid extrema regn som är större än dimensionerande för Sicklön 73:49 och 73:50 är det för ny exploatering viktigt att höjdsättningen är utförd så att dagvattnet kan avrinna ytledes mot säkra avrinningsvägar utan att skada byggnader eller annan infrastruktur. Översvämningsproblematiken bedöms dock kunna hanteras genom höjdsättning och dimensionering av dagvattennätet under genomförandet av detaljplanen. Planen innebär därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämming (enligt 11 kap. 10–11 §§ PBL).

En dagvattenutredning kommer att tas fram för fastigheterna Sicklön 73:119 och 40:14 efter samrådet. Då kommer föreslagna lösningar projekteras mer i detalj för att säkerställa att tillräckliga volymer uppnås i respektive anläggning. Bland annat behöver höjdsättning för gårdsytorna studeras så att vatten inte riskerar att stängas in mot någon byggnad utan kan avledas ytligt via gårdsytor och infartsvägar i och med att samtliga föreslagna byggnader placerats i sluttning. Dagvatten regleras inom planen med bestämmelsen ”b<sub>1</sub>” i plankartan som innebär att dagvattenåtgärder inom kvartermark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas. Dagvatten regleras även med bestämmelsen ”b<sub>3</sub>” som innebär att dagvatten ska avledas till makadamdike för rening.

### Vattenområden

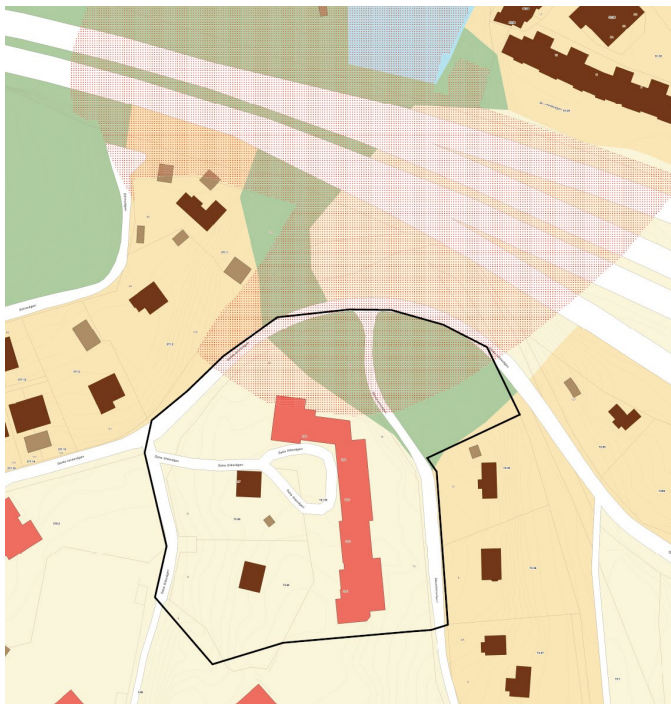
Det finns ingen vattenförekomst inom planområdet. Närmaste vattenområde är Bastusjön, som är övergödd och drabbas av kraftig algblooming sommartid. Tillrinningsområdet utgörs till största delen av villa- och vägområden, vilket innebär att sjön belastas med förorenat dagvatten.



*Bilden till vänster är en bild över Bastusjön och till höger Värmdöleden som går ovan Bastusjön.*

### Strandskydd

Planområdets norra del omfattas av 100 meter strandskydd från vattenlinjen. Strandskyddet omfattar främst obebyggd mark, en nedlagd återvinningscentral samt del av vägområde.



*Röd markering visar på strandskyddets utbredning*

Föreslagen bebyggelse inom de kommunalägda fastigheterna Sicklaön 73:119 och 40:14 omfattas delvis av strandskydd. Kommunen bedömer att Planförslaget är förenligt med strandskyddets syfte och att särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet. Detta då området är väl avskilt från område närmast strandlinjen, genom att Värmdöleden, går mellan aktuellt planområde och strandlinjen. Trots att motorvägen är upphöjd, kan den anses utgöra en barriär mellan Bastusjön och området söder om Värmdöleden. Den skär

därmed av kopplingen mellan Bastusjön och det strandskyddade området inom aktuell detaljplan. Vidare finns en nerlagd återvinningscentral mellan Värmdöleden och planområdet som begränsar strandskyddet ytterligare, då den omgärdas av stängsel och inte är tillgängligt för allmänheten. Detaljplanens påverkan på strandskyddet bedöms därmed inte innebära betydande miljöpåverkan.

