

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Salt- sjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2013 och justerad i november 2013 enligt ÄPBL 1987:10



HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljöredovisning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Behovsbedömning	3
Förutsättningar	3
Planförslag	5
Konsekvenser	10
Genomförande	12
Referenser och bilagor	15

SAMMANFATTNING

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1 nära Fisksätra centrum i Saltsjöbaden. Fastigheten ägs av Nacka kommun och var tidigare bebyggd med en skola, Lämnboskolan. Efter att skolan brann ned beslöt kommunen att utlysa en markanvisningstävling för fastigheten där syftet var att bebygga den med flerbostadsbebyggelse. Planförslaget syftar därför till att skapa förutsättningarna för ett bostadsområde med flerbostadshus i 4 våningar.

Förslaget utgörs av 84 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. Föreslagen upplåtelseform är bostadsrätter. De sex bostadshusen, varav två är sammanbyggda, formar sig kring en höjd med naturmark och berghällar i fastighetens mitt. Husen ska byggas på främst redan hårdgjord yta så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras. Berghällar och befintlig vegetation ska sparas så nära husen som möjligt. Ett större område med vuxna tallar på fastighetens västra del kommer dock att bebyggas. Bevarandet av hållmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse. Samtliga hus är fyra våningar. Hustaken kommer knappt att sticka upp bland trätopparna. Eftersom bebyggelsen uppförs på en höjd blir husen dock synliga i samtliga väderstreck både på långt och kort avstånd. Mest framträdande kommer husen att bli från öster och söder. Husens färgsättning och takutformning ska anpassas till landskapsbilden.

Särskilda planbestämmelser anger vilka ljudnivåer som är acceptabla. Avstegsfall A kommer att tillämpas på några lägenheter. Gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet. Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade inom detaljplanområdet. Infiltration och omhändertagande genom fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt genom fördröjningsmagasin, växtbäddar och s.k. gröna tak på förrådsbyggnader, carports mm inom kvartersmarken.

Planförslaget medför att Erstavik 26:19 behöver indelas i två fastigheter. Den ena har markanvändning park och är kvar i kommunal ägo. Kvartersmarken för bostäder överläts till exploatören när detaljplanen vinner laga kraft.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse på Lämnbohöjden. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppförs i fyra våningar. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lämnbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

BEHOVSBEDÖMNING

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1. Området är beläget vid Fidravägen i Fisksätra i Saltsjöbaden, nära Fisksätra centrum. Fastigheten Erstavik 26:19 är ca 23 000 m² och ägs av Nacka kommun. Planområdet avgränsas i väst, norr och öst av kommunalt ägd park- och naturmark. I söder avgränsas området av Fidravägen.

Översiktlig planering

Enligt Nacka Översiktsplan 2002 är Fisksätra ett område för bostäder och centrumverksamheter. På markanvändningskartan ligger planområdet inom ett område betecknat på BF, vilket innebär flerbostadshus.

I Nackas översiktsplan, *Hållbar framtid i Nacka*, är området markerat som medeltät stadsbebyggelse. Området berörs även av översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”*Utveckla lokala centra och deras omgivning*”, där Fisksätra och dess närområde pekas ut som lokalt centrum som ska utredas ytterligare. Ett program för hela Fisksätra har därför tagits fram. Programmet medför ingen förändring för utvecklingen av Länbohöjden som bostadsområde.

Detaljplaner

Gällande detaljplan är stadsplan 57 (S 57) som vann laga kraft den 26 april 1968. Markanvändningen är kvartersmark för allmänt ändamål. Omgivande fastigheter omfattas av samma S 57 och stadsplan 61 men markanvändningen park. Nordväst om planområdet finns ytterligare en fastighet med bestämmelse A för allmänt ändamål (Erstavik 26:25). Denna är obebyggd.

Kommunala beslut

Under 2005 fick kommunens fastighetskontor i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19 (tidigare ett skolområde) genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 2006-06-19, § 134 att teckna detaljplaneavtal med markanvisning med den vinnande exploitören. Planarbetet stannade sedan upp under flera år på exploitörens önskan och återupptogs i april 2011. Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av program- och detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap MB

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse. Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Området idag

Området som tidigare var bebyggt med en skola utgörs huvudsakligen av en topografisk höjd som är tydligt markerad i landskapet. Höjdens sluttningar är så branta att förbindelser till omgivningen saknas på de flesta ställen. Höjden nås idag med bil och cykel från Fidravägen i söder samt av gående via en trappförbindelse/gångväg i väster. I söder finns en gångbro över Fidravägen till Båthöjden. Gång- och cykelbana saknas längs Fidravägen.



