

Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad mars 2018,
justerad augusti 2018
Standardförfarande

KFKS 2017/1117
Projekt 93101137

Hasseludden vårdboende

Detaljplan för fastigheten Hasseludden 1:79, Hamndalsvägen i Boo,
Nacka kommun



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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändning för särskilt boende för äldre. Detaljplanen syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser främst för de delar av planområdet som omfattar känslig naturmiljö och riksintresse.

Handlingar och innehåll

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 21 september 2016. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- *Dagvattenutredning (Sweco 2018-04-13)*
- *PM – Kompletterande beräkningar av dike (Sweco 2018-04-13)*
- *Trafikutredning (Tyréns 2018-03-16)*
- *Dagsljusberäkning (WSP 2018-03-05)*
- *Samrådsredogörelse*
- *Granskningsutlåtande*

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planområdet, fastigheten Hasseludden 1:79, är beläget i slutet av Hamndalsvägen, cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum, i norra Boo.

Svenska Vårdfastigheter AB avser att uppföra en byggnad för särskilt boende för äldre: Föreslagen byggnad beräknas omfatta cirka 4 600 kvadratmeter bruttoarea och inrymma cirka 60 lägenheter. Byggnaden föreslås utformas som tre ihopkopplade volymer i tre våningar. Parkering anordnas i anslutning till byggnaden, inom fastigheten.

På fastigheten finns i dag en gräsplan och brant terräng med barr- och lövskog.

2. Förutsättningar

Markägoförhållande

Fastigheten Hasseludden 1:79 ägs idag av Landsorganisationen i Sverige men ska enligt avtal förvärvas av Svenska Vårdfastigheter AB.

Tidigare kommunala beslut

Beslut om positivt planbesked fattades den 18 februari 2015, § 31. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 september 2016 § 208 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Läge och areal

Planområdet, fastigheten Hasseludden 1:79, är beläget i slutet av Hamndalsvägen, cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum, i norra Boo. Området gränsar i nordost mot Hasseluddens konferensanläggning Yasuragi, i väster mot några villafastigheter, i öster mot skogsmark och i söder mot en skogsbeklädd bergsbrant. Planområdet utgör cirka 12 000 kvadratmeter.

Gällande planer, tidigare ställningstaganden

Både tidigare översiktsplan (2012) och gällande översiktsplan (2018), anger området som gles blandad bebyggelse.

Översiktsplanen anger även rekreativsvärden i angränsning till planområdets södra sida.

Grönstrukturprogram (2011) anger att Skarpnäs har en viktig funktion som värdekärna i Stockholms gröna kilar och utgör en viktig spridningsväg för arter inom kommunen.

Planområdet angränsar till ett område som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram, ”Hasseludden-Hamndalen”.

Detaljplaner

Området utgör en del av stadsplan 233, som fastställdes 21 juli 1972. Området är planlagt för fritidsområde och gata samt park eller plantering.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Området berörs av riksintresse för kulturmiljövården (Stockholms farled och inlopp). *Motiveringen lyder:* Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativsliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur. (*Skärgårdsmiljö, Rekreativsmiljö, Sommarnejesmiljö, Fritidsbussområde, Industrimiljö*).

Uttryck för riksintresset:

Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum. De i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida, dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliserats, och den varierade landskapsbild detta skapat.

Kommunikationernas utveckling så som de framgår av äldre bryggor och hamnlägen, bebyggelsegrupper, sjökrogar och platser för handelsutbyte och service för sjöfararna.