## **Så genomförs planen**

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

### **Organisatoriska frågor**

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

#### **Tidplan**

##### ***Planarbete***

Samråd	juni-augusti år 2019
Granskning	kvartal 4 år 2019
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 2 år 2020
Laga kraft tidigast*	kvartal 3 år 2020

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

##### ***Genomförande***

Markgenomförandeavtal respektive exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. I detta fall är det endast aktuellt med utbyggnad av kvartersmark. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 2 år 2020 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

##### **Genomförandetid**

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

## **Huvudmannaskap**

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan.

## **Ansvarsfördelning**

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

## **Allmänna anläggningar**

### ***Vatten- och spillvatten***

Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet inom området.

### ***Dagvatten***

Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna dagvattennätet inom området.

### ***Elförsörjning, telenät och fibernät***

Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet inom området.

Skanova har ett befintligt fibernät inom området.

### ***Fjärrvärme***

Stockholm Exergi har ett befintligt fjärrvärmenät inom området.

## **Allmän plats**

Nacka kommun är huvudman för utbyggnad och skötsel av allmän plats.

## **Kvartersmark**

Fastighetsägarna ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder och vård. För teknisk anläggning ansvarar berörd ledningsägare.

## **Avtal**

I april 2016 antog kommunfullmäktige ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”.

Riktlinjerna för exploateringsavtal ska fungera som utgångspunkt för direktanvisnings-, exploaterings- och markgenomförandeavtal och syftar till att skapa transparens, tydlighet, ökad likabehandling och effektivare arbets- och beslutsprocesser i kommunen.

## **Markanvisning/Direktanvisningsavtal**

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst, av kommunen ägt, markområde för



bebyggande. För kvartersmarken inom del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119 planeras markområdet att markanvisas genom en direktanvisning till en framtida exploatör. Detta kommer att ske efter samrådet av detaljplanen.

### **Exploateringsavtal**

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna ett exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Inom denna detaljplan kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanens antagande.

Exploateringsavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen samt kostnadsansvar. I detta exploateringsavtal kommer följande att regleras: fastighetsrättsliga frågor, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder, gestaltning av bebyggelsens utformning, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Konsekvenserna av att genomföra detaljplanen med stöd av ett exploateringsavtal är att förutsättningar och åtaganden mellan exploatören och kommunen blir förutsägbara. Utbyggnad av allmänna anläggningar bedöms inte behövas inom detta projekt vilket innebär att kommunen inte tar några större ekonomiska risker om exploatören skulle gå i konkurs.

### **Markgenomförandeavtal**

För genomförandet av detaljplanen inom del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119 är det nödvändigt att teckna ett markgenomförandeavtal. Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör, som ska exploatera på kommunens mark. Markgenomförandeavtal ska vara undertecknat innan detaljplanens antagande.

Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen samt kostnadsansvar. I detta markgenomförandeavtal kommer följande att regleras: marköverföringar, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Konsekvenserna av att genomföra detaljplanen med stöd av ett markgenomförandeavtal är att förutsättningar och åtaganden mellan exploatören och kommunen blir förutsägbara. Utbyggnad av allmänna anläggningar bedöms inte behövas inom detta projekt vilket innebär att kommunen inte tar några större ekonomiska risker om exploatören skulle gå i konkurs, dock skulle markintäkter i form av tomträttsavgäld gå förlorade fram tills att kommunen hittar en ny exploatör att teckna tomträttsavtal med.

### **Tomträttsavtal**

Ett tomträttsavtal ska tecknas då kommunen ska upplåta mark med tomträtt och följer ofta ett markanvisningsavtal. Innehavaren av tomträtten får betala en avgift (en så kallad tomträttsavgäld) för att nyttja marken. Tomträttsavtalet reglerar tomträttsavgäld, areal, ändamål, bygglov, upplåtelser, anslutningsavgifter, viten med mera.