Flygbild från 2010 över närområdet.

Längs med branterna finns rikligt med vegetation och från Fisksätra centrum, norr om området, upplevs höjden som naturmark. Branterna utgörs främst av tallskog, medan de lägre belägna delarna innehåller blandskog. Några värdefulla ekar finns på fastighetens sydvästra del. Från bebyggelsen söder om området (Båthöjden) och från Fidravägen ligger fastigheten exponerad. Den östra delen av fastigheten som utgörs av en kraftigt brant och den lägre nivån i dalgången innehåller även den värdefulla vegetationen och förbinder området med "Gröna dalen". Höjdskillnaden är ca 25 m. Plats för allmän lek finns bl. a. sydväst om planområdet. Bollplan finns inom gångavstånd. Det är även gångavstånd till de större naturområdena Skogsö och Tattby naturreservat.

Uppe på höjden har naturmarken delvis anpassats för utevistelse för skolbarn. Viss vegetation har tagits bort men vackra berghällar har bevarats. Befintlig vegetation utgör ett viktigt skydd mot vindar uppe på höjden. Skolbyggnaden är riven och fastigheten är obebyggd. En parkeringsyta med ca 25 st. platser finns i östra delen av området i höjd med Fidravägen. Området ligger inom högriskområde för radon.

PLANBESKRIVNING

Kommersiell service finns i Fisksätra centrum, ca 400 m från området. Avståndet till Fisksätra-skolan med grundskola och förskola är ca 600 m. Futuraskolan Lännbo (förskola-åk.6) ligger ca 700 m västerut på Fidravägen. Området försörjs med kollektivtrafik dagtid från Fisksätra station (Saltsjöbanan) i centrum samt med busslinje 465 (Nacka strand – Fisksätra) vid hållplats Ålgatan (Fidravägen), ca 200 m väster om området.

Trafik och buller

Området utsätts för buller från vägtrafik på Fidravägen. Trafiken på Fidravägen uppskattas till en trafikmängd på ca 2850 fordon/ÅMD (årsmedeldygn) år 2013 och 3500 fordon/ÅMD år 2030. Fidravägen saknar i nuläget gång- och cykelbana.

Teknisk försörjning

Allmänna vatten- och avloppsledningar samt ledningar för el- och telenät finns utbyggda i området. Dagvattenledning finns i Fidravägen. Fjärrvärme har byggts ut i närområdet. En återvinningscentral (Östervik) finns ca 1,5 km väster ut.

PLANFÖRSLAG



Illustration av tillkommande bebyggelse (BoKlok Housing, Reiserstam Arkitektur).

Tillkommande byggnader

Kvartersstrukturen består av sex huskroppar i fyra våningar. Två av husen är sammanbyggda med en terrass emellan. Endast bostadsändamål tillåts. Föreslagen upplåtelseform är bostadsrätter. Orienteringen på byggnaderna är i nord-sydlig riktning vilket knyter an till Fisksätra centrum orientering av byggnader. Fem av huskropparna formar sig kring en större bostadsgård där en höjd i form av hållmark med tallskog kommer att utgöra större delar av gårdsmiljön. Det sjätte

PLANBESKRIVNING

huset står längst österut på bostadsfastigheten med en mindre bostadsgård mellan sig och två av de andra byggnaderna. Höjden på bebyggelsen regleras med högsta tillåtna totalhöjd och våningsantal. Taken utformas som pulpettak.

Byggnaderna är främst placerade på redan hårdgjorda ytor där skolan tidigare fanns. Bostadshusen innehåller tillsammans bygggrätt för ca 7200 m² ljust BTA. Förslaget utgörs av 84 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. De sex bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt. Balkonger får utföras utanpåliggande och planeras i västligt läge för fem av husen och i östligt läge för det sjätte som därmed får en fin utsikt österut. De motsatta långsidorna på husen förses med loftgång som också fungerar som en gemensam terrass då denna görs djupare på utvalda platser. Färgsättningen på bostadshusen ska anpassas till omgivande natur och vara dov med en påtaglig svärthetsgrad för att anpassa sig till landskapet. Den nya bebyggelsen ska utformas i enlighet med gestaltungsprogram. Bostadshusen ska byggas med radonsäkert byggande.