Ångbåtsepokens nya bryggor, och bebyggelse som växte fram i spåren av detta från och med mitten av 1800-talet. Gårdar, jordbruksmarker och skogsbevuxna landskapspartier som speglar skärgårdsbefolkningens levnadsbetingelser och sammansatta ekonomi i äldre tid, baserad på jordbruk, fiske och sjöfart samt varuleveranser till Stockholm. Binärningar som båtbyggeri. Bebyggelse som visar hur områdena närmast Stockholm från 1500-talet tagits i anspråk för sociala inrättningar och industriella anläggningar och från tiden kring sekelskiftet 1900 exploaterats för stora villor för permanentboende. Danviken hospital och Danvikshem. Lämningar efter tidiga industrianläggningar utanför Danvikstull och 1800-talets storskaliga industrier vid bl.a. Augustendal, Finnboda och Kvarnholmen med sammanhörande hamnanläggningar, bostäder och annan bebyggelse. Uttryck för rekreativlivet alltsedan 1700-talet. Svindersvik och Stora och Lilla Nyckelviken från mitten av 1700-talet. Sommarvillor från 1800-talets senare del och 1900-talets början, "grosshandlarvillor" med rik lövsågeridekor och villor som visar den fortsatta arkitekturutvecklingen, byggda för en ny samhällsklass av välbärgade företagare och belägna vid vattenbrynet nedanför ett brant berg, högt uppe på bergskanten, på de små öarna i farleden eller på större öar. Pensionat och uttryck för uthyrningsverksamheten av den äldre skärgårdsbebyggelsen till sommargäster, med åtföljande förändringar av bebyggelsen. Sportstugor och områden med fritidsbebyggelse av enklare slag från 1900-talet, för ett bredare lager av Stockholms befolkning. (Miljön berör även Lidingö, Vaxholm och Värmdö kommuner).

I Höggarnsfjärden norr om planområdet finns ett riksintresseområde för kommunikation enligt 3 kapitlet 8 § MB – farled för sjöfart till Stockholm.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet avrinner via ett dike under Hamndalsvägen och vidare ut i Askrikefjärden. Recipient för dagvatten från planområdet är Askrikefjärden, som är en klassad vattenförekomst i VISS. Vattenkategorin är kust och ingår i distriktindelningen norra Östersjön.

Enligt 2009 års fastställda statusklassning var den ekologiska statusen otillfredsställande och den kemiska statusen uppnådde ej god status. Miljö kvalitetsnorm för Askrikefjärden är god ekologisk status till 2021 och god kemisk ytvattenstatus utan tidsbestämmelse. Miljö kvalitetsnorm för den ekologiska statusen är uppskjuten till 2027 på grund av övergödningens problematiken och åtgärdernas genomförbarhet.

Området idag

Planområdet utgör en gräsplan, brant terräng med barr- och lövskog samt en bit av Hamndalsvägen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Aktuellt planområde ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövårdens östra del, som består av ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse.

Direkt vid farleden ligger Hasseludden - Hamndalen med höga kulturhistoriska värden. Området karaktäriseras av dramatisk sprickdalsterräng med naturligt skogbeklädda

bergssidor samt med sommarvillor från framförallt 1800-talets mitt till sekelskiftet 1900. Många av villorna hör till de mer kända vid Stockholms inlopp och bland dem har byggnadsminnes Gustavshäll en särställning. Området uppvisar förutom den bevarade villabebyggelsen tidstypiska badhus, bryggor, äldre murar etcetera som sammantaget ger en mycket representativ bild över en typisk sommarnöjesmiljö vid farleden.

I angränsning till planområdet ligger den f.d. Lo-skolan uppförd 1974 (nuvarande Yasuragi). Byggnaden är ritad av den japanske arkitekten Yoji Kasajima. Byggnaden har skapat ett landmärke vid den stora farleden. Den mörka träpanelen anpassar byggnader till omkringliggande tallskog.