I samband med genomförandet av detaljplanen och fastighetsbildning är genomförd för kvartersmarken inom del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119 kommer ett tomträttsavtal att tecknas mellan kommunen och den tilltänkta tomträttshavaren/exploatören.

### **Tekniska frågor**

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

### **Allmän plats gata**

Inom planområdet går Skuruhallsvägen och Östra Gräsvägen. Ingen ombyggnation för dessa gator är planerade utan endast anpassning mellan kvartersmark och allmän platsmark.

### **Vatten och spillvatten**

Befintliga VA-ledningar med tillräcklig kapacitet finns i området, dock behöver nya förbindelsepunkter anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen. Vid detaljplanens genomförande kan Nacka Vatten och Avfall genomföra eventuella omläggningar, utbyggnationer och anläggandet av förbindelsepunkter till kommunalt vatten och spillvatten. Lokalisering av nya förbindelsepunkter för kvartersmarken bestäms i ett senare skede.

Exploatören bekostar eventuella uppdimensionering och ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen. Det ska regleras i ett avtal mellan ledningsägaren och exploatören.

### **Dagvatten**

Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, som dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i exploateringsavtal samt markgenomförandeavtal med respektive fastighetsägare. Vissa åtgärder regleras genom planbestämmelser i plankartan.

### **El, tele och fiber**

Befintliga elledningar finns i området, dock behöver nya förbindelsepunkter anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen. I samband med genomförandet av detaljplanen inom fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 behöver elledningar till byggnaden inom fastigheten Sicklaön 73:119 läggas om.

Befintliga fiberledningar finns i området, dock behöver nya förbindelsepunkter anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen. I samband med genomförandet av

detaljplanen inom fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 behöver fiberledningar till byggnaden inom fastigheten Sicklaön 73:119 läggas om.

Vid detaljplanens genomförande kan Skanova och Nacka Energi att genomföra eventuella omläggningar, utbyggnationer och anläggandet av förbindelsepunkter för fiber och el. Lokalisering av nya förbindelsepunkter för kvartersmarken bestäms i ett senare skede.

### **Värme**

Inga fjärrvärmeledningar behöver läggas om i samband med genomförandet av detaljplanen. Diskussioner mellan exploatören och Stockholm Exergi om inkoppling till fjärrvärmenätet pågår. I sådant fall behöver nyläggning av ledning och nya förbindelsepunkter anläggas.

Vid detaljplanens genomförande kan Stockholm Exergi genomföra eventuella utbyggnationer och anläggandet av förbindelsepunkter till fjärrvärmenätet. Lokalisering av nya förbindelsepunkter för kvartersmarken bestäms i ett senare skede.

I dagsläget är det dock ej bestämt hur bebyggelsen inom kvartersmarken ska värmas upp.

### **Avfall**

Nacka Vatten och Avfalls tekniska handbok för avfall har varit vägledande vid planering och genomförande av avfallshanteringen.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

### **Allmän plats**

Mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen ägs idag av kommunen och kommer vid genomförandet av detaljplanen kvarstå inom befintlig kommunal fastighet. Fastighetsbildning för allmän platsmark är därför inte nödvändig.

### **Kvartersmark**

Den del av kvartersmarken med bostadsändamål inom fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119 som planeras att markanvisas behöver styckas av inom en lantmäteriförrättning för att sedan kunna upplåtas genom ett tomträttsavtal. En del av berört markområde pekas i plankartan ut för olika användningsområden i flera plan. Detta område kommer att kunna utgöra föremål för tredimensionell fastighetsbildning.

Inom fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 kommer det enbart vara kvartersmark med bostadsändamål och endast en bostadsrättsförening som ska äga marken och kommande bebyggelse. Området planeras bestå av en fastighet och en sammanläggning av de båda fastigheterna behöver hanteras inom en lantmäteriförrättning.

### **Servitut**

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalservitut).