Mark och växtlighet

Så mycket som möjligt av den ursprungliga tomtens naturmark ska bevaras för att ingå i den framtida boendemiljön kring byggnaderna. Ingrepp i naturmarken minimeras genom att de tre östra huskropparna samt markparkering är placerade på redan iordninggjorda, hårda ytor där skolan mm. tidigare var etablerad. Men en del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra för väg upp till gården och husen, parkeringar och grundläggning av bostadshusen. De västra husens placering innebär fällning av ett antal tallar för att byggnaderna ska kunna formas kring en gemensam bostadsgård. Samtliga hus är placerade på platåer i terrängen för att minimera socklarna.

Berghällarna och träden i mitten av fastigheten, på den framtida gården, ska sparas och värdefull vegetation (främst ekar och tallar) utmed branterna och i mitten av gården ska bevaras. Planbestämmelser har införts på kvarteretsmark för att skydda denna värdefulla vegetation. Skyddsbestämmelserna är kombinerade med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för biologisk mångfald och för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns. En del träd längre upp på fastigheten i bostadshusens direkta närhet måste dock tas ner för uppförandet av byggnaderna. För de större tallarna och ekarna kommer marklov att krävas för eventuell trädfällning. Bestämmelsen avser tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,15 m i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Det kan finnas särskilda skäl att fälla enstaka träd t.ex. för att kunna uppföra de planerade byggnaderna, ordna utemiljön på fastigheten eller att det är ett riskträd. Ett riskträd är ett dött, skadat eller sjukt träd som utgör en säkerhetsrisk och som får fällas efter beviljat marklov. Vid ansökan om marklov för att fälla ett träd inom n- markerat område bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

PLANBESKRIVNING

Den östra delen av fastigheten föreslås kvarstå som parkmark samt ett mindre område i sydväst där ett nytt allmänt gångstråk föreslås lokaliseras. Intill det allmänna gångstråket på den södra sidan finns flera värdefulla ekar, likaså i slänten österut. I öster placeras bostadshusen ca 8-9 m från den kommande fastighetsgränsen, dvs. gränsen mot parkmarken i öst. I väst kommer husen betydligt närmare parkmarken och den allmänna gångvägen men dessa ligger på olika höjd i terrängen.

Stads- och landskapsbild

De nya huskropparna innebär att stads- och landskapsbilden förändras eftersom området idag står obebyggt med mycket vegetation som till större delen består av relativt höga träd. Området kommer att ändra karaktär från tidigare skolområde med låg bebyggelse och naturmark till flerbo-stadshusområde. Hustaken kommer att sticka upp bland trädtopparna. Eftersom bebyggelsen uppförs på en höjd blir husen synliga i samtliga väderstreck både på långt och kort avstånd.

Byggnaderna anpassas till landskapsbilden genom att höjden hålls i nivå med trädtopparna och med en anpassad färgsättning. Färgsättning ska anpassas till omgivande natur och vara dov med påtaglig svärthetsgrad. Knutar och omfattningar i kulör lika fasadkulören. Färgsättningen och husens totalhöjd regleras i planbestämmelserna.



*Vy från Fisksätra centrum och
Lännerstasundet, de nya husen
stickar upp bland trädtopparna.
(Fotomontage Reierstam arkitektur)*

Gårdsrum, lek och utevistelse

Fem av huskropparna bildar en bostadsgård av privat karaktär bestående av en körbar nivå med hårdgjord yta fram till entréerna och den något högre belägna hållmarken i mitten. Ytan på den körbara nivån ska ha ett ytskikt som är genomsläppligt för dagvatten och som i sin utformning bidrar till en låg hastighet för fordon. Två gemensamma uteplatser kommer att anläggas och planen möjliggör uppförande av förrådsbyggnader för avfall mm samt skärmtak för cyklar. På och intill hållmarken anläggs lekplatser. Gångstigar från entrénivån leder upp till lekplatsen i mitten av gården. Nivåskillnaden mellan entré och lekplats är ca 2 m. På vissa ställen där terrängen stupar brant kan staket behövas sättas upp för att få en säker miljö.