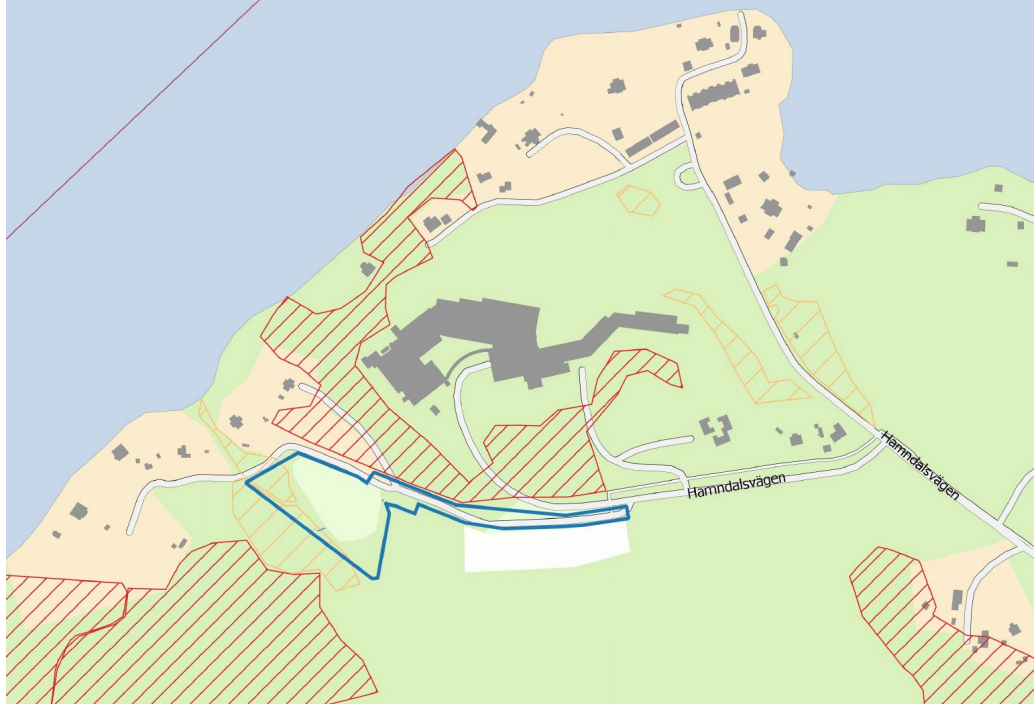
Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Strandskydd

En liten del av planområdets nordvästra hörn ligger inom 100 meter från stranden. Strandskydd gäller inte för området idag, dock inträder det när en ny detaljplan upprättas. Strandskyddet föreslås inte upphävas i samband med denna detaljplan.

Mark och växtlighet

Området karaktäriseras av högt belägna hållmarker med tall och undervegetation av ljung och blåbärsris med mera. I de lägre fuktigare delarna finns asp, björk och gran. Här finns rikligt med grova träd. Skogsstyrelsen har inventerat området (se karta nedan) och konstaterat att det i direkt anslutning till planområdet finns områden med naturvärden av nyckelbiotopklass respektive naturvärdesklass. Den sydvästra delen av planområdet berör en liten del av ljusskafferat område med naturvärde, som är något mindre värdefull.



Nyckelbiotopsinventering av Hasseludden. Rödskrifferade områden är nyckelbiotoper. Ljusrödskrifferade områden är något mindre värdefulla och kallas för områden med naturvärden. Blå linje är planområdesgränsen.

I det nordvästra hörnet av planområdet finns en aspdunge som har natur- och rekreativa värden. Detta område bör sparas.

Gator och trafik

Området angörs via Hamndalsvägen, som är smal och delvis saknar belysning. Gångvägar finns från Orminge centrum till Hasseludden. De flesta besökarna som går till fots har dock troligen använt kollektivtrafik del av resan.

Kollektivtrafik.

Busslinje 417 stannar vid hållplats Hamndalsvägen, cirka 500 meter från planområdet. Bussen går under högr trafik i 30-minuters trafik och har god koppling till vidare resa mot Slussen och Stockholms central via Orminge centrum. Hållplatsen är tillgänglighetsanpassad och har övergångsställe över Hasseluddsvägen. Kompletterande kollektivtrafik i form av båt från Strömkajen finns. Båten angör vid Hasseluddens brygga ett fåtal gånger per dag men tar endast cirka 30 minuter från Stockholm City.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp samt ledningar från Skanova och Boo Energi finns i anslutning till planområdet.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Föreslagen byggnad för särskilt boende för äldre beräknas omfatta cirka 4 600 kvadratmeter bruttoarea och inrymma cirka 60 lägenheter.