Mellan fastigheterna Sicklaön 42:2 (förmån) och Sicklaön 73:49 (belastar) finns idag ett inskrivet avtalservitut (01-IM8-89/21633.1) med ändamål vattenledning. Servitutet innebär att för fastigheten Sicklaön 42:2 följer rätt att bibehålla, drifta och underhålla en befintlig allmännyttig vattenledning inom ett delområde av Sicklaön 73:49. Berört område föreslås att vara inom kvartersmark och anges med ett **"u"** på plankartan, vattenledningen kommer att ligga kvar och servitutet kommer fortsätta gälla.

### **Ledningsrätt**

En ledningsrätt innebär rätt för en aktör som äger ett ledningsnät att utnyttja annan fastighet för att anlägga el- och vattenledningar, optiska fibrer samt fjärrvärmeledningar. Ledningsrätt är inte tidsbegränsad och kan endast bildas vid en lantmäteriförrättning.

I och med införandet av u-området i plankartan finns möjligheten att omvandla avtalservitutet för den allmännyttiga vattenledningen som går över Sicklaön 73:49 till en ledningsrätt.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Inom fastigheterna Sicklaön 73:50 och 73:119 ligger en befintlig infart inklusive vändplan till byggnaden inom fastigheten Sicklaön 73:119. I samband med genomförandet av

detaljplanen planeras den befintliga byggnaden inom Sicklaön 73:119 och den kommande byggnaden inom Sicklaön 73:49 och 73:50 att dela på berörd infart. För att rättsligt säkra rätten att använda och dela på infarten kan en gemensamhetsanläggning inrättas med ändamålet kvartersgata. Berörda fastigheter kommer vara Sicklaön 73:49, 73:50 och 73:119. Berört område föreslås att vara inom kvartersmark och anges med ett ”g” på plankartan. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen, förvaltningsform och andelstal för drift och underhåll ska säkras upp genom exploateringsavtalet och en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare, som blir underlag till lantmäterimyndighetens beslut, ska vara undertecknat innan detaljplanens antagande.

### **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

### **Värdeökningar**

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande bygggrätter på fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 och inom del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

### **Inlösen och ersättning**

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer ingen mark att lösas in för allmän platsmark och således ingen ersättning utbetalas.

I samband med genomförandet av detaljplanen ska inga ytterligare rättigheter, så som servitut eller ledningsrätt, bildas förutom möjligheten att ombilda nuvarande servitut för den allmännyttiga vattenledningen till en ledningsrätt, läs mer ovan under *Servitut* och *Ledningsrätt*. Ombildning av avtalservitutet till en ledningsrätt med samma lydelse innebär att någon ersättning inte ska utgå.

### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

### ***Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats***

Ingen utbyggnad av allmän platsmark planeras i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

### ***Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark***

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive exploatör.

### ***Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar***



Nacka Vatten och avfall bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar i samband med genomförandet av detaljplanen. Hur detta genomförs utreds vidare fram till granskning av detaljplanen.

#### ***Kostnad för dagvattenhantering***

Nacka Vatten och Avfall ansvar för och bekostar omhändertagandet av dagvatten från allmän platsmark och respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

#### ***Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av fjärrvärme-, el-, tele- och fibernät***

Huvudman för respektive ledningsslag bekostar anläggande, drift och underhåll av berörda ledningar.

#### **Taxor och avgifter**

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

#### ***Förrättningskostnader***

Avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom allmän platsmark respektive kvartersmark hanteras i exploateringsavtalet respektive markgenomförandeavtalet mellan kommunen och exploatörerna. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt gällande taxa.

#### ***Planavgift***

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

#### ***Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser***

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

#### ***Anslutningsavgifter***

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Fastighetsägaren bekostar avfallshantering.

#### **Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande**

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

### Avvikelse från översiktsplanen

Aktuell detaljplan avviker inte från översiktsplanen som pekar ut området som möjligt för medeltät stadsbebyggelse.