Gator och trafik

Fidravägen, som området har angöring från, förses med gång- och cykelbana från infarten till området till busshållplatsen västerut (Ålgatan). Infarten till området breddas och görs trafiksäker. En ny väg anläggs upp till gården som flankeras av en allmän gång- och cykelbana längs med uppfarten. För att bilvägen ska bli möjlig krävs att en bergknalle sprängs bort. På bostadsgården ska det vara möjligt att angöra med bil till entréerna för i- och urlastning och god tillgänglighet.

Buller

Enligt den bullerutredning som gjorts beräknas nuvarande trafikmängd på Fidravägen orsaka vissa bullerproblem vid de husgavlar som ligger närmast Fidravägen. På grund av bergig terräng är det svårt att använda bullerskärmar i markplan för reducering av ljudnivåer. En skärm på balkong eller liknande åtgärd behövs för att erhålla tyst sida. Problemen kan lösas genom att tillämpa avstegsfall A och ha en god lägenhetsplanering. Planbestämmelser kommer att ange vilka ljudnivåer som är acceptabla. Avstegsfall A kommer att tillämpas på ca sex lägenheter.

Enligt översiktsplan 2012 ligger denna detaljplan inom medeltät stadsbebyggelse och området har goda kommunikationer genom att både tåg och buss finns inom gångavstånd. Vid beteckningarna tät och medeltät stadsbebyggelse kan avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. I gårdsområdet finns även flera tysta uteplatser.

Dagvatten

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade inom detaljplanområdet. Infiltration och omhändertagande genom fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt genom fördröjningsmagasin, växtbäddar och s.k. gröna tak på förrådsbyggnader, carports mm inom kvartersmarken.

Park

Parkmarken i öster kan inrymma naturmark, trappor, gång- och cykelvägar samt lekutrustning.

Gång- och cykelvägar, trappor och tillgänglighet

Det allmänna gångstråket från Båthöjden, via bron över Fidravägen och genom området, flyttas till allmän plats i utkanten av bostadsområdet. Gångvägen delar sig sedan och leder vidare till busshållplats och mot centrum via Drakstigen. Från bostadsgården illustreras även en gångväg på kvartersmark som kopplas ihop med den allmänna gångvägen längre ned mot centrum. För att möjliggöra detta fastighetsregleras en mindre del av Erstavik 26:1 över till Erstavik 26:19 och

PLANBESKRIVNING

planområdet utökas något utanför Erstavik 26:19. På grund av nivåskillnaderna är detta område en naturlig förlängning av gården, vilket leder till en tydligare avgränsning mellan fastigheterna även i terrängen. De allmänna gångvägarna som delvis byter sträckning rustas och utrustas med belysning, ramper för barnvagnar och cyklar där trappor krävs pga. höjdskillnaderna. I öster, från markparkeringen, finns en gångväg som leder vidare ner till Gröna dalen även den ska rustas.

På grund av topografin behöver gångstråken genom naturmarken ner mot centrum byggas delvis med trappor. Men en alternativ väg via infarten från Fidravägen gör att de planerade bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder och cyklister. Det kommer även att vara möjligt att med bil angöra den tillkommande bebyggelsen inom ett fåtal meter från entréerna. Lekplats ska göras tillgänglig genom svagt sluttande stigar upp för berghällen.

Parkering

All parkering för bostäderna ska anordnas på kvartersmark. Befintlig markparkering i områdets östra del ska behållas och utökas något och omfattar ca 42 parkeringsplatser. Ytterligare parkeringsplatser anordnas längs gatan som leder upp till bostäderna samt på gårdens södra del. Parkeringsytornas avrinning sker via oljeavskiljare innan utsläpp till recipienten. Totalt ger detta ett p-tal på ca 0,9-1,0 platser per lägenhet. Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan ordnas på gården nära entréerna. Dessa parkeringar och besöksparkering räknas in i p-talet. Planen möjliggör att parkeringarna byggs över med carport. Carportarna ska ha taktäckning av sedum eller dylikt. Cykelparkering planeras under skärmtak med sedumtäckning på gården med en plats/lägenhet i nära anslutning till bostädernas entré. Cyklar kan även förvaras i lägenheternas förråd så att p-tal 2,0 cykel/lägenhet uppnås.