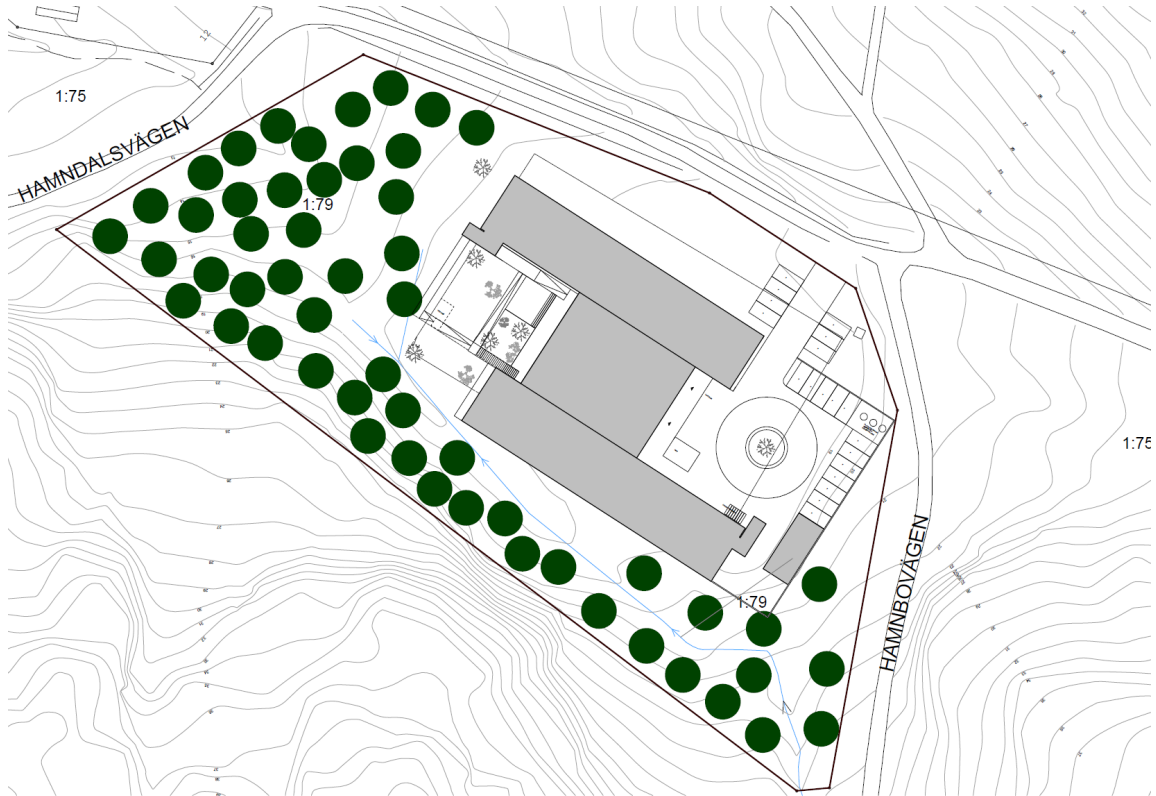
Byggnaden föreslås utformas som tre ihopkopplade volymer i tre våningar, varav två stycken inrymmer vårdbostäder, en som vänder sig mot landskapet och en som vinklar upp sig mot Hamndalsvägen. Den volym som binder samman dessa föreslås fungera som en social och administrativ volym som innehåller en öppen entré, gemensam matsal, kök och café.

Byggnaden utformas med en tydlig gårdssida som vänder sig mot vattnet och samtidigt ramar in landskapet på baksidan och på så sätt skapa en trivsamt innergård.

Byggnaden utformas med entré mot infart och parkering, i områdets östra del.

Marken omkring lämnas så orörd som möjligt för att samspela med omkringliggande natur samt bädda in huset.