### Miljökonsekvenser

Den föreslagna exploateringen innebär att en del av naturmarken inom planområdet prövas för ny bebyggelse. Bebyggelsen planeras utföras med stor hänsyn till de träd som är utpekade i framtagna trädinventering (Calluna, 2017) genom att betydelsefulla träd säkerställs med planbestämmelse. Dock innebär planförslaget att träd med betydelse för naturmiljö och landskapsbild försvinner, vilket kan ha en negativ påverkan på lokala biologiska värden. Möjligheten till spridning för växter och djur bedöms därmed minska något, även om införandet av skyddsbestämmelser i planen bidrar till att bevara en del av områdets naturvärden. Bebyggelsen utformas så, att tillförsel av dagvatten till befintlig vegetation som ska sparas, inte skärs av.

Bebyggelsen ligger inom ett område som delvis omfattas av strandskydd om 100 meter från Bastusjön. Strandskyddet föreslås upphävas då området anses vara avskilt från strandlinjen.

Genomförande av planförslaget innebär inte någon större ökning av föroreningar i dagvatten. Andelen hårdgjord yta och trafiktätheten i området kommer dock att öka något i och med förtätningen med flerbostadshus. Området ligger dock förhållandevis centralt och det finns goda möjligheter till nyttjande av kollektivtrafiken, även om de som bor längst bort får ett avstånd på cirka 600 meter till närmaste busshållplats. Totalt sett så bedöms trafikökningen bli marginell och endast försumbart påverka bullersituationen, då trafikvolymerna är fortsatt låga och högsta tillåtna hastighet i området är 30 kilometer per timme.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av genomförandet av detaljplanen.

### Målområden för hållbart byggande

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbat extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

- **Hållbart resande:** Området planeras inom ett kort avstånd till kollektivtrafik som möjliggör för ett hållbart resande. Området har också nära till servicemöjligheter som möjliggör för de boende att gå till bland annat skola, förskola, daglivsvaruhandel och restauranger. Inom de båda tillkommande byggnaderna möjliggörs för såväl bilparkering som cykelparkering i enlighet med Nacka kommuns parkeringsnorm.
- **Dagvatten som renas och hanteras:** förutsättningarna för ett lokalt omhändertagande av dagvatten har studerats och föreslagna reningsanläggningar

uppfyller Nacka kommuns riktlinjer och har reglerats i planhandlingarna. Vidare utredningar kommer att göras under planarbetet för att vidare studera och säkerhetsställa att dagvatten hanteras så skonsamt och effektivt som möjligt.

- **God ljudmiljö:** Att säkerställa en god ljudmiljö inom planområdet är en stor utmaning på grund av den direkta närheten till omgivande trafikled. Kravet på att genomföra bullerdämpande åtgärder på bullerutsatta nybyggda bostäder säkerställer att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggande uppnås. En förtätning längs Gamla landsvägen mot Värmdöleden skulle även förbättra ljudmiljön för bakomliggande bostäder genom att fungera bulleravskärmande.
- **En levande kulturmiljö:** Byggnaden på Sicklaön 73:49 kommer att rivras vilket kommer att ge negativa konsekvenser för kulturmiljön. Kommunen har dock i sin sammanvägda prövning bedömt att behovet av att utveckla fastigheten med fler bostäder och mer yta för verksamheten ansetts vara viktigare/mer angeläget. Vid nybyggnation är det viktigt att planera bebyggelsen med stor hänsyn till områdets befintliga träd. Inom planområdet finns fyra stycken skyddsvärda ekar som blivit utpekade i länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd i kulturlandskapet. Betydelsefulla träd säkerhetsställs med planbestämmelse som reglerar förbud mot fällning. Inom framtagande av detaljplanen har också avstånd till träd och rotzon med mera, diskuterats så att träden inte skadas i genomförandet genom att husen hamnar för nära och att tunga maskiner kör över rotzonen. Dock innebär planen en viss fällning av träd som inte har så högt ekologiskt eller kulturhistoriskt värde men som är värdeskapande för områdets karaktär.

### Sociala konsekvenser

Uppfattningen om vad som är en god boendemiljö kan skilja sig åt, bland annat när det handlar om upplevelsen av området karaktär och täthet. Där bebyggelsen idag i stort består av friliggande enbostadshus samt parhus kommer områdets karaktär att förändras till följd av uppförandet av flerbostadshus. Genom att exploateringsnivån stiger kommer områdets gröna karaktär också att påverkas genom att del av befintligt grönområde tas i anspråk. Den huvudsakliga karaktären i området kommer dock fortsatt vara enbostadshus med privata gröna trädgårdar.

Varierade bostadsstorlekar och upplåtelseformer i form av bostadsrätter, hyresrätter och boende med särskild service kan skapa förutsättningar för fler att bo i området i livets olika skeden. Detta medför en blandad boendemiljö med möjlighet till social interaktion. Möjliggörande av ett boende med fler människor som rör sig i området kan även öka upplevelsen av trygghet. Den nya bebyggelsen kommer, med hänsynstagande till områdets topografi, att tillgänglighetsanpassas.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Planförslaget innebär dock inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation men ger möjlighet till bostäder med närhet till skola och förskola inom 100 meters avstånd med olika former av lekmöjligheter. Vilket gör att föräldrar tryggt kan gå med barnen till förskola och skola samt närliggande idrottsanläggningar.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Mellan exploatören och kommunen finns ett tecknat detaljplaneavtal som reglerar kostnaderna för arbetet av denna detaljplan. Kostnader för att planlägga bostäderna inom fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 förväntas därmed inte belasta kommunens ekonomi.

Enligt ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” ska kommunen bekosta plankostnaderna i samband med markanvisning av tomträtter. Kostnader för att planlägga bostäderna inom del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119 förväntas därmed belasta stadsbyggnadsprojektet.

Inom detta projekt bedöms ingen ny- eller ombyggnad av gator inom allmänplats behövas utan enbart anpassningar mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detta regleras i kommande exploateringsavtal och bekostas i så fall av exploatören.

För kommunen kommer intäkter i form av tomträttsavgäld uppkomma i samband med att kommunen markanvisar del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 73:119. På sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen.

Planen bedöms få övervägande samhällsekonomiska positiva konsekvenser genom att nya bostäder med närhet till lokala centrum skapar bättre underlag för kommunal och kommersiell service, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning. Detta får vägas mot de negativa konsekvenser som följer av att naturmark tas i anspråk, vilket innebär att vissa ekosystemtjänster går förlorade.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Detta avsnitt beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. Berörda fastighetsbildningar i samband med genomförandet av detaljplanen beskrivs ovan under *Fastighetsrättsliga åtgärder*.

Konsekvenserna efter att fastighetsrättsliga åtgärder är genomförda blir att fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 kan sammanläggas och bilda en ny fastighet som får en byggrätt för kvartersmark, bostäder. Del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119 kommer att tillsammans bilda en ny fastighet får en byggrätt för bostäder.

En ny gemensamhetsanläggning med ändamål kvartersgata kan bildas där deltagande fastigheter, Sicklaön 73:49, 73:50 och 73:119, utifrån andelstal, ska ansvara och bekosta drift och underhåll av berört område. Befintlig vårdverksamhet bekräftas och kvarstår.

## Medverkande i planarbetet

Martin Håkansson	Projektledare	Exploateringsenheten
Emilie Hellström	Planarkitekt	Planenheten
Jonas Nilsson	Miljöplanerare	Miljöenheten
Hannu Rauhala	Trafikplanerare	Park och trafikgruppen
Elisabet Rosell	Landskapsarkitekt	Park och trafikgruppen
Jenny Struck	Bygglovshandläggare	Bygglovsenheten
Per Björkander	Projektledare	Enheten för anläggning
Karl Engström	GIS ingenjör	Lantmäterienheten
Katarina Södergren	Gruppchef vatten	Nacka vatten & avfall
Marie Berg	VA-ingenjör	Nacka vatten & avfall
Amir Pirnia	VA-ingenjör	Nacka vatten & avfall

## Övriga medarbetare

Oskar Forsling	Förrättningslantmätare	Lantmäterienheten
----------------	------------------------	-------------------

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Emilie Hellström  
Planarkitekt