Belysning och konstnärlig utsmyckning

Området ska utrustas med belysning enligt belysningsförslag, se gestaltningsprogram. Belysningen ska utföras så att intilliggande lägenheter ej störs. Kvarteret ska förses med konstnärlig utsmyckning som ska knyta an till kopplingen mellan bostadsbebyggelsen och den omgivande naturmarken. Utsmyckningen placeras på bostadsgården eller i områdets entré vid Fidravägen.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

Byggnaderna ska enligt överrensommelse hålla en nivå motsvarande Miljöbyggnad silver eller likvärdigt förutsatt att de yttre omständigheterna så som typ av fjärrvärme, etc. medger det. Miljöbyggnad är ett svenskt certifieringssystem, utvecklat för att certifiera byggnader inom områdena energi, inomhusmiljö samt material och kemikalier. Under byggtiden ska byggavfall källsorteras på plats. Bostäderna ska också vara förberedda för källsortering av flera fraktioner, även matavfall ska kunna källsorteras. Det är viktigt att hållbarhetsfrågorna bevakas och följs upp under utarbetandet av exploateringsavtalet, genom att avtala och besluta om hur uppföljning ska ske.

Tekniska anläggningar

En transformatorstation ska uppföras i områdets sydöstra del inom det område där markanvändningen är tekniska anläggningar. Kapacitet finns då för att försörja den tillkommande bebyggelsen inom planområdet.

KONSEKVENSER

Förslagets konsekvenser finns även redovisade i en miljöredovisning som bifogas planhandlingarna. Här följer en sammanfattning av miljöredovisningens slutsatser.

Natur

Området utgörs till viss del av tidigare oexploaterad mark. Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt eller djurarter berörs av planförslaget. Ett större område med vuxna tallar kommer att bebyggas. Bevarandet av hållmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar säkerställs genom planbestämmelse.

Landskapsbild

Området har tidigare delvis varit bebyggt, befintlig hållmarksskog tas i anspråk för ny bebyggelse. Bostadshuset kommer att synas på långt håll och påverka landskapsbilden från bl.a. farleden och från Fidravägen. Förslaget påverkar ingen kulturmiljö. Planbestämmelse om högsta totalhöjd för husen samt dess färgsättning införs för att reglera påverkan på landskapsbilden.

Buller

Enligt den bullerutredning som gjorts beräknas nuvarande trafikmängd på Fidravägen orsaka vissa bullerproblem vid de husgavlar som ligger närmast Fidravägen. En skärm på balkong eller liknande åtgärd behövs för att erhålla tyst sida. Problemen kan lösas genom att tillämpa avstegsfall A och ha en god lägenhetsplanering. Planbestämmelser anger vilka ljudnivåer som är acceptabla. Avstegsfall A kommer att tillämpas på ca sex lägenheter.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet. En dagvattenutredning har tagits fram som visar dagvattnets mängd, innehåll av föroreningar, hur fördröjningsmagasin ska dimensioneras och vilka olika hanteringsmöjligheter som finns. Möjligheter för lokalt omhändertagande är begränsade inom detaljplanområdet, men infiltration, omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt. Detta anges även på plankartan. Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst.

Rekreation och tillgänglighet

Kringboendes tillgänglighet till området minskar genom exploateringen, men tillgängligheten vid gatorna ökar genom utbyggda och förbättrade gångvägar. Ett befintligt gångstråk får delvis ny sträckning och Fidravägen förses med gång- och cykelbana, trappleden i väster förses med barnvagnsramp. De nya boende kommer att få god tillgång till rekreativ möjligheter i närområdet.

Trygghet och säkerhet

De föreslagna bostäderna och promenadvägarna med belysning kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet för gående längs Drakstigen och Fidravägen.

Säkerhetsrisker kan finnas i samband med de branter som omsluter planområdet. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet.

Lokalklimat

Bebyggelsens placering och utformning gör att goda solförhållanden klaras under den större delen av året.

Konsekvenser för fastighetsägare

De delar av fastigheten Erstavik 26:19 som är allmän parkmark kommer att överföras till intilliggande kommunal fastighet, Erstavik 26:1. Kvartersmarken för bostäder överläts på exploatören när detaljplanen vinner laga kraft. Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören och godkännas innan detaljplanen antas. Marken för teknisk anläggning, transformatorstation, ska fastighetsbildas och regleras till Nacka energi.

Riktlinjer för hållbart byggande

Riktlinjer för hållbart byggande antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 november 2012, § 296. Riktlinjerna har inte använts som ett verktyg under arbetets gång eftersom projektet startat innan riktlinjerna togs fram. Målen som valts ut riktlinjerna har valts efter vad som kan anses vara påverkningbart i detta läge och vad som kan styras i detaljplanen. Följande mål ur ”Nackas riktlinjer för hållbart byggande” ska eftersträvas i detta projekt:

- Hållbart resande
- Dagvatten av god kvalitet
- God ljudmiljö
- Effektiv mark- och resursanvändning.