Byggnadens tak utformas med sedum och med ett markerat takutsprång. Själva fasaden ska bestå av träpanel. Träfasaden ska utföras i en mörk kulör för att anpassa byggnaden till omkringliggande tallskog samt anspela mot konferensbyggnaden Yasuragis färgsättning. Sophuset är en egen volym som står i anslutning till entré och parkering.



Situationsplan (arkitekter: sr-k)



Illustration på innergård, med en möjlig utformning, från väster (arkitekter: sr-k)



Illustration på entrégård, med en möjlig utformning, från öster (arkitekter: sr-k)



Vy från farleden, som visar att byggnadsvolymen inte kommer att synas från farleden (arkitekter: sr-k)

Bilden ovan visar en illustrerad volym av byggnadens placering, sett från farleden. Byggnaden kommer att vara placerad bakom trädridan och kommer inte att synas från farleden.

Mark och växtlighet

Naturen inom planområdet har inventerats och i det nordvästra hörnet av planområdet finns en aspdunge som har natur- och rekreativa värden. Detta område avses bevaras och skyddas med en planbestämmelse i plankartan. Naturvårdande gallringar får genomföras för att gynna kronutveckling och för att skapa äldre grova träd. Området ska ha en skogskaraktär där trädens kronor täcker markskiktet.

Kringliggande natur sparas även för att områdets karaktär inte ska påverkas negativt.

På byggnadens västra sida planeras en innergård. Marken omkring lämnas så orörd som möjligt för att samspela med, samt bädda in huset.

Parkering

Detaljplanen möjliggör för cirka 19 parkeringsplatser, varav cirka 12 för personalen och cirka 7 för besökande, öster om byggnaden. Handikapparkering föreslås nära entrén.

Parkeringsytorna föreslås utgöras av hårdgjorda ytor med genomsläpplighet och en plats som tydliggör entrén med vild plantering skapar möjlighet för sopbil, varustransport och färdtjänst att vända runt.

Ett antal cykelparkeringar föreslås i nära anslutning till entrén.

Gator och trafik

På fastigheten planeras en vändplan med angöringsmöjlighet.

Trafiken till och från vårdboendet bedöms uppgå till cirka 40 fordonsrörelser/dygn.

Hamndalsvägen föreslås standardhöjas på en sträcka om 250 meter, mellan korsningen av Hamndalsvägen/Hamnbovägen och infarten vid Yasuragis parkering. Vägen föreslås att breddas, få mötesmöjligheter, trottoar och ny beläggning samt få kompletterande belysning.

Tillgänglighet

I anslutning till entrén placeras handikapparkeringsplatser och entrén tillgänglighetsanpassas.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen ska ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

En pumpstation för vatten och avlopp och en ny elnätstation behövs och placeras i korsningen av Hamndalsvägen/Hamnbovägen.

Byggnaden föreslås att värmas upp med bergvärme.

Sophantering sker via angöring från Hamndalsvägen och in på fastigheten.

Hushållssopor hanteras i nedgrävda kassuner som placeras på kvartersmark. Soprum för avfallsfraktioner ska finnas i separat byggnad. Sopbilen kan köra runt i föreslagen vändplan, inne på fastigheten.

4. Konsekvenser av planen

Under detta avsnitt beskrivs konsekvenserna av planförslaget framför allt utifrån ett allmänt perspektiv med fokus på allmänna platser och allmänna intressen. Nedan beskrivs konsekvenser och förslag på åtgärder för att minimera dessa.

Behovsbedömning

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.

Trafik

Trafiken till och från vårdboendet bedöms uppgå till cirka 40 fordonsrörelser/dygn. Tillkommande trafik bedöms inte ha någon hörbar påverkan på bullernivåerna utmed Hamndalsvägen.

Trygghet och säkerhet

För att bidra till att skapa trygghet i det nya området och runt omkring är det viktigt att gatumiljön är väl belyst och att hög vegetation utmed vägen undviks.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommuns ekonomi påverkas inte av detaljplanen då genomförandet bekostas av fastighetsägarna till Hasseludden 1:79 eller av den som de genom avtal satt i dess ställe.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram preciseras riksintressets olika delar. Riksintressets östra del, från Nacka strand/Augustendal till Tegelön, består av ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse som underordnar sig naturmiljön. Inga kända fornlämningar berörs av planförslaget.

Kultur- och naturmiljön kring Hasseludden - Hamndalen bevarar idag betydelsefulla parametrar i riksintressets innehåll såsom dess östra del karaktäriseras. Området präglas idag av en dramatisk sprickdalsterräng med Sommarvillor från 1800-talets senare del och 1900-talets början, "grosshandlarvillor" med rik lövsågeridekor och villor som visar den fortsatta arkitekturutvecklingen, byggda för en ny samhällsklass av välbärgade företagare och belägna vid vattenbrynet nedanför ett brant berg, högt uppe på bergskanten, på de små öarna i farleden eller på större öar. Bakom villorna träder grönskan fram och ger miljöskapande värden som minner om den tidigare ångbåtsepoken.

Planförslaget kommer innebära negativa konsekvenser för kulturmiljövården. Framförallt är det upplevelsevården som kommer påverkas. Exploateringen innebär ytterligare ett steg mot fler stora volymer i området och innebär viss påverkan på det glesbebyggda

skärgårdslandskapet. Upplevelsevärde påverkas framförallt för besökare som färdas landsvägen ner mot kulturmiljön Hasseludden - Hamndalen.

För att minimera projektets negativa konsekvenser har byggnadernas volymer framförallt placerats för att minimera påverkan. Enligt framtagna vyer, uppskattas den nya byggnadsvolymen dock inte synas från farleden varför åtgärden inte bedöms innebära påtaglig skada på riksintresset.

Den nya byggnadens mörka träfasader är tänkt att skapa god helhetsverkan med den fd. Lo-skolan, som är utpekad i kulturmiljöprogrammet. Kommunen bedömer att genomförandet av planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Inga kända fornlämningar berörs av planförslaget. I angränsning till området ligger område utpekad i kulturmiljöprogrammet, Hasseludden - Hamndalen. Det utpekade området utgör en del av riksintresset och berörs på samma sätt som ovan.

Natur

Aspdungen i det nordvästra hörnet av planområdet har natur- och rekreativa värden. Detta område sparas och skyddas i detaljplanen. Kringliggande natur sparas även för att områdets karaktär inte ska påverkas negativt.

Strandskydd

När den nya detaljplanen upprättats inträder det generella strandskyddet om 100 meter inom en liten del av planområdet. Området i detaljplanen inom vilket strandskyddet inträder är punktprickad, dvs. att marken inte får förses med byggnad. Strandskyddet bedöms inte behöva upphävas, vilket innebär att det kommer att gälla inom en liten del av planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet föreslås omhändertas lokalt inom fastigheten från de exploaterade delarna av planområdet. Föreslaget system utgörs av:

- Växtbäddar för rening och fördröjning av regndjupet 10 millimeter. Beräknad erforderlig fördröjningsvolym för regndjupet 10 millimeter är cirka 25 kubikmeter.
- Avskärande diken
- I växtbäddarna renas och fördröjs dagvattnet innan utsläpp till diken eller naturmark inom planområdet.
- För samtliga anläggningar ska en plan för drift, underhåll och provtagning upprättas.
- En höjdsättning av byggnad över nivån +19 meter i höjdsystemet RH2000, ger en marginal för att de flöden som uppstår vid ett 100-årsregn inte ska vålla skador på byggnader. Även entrégård och innergård höjdsätts för att vatten ska kunna ledas undan från byggnaden.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

Större delen av exploateringen sker inom mark som redan är ianspråktagen.

All form av bebyggelse genererar mer transporter, som kan påverka växthuseffekten, men bebyggelsen kommer att ha kollektivtrafikförsörjning. Som uppvärmning av området föreslås i huvudsak bergvärme samt att taken förses med gröna tak, vilket är bra ur klimathänsyn.