För de mål som valts ut uppfylls målkriterierna i hög grad. För att hållbarhetsfrågorna verkligen ska slå igenom är det nödvändigt att senast i exploateringskedet följa upp och bevaka att utlovade åtgärder verkligen vidtas och indikatorer uppfylls. För att följa upp utlovade indikatorer och åtgärder behöver kommunen i exploateringsavtalet avtala och besluta om hur uppföljning ska ske.

Justeringar efter utställning

Efter utställning har följande justeringar utförts på plankarta och i planbeskrivning. Planbeskrivningen och plankartan har justerats utifrån beskrivna ändringar nedan samt med administrativa ändringar.

- En justering har gjorts av byggrätternas placering gällande de två nordöstra husen. Husen har flyttats ca 3 meter västerut för att undvika en mycket hög stödmur mot den i öster intilliggande parkmarken. Detta medför att naturområdet i bostadsområdets mitt har minskats ner något samt att det hus som ligger närmast parkmarken i öster nu placeras 8-9 m från fastighetsgräns istället för ca 6 m från fastighetsgräns.
- En mindre justering har även gjorts i gränsen mellan parkeringarna längs med vägen upp till bostäderna och den allmänna gångvägen. Utrymmet för den allmänna gångvägen har utökats med 0,5 m norrut för att träd ska kunna planteras.
- Planförslaget har försetts med två ytterligare parkeringsplatser. Detta justerat på plankartan med egenskapsgräns.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen av genomförandet har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att bygga attraktiva, hållbara och energieffektiva bostäder på ett kommunägt markområde som kommer att överlåtas till exploatören på fastigheten Erstavik 26:19, där Lämnboskolan tidigare legat.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidsplan

Plansamråd	4:e kvartalet 2011
Granskning (utställning)	2: a kvartalet 2013
Antagande av planen, KF	1: e kvartalet 2014
Godkännande av exploateringsavtal, KF	1: e kvartalet 2014
Utbyggnad	3:e kvartalet 2014
Inflyttning från	3:e kvartalet 2015

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu- och parkmark inom planområdet. Blivande ägaren av fastigheten Erstavik 26:19 (nedan benämnd exploatören) ska ansvara för kvarteretsmarken. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Avtal

Ett detaljplaneavtal med markanvisning har upprättas mellan kommunen och exploatören i samband med markanvisningstävlingen. Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören och godkännas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation mm. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl. a. tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning enligt VA-taxebestämmelse, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige. Kommunen och exploatören svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor, exploaterings-, avtals- och övriga genomförandeåfrågor handläggs av Miljö- och Stadsbyggnad, mark- och exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmäterienheten, Nacka kommun. För att påbörja byggnationen krävs det startbesked.

E1

Nacka energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen berör fastigheten Erstavik 26:19 som ägs av Nacka kommun och kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Gränsjusteringar ska göras mellan parkmark och kvartersmark och vid den tekniska anläggningen.

Tekniska frågor

För genomförandet av de tekniska frågorna enligt nedan beskrivna rubriker, finns det information i detaljplanen, gestaltungsprogrammet och exploateringsavtalet. Gestaltungsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för fortsatt arbete. Målsättningen är att säkerställa de tekniska kvaliteter som redovisas och att de blir utförda i genomförandet av projektet.

Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Fidravägen. Korsningen mellan Fidravägen och infarten till fastigheten Erstavik 26:19 måste byggas om för att erhålla en trafiksäker miljö. Längs Fidravägen ska en allmän gc-bana byggas för att säkerställa en trafiksäker gatumiljö och som ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Den befintliga gångvägen får ny sträckning och ska byggas i anslutning till befintlig gångväg från Båthöjden mot Fisksätra centrum samt från Fidravägen ner till Gröna dalen. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa på allmän platsmark och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna. Trafikanläggningar inom kvartersområdet ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons behov av framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet mm). Standard ska vara enligt gällande normer i Plan- och bygglagen samt i Boverkets byggregler.

Parkanläggningar

I exploateringsavtalet regleras de åtgärder som ska utföras på allmän plats inom parkmark såsom trädplantering och upprustning/ersättning av belysningsstolpar, stödmurar och staket. Även dessa kommer, efter godkänd slutbesiktning att tas över av kommunen för drift och underhåll.

Gård/Närmiljö

Exploatören svarar för bebyggelsen och utformningen av gård och närmiljö på kvartersmark. Gården och närmiljön ska utföras enligt gestaltungsprogram. En del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra för tillkommande bebyggelse. En del träd måste tas ner för uppförande av bebyggelsen. För större träd krävs marklov för trädfallning.

Parkering

Parkeringsytornas avrinning sker via en oljeavskiljare innan utsläpp till recipienten. Oljeavskiljare för parkeringsytorna ska utformas enligt gällande standard.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar är belägna längs Fidravägen vid planområdets södra gräns.

Dagvatten

Dagvattenlösning för hela området ska hanteras i enlighet med Nacka kommuns dagvattenpolicy med tillhörande anvisningar och utförd dagvattenutredning. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade pga. de geotekniska och faktiska förhållandena. Ytskiktet på gården ska vara genomsläppligt för dagvatten enligt gestaltungsprogrammet. En dagvattenutredning har tagits fram som är uppdelat i tre avrinningsområden. Följande principiella lösningar har föreslagits i utredningen: fördröjning på tak, takvatten till växtbäddar, makadamfyllda diken och avskiljning av slam- och olja för parkeringsytorna. Inga särskilda åtgärder för eventuell ökad kväve och fosforbelastning krävs. Det dagvatten som inte infiltreras ska ledas till kommunens dagvattenledning i Fidravägen.

Uppvärmning/Energi

Uppvärmning av byggnaderna kommer ske med fjärrvärme eller med bergvärme. Byggnaderna ska enligt överrenskommelse hålla en nivå motsvarande Miljöbyggnad silver eller likvärdigt förutsatt att de yttre omständigheterna så som typ av fjärrvärme, etc. medger det.

Avfallshantering

För att undvika tung trafik långt in på gården har miljöhus för avfallshantering placerats vid den nedre markparkeringen vid Fidravägen, inom 50 m från de tre östra husen samt vid de västra husen på den södra delen av gården. Sopbil kommer inte att behöva vända uppe på gården utan kan köra runt parkeringen i bostadsgårdens södra del. Det ska vara möjligt att källsortera papper och kartong, plast, metall, glas och matavfall. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial. Källsorteringen ska följa Nacka kommuns riktlinjer och sophämtning ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnad av lokalgata med en gång- och cykelväg och ombyggnad av infarten från Fidravägen och en gångväg som ska byggas i anslutning till befintlig gångväg från Båthöjden mot Fisksätra centrum samt andra anläggningar som preciserats i en omfattningsbeskrivning. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom VA-ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m m kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

REFERENSER OCH BILAGOR

- Gestaltungsprogram, Reierstam arkitektur och projektutveckling, Sweco architects och Aloc arkitektkontor i samarbete med Nacka kommun. datum
- Lännbohöjden, Nacka. Trafikbulerutredning, Lars Ekström, Structor, 2013-05-15.
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka. Miljöteknisk provtagning, Maria Lindberg, WSP, 2011-07-08
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka kommun. Kompletterande miljöteknisk provtagning. Maria Lindberg, WSP, 2011-09-28.
- Miljöredovisning. Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, i Fisksätra, Saltsjöbaden, Nacka kommun, 2013-05-20.
- Dagvattenutredning för Lännbohöjden, Sweco, 2013-05-08.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Björn Bandmann	Projektledare	Mark- och Exploateringsenheten
Emma Färje Jones	Planarkitekt	Planenheten
Alice Ahoniemi	Miljöinspektör	Miljöenheten

PLANBESKRIVNING

Eva Maria Persson	Stadsarkitekt/enhetschef	Bygglovenheten
Christer Hallberg	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten (konsult)
Anna Ek	Landskapsarkitekt	Park- & naturenheten
Ann-Sofie Jalvén	Landskapsarkitekt	Park- & naturenheten
Mahmood Mohammadi	Trafikplanerare	Trafikenheten
Oscar Engle	VA-ingenjör	VA & Avfall
Anders Hellman	Projektledare	BoKlok AB
Göran Reierstam	Arkitekt	Reierstam arkitektur

Planenheten

Andreas Totschnig Planchef	Emma Färje Jones Planarkitekt
-------------------------------	----------------------------------