Förorenad mark

Om utjämningsmassor består av blandade fyllnadsmassor finns en risk att dessa massor kan vara förorenade. Vid schakt i området ska en allmän uppmärksamhet hållas. Om föroreningar påträffas ska miljöenheten upplysas om detta.

Luft, ljus och klimatpåverkan

Miljö kvalitetsnormerna för luft klaras inom detaljplanen. Bedömningen är att detta är tillräckligt för att uppnå målområdet god luft. Nackas lokala miljömål för luft klaras också inom detaljplaneområdet.

En dagsljusberäkning har genomförts för byggnaden med anledning av det närliggande berget. Den har utförts för att utreda möjligheten att klara dagsljusfaktor 1 %. Alla rum klarar dagsljusfaktor 1 %.

Dagvattenproblematiken vid ett 100-årsregn bedöms kunna hanteras genom att en lägsta grundläggningsnivå anges till nivån +19 meter i höjdsystemet RH2000, i plankartan. Detta i enlighet med alternativ 1 i den kompletterande dagvattenutredningen.

Buller

Vid det planerade vårdboendet i Hasseludden har enligt kommunens heltäckande bullerkartläggning för dagens situation samt ljudnivåer från båttrafiken enligt inmätning betydligt under riktvärdet vid fasad och uteplats enligt Förordningen för trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

Vid projekteringen behöver båttrafiken beaktas vid dimensioneringen av fasad för att klara inomhusnivåer med avseende på lågfrekvent buller i enlighet med Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13).

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Preliminär tidplan

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

Plansamråd	3:e kvartalet 2017
Granskning	2:a kvartalet 2018
Antagande	4:e kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2019
* Förutsatt att detaljplanen inte överklagas	

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 7 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ska vara huvudman för kvartersmark och Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark. Nacka kommun genom sitt helägda dotterbolag Nacka Vatten och avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Boo Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, mark-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

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

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, flytt av ledningar, trafikfrågor med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Vid exploatering avgränsas naturreservatet med ett högt staket längs reservatsgränsen för att skydda naturmarken i reservatet, under byggtiden.

Inför exploatering kan en viss gallring genomföras av mindre aspar för att gynna grova träd. I resterande del av området kan träd avverkas eller en gallring genomföras utan att några specifika naturvärden försvinner.

Hamndalsvägen behöver standardhöjas med breddning, ny beläggning, få trottoar och mötesmöjligheter samt få kompletterande belysning.

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till planområdet. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Dagvatten

Befintlig ledning bedöms ha god kapacitet att undanleda vatten från både äldreboende och ombyggnad av Hamndalsvägen. I samband med att Hamndalsvägen breddas förbättras även diket utmed södra sidan av vägen. Genom att bygga det som ett infiltrationsdike kommer även reningen av vägdagvatten förbättras.

Ekonomiska frågor

Kommunen projekterar och utför utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnaderna för detta samt det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt, såsom teknisk kontroll och fastighetsbildning med mera, kommer att regleras i exploateringsavtalet och belasta exploatören. Eventuella provisoriska åtgärder bekostas av exploatören.

Fastighetsbildningsåtgärder och kommunens administrativa kostnader för genomförandet bekostas av exploatören.

Vatten- och avloppsanslutningsavgift

Utbyggnad av vatten och avlopp innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Planavgift

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

Bygglovsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Kristina Källqvist	planarkitekt	planenheten
Jonas Nylander	projektledare	exploateringsenheten
Maria Niss Legars	kommunantikvarie	planenheten
Alice Ahoniemi	miljöplanerare	miljöenheten
Per Sundin	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	enheten för planering och tillstånd
Liselott Eriksson	natur- och friluftstrateg	enheten för planering och tillstånd

Övriga:

Jonas Wenström	dagvattenstrateg	Nacka vatten och avfall AB
Amir Pirnia	va-ingenjör	Nacka vatten och avfall AB

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt