

KALLELSE

Kommunstyrelsen kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 16 juni 2014
Tid	Kl. 15.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Orminge
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Liselotte Lexén
Gruppmöte	Kl. 14.00 Orminge M, FP, C, KD
Gruppmöte	Kl. 14.00 Kummelberget S, MP, V

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut, anmälan	
4.	Exploateringsavtal för detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 2009/482-251, bordlagt KS § 126	
5.	Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl fastigheter på Västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 1996/82-214, MSN § 170, bordlagt KS § 127	
6.	Lokala miljömål för Nacka KFKS 2014/351-011, bordlagt KS § 135	
7.	Mål och budget 2015-2017 – ramärendet KFKS 2014/240-041	
8.	Uppräkning av taxor gällande sotning och brandskyddskontroll KFKS 2014/12-170, direkt till KS	
9.	Antagande Wide Area Network, sekretess KFKS 2014/253-055	
10.	Övriga frågor	

2 juni 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 126

Dnr KFKS 2009/482-251

Exploateringsavtal för detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att bordlägga ärendet.

Ärende

I ärendet Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, § 121, har stadsutvecklingsutskottet beslutat att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget med undantag för plåtområdet med parvillorna och parkeringsplatsen för fastigheten Sicklaön 37:46. Det innebär att exploateringsavtalet måste omarbetas.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 29 april 2014

- a-k Avtal med HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening, med bilagor
- 1 a-i Avtal med Stiftelsen Danviks hospital, med bilagor

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 maj 2014 § 119




Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att återremittera förslagen till exploateringsavtal för omarbetning i enlighet med det reviderade planförslaget.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet bordläggs.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Nacka kommun ska ingå föreslaget exploateringsavtal med HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening för Sicklaön 37:77.
2. Nacka kommun ska ingå kommunen ingår föreslaget exploateringsavtal med Stiftelsen Danviks hospital för Sicklaön 37:42.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, att uppdra till mark- och exploateringschefen att underteckna därmed erforderliga handlingar.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att kunna komplettera området med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och totalt 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana.

Till planen hör två exploateringsavtal, ett avtal med Stiftelsen Danvikshems hospital, ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 och ett avtal med HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening som gemensamt äger den nybildade fastigheten Sicklaön 37:77.

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Danvikshem Sicklaön 37:42 m.fl. senast 2014-12-31. Exploateringsavtalet innebär att finansiering av utbyggnaden av allmänna anläggningar samt kommunens arbete i samband med detta säkerställs, att kommun och exploatör är överens om fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget samt medfinansiering till övergripande trafikinfrastruktur.

Ärendet

Bakgrund

Stiftelsen Danvikshems hospital har sålt del av Sicklaön 37:42 till HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening som skall stå för största delen av kompletteringen av bostäder i området. Till planen hör därför två exploateringsavtal, ett avtal med Stiftelsen Danviks hospital, ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 samt ett avtal med HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening som gemensamt äger den nybildade fastigheten Sicklaön 37:77.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Avtalen förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön senast 2014-12-31.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet med HSB Bostad och HSB Ekonomiska förening att

- Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet samt utbyggnad av VA-ledningar i Östra Finnbodavägen.
- Exploatören bekostar kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen, till exempel projektering, byggledning, samordning och administration.
- Exploatören betalar 800 kr/kvm ljus BTA som medfinansiering till övergripande trafikinfrastruktur.
- Exploatören betalar VA-anslutningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.
- Markregleringar ansöks om hos Lantmäteriet i överensstämmelse med detaljplaneförslaget, till exempel för breddning av Östra Finnbodavägen, ändring av vändplanens läge samt ändring av befintliga servitut.
- Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av nya parkeringsplatser till förmån för fastighetsägaren för Sicklaön 37:46 som regleras genom servitut.
- Exploatören åtar sig att följa det till avtalet hörande gestaltningsprogrammet och miljöredovisningen.
- Exploatören lämnar säkerhet om 26 miljoner kronor för genomförandet av detta avtal senast vid dag för Kommunstyrelsens möte.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet Stiftelsen Danviks hospital att

- Exploatören betalar VA-anslutningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.
- Exploatören ansvarar för att säkerställa allmänhetens säkerhet vid kaj belägen inom fastigheten Sicklaön 37:42.
- Markregleringar ansöks om hos Lantmäteriet i överensstämmelse med detaljplaneförslaget, till exempel för breddning av Östra Finnbodavägen samt marköverföring för skoltomt.
- Exploatören upplåter ledningsrätt för dagvattenledning över fastigheten Sicklaön 37:42.

- Exploatören åtar sig att följa det till avtalet hörande gestaltningsprogrammet och miljöredovisningen.

Ekonomiska konsekvenser

I exploateringsavtal med HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening säkerställs finansiering av utbyggnad av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader för genomförandet av projektet samt att medfinansiering av övergripande trafikinfrastruktur erläggs. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än ökad framtida driftkostnad.

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Hannah Linngård
Projektledare/Exploateringsingenjör

Bilagor

- 1 a-k Avtal med HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening, med bilagor
- 2 a-i Avtal med Stiftelsen Danviks hospital, med bilagor

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DANVIKSHEM II SICKLAÖN 37:77

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och HSB Bostad AB (org. Nr. 556520-6165) samt HSB Stockholm Ekonomisk Förening (org.nr.702000-9333), nedan kallad Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Sicklaön 37:77, Västra Sicklaön, Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser nybyggnation av ca 100 seniorlägenheter och 8 lägenheter i parvillor. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. Danvikshem, i Nacka kommun, upprättad i november 2012, reviderad i januari 2013 samt justerad i maj 2013, se bilaga 1A och 1B.

Till avtalet hör följande handlingar:

- | | |
|--------------|--|
| Bilaga 1A+1B | Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet). |
| Bilaga 2 | ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:77. |
| Bilaga 3 | Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar |
| Bilaga 4 | Miljöredovisning |
| Bilaga 5 | Gestaltningprogram |
| Bilaga 6 | PM Teknisk försörjning VA FV |
| Bilaga 7 | Skydd av vegetation |
| Bilaga 8 | PM Finnbodaberget genomförande bygg |
| Bilaga 9 | Ljus BTA Danvikshem HSB |
| Bilaga 10 | Leveransanvisningar för relationshandlingar |

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-12-31 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-12-31 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

§ 4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Marköverlåtelse mellan Exploatören och Kommunen regleras i separat avtal, bilaga 2: ”ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:77”

Exploatören upplåter servitut för slänt på de områden markerade med z i detaljplanen och enligt bilaga 2. Bilaga 2 kan utgöra överenskommelse inför bildande av officialservitut.

Exploatören upplåter servitut avseende parkering, väg och gångväg för fastigheten Sicklaön 37:46 enligt bilaga 2. Vid bildandet av separata fastigheter för tillkommande parvillor skall Exploatören ansvara för att ansöka om lantmäteriförrättning för omvandling av servitutet till en gemensamhetsanläggning med samma rättigheter för Sicklaön 37:46.

Ansvar gällande ansökan, ersättning och fördelning av kostnader regleras i bilaga 2.

Exploatören överlåter till Nacka Energi områden enligt plankartan utmärkta nätstationer om Nacka Energi så önskar.

Exploatören svarar för samtliga med exploateringsavtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 5 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande ”Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar”, bilaga 3. Exploatören bekostar samtliga allmänna anläggningar inom detaljplanen.

Tidpunkt för upphandling och utförande av arbeten ska ske i samråd med Exploatören.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom Kommunen.

I ”Miljöredovisning”, bilaga 4 angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

I det fall bygglov, marklov eller rivningslov krävs för allmänna anläggningar ansöker Kommunen om detta. Exploatören bekostar samtliga med loven förenade kostnader.

Exploatören bekostar nödvändiga trafikanordningsplaner och skyltplan för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

§ 6 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa ”Gestaltningprogram”, bilaga 5.

Dagvatten inom kvartersmark skall omhändertas med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvattenhanteringen skall följa de åtgärder som finns angivna i ”PM Teknisk försörjning VA och FV”, bilaga 6.

För områden med mer än 20 parkeringsplatser krävs oljeavskiljare.

Borttagning och ersättning av befintliga transformatorstationer, norr om Östra Finnbodavägen och öster om tjänstemannavillorna utförs av exploatören och bekostas även av exploatören. Detta inkluderar schakt och fyllning. Flyttning eller ändringar av befintliga elkablar och transformatorstationer samt tillfälliga anläggningar för till exempel byggström under genomförandet bekostas av exploatören.

Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt ”Miljöredovisning”, bilaga 4 kommer att och har uppfyllts.

Även myndigheters krav för transport, hantering och förvaring av explosiva ämnen likt arbetskydd i samband med hantering och utförandet av sprängarbeten skall följask. Likaså skall Exploatören ansöka om samtliga nödvändiga tillstånd som fordras i samband med dessa arbeten.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i ”Skydd av vegetation”, bilaga 7.

§ 7 PARKERINGSYTA

Exploatören ansvarar för utbyggnad av nya parkeringsplatser enligt detaljplanen för fastigheten Sicklaön 37:46 och bekostar densamma.

Exploatören ansvarar för att erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för parkeringarna mellan Exploatören och ägaren av Sicklaön 37:46 utförs enligt § 4.

I det fall omläggning av befintliga ledningar inom planerat område för parkering erfordras bekostas detta av exploatören.

§ 8 ÖSTLIG FÖRBINDELSE

Exploatören är medveten om att Östlig förbindelse, som tidigare kallades Österleden, utgör ett riksintresse för kommunikation vilket innebär att hänsyn till detta måste tas i samband med genomförandet av detaljplanen. Bilaga 1B redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse.

Även om ett beslut ännu inte är fattat för utbyggnad av denna förbindelsedel måste Exploatören anpassa sig till det reservat som återfinns för Östlig Förbindelse inom Danvikshem samt vidta åtgärder på ny bebyggelse för att inte försvåra utbyggnad av tunnel. Utöver att Exploatören måste anpassa sig till lägsta schaktdjup innebär det också att byggnaderna måste förses med stomljuddämpning för att säkerställa att stomljuddnivåerna understiger 45dBA vid eventuellt kommande bergborring för Östlig förbindelse.

Ingen ersättning skall utgå till exploatören eller framtida fastighetsägare för störningarna, i samband med utbyggnaden av Östliga förbindelse, vars uppkomst härrör till brister i ovan nämnda bullerskyddsåtgärder.

§ 9 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad entreprenör.

§ 10 UTBYGGNADSORDNING / TIDPLAN/ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark planeras byggas ut i den ordning som är uppställd i ”PM Finnbodaberget genomförande bygg”, bilaga 8.

Bullerskydd under byggtiden skall beaktas med hänsyn till redan befintliga boende i området. Åtgärder som finns angivna i bilaga 8, ”PM Finnbodaberget genomförande bygg”, för att minska och skydda mot buller under byggtiden, skall följas.

I och med att området försörjs av endast en väg, Östra Finnbodavägen, samt att vägens stödmur är i sådant osäkert skick att den riskerar att haverera under byggtiden måste allmänna anläggningar som garanterar vägens hållbarhet vara klara innan byggnationen på kvartersmark startar.

§ 11 BYGGTRAFIK

Byggtrafik skall försörja området på det sätt som skrivits i ”PM Finnbodaberget genomförande bygg”, bilaga 8.

§ 12 SAMORDNING

Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske

Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Då området endast försörjs via en väg, Östra finnbodavägen, måste den vara framkomlig under hela utbyggnaden.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

§ 13 ETABLERING

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

I samband med att kommunen bygger ut de nödvändiga allmänna anläggningarna för ett genomförande av detaljplanen upplåter Exploatören vid behov kvartersmark för etableringsyta åt kommunens entreprenör/-er.

§ 14 ERSÄTTNING

Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar

Exploatören ersätter Kommunen ekonomiskt för Kommunens samtliga åtaganden enligt detta avtal. Exploatören ska ersätta Kommunen för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Exploatören ersätter Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen.

Exploatören har rätt att delta på bygg- och ekonomimöten mellan kommunen och entreprenören.

Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och eventuella åtgärder. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna.

§ 15 MEDFINANSIERING

Som medfinansiering till den övergripande trafikinfrastruktur som krävs till området, erlägger Exploatören till Kommunen åttahundra (800:-) kr/kvm ljus BTA. Bidraget utgår från framtagen uppskattning för detaljplaneförslagets sammantagna nybyggnation av ljus BTA, i enlighet med bilaga 9, men fastställs definitivt av kommande bygglovsansökan.

Betalning skall ske för den etapp som fått laga kraftvunnet bygglov.

Ersättningen betalas mot faktura och skall uppräknas med KPI för 2014-02-01 och fram till betalningstillfället.

§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlägga anläggningsavgift för VA enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 17 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

§ 18 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 19 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form som Kommunen godkänner. Säkerheten ska uppgå till tjugosex miljoner (26 000 000:-) kronor. Säkerheten kan nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 5. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av Mark- och exploateringschefen. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast klockan 10 den dag då detta avtal ska tas upp för beslut i Nacka kommuns Kommunstyrelse.

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast tre veckor efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Gäller för respektive etapp. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av "Leveransanvisningar för relationshandlingar" bilaga 10. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 21 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§ 22 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

§ 23 KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är mark- och exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet. För tolkning av gestaltungsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal beslutas av kommunstyrelsen. Ändringar eller tillägg av mindre karaktär beslutas av mark- och exploateringschefen enligt delegationsordning.

§ 24 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

För fastighet eller del av fastighet som överlåts är Exploatören fortfarande bunden av åtagandena i detta avtal.

Exploatören förbinder sig att överföra samtliga befintliga avtalsservitut samt de avtalsservitut som ingår i samband med detta avtal på ny ägare av överlåten mark.

§ 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

§ 26 OMBILDNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten Sicklaön 37:77 avses genom fastighetsbildning delas upp mellan delägarna HSB Bostad AB och HSB Stockholm ekonomiska förening i två lotter. Den ena lotten omfattar del av fastigheten som är bebyggd med en befintlig hyresfastighet. Denna del, som kommer att tilldelas HSB Stockholm ekonomiska förening, berörs inte av kommande exploatering enligt detta exploateringsavtal. Den andra lotten avser de delar av fastigheten som avses exploateras i enlighet med kommande detaljplan. Denna del kommer att tilldelas HSB Bostad AB.

Fastighetsbildning enligt föregående stycke får genomföras utan hinder av vad som anges i §§ 25 och 26. Efter genomförd fastighetsbildning gäller detta exploateringsavtal för den nya fastighet som omfattar exploateringsdelen av nuvarande fastigheten Sicklaön 37:77. När fastighetsbildningen vunnit laga kraft upphör HSB Stockholm ekonomiska förening att vara part i detta exploateringsavtal.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För HSB Bostad AB

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens
ordförande

.....

.....
Ulf Crichton, Mark- och exploateringschef
Bevittnas

.....
Bevittnas

.....
.....

.....
.....

..... den
För HSB Stockholm Ekonomisk Förening

.....
.....

Bevittnas
.....
.....

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DANVIKSHEM II SICKLAÖN 37:42

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Stiftelsen Danviks Hospital (org.nr. 814000-0129), nedan kallad Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Sicklaön 37:42, Västra Sicklaön, Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser nybyggnation av vårdboende omfattande cirka 30 platser i gruppboende samt en utbyggnadsreserv om cirka 30 platser. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. Danvikshem, i Nacka kommun, upprättad i november 2012, reviderad i januari 2013 samt justerad i maj 2013, se bilaga 1A och 1B.

Till avtalet hör följande handlingar:

- | | |
|--------------|--|
| Bilaga 1A+1B | Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet). |
| Bilaga 2 | ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:42. |
| Bilaga 3 | Gestaltningprogram |
| Bilaga 4 | Miljöredovisning |
| Bilaga 5 | PM Teknisk försörjning VA och FV |
| Bilaga 6 | Skydd av vegetation |
| Bilaga 7 | Nacka kommuns skattereservation 09 med vite |
| Bilaga 8 | Leveransanvisningar för relationshandlingar |

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Övriga villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-12-31 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-12-31 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

§ 4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Marköverlåtelse mellan Exploatören och Kommunen regleras i separat avtal, bilaga 2: ”ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:42”

Exploatören upplåter servitut för slänt på de områden markerade med z i detaljplanen och enligt bilaga 2.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

Exploatören upplåter ledningsrätt för Kommunens dagvattenledning inom markerat område enligt bilaga 2.

Ansvar gällande ansökan och fördelning av kostnader regleras i bilaga 2.

Exploatören svarar för samtliga med exploateringsavtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 5 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa ”Gestaltningprogram”, bilaga 3.

I ”Miljöredovisning”, bilaga 4 angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Dagvatten inom kvartersmark skall omhändertas med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvattenhanteringen skall följa de åtgärder som finns angivna i ”PM Teknisk försörjning VA och FV”, bilaga 5.

För områden med mer än 20 parkeringsplatser krävs oljeavskiljare.

Exploatören ansvarar för att säkerställa allmänhetens säkerhet vid kaj belägen inom fastigheten Sicklaön 37:42 genom att antingen rusta upp den eller ta bort den permanent.

Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt MKB och miljöprogram kommer att och har uppfyllts.

Även myndigheters krav för transport, hantering och förvaring av explosiva ämnen liksom arbetskydd i samband med hantering och utförandet av sprängarbeten skall följas. Likaså skall Exploatören ansöka om samtliga nödvändiga tillstånd som fordras i samband med dessa arbeten.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i ”Skydd av vegetation”, bilaga 6.

§ 6 ÖSTLIG FÖRBINDELSE

Exploatören är medveten om att Östlig förbindelse, som tidigare kallades Österleden, utgör ett riksintresse för kommunikation vilket innebär att hänsyn till detta måste tas i samband med genomförandet av detaljplanen. Bilaga 1B redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse.

Även om ett beslut ännu inte är fattat för utbyggnad av denna förbindelsedel måste Exploatören anpassa sig till det reservat som återfinns för Östlig Förbindelse inom Danvikshem samt vidta åtgärder på ny bebyggelse för att inte försvåra utbyggnad av tunnel. Utöver att Exploatören måste anpassa sig till lägsta schaktdjup innebär det också att byggnaderna måste förses med stomljuddämpning för att säkerställa att stomljuddnivåerna understiger 45dBA vid eventuellt kommande bergborring för Östlig förbindelse.

Ingen ersättning skall utgå till exploatören eller framtida fastighetsägare för störningarna, i samband med utbyggnaden av Östliga förbindelse, vars uppkomst härrör till brister i ovannämnda bullerskyddsåtgärder.

§ 7 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlita en entreprenör.

§ 8 SAMORDNING

Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske.

Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Då området endast försörjs via en väg, Östra finnbodavägen, måste den vara framkomlig under hela utbyggnaden.

§ 9 ETABLERING

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

I samband med att kommunen bygger ut de nödvändiga allmänna anläggningarna för ett genomförande av detaljplanen upplåter Exploatören vid behov kvartersmark för etableringsyta åt kommunens entreprenör/-er.

§ 10 SVARTARBETE

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i ”Nacka kommuns skattereservation 09 med vite”, bilaga 7.

§ 11 ERSÄTTNING

Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

§ 12 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlägga anläggningsavgift för VA enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 13 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

§ 14 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 15 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast tre veckor efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av ”Leveransanvisningar för relationshandlingar” bilaga 8. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 16 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§ 17 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

§ 18 KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är mark- och exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet. För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal beslutas av kommunstyrelsen. Ändringar eller tillägg av mindre karaktär beslutas av mark- och exploateringschefen enligt delegationsordning.

§ 19 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

För fastighet eller del av fastighet som överlåts är Exploatören fortfarande bunden av åtagandena i detta avtal.

Exploatören förbinder sig att överföra samtliga befintliga avtalsservitut samt de avtalsservitut som ingås i samband med detta avtal på ny ägare av överlåten mark.

§ 20 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Stiftelsen Danviks Hospital

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens
ordförande

.....
Ulf Crichton, Mark- och exploateringschef

Bevittnas

Bevittnas

.....

.....

.....

.....

2 juni 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 127

Dnr KFKS 1996/82-214

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att bordlägga ärendet.

Ärende

Förslaget till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Ett detaljplaneprogram antogs av kommunstyrelsen i maj 2004 och samtidigt fattades beslut om att påbörja planarbete för delområde Danvikshem. Ett första samråd kring detaljplan hölls kring årsskiftet 2005-2006. Länsstyrelsen hade synpunkter på att bebyggelsen i den östra delen kunde innebära skada på riksintresset. De boende var kritiska till exploateringsgraden och tillgången till rekreationsytor. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Ett andra samråd hölls hösten 2011 med en betydligt lägre exploateringsgrad och större hänsyn till riksintresset för kulturmiljön. Efter samrådet skedde en rad revideringar, bland annat sänktes de Södra husen en våning. Detaljplanen ställdes ut mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Under utställningen kom 19 yttranden in. Myndigheter och kommunala nämnder har inga invändningar medan boende i närområdet fortfarande har invändningar främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis. Några förändringar av planförslaget har inte genomförts efter utställningen. I planhandlingarna har endast några mindre redaktionella ändringar gjorts.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har tillstyrkt planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige planförslaget antas. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.




Handlingar i ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 juni 2013 § 170

Planenhetens tjänsteskrivelse den 22 maj 2013

Utlåtande

Detaljplanekarta, 2 delar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2 juni 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning
Gestaltningprogram

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta samt översikt över kommunala beslut, se nedan.
Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.aspx

x

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 maj 2014 § 120

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget med undantag för planåmrådet med parvillorna och parkeringsplatsen för fastigheten Sicklaön 37:46.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 juni 2013 § 170

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet bordläggs.




Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi socialdemokrater ställer oss frågande till att ärendet finns på dagordningen. KSSU har fattat beslut om återremittering av exploateringsavtalet i enlighet med utskottets förändringsbeslut i detaljplanen. Att frågan dyker upp på KS dagordning utan beredning av återremitteringsärendet är i vår mening respektlöst mot det fattade majoritetsbeslutet.”

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



2013-06-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 170

Dnr KFKS 1996/82 214

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Ärendet

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Ett detaljplaneprogram antogs av kommunstyrelsen i maj 2004 och samtidigt fattades beslut om att påbörja planarbete för delområde Danvikshem. Ett första samråd kring detaljplan hölls kring årsskiftet 2005-2006. Länsstyrelsen hade synpunkter på att bebyggelsen i den östra delen kunde innebära skada på riksintresset. De boende var kritiska till exploateringsgraden och tillgången till rekreationsytor. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Ett andra samråd hölls hösten 2011 med en betydligt lägre exploateringsgrad och större hänsyn till riksintresset för kulturmiljön. Efter samrådet skedde en rad revideringar, bland annat sänktes de Södra husen en våning. Detaljplanen ställdes ut mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Under utställningen kom 19 yttranden in. Myndigheter och kommunala nämnder har inga invändningar medan boende i närområdet fortfarande har invändningar främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis. Några förändringar av planförslaget har inte genomförts efter utställningen. I planhandlingarna har endast några mindre redaktionella ändringar gjorts.

Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att tillstyrka planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet belastar inte kommunal ekonomi. Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnader inom kvartersmark.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse

2013-05-22

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2013-06-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bilagor:

Utlåtande

Detaljplanekarta, 2 delar

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljöredovisning

Gestaltningprogram

Till tjänsteskrivelse fogas karta samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.asp

x

Yrkanden

Pernilla Hsu (M) yrkade, med instämmande av Ingela Birgersson (S), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Anders Tiger (KD) yrkade, med instämmande av Birgitta Berggren Hedin (FP) och Leif Holmberg (C), att ärendet återremitteras till planenheten för att åstadkomma en delning av detaljplanen och behandla platån med parvillorna i en egen detaljplan.

Leif Holmberg (C) yrkade i andra hand att nämnden skulle avslå förslag till beslut.

Birgitta Berggren Hedin (FP) yrkade att om återremiss beslutades skulle den även innehålla att ett servitut upprättas så att den nuvarande gångpassagen via Danvikshem kan användas fortsättningsvis.


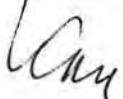

Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på återremissyrkandet och fann att nämnden avslagit återremissyrkandet.

Votering begärdes och verkställdes.

För yrkandet att avslå återremissyrkandet röstade Cathrin Bergenstråhle (M), Kaj Nyman (S), Johan Hiller (M), Pernilla Hsu (M), Ingela Birgersson (S), Mats Marnell (MP) och Börje Wessman (M).

För återremissyrkandet röstade Leif Holmberg (C), Anders Tiger (KD) och Birgitta Berggren Hedin (FP).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2013-06-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ordföranden konstaterade att voteringen innebar att återremissförslaget avslagits med 7 röster mot 3.

Därefter ställde ordföranden proposition på Pernilla Hsus (M) bifallsyrkande och ställde det mot Leif Holmbergs (C) avslagsyrkande. Nämnden beslutade enligt Pernilla Hsus (M) bifallsyrkande att tillstyrka detaljplanen.

Reservationer

Anders Tiger (KD) lämnade följande reservation till protokollet:

”Jag reserverar mig mot beslutet att godkänna detaljplanen för Danvikshem. Det är ett olyckligt beslut som kommer innebära privatisering av en synnerligen värdefull del av planområdet, ett område som i stället borde göras tillgängligt för alla. Bygget hotar också värdefulla ekar inom området.

Beslutet riskerar dessutom att försena genomförandet av övriga delar av detaljplanen, framför allt på grund av förväntade överklaganden, som kunde ha undvikits genom en delning av planen.”

Leif Holmberg (C) lämnade följande reservation till protokollet:

”Centerpartiet anser att planförslaget för Danvikshem inte tar tillräcklig hänsyn till riksintresset för norra kusten och till ekarna på platån. Vi yrkade därför att planen skulle återremitteras eller i andra hand avslås. Då vi inte fick gehör för beslutet reserverar vi oss.”

Birgitta Berggren Hedin (FP) lämnade följande reservation till protokollet:

”Folkpartiet är oförändrat kritiskt till den del av detaljplanen som omfattar de fyra parvillorna och anser att övervägande skäl talar för att dessa borde ha exkluderats från detaljplanen. Därmed skulle Nackas norra kust lämnas utan ytterligare påverkan. Genom tillkomsten av de nya seniorlägenheterna kommer ytterligare ca 150-200 äldre personer att behöva ta i anspråk fria ytor i närområdet för promenader, samvaro och rekreation. Även detta stöder behovet av att lämna området obebyggt.

Kommunikationen till och från seniorbostäderna utgör en fara för de boende. En lutning på 10-12% är inte en lämplig gångväg för äldre personer; i vart fall inte på vintern. Att i ljuset av det nu stänga av den yttre gångpassagen, som hittills funnits över Danvikshem, gynnar inte säkerheten för de äldre. Nya ansträngningar bör tas för att åstadkomma en servitutslösning.”

Protokollsanteckningar

Ronald Eriksson (V) gjorde följande anteckning till protokollet:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande






2013-06-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

”Området som detta ärende berör är en mindre del av ett större område som enligt kommunens översiktsplan ska vara tät stadsbebyggelse. Problemet med det är att det finns olika tolkningar av detta.

Vänsterpartiet anser att det bör ske en gemensam sammanhängande planering av hela nordvästra Nacka och samarbeta med Stockholms kommun i syfte att skapa en tät sammanhängande stadsmiljö som fungerar väl ur alla aspekter. Planeringen ska naturligtvis ske i nära samarbete med de som redan bor i området.

Att bygga lyxvillor i detta område är inte förenligt med ovanstående intentioner. Planeringen och byggnation i detta område bör ske utifrån de grundläggande ovannämnda intentioner.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 1996/82 214

Projekt 9107

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Sammanfattning

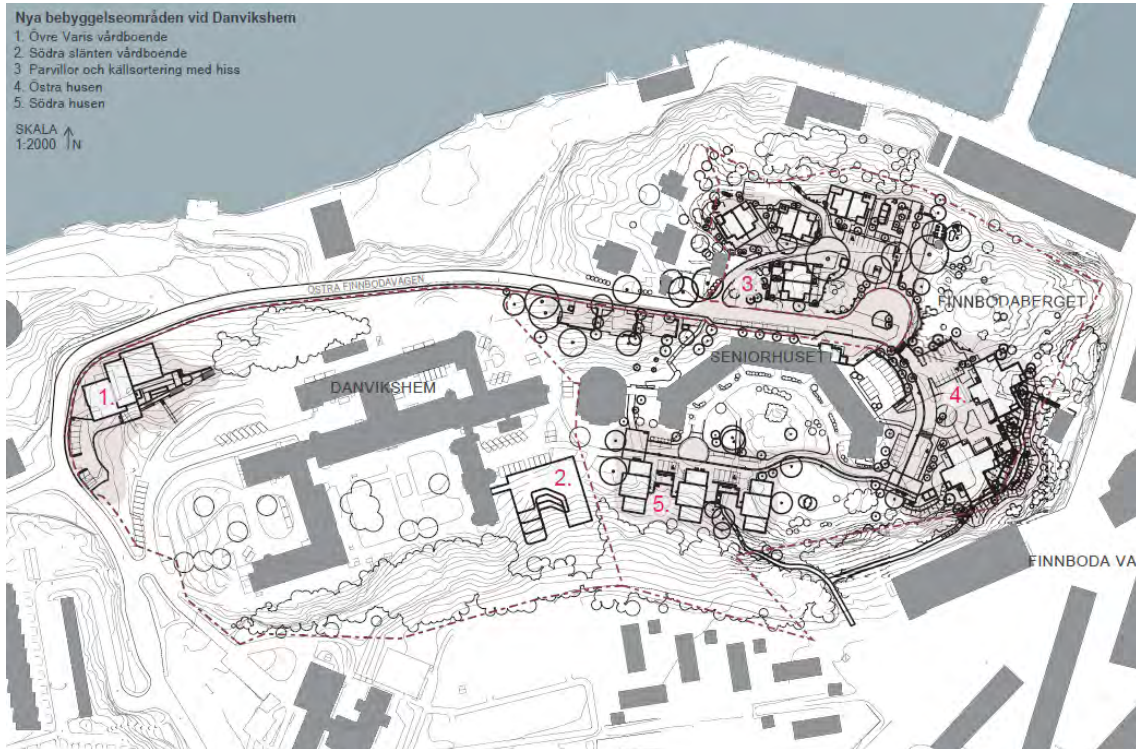
Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Ett detaljplaneprogram antogs av kommunstyrelsen i maj 2004 och samtidigt fattades beslut om att påbörja planarbete för delområde Danvikshem. Ett första samråd kring detaljplan hölls kring årsskiftet 2005-2006. Länsstyrelsen hade synpunkter på att bebyggelsen i den östra delen kunde innebära skada på riksintresset. De boende var kritiska till exploateringsgraden och tillgången till rekreationsytor. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Ett andra samråd hölls hösten 2011 med en betydligt lägre exploateringsgrad och större hänsyn till riksintresset för kulturmiljön. Efter samrådet skedde en rad revideringar, bland annat sänkes de Södra husen en våning. Detaljplanen ställdes ut mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Under utställningen kom 19 yttranden in. Myndigheter och kommunala nämnder har inga invändningar medan boende i närområdet fortfarande har invändningar främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis. Några förändringar av planförslaget har inte genomförts efter utställningen. I planhandlingarna har endast några mindre redaktionella ändringar gjorts.

Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att tillstyrka planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Ärendet



Planförslaget

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Befintligt parkeringsgarage under mark byggs ut och ytor för kommunikation och rekreation utvecklas och förbättrats. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras. Fastigheten Sicklaön 37:46 bekräftas även i fortsättningen få användas för kontors- och konferensverksamhet. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Planområdet är beläget på Västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Området sträcker sig från Henriksborgs radhusbebyggelse och Gomanhuset i väster till Finnbodas nya bostadsområde i öster. I norr avgränsas området av kajen och i söder gränsar området mot Vilans skola och ett område med bostäder med tidsbegränsat bygglov.

Detaljplanekartan utgörs av två delar. Del 1 redovisar markanvändning för bebyggelseområdet uppe på berget och naturen utmed sluttningarna. Del 2 redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse.



Planprocessen

Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen den 18 februari 2002. Ett detaljplaneprogram för Danvikshemsområdet antogs av kommunstyrelsen den 3 maj 2004. Enligt programmet skulle Danvikshemsområdet enligt markägarna kunna kompletteras med ca 200 nya bostäder och 50 nya vårdbostäder. Med detta som utgångspunkt skickades ett förslag till detaljplan ut för samråd från december 2005 till februari 2006. Länsstyrelsen hade invändningar på den föreslagna nya bostadsbebyggelsen öster om seniorhuset, som de ansåg kunde innebära skada på riksintresset. De boende i seniorhuset ansåg att exploateringsgraden var för hög och att ytor som kan användas för rekreation skulle gå förlorade. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av de synpunkter som kommit in och att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Efter bearbetningar skickades ett nytt förslag till detaljplan ut för ett andra samråd från september till november 2011. Det omarbetade förslaget innebar en betydligt lägre exploateringsgrad än vid det första samrådet. Bebyggelsen i öster hade bearbetats så att den var underordnad den befintliga. Dessutom bekräftades att de fria ytorna visserligen kommer att minska men samtidigt redovisades hur de ordnade ytorna för rekreation istället kommer att öka om planförslaget genomförs.

Efter det andra samrådet genomfördes en rad ytterligare revideringar. För att tillgodose Trafikverkets synpunkter på riksintresset för Östlig förbindelse kompletterades planhandlingarna med förväntade störningar av en utbyggnad av en eventuell framtida trafikled/Östlig förbindelse. För att tillgodose länsstyrelsens synpunkter på reservatet för vårdboende, sydöst om sjukhemmet, redovisades hur detta ska anpassas och gestaltas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull miljö. Med anledning av synpunkter från de boende i seniorhuset sänktes de Södra husen en våning och solljusförhållandena redovisades. En gemensam entré till och genomgång i seniorhuset för andra än de som bor i huset togs även bort. Vidare redovisades ännu noggrannare skillnaden mellan nuvarande och framtida rekreationsytorna och hur värdefulla ekar på platån ska skyddas när nya parvillor byggs.

Utställningen

Detaljplanen ställdes ut för granskning mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Totalt inkom 19 skrivelser till kommunen under utställningstiden. Några förändringar av planförslaget har inte genomförts efter utställningen. I planhandlingarna har endast några mindre redaktionella ändringar gjorts för att texterna ska vara aktuella. Bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.

De väsentligaste synpunkterna som framförts under utställningen är:

- Länsstyrelsen har inga invändningar när det gäller de statliga överprövningsområden som länsstyrelsen har att bevaka: riksintressen, mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor.



- Trafikverket anser att kommunen tillgodosett Trafikverkets synpunkt att riksintresset Östlig förbindelse inte äventyras till följd av föreliggande plan.
- Landstingets Trafikförvaltning (f.d. SL) anser att förtätningen bör vara gynnsam för busstrafiken. Motiven till att det sker ett avsteg från rekommenderade lutningar på Östra Finnbodavägen (som trafikeras med buss) bör framgå av planbeskrivningen.
- Ägaren till fastigheten Sicklaön 37:46 (kontorshuset), Nacka Miljövårdsråd och Finnbodabergets boendeförening avstyrker parvillorna på platån. Ägaren till kontorshuset anser att området ska fortsätta användas för parkering medan Miljövårdsrådet och boendeföreningen anser att platån ska omvandlas till en kultur- och naturpark.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen förordar ett alternativt förslag till bostadsbebyggelse på Finnbodaberget, framtagen av en arkitekt boende i seniorhuset. Den alternativa bebyggelsen, fem kopplade hus som är placerade söder och öster om seniorhuset, är nu ganska likt planförslaget i omfattning och placering.
- Brf Hamninloppet och Brf Danviksblick (båda inom Danvikstrand) och ägare till nio fastigheter inom Henriksborgs samfällighetsförening föreslår att bebyggelsen vid Övre Varis utgår och ersätts med vårdreservatet vid Danvikshems östra flygel.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen instämmer inte i att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan utan anser att en miljökonsekvensbeskrivning och riskanalys vid sprängningar ska tas fram. Även Brf Finnboda hamnkontor anser att en riskanalys av berget bör göras.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet belastar inte kommunal ekonomi. Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnader inom kvartersmark.

Handlingar i ärendet

Utlåtande

Detaljplanekarta, 2 delar

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljöredovisning

Gestaltningprogram

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.asp
[x](#)

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt



Översikt projekt Danvikshem, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Projektledare: Richard Hallman
 Delprojektledare, planenheten: Angela Jonasson
 Delprojektledare, exploateringsenheten: Richard Hallman

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	020218	KS	§ 23
✓	Program, godkännande	040503	KS	§ 92
✓	Detaljplan, samråd 1	051115	ONS	§ 173
✓	Detaljplan, info om samråd 2	110607	MSN	§ 200
✓	Detaljplan, samråd 2	110921	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Yttrande, samråd 2	111114	KSAU	§ 238
✓	Detaljplan, utställning	130123	MSN	(§ 301 MSN bordlagt 121121, § 350 MSN återremiss 121212)
✓	Yttrande, utställning	130326	KSSU	§ 56
✓	Detaljplan, tillstyrkan	130612	MSN	
	Detaljplan, tillstyrkan		KS	
	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
	Detaljplan, antagande		KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
	Utbyggnads-PM		KS	
	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
	Projektavslut		KS	





UTLÅTANDE

2013-05-22

Dnr KFKS 1996/82 214
Projekt 9107

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2013

Sammanfattning

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med gångbana. Befintligt parkeringsgarage under mark byggs ut och ytor för kommunikation och rekreation utvecklas och förbättrats. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras. Fastigheten Sicklaön 37:46 bekräftas även i fortsättningen få användas för kontors- och konferensverksamhet.

Ett detaljplaneprogram antogs av kommunstyrelsen i maj 2004 och samtidigt fattades beslut om att påbörja planarbete för delområde Danvikshem. Ett första samråd kring detaljplan hölls kring årsskiftet 2005-2006. Länsstyrelsen hade synpunkter på att bebyggelsen i den östra delen kunde innebära skada på riksintresset. De boende var kritiska till exploateringsgraden och tillgången till rekreationsytor. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Ett andra samråd hölls hösten 2011 med en betydligt lägre exploateringsgrad och större hänsyn till riksintresset för kulturmiljön. Detaljplanen ställdes ut mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Under utställningen kom 19 yttranden in. Myndigheter och kommunala nämnder har inga invändningar medan boende i närområdet fortfarande har invändningar främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis. Några förändringar av planförslaget har inte genomförts efter utställningen. I planhandlingarna har endast några mindre redaktionella ändringar gjorts.



Bakgrund

Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen den 18 februari 2002, § 23. Efter ett programsamråd antogs programmet av kommunstyrelsen den 3 maj 2004, § 92. Kommunstyrelsen fattade samtidigt beslut om att påbörja detaljplanearbete för programmets delområden 1-3, etapp I Danvikshem. Områdesnämnden Sicklaön fattade beslut om att skicka planförslaget för samråd (1) den 15 november 2005, § 173. Samrådet pågick mellan den 13 december 2005 och den 10 februari 2006. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av de synpunkter som kommit in och att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Planchefen fattade delegationsbeslut om att skicka planförslaget för samråd (2) den 21 september 2011. Ett andra samråd pågick mellan den 29 september och 15 november 2011. Synpunkterna från det andra samrådet och en utförligare beskrivning av planprocessen finns sammanfattad i en samrådsredogörelse, senast reviderad den 8 januari 2013. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att ställa ut planförslaget, efter vissa bearbetningar, den 23 januari 2013, § 6.

Utställningen

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Totalt inkom 19 yttranden till kommunen. Det är inkomna synpunkter under utställningen och kommunens bemötande av dessa som redovisas i detta utlåtande. De väsentligaste synpunkterna som framförts under utställningen är:

- Länsstyrelsen har inga invändningar när det gäller de statliga överprövningsområden som länsstyrelsen har att bevaka: riksintressen, mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor.
- Trafikverket anser att kommunen tillgodosett Trafikverkets synpunkt att riksintresset Östlig förbindelse inte äventyras till följd av föreliggande plan.
- Landstingets Trafikförvaltning (f.d. SL) anser att förtätningen bör vara gynnsam för busstrafiken. Motiven till att det sker ett avsteg från rekommenderade lutningar på Östra Finnbodavägen (som trafikeras med buss) bör framgå av planbeskrivningen.
- Ägaren till fastigheten Sicklaön 37:46 (kontorshuset), Nacka Miljövårdsråd och Finnbodabergets boendeförening avstyrker parvillorna på platån. Ägaren till kontorshuset anser att området ska fortsätta användas för parkering medan Miljövårdsrådet och boendeföreningen anser att platån ska omvandlas till en kultur- och naturpark.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen förordar ett alternativt förslag till bostadsbebyggelse på Finnbodaberget, framtagen av en arkitekt boende i seniorhuset. Den alternativa bebyggelsen, fem kopplade hus som är placerade söder och öster om seniorhuset, är nu ganska likt planförslaget i omfattning och placering.
- Brf Hamninloppet och Brf Danviksblick (båda inom Danvikstrand) och ägare till nio fastigheter inom Henriksborgs samfällighetsförening föreslår att bebyggelsen vid Övre Varis utgår och ersätts med vårdreservatet vid Danvikshems östra flygel.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen instämmer inte i att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan utan anser att en miljökonsekvensbeskrivning och

riskanalys vid sprängningar ska tas fram. Även Brf Finnboda hamnkontor anser att en riskanalys av berget bör göras.

Sammanfattningsvis har endast mindre justeringar av redaktionell art genomförts i planhandlingarna efter utställning. Detaljplaneförslaget är i detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Tekniska nämnden
- Södertörns brandförsvarsförbund
- AB Fortum Värme
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Trafikverket
- Landstingets Trafikförvaltning (f.d. SL)
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Nacka Energi AB
- Nacka Miljövårdsråd
- Finnbodabergets Boendeförening

Följande fastighetsägare inom planområdet har synpunkter på förslaget:

- Sicklaön 37:46 (kontorshuset)

Följande fastighetsägare utanför planområdet har synpunkter på förslaget

- Sicklaön 37:55 och 37:56, Brf Hamninloppet (Danviksstrand)
- Sicklaön 37:54, Brf Danviksblick (Danviksstrand)
- Sicklaön 37:42, Brf Finnboda hamnkontor (Finnboda)
- Gemensam skrivelse från flera fastighetsägare inom Henriksborgs samfällighetsförening (radhusbebyggelse.)

Dessutom har tre skrivelser från boende i seniorhuset inom planområdet kommit in.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från remissinstanser

1. **Länsstyrelsen i Stockholms län** bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap 3 § ÄPBL. Detta innebär att Länsstyrelsen inte har något att invända när det gäller de fem statliga överprövningsområden som det är Länsstyrelsens uppgift att bevaka. Länsstyrelsen ska ingripa om (1) ett riksintresse inte tillgodoses, (2) regleringen av sådana frågor om användningen av

mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, (3) en miljökvalitetsnorm inte följs, (4) strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser, (5) en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen skriver att kommunen bör komma in med en ansökan om upphävande av strandskyddet. Se bilaga 1.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att Länsstyrelsen inte har några invändningar när det gäller länsstyrelsens överprövningsområden. Planenheten har skickat in begäran om upphävande av strandskyddet till Länsstyrelsen.

2. **Trafikverket** anser att kommunen tillgodosett Trafikverkets synpunkter från samrådsskedet på ett tillfredsställande sätt och att riksintresset Östlig förbindelse inte äventyras till följd av föreliggande plan.

Trafikverket konstaterar att efterfrågat samråd (möte) mellan kommunen och Trafikverket har hållits inför utställningen av detaljplan. Som en följd av detta samråd har planenheten kompletterat och förtydligat planhandlingarna med avseende på vilka störningar i form av buller och vibrationer som kan bli aktuella under byggtiden av en Östlig förbindelse.

Trafikverket konstaterar även att de tagit del av uppdaterad "Bullerutredning under byggtiden av en Östlig förbindelse". Trafikverket anser att det är bra att krav på speciell grundläggning har förts in som planbestämmelse för att riktvärden för buller från byggarbetsplatser ska kunna uppnås för berörd ny bebyggelse.

Trafikverket konstaterar att vad gäller planbestämmelser om lägsta schaktdjup är det läge och höjder som anges förenliga med riksintresset för Östlig förbindelse. När projekteringshandlingar finns framtagna för byggandet av nya bostäder ska kommunen redovisa de mer detaljerade schaktdjupen för Trafikverket, för att säkerställa att bestämmelserna följs. Se bilaga 2.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att Trafikverket anser att de synpunkter som framfördes under samrådsskedet har tillgodosetts. Mer detaljerade projekteringshandlingar av ny bebyggelse kommer att redovisas till Trafikverket i samband med utbyggnaden. Ansvaret för att bevaka detta förs fram till ansvariga för genomförandet inom kommunen.

3. **Landstingets Trafikförvaltning (f.d. SL)** anser att detaljplaneförslaget är ett bra exempel på förtätning av befintlig markanvändning i ett kollektivtrafiknära läge. De anser att de infrastrukturella förslagen bör vara gynnsamma för busstrafiken.

Trafikförvaltningen påpekar att Trafikavdelningen bör kontaktas i god tid innan ombyggnaden av väg och vändslinga för att, tillsammans med bussentreprenör, planera busstrafiken under byggskedet.

Trafikförvaltningen anser att beskrivningen av avsteg från lutningar på sidan 17 i planbeskrivningen gällande Östra Finnbodavägen bör kompletteras inför antagande. Det bör förtydligas att avsteg endast görs i undantagsfall, i detta fall motiverat av de topografiska förhållandena som försvårar en anpassning. Se bilaga 3.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att en utbyggnad bör vara gynnsam för busstrafiken. Planenheten ställer sig positiv till om det kan leda till en utökad turtäthet för bussen som trafikerar Östra Finnbodavägen.

Trafikförvaltningen kommer att kontaktas innan ombyggnad av väg och vändslinga i samband med utbyggnaden. Ansvaret för att bevaka detta förs fram till ansvariga för genomförandet inom kommunen.

Planbeskrivningen justeras under avsnittet ”Gator och trafik” så att det framgår att avsteg från rekommenderade lutning för bussgata endast görs i undantagsfall, här för Östra Finnbodavägen motiverat av de topografiska förhållandena och den kulturhistoriska miljön. Planenheten vill dock göra Trafikförvaltningen uppmärksam på att formuleringarna i planbeskrivningen inte är juridiskt bindande utan det är plankartans angivelser om plushöjder på gatan som är styrande. Planbeskrivningen är främst en hjälp för att öka förståelsen för planförslaget.

4. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** i Nacka kommun beslutar att inte ha någon invändning mot detaljplaneförslaget utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka, nämligen översiktsplan/detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor. Se bilaga 4.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott inte har några invändningar mot planförslaget.

5. **Nacka Energi AB** har inget att erinra utöver tidigare svar under samrådsskedet. Nacka energi bekräftar det som står i genomförandebeskrivningen om att befintlig station måste ersättas med en ny.

Dock framförs en ny synpunkt. Om den reserverade byggrätten i Södra slänten byggs ihop med Danvikshems byggnad ska den försörjas från befintlig elanslutning. Se bilaga 5.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att Nacka Energi endast har ytterligare en ny synpunkt. Planenheten håller med om att det är mest logiskt att den nya vårdbyggnaden i Södra slänten försörjs med el från befintlig elanslutning. Frågan om på vilket sätt elförsörjningen av vårdbyggnaden ska lösas är ingen fråga som behöver lösas i detaljplan. Detaljplanen ska bara se till att frågan är möjlig att lösa, vilket planenheten kan konstatera.

6. **Nacka Miljövrådsrå**d avstyrker förslaget till detaljplan och anser att nyexploatering av de Östra husen, Södra husen och parvillorna måste utgå ur planen av följande skäl i sammandrag,(se bilaga 6):

- a) Riksintresset för kulturmiljövrården åsidosätts.
- b) Dispensvillkor för strandskydd finns ej.
- c) Nacka kommuns kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999 följs ej.
- d) Riksintresset för nationalstadsparken åsidosätts.
- e) Stockholms vy mot Nacka förfulas än mer.
- f) Behov av rekreationsområde ökar med fler bostäder.
- g) Samrådet bör göras om p.g.a. felaktigheter i planhandlingarna
- h) Kvalitetsprogram för planprocessen bör förbättras

i) Nacka kommuns översiktsplan 2012, användningen för platån ifrågasätts

Nacka Miljövrådsråd beklagar att området på platån norr om seniorhuset ändrats till tät stadsbebyggelse i kommunens översiktsplan från 2012. Miljövrådsrådet vill påminna om att användningen tät stadsbebyggelse ska innebära tillgång till grönområden och att stadsarkitekten från 1998 påpekat behovet av att området bevaras som naturmark. Vidare saknar miljövrådsrådet en beskrivning av konsekvenserna för natur- och riksintresse med anledning av att platån föreslås bebyggas med parvillor.

j) Nya byggnader bör inte placeras vid Övre Varis och på platån

Nacka Miljövrådsråd har tidigare inte haft invändningar mot att bygga ett vårdboende vid Övre Varis. Syfte och funktion tycker miljövrådsrådet är vällovligt. Vidare har miljövrådsrådet inga invändningar mot vårdboendet i "Södra slätten". Dock anser miljövrådsrådet att vårdboendet vid Övre Varis strider mot Kvalitetsprogram för Nackas norra kust genom ingrepp i "Gröna foten". Det kommer dessutom vara störande för närliggande bostadshus.

Vidare är miljövrådsrådet emot byggande av parhusen på platån eftersom det kommer att förstöra området med höga naturvärden och en skyddsklassad ek samt omöjliggöra att använda området för rekreation. Att ändra det ursprungliga syftet att bygga vårdbostäder till att bygga privata bostäder ifrågasätts. Marken på platån bör istället ställas iordning som park- och naturmark.

Miljövrådsrådet instämmer inte i kommunens bedömning i miljöredovisning "att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan".

Exploateringsgraden anses generellt för hög. Om en exploatering ska ske bör det göras med ett mindre antal bostäder söder om seniorhuset. Miljövrådsrådet förordar i så fall Finnbodabergets boendeförenings senaste förslag till bebyggelse längs den södra och östra slätten. Angöring av området skulle kunna ske från Finnbodaområdet.

k) Eventuella jävsfrågor och oegentligheter bör undersökas

Nacka Miljövrådsråd tar upp frågan om att länsstyrelsens yttranden under det andra samrådet och utställningen hanterats av Länsstyrelsen i Uppsala då det

förelåg ett jävsförhållande mellan Stiftelsen Danviks hospital och Länsstyrelsen i Stockholm. De menar att ett jävsförhållande fortfarande föreligger, då det enligt vad miljövårdsrådet fått uppgift om, inte gjorts någon egen utredning eller besök på plats av Länsstyrelsen i Uppsala. De anser att åtgärder måste vidtas för att undanröja eventuella jävsförhållanden. Vidare efterlyser miljövårdsrådet en redogörelse över hur detta förslag initierats inom Nacka kommun, beslutsprocessen för densamma, samt om jäv eller andra oegentligheter förekommit.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att Nacka Miljövårdsråd har skrivit ett yttrande som tar upp nästan samma synpunkter som under det andra samrådsskedet, med undantag för de tre sista punkterna (i-k) som formulerats om eller tillkommit. För utförligare bemötande av de första synpunkter (a-h) hänvisas till samrådsredogörelsen senast reviderad i januari 2013. Nedan kommenteras punkterna a-h något kort medan punkterna i-k bemöts mer utförligt.

- a) Den nya bebyggelsen har utformats med begränsade volymer och med höga krav på gestaltning med hänsyn till riksintresset.
- b) Strandskyddet föreslås upphävas för kontorshuset och den närmaste tomten runt om samt trappan eftersom denna yta redan är ianspråktagen och saknar ett värde för allmänhet samt växt- och djurliv.
- c) Kvalitetsprogram för Nackas norra kust har beaktats i planeringen.
- d) Nationalstadsparken har beaktats i planeringen och ska inte tolkas så att Nacka kommun känner ett litet ansvar.
- e) Föreslagen ny bebyggelse är begränsad och innebär en liten påverkan på landskapsbilden utmed inloppet mot Stockholm.
- f) Andelen iordningställda ytor för rekreation och utevistelse kommer att öka med det nya planförslaget.
- g) Planenheten anser inte att planhandlingarna är felaktiga och vilseledande. De skisser och vyer som förekommer i materialet redovisas i syfte att försöka få en ökad förståelse för hur bebyggelse och yttre miljö kan komma att gestaltas.
- h) Planenheten arbetar med ständiga kvalitetsförbättringar av planprocessen.
- i) Att platåns användning har ändrats till tät stadsbebyggelse i den nya översiktsplanen 2012 är en följd av ändrade förutsättningar. Västra Sicklaön har med sitt läge nära Stockholm blivit attraktivt att kunna utveckla med en mer stadsliknande bebyggelse. De förhållanden som rådde på 1990-talet, då det var möjligt att ha stora oanvända friytor i anslutning till bebyggelsen, anses inte längre resurseffektivt i takt med att marken blivit mer attraktiv och dyrbar. Det finns flera aspekter som talar för att det är resurseffektivt att bebygga platån. Området är till största delen redan ianspråktaget av vägar och parkeringar, strandskyddet är upphävt, det kommer finnas en upprustad väg, utbyggt kommunalt VA och kollektivtrafik direkt i anslutning till området. Hela planområdet har planerats med tillräckligt med utrymme för rekreation och med en högre kvalitet än idag för den befolkning som kommer att bo i området. De iordningställda rekreationsytorna kommer att öka om planförslaget genomförs.

Konsekvenserna för natur- och kulturmiljö med anledning av bebyggelsen på platån redovisas i miljöredovisningen. Enligt miljöredovisningen finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Värdefulla ekar på platån har mätts in och kommer att bevaras och skyddas genom planbestämmelse. Vidare framgår av miljöredovisningen att byggande av parvillorna innebär att en småskalig bebyggelsebild behålls längs bergskanten närmast farleden, med hänsyn till kulturmiljön.

- j) Det nya vårdboende vid Övre Varis har placerats och gestaltats i syfte att göra så litet ingrepp i den ”Gröna foten” som möjligt. Av miljöredovisningen framgår att nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår. Den nya vårdbyggnaden kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet.

Planenheten har i enlighet med detaljplaneprogrammet prövat en bebyggelse på platån. Enligt programmet skulle det enligt markägaren vara möjligt att bebygga platån med ca 50 lägenheter. Olika typer av bebyggelse har prövats på platån under planprocessen, både för vård och bostäder, som mest i fyra våningar. Någon särskild plats för vårdboendet anvisades aldrig i programmet, utan det har varit öppet var detta skulle placeras inom planområdet. Exploateringsgraden på platån har på grund av bland annat inkomna synpunkter sänkts från programmets 50 lägenheter till totalt 8 lägenheter i fyra parvillor i två våningar med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Området som ska bebyggas på platån är inget naturområde tillgängligt för rekreation idag, utan utgörs av vägar, parkeringsytor, kuperade berghällar och två värdefulla ekar.

Om det inte blir någon bebyggelse på platån kommer vägar och parkeringar ligga kvar och berghällarna fortfarande inte vara tillgängliga för rekreation eftersom terrängen är kuperad. Om det blir en ny bebyggelse på platån kommer parkeringsytor att tas bort och det befintliga rekreationsområdet med lusthus och boulebånar i den östra delen (som ska bevaras) kunna utökas åt väster. Resultatet av ny bebyggelse på platån är att de iordningställda ytorna för rekreation kommer att öka. Hur de iordningställda rekreationsytorna kommer att utökas och vad de förslås innehålla redovisas i gestaltungsprogrammet.

De höga naturvärden som finns på den del av platån som föreslås bebyggas utgörs av två värdefulla ekar, några andra naturvärden har inte utpekats. Samtliga ekar i anslutning till nya parvillor, befintliga tre tjänstemannavillor och inom och i anslutning till befintlig rekreationsyta i öster bevaras och skyddas genom planbestämmelse. Se även kommentaren till punkten i).

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planenheten anser att exploateringsgraden är låg, som ett resultat av en anpassning till den känsliga miljön. Finnbodabergets boendeförening

alternativa förslag till ny bostadsbebyggelse, som under utställningen utökats från 64 till 88 lägenheter i södra och östra slänten, är tilltalande. Förslaget är nu ganska likt planförslaget i omfattning och placering av bebyggelse. Flera frågor har dock inte lösts och bearbetats så som planförslaget. Bebyggelsens gestaltning och utformning av yttre miljö framgår inte, vidare inte hur angöring, tillgänglighet, VA-försörjning, trafikbuller, med mera avses lösas.

HSB som äger marken på Finnbodaberget, har anlitat Bergkrantz arkitekter och Topia landskapsarkitekter med flera tekniska konsulter, och i samråd med kommunen bearbetat ett förslag som nu länsstyrelsen och kommunen anser uppfyller alla krav. Det har varit ett omfattande arbete och har kostat HSB många olika utredningar för gestaltning av bebyggelse och yttre miljö, förstudie för vägar, VA, dagvatten, fjärrvärme, el, brandsäkerhet, flera trafikbullerutredningar, bergteknisk utredning, utredning kring genomförande och utbyggnadsetapper med mera. Att påbörja nya utredningar för att genomföra boendeföreningens alternativ måste bygga på att HSB Bostads har ett intresse av att gå vidare med detta, det vill säga att ta om processen och ta fram ett nytt förslag för samråd alternativt utställning. Något sådant intresse finns inte hos HSB Bostad.

En angöring från Finnboda skulle innebära ett ingrepp i bergsbranten (som enligt kvalitetsprogram ska bevaras). Det skulle även innebära påverkan på intilliggande Finnbodaområdet och troligen inte gå att genomföra innan beslut om Österleden har fattats. Det senare beror på att ytan söder om Danvikshem (där tidsbegränsade bostäder finns) är reserverad som etableringsyta för Österleden. Boendeföreningens alternativ ger inte mindre ingrepp i miljön än planförslaget, snarare tvärtom eftersom den södra slänten med riklig vegetation och orörda branter kommer att påverkas i något högre grad.

- k) Planenheten utgår från att Länsstyrelsen i Stockholm har hanterat aktuell jävsfråga på korrekt sätt. Planenheten utgår även från att Länsstyrelsen i Uppsala har hanterat uppdraget korrekt. Länsstyrelsen i Uppsala har varit i kontakt med planenheten för att sätta sig in i ärendet. Planprocessen har följt plan- och bygglagens krav på samråd och utställning. Planenheten har dessutom anordnat samrådsmöten, öppna hus och fört en dialog med boende i området, långt mer än vad plan- och bygglagen kräver. Av redovisning i samrådsredogörelse och detta utlåtande framgår huvuddragen i processen.

Arbetet initierades genom att en ansökan om planläggning kom in till kommunen den 2 november 1999 från Stiftelsen Danviks Hospital, som då var markägare för största delen av planområdet. I ansökan anges både en utbyggnad av seniorbostäder och behov av vård-/sjukhemsplatser. Planenheten utgår från att några oegentligheter inte förekommit under planprocessen. Korrespondens mellan exploatören och kommunen har löpande registrerats i ärendet. Eftersom dessa utgör offentliga handlingar är det öppet att ta del av dessa.

7. **Finnbodabergets Boendeförening** har full förståelse för behovet att Finnbodaberget byggs ut med ytterligare bostäder för målgruppen äldre. Däremot är

de starkt emot att exploatören håller fast vid ett förslag som medför ett betydande ingrepp i en känslig miljö. Bland annat innebär förslaget onödigt stor sprängningsverksamhet, att tillgängligheten till området försvåras samt att en viktig rekreations- och miljöyta bebyggs med villor för åtta familjer utan krav på ålder 55+.

Både de Östra och Södra husens placering och utformning enligt planen ger en negativ påverkan på tillgängligt markområde. De Östra husens placering utgör hinder för att kunna behålla befintlig vändplan i Östra Finnbodavägens ände. De Södra husen får genom sitt läge en alltför stor negativ påverkan på det befintliga seniorhuset.

Föreningen har följande synpunkter med anledning av planförslaget, (se bilaga 7):

a) Förutsättningar för sprängning i berggrunden är inte tillräckligt undersökta

Finnbodabergets boendeförening menar att det aktuella planförslaget ställer krav på omfattande sprängningsarbeten för garage, ny vändplan och husgrunder. Föreningen anser att befintligt seniorhus löper stor risk att skadas när detta hus inte är beläget på någon stabilare berggrund. Föreningen anser att Nacka kommun underlåtit att ta ansvar för att redovisa en miljökonsekvensbeskrivning och ta fram en riskanalys. Därav har föreningen anlitat sakkunnig på området för att i en bilaga ”Risker och konsekvenser” hörande till yttrandet redovisa vad som bör ingå i en riskanalys. Se bilaga till yttrandet (bilaga 7).

b) Godtagbara planer vad avser kommunikation till/från Finnbodaberget saknas

Förslaget att enbart ha tillgång till Östra Finnbodavägen som gång- och bilväg till bostadsområdet är ur säkerhets- och tillgänglighetssynpunkt helt oacceptabelt. Föreningen påminner om vägens kraftiga lutning på 10-12 % och att gångavståndet till buss 53 blir 600 meter. Föreningen anser det anmärkningsvärt att Danvikshem är beredda att ”stänga av” möjligheten till yttre gångpassage över deras fastighet för att komma till busshållplatsen. Föreningen kräver att ett servitut medges.

Boendeföreningen har även synpunkter på att bussvändplanen kommer att förflyttas eftersom de menar att detta försämrar tillgängligheten och att förslaget med en ny hiss är en nödlösning för att uppnå god tillgänglighet. Vidare anser de inte att 7 gästplatser på allmän plats är tillräckligt för det ökande antalet hemtjänstbilar.

Boendeföreningen kräver att det skapas en tätare kollektivtrafikförsörjning för Finnbodaberget för att få en god tillgänglighet.

c) Behovet av och kravet på att förstärka Norra Platån som närområdets rekreationsyta

Förslaget att bebygga och privatisera Norra platån avvisas av boendeföreningen. Boendeföreningen menar att minst 300 seniorer kommer att bo och vistas på en reducerad yta, vilket gör det angeläget att få behålla den sedan 1988 tänkta

användningen som rekreationsyta ”för en tillkommande bebyggelse” på Norra platån. Boendeföreningen föreslår att det skapas en park och utemiljö värdigt ett bostadsområde för ca 300 seniorer 55+. Det ska vara lättillgänglig plan mark med trygga och lämpliga vägar för rollatorer och rullstolar.

Föreningen menar att det redan finns syrenhäckar, stora ekar, vacker stimulerande sjöutsikt, utbyggd uteplats med lusthus, bouleanor och sittsoffor där det skulle kunna anläggas odlingslotter, växthus och någon form av utegym.

d) Störningar under byggtiden

Enligt miljöredovisningen kommer etapperna I-III (Södra husen, miljöstuga och garage samt Östra husen ha störst påverkan på seniorhuset och pågå i totalt ca 3 år. Till detta ska läggas utbyggnad av allmänna anläggningar och en eventuell utbyggnad av etapp IV, parhusen på platån. Kanske påverkas de boende i seniorhuset under 4-5 år.

Boendeföreningen konstaterar att det framgår av miljöredovisningen hur boende ska skyddas och skärmas av från buller under byggtiden. De vill dock påpeka att de ca 175 boende har en medelålder om 77 år och att många befinner sig i sin lägenhet i stort sett dygnet runt. Under utbyggnad bör det vara möjligt att använda sig av lokala bussar och gå till den egna bilen. Vidare måste hemtjänst, färdtjänst och taxi bör komma fram till entréer.

e) Alternativa förslag till realistisk byggnation av flerfamiljshus söder om seniorhuset

Boendeföreningen föreslår att alternativa förslag till flerfamiljshus söder om seniorhuset bör studeras.

Det första alternativet är att studera att bygga seniorhus i sydslutningens nedre del med infart från Finnboda varvsväg, eftersom det skulle lösa problemen med omfattande sprängningar och andra hinder för rationellt byggande på Finnbodaberget.

Det andra alternativet är en utveckling av boendeföreningens tidigare alternativa arkitektförslag som presenterades under det andra samrådet. Förslaget innehåller nu fem istället för fyra stycken sammankopplade hus i fyra våningar med totalt 88 lägenheter (istället för tidigare 64) och 75 garageplatser under byggnaderna (istället för ca 64). Se skisser över alternativförslag 2, ritningar 1-5 hörande till yttrandet (bilaga 7).

Fördelarna med alternativförslag 2 är enligt boendeföreningen:

- Huskropparna har flyttats längre österut, så att befintlig busshållplats kan behållas. Därmed blir avståndet till hållplatsen mindre.
- Husen är fyra våningar höga, vilket minskar de negativa effekterna av vindförhållanden inom området och minskar de negativa ljusförhållandena för seniorhuset.

- Huskropparna ger möjlighet till flexibla planlösningar och elementbygge med krantillförsel från Finnbodaområdet.
- Huskropparna sammanbinds med ett gemensamt garage i källarplanet vilket tar bort planerna på sprängning av storgarage.

Planenhetens kommentar:

- a) I alla planarbeten är kommunen skyldig att utföra en miljöbedömning för att ta reda på om genomförandet av detaljplanen förväntas innebära betydande miljöpåverkan. Endast vid betydande miljöpåverkan görs en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). En miljöbedömning har utförts och kommunen har bedömt att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har samma uppfattning. Därmed är det inte aktuellt att ta fram en MKB.

En detaljplan ger en möjlighet att använda marken på angivet sätt. I planarbetet för detta område har kommunen kommit fram till att området är lämpligt att bebygga med bostäder och garage under mark. Det är dock inte rimligt att i detaljplanen ställa krav på att alla utredningar gällande utbyggnadsfasen måste vara genomförda och redovisade under planprocessen. Därmed kan heller inget krav på en riskanalys för berget ställas i detta skede.

Det är först vid projektering och bygglov som krav kommer ställas på geotekniska utredningar och redovisning av hur utbyggnaden ska gå till. Utredningarna får visa om berget har bra eller dålig kvalitet och vilka åtgärder som krävs.

När sprängningar ska genomföras i ett område med närliggande bebyggelse finns en mycket väl reglerad lagstiftning för hur arbetena ska gå till. En riskanalys för vibrationer från sprängning ska tas fram enligt Svensk standard innan sprängning. Under sprängningsarbetena kommer t.ex. mätinstrument sättas upp kring området för att mäta uppkomna vibrationer. Exploatören ska följa gällande lagstiftning. I exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommun och exploatör innan antagandet av detaljplan kommer övriga frågor kring genomförandet, som inte regleras av gällande lagstiftning, att avtalas.

Exploatören har trots detta låtit Ramböll göra en okulär bedömning av de bergtekniska och geologiska förutsättningarna vid planerad ny bebyggelse vid Övre Varis, de Östra och Södra husen, 2010-05-11 samt 2011-06-01. Enligt bedömningen har berggrunden, som består av gnejs och granit, låg frekvens av sprickor. Enligt PM Berg, 2011 kan man läsa att: ”Inga uppspruckna zoner kunde noteras, men det kan uppträda sprickzoner som är parallella med strandlinjen då denna är en brant mot en deformationszon belägen i Saltsjön. Enstaka flacka till horisontella sprickplan förekommer vilket kan leda till utglidning av block och kräver då bergbultning av planerad bergschaktslänt. Generellt bör berget förstärkas i samband med sprängningar, speciellt slänter och planerade släntröner. Detta görs för att minimera risken för utglidning. Arbetet görs med bergbult innan men i anslutning till bergschakten.”



- b) Området har planerats för att uppnå en god tillgänglighet till kollektivtrafik och rekreationsytor med särskild hänsyn till att målgruppen är äldre (dvs. med korta avstånd och svaga lutningar). Busshållplats för busslinje 469 kommer ligga vid Östra Finnbodavägens vändplan i direkt anslutning till befintligt seniorhus och inom högst 150 m gångavstånd från den nya bebyggelsen. Busslinje 469 går vardagar fram till kl. 18.00 och något tidigare på lördagar. Det är en förhoppning att SL kan öka turtätheten när de ca 100 nya lägenheterna har byggts.

Om de boende vill kunna utnyttja 53:ans busshållplats vid Danvikshemsvägen utanför planområdet, måste de gå ca 450 meter från seniorhuset. För att kunna ta sig via allmän gata till denna busshållplats planeras Östra Finnbodavägen byggas om och förses med ny gångbana och belysning. På grund av de topografiska förhållandena har gatan två branta backar med en lutning på 10-12 %. Gatan är dock inte möjlig att bygga om med hänsyn till kulturmiljön.

Eftersom Stiftelsen Danvikshem tidigare har ägt hela området inklusive seniorbostadshuset har de boende i seniorhuset förmånligt kunna ta sig genom Danvikshem bort till busshållplatsen. Det har dels varit möjligt att gå igenom själva byggnaden alternativt ta sig fram utomhus via det interna vägnätet intill norra fasaden eller genom de två norra gårdarna.

När nu seniorhusets fastighet har sålts till HSB Bostad och området planläggs sker en tydligare uppdelning av de två fastigheterna som båda fortsatt kommer utgöras av kvartersmark och inte innehålla någon allmän plats. Dels finns det en fastighet för sjukhemmet, dels finns det en fastighet för bostadsbebyggelsen (som senare kommer delas upp).

Stiftelsen Danvikshem har påtalat att de fortsättningsvis inte har möjlighet att upprätthålla ovannämnda passager för förbigående, varken genom byggnaden eller på det interna vägnätet. Skälen till detta är de egna boendes bästa och trygghet samt säkerhetsskäl. En genomgång i huset skulle ge slitage och vara störande för boende. Det interna vägnätet och de norra gårdarna som används för dagliga transporter är trånga, saknar gångbana och är direkt farliga för gående. Inom det interna vägnätet prioriteras sopbil, ambulans och övriga fordon för den egna verksamheten. Under byggtiden kommer dock boende på Finnbodaberget vid behov ges möjlighet att gå igenom fastigheten.

Av ovannämnda skäl anser projektgruppen inte att befintliga passager över Danvikshems fastighet är ett bättre alternativ än att nyttja en anordnad och belyst gångbana utmed Östra Finnbodavägen för att ta sig till den alternativa busshållplatsen. Även om den nya gångbanan utmed Östra Finnbodavägen kommer innehålla lutningar har en alternativ passage via Danvikshems interna vägnät också en kraftig lutning, den sista sträckan, mellan Danvikshems entré och 53:ans busshållplats.

Att bussvändplanen och busshållplatsen förflyttas ca 20 meter för att få en bättre ”möblering” av det offentliga rummet är ingen större förändring i

förhållande till idag sett ur tillgänglighetssynpunkt. Att en hissförbindelse anordnas för att ta upp höjdskillnader i marknivåer innebär en förbättring i förhållande till idag. Att anordna 7 parkeringsplatser på allmän plats är också en förbättring i förhållande till idag. Idag finns ingen allmän parkering alls. I detaljplanen har angetts ytor inom kvartersmark lämpliga för parkering, vilka slutligen prövas i samband med bygglövet. Vid behov bör parkering för besökande även anordnas inom kvartersmark.

- c) Planenheten har vid flertalet tillfällen påpekat att de befintliga rekreationsytorna i den östra delen av platån som innehåller syrenhäckar, stora ekar, vacker stimulerande sjöutsikt, utbyggd uteplats med lusthus, boulebanor och sittsoffor kommer att bevaras. Boulebanornas läge kommer dock att organiseras om och utökas. Vidare kommer det var möjligt att utöka rekreationsytan något åt väster med utrymme för t.ex. odling och växthus, om parvillorna byggs. Planenheten undrar om det kan råda en missuppfattning om var de nya parvillorna kommer placeras. Det är endast den västra delen av platån som föreslås bebyggas med parvillor och de två värdefulla ekar som står där kommer att skyddas och bevaras. Parvillornas placering och rekreationsytornas utbredning redovisas i gestaltungsprogrammet. De iordningställda rekreationsytorna kommer att utökas om planförslaget genomförs.

Om däremot parvillorna utgår ur planförslaget kommer den västra delen av platån att fortsätta att se ut som idag med vägar, parkeringsytor och berghällar. Att begära att markägaren ska omvandla en redan ianspråktagen yta som är lämplig för bebyggelse till ett rekreationsområde, när tillräckligt med ytor för rekreation kan erbjudas på övriga platser, är inget effektivt utnyttjande av mark. De delar av platån som är kuperade är inte heller lämpliga att göra om så att god tillgänglighet uppnås, eftersom det skulle krävas stora ingrepp i landskapsbilden. Se ovan kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkt i) och j) som beskriver hur förutsättningarna ändrats sedan 1990-talet och varför det är resurseffektivt att bebygga den västra delen av platån.

- d) Planenheten är medveten om att störningar under byggtiden kan komma att bli påfrestande för de boende i området. Detta var bakgrunden till att projektgruppen begärde att exploatören redan under planskedet skulle presentera ett förslag till hur genomförandet ska organiseras och hur boende kan skyddas mot störningar.

Ett PM för genomförandet har tagits fram av HSB Bostad och utgör en bilaga till miljöredovisningen. Enligt PM'et ska exploatören se till att ersättningsbostad kan erbjudas för de fall störningarna blir för påfrestande när miljöstuga och garage ska byggas. Exploatören ska även se till att kollektivtrafik, fordonstrafik och gångtrafik fungerar tillfredsställande under utbyggnaden. Frågor om hur genomförandet ska organiseras kommer att presenteras mer noggrant när utbyggnaden närmar sig. Det ligger ett stort informationsansvar på exploatören innan och under utbyggnaden.

- e) Boendeföreningens alternativa förslag att bygga flerbostadshus längre ner i den södra slutningen med tillfart från Finnbodaområdet innebär visserligen mindre störningar för de boende i seniorhuset. Det kommer dock innebära större ingrepp i bergsbranten (som enligt kvalitetsprogram ska bevaras) och större påverkan på intilliggande Finnbodaområdet istället. Bebyggelsen går troligen inte att genomföra innan beslut om Österleden har fattats. Se även kommentaren ovan till Nacka Miljövårdsråd, punkt j).

Boendeföreningens alternativa arkitektförslag att bygga flerbostadshus i den södra och östra delen, och som under utställningen utökats från 64 till 88 lägenheter, är tilltalande. Förslaget är nu ganska likt planförslaget i omfattning och placering av bebyggelse. Flera frågor har dock inte lösts och bearbetats så som planförslaget. Bebyggelsens gestaltning och utformning av yttre miljö framgår endast på idéstudiet, vidare redovisas inte hur angöring, tillgänglighet, VA-försörjning, trafikbuller, med mera avses lösas. HSB Bostad, som äger marken har inte visat något intresse av att bearbeta förslaget, eftersom det skulle innebära ett omtag av processen med krav på flera utredningar. Se ovan kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkten j) som beskriver vilka utredningar som HSB genomfört för att planförslaget ska bli komplett.

Bland de fördelar boendeföreningen räknar upp kan planenheten hålla med om fördelen med en sammankopplad bebyggelse för att förbättra vindförhållandena och att solljusförhållandena blir bättre för de boende i seniorbostadshuset som påverkas. När det gäller fördelarna med att lägga garage i källare och tillåta krantillförsel från Finnboda innebär detta visserligen mindre ingrepp uppe på platån. Däremot blir det samma problem som i det första alternativet att ingreppen i branten och påverkan på Finnbodaområdet blir betydligt större istället. Enligt kvalitetsprogram och planprogram ska branten bevaras. Planenheten kan inte heller hålla med om att tillgängligheten till busshållplatsen blir bättre för att de östra husen förskjuts åt öster och befintlig busshållplats ligger kvar, avstånden blir ungefär detsamma.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

8. **Fastighetsägare till Sicklaön 37:46, Kenora KB** vill inte att nybyggnation genomförs på det sätt som föreslagits.

Fastighetsägaren anser att antalet parkeringsplatser som föreslagits för att klara kontors- och konferensverksamheten inom egen fastighet är för få, det bör vara minst 35 platser. Dessutom är det en nackdel att de som arbetar i huset måste gå längre för att nå den nya parkeringsplatsen i svackan längs Östra Finnbodavägen. Eftersom plogning inte fungerar perfekt alla dagar under vintern ser ägaren framför sig hur de kommer att förhindras att arbeta vissa dagar. Ännu värre kan det bli för kursdeltagare som inte har någonstans att parkera.

Under 9 år har fastighetsägaren bett om att få bygga en villa på egen tomt men menar att han hindrats från detta på grund av närheten till vattnet (strandskydd).



Ägaren vill diskutera möjliga lösningar. Ägaren har ingen förståelse varför andra byggplaner i närområdet (Finnboda) tillåts som blir betydligt mer dominerande än föreslagen villa och varför bebyggelse föreslås tillåtas vid Övre Varis och på platån. Utställningsförslaget accepteras inte. Se bilaga 8.

Planens kommentar:

Grundregeln är att parkering som behövs för en verksamhet ska lösas inom fastigheten. Eftersom fastigheten Sicklaön 37:46 utgörs av kuperad terräng är det svårt att lösa parkeringen inom fastigheten. Kontorsfastigheten har hittills, genom bestämmelse i gällande detaljplan, haft ett tidsbegränsat servitut för parkering uppe på platån. Förhållandet gäller dock bara fram till dess frågan behandlats i en ny detaljplan eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredställande sätt. Kommunen anser att det är angeläget att fastighetens parkering säkras upp när fastigheten nu planläggs (tidigare planlös).

Förslag till ny detaljplan redovisar därför en ny permanent plats för parkering i anslutning till svackan på Östra Finnbodavägen samt även några permanenta platser i direkt anslutning till fastigheten. Detta innebär att nuvarande markägare och exploatör måste avstå markområden men är samtidigt en förutsättning för att ny bebyggelse på platån ska kunna tillkomma.

Nuvarande tidsbegränsade parkeringsyta rymmer ca 30 parkeringsplatser. Med ny detaljplan kommer ca 20 bilplatser att kunna erbjudas, vilket motsvarar de parkeringstal som normalt används för kontorsverksamhet. Det innebär i förhållande till dagens situation visserligen en försämring i antal och avstånd för besökande. Dagens parkeringslösning är dock tillfällig och saknar stöd i detaljplan. Med ny detaljplan blir parkeringen permanent.

Kommunen arbetar städigt med att försöka förbättra snöröjningen.

En ny villa inom fastigheten Sicklaön 37:46 prövades under det första samrådet av detaljplan för Danvikshem 2005-2006. Länsstyrelsens reaktion var att villan kunde innebära skada på riksintresset och att marken där villa föreslogs omfattas av strandskydd. Villan utgick ur planförslaget, dels som en följd av länsstyrelsens yttrande, dels som en följd av att fastighetsägaren inte var beredd att bekosta planarbetet (inte skrev på planavtal). Ärendet är därmed inte aktuellt längre.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

- 9. Sicklaön 37:55 och 37:56, Brf Hamninloppet (Danviksstrand)** anser att planerna på gruppboendet vid Övre Varis bör överges och istället placeras på den södra sidan intill Danvikshems flygel, den plats som föreslås som reservat för gruppboende, eftersom det är en plats i ett soligt läge med terrasser och med närhet till Danvikshem.

Brf Hamninloppet anser att den föreslagna byggnaden vid Övre Varis kommer störa anblicken av Danvikshem från sjösidan genom husens storlek och framför allt genom dess höjd. Bostadsrättsföreningen avvisar tanken på ett tungt och mörkt byggkomplex.



Bostadsrättsföreningen anser att nackdelarna med en bebyggelse vid Övre Varis är norrläget, läget nära vägen, ökad bil- och busstrafik med ny bebyggelse, trafikstörningar, den branta terrängen som innebär dåligt med tillgängliga promenader, avståndet till sjukhemmet, kostsamt med kulvert, avsaknad av balkonger och terrasser.

Vårdbyggnaden vid Övre Varis kommer att ligga mycket nära föreningens hus (halvrunda röda huset) med adress Östra Finnbodavägen 15. De lägenheter som har sina fönster och balkonger mot Östra Finnbodavägen kommer i hög grad påverkas genom att Övre Varis-husets höjd kommer ta bort en stor del av ljus och sol i synnerhet under den del solen står lågt. Solljusförhållanden för föreningens hus bör redovisas. Se bilaga 9.

Planenhetens kommentar:

Det har varit ett önskemål från Stiftelsen Danvikshem att pröva ett nytt gruppboende vid Övre Varis med ca 30 vårdplatser, för att få en väl fungerande enhet. Danvikshem anser att de behöver ytterligare en utbyggnadsreserv av ungefär samma omfattning, varför två platser för gruppboende har planerats.

En gestaltningsgrupp bestående av representanter från kommunen och exploitören fick under 2010 i uppdrag att arbeta med gestaltningen av det nya gruppboendet vid Övre Varis. I arbetet ingick att pröva byggnadens placering i olika lägen, likaså byggnadens höjd och olika utformning. Gestaltningsgruppen presenterade slutligen en lösning med en uppbruten byggnad i tre delar. Byggnaden hade då "pressats ner" i terrängen framför befintlig bergknalle. Förslaget innebär att bergknallen söder om gruppboendet kan bevaras och att byggnaden inte blir alltför framträdande från sjösidan. Valet av fasadmateriäl i mörkt tegel och glas innebär att byggnaden ansluter på ett diskret sätt till Danvikshems huvudbyggnad och terrasserade murar i landskapet. Plangruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Den yttre miljön har även planerats med omsorg för att det ska vara möjligt att ta sig ut i den närmaste trädgården även för rörelsehindrade. Byggnaden har balkonger och terrasser både mot norr och söder.

Den nya västra bostadsdelen vid Övre Varis får en totalhöjd på högst +34,0 meter över nollplanet närmast kurvan (och högst +35,0 meter för den mittersta byggnadsdelen). Höjden är jämförbar med befintlig bostadsbebyggelsen väster om Gomanhuset som har en totalhöjd på högst +34,0 meter över nollplanet. Det halvrunda huset har en högsta byggnadshöjd i detaljplan på +31,5 meter över nollplanet, det vill säga 2,5 meter lägre än den föreslagna nya byggnaden vid Övre Varis. Det halvrundahuset är dock beläget betydligt längre ner i terrängen med en sockel som går ner till kajnivån.

Avståndet mellan den nya byggnaden vid Övre Varis och det halvrunda huset blir ca 40 meter vilket innebär liten påverkan på solljusförhållanden. En solljusstudie har genomförts efter utställningen som delgivits föreningen. Den visar att Övre Varis skugga påverkar det halvrunda huset mellan ca klockan 08.00 och 09.30 från någon gång i september till någon gång i mars, dock inte de översta våningarna. Under övriga tider faller ingen skugga från Övre Varis på det halvrunda huset.



Vad gäller trafikbullret så uppnås rekommenderade riktvärden för trafikbuller för det halvrunda huset idag, eftersom det ligger på tillräckligt avstånd från vägen. Idag passerar ca 500 fordon per dygn på Östra Finnbodavägen. Med den nya bebyggelsen beräknas trafiken öka med uppskattningsvis ca 280 fordon per dygn. Enligt kommunens miljöenhet kommer det troligen inte innebära någon hörbar skillnad på trafikbullret.

10. **Sicklaön 37:54, Brf Danviksblick (Danviksstrand)** föreslår att byggnaden vid Övre Varis förs ut ur planen och att utbyggnaden istället utförs enligt alternativet vid "Södra slänten", för att bevara den unika miljön och riksintresset Danvikshem.

Brf Danviksblick anser att Danvikshem är en av Stockholmsregionens främsta karaktärsbyggnader och att den tilltänkta byggnaden benämnd Övre Varis på ett menligt sätt påverkar helhetsintrycket av den. Detta både från sjösidan och från Danvikshemsvägen. Den nya byggnaden tar bort en stor del av utsikten/panoramats mot hamninloppet och Djurgården.

De blivande byggnationerna längre ut på halvön kommer att medföra ökad trafikgenomströmning. Vidare är placeringen av Övre Varis olämplig ut trafik säkerhetssynpunkt då byggnaden kommer ligga mycket när vägen, kurvan är skarp och sikten dålig. Se bilaga 10.

Planens kommentar

Det har varit ett önskemål från Stiftelsen Danvikshem att pröva ett nytt gruppboende vid Övre Varis med ca 30 vårdplatser, för att få en väl fungerande enhet. Danvikshem anser att de behöver ytterligare en utbyggnadsreserv av ungefär samma omfattning, varför två platser för gruppboende har planerats.

Angående gestaltningen av byggnaden vid Övre Varis, har denna varit föremål för särskild utredning där flera alternativ och volymer har prövats på platsen. Plangruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Se även kommentaren till Brf Hamninloppet som beskriver hur arbetet gått till.

Det stämmer att den nya byggnaden kommer att ta bort en del av utsikten. Enligt den nya översiktsplanen 2012 ligger området på Västra Sicklaön som föreslås utvecklas till en tät stadsbebyggelse. Med detta som utgångspunkt får man vara beredd på att platser lämpliga för bebyggelse kan bli föremål för förtätning.

Enligt planförslaget ska kurvan vid Övre Varis rätas ut och sikten förbättras. Det blir en viss trafikökning med anledning av den nya bebyggelsen på Finnbodaberget, dock ligger trafikmängderna för Östra Finnbodavägen på en låg nivå idag. Se även kommentaren till Brf Hamninloppet som beskriver trafikmängderna.

11. **Sicklaön 37:42, Brf Finnboda hamnkantor (Finnboda)** har inget att erinra mot detaljplanen för Danvikshem om den antas och genomförs enligt utställt förslag.

Brf Finnboda Hamnkantor anser att den nordöstra branten som ligger nordöst om planområdet och sträcker sig ner till Finnbodaområdet ställer särskilda krav på



sprängningar då berget är problematiskt. Även om branten ligger utanför planområdet bedöms branten utsättas för påverkan i samband med markarbeten gällande hus, garage och vägar. Bostadsrättsföreningen anser att en noggrann geologisk undersökning och riskanalys bör genomföras för att utröna skicket på brantens befintliga bergbultar och cementförstärkningar.

Bostadsrättsföreningen anser att allt dagvatten från planområdet uppe på höjden ska omhändertas inom lokal kvartersmark. Idag söker sig dagvatten in i bergets sprickor och orsakar frostsprängningar och kraftig isbildning i branten vintertid. Nedanför löper idag en gångväg som används av föräldrar, barn, besökare, motionärer med flera. Enligt uppgift kommer dock HSB att flytta gångbanan till andra sidan när Hamnplan har färdigställts och istället inrätta parkeringsplatser utmed branten. Vintertid har HSB stängt av promenad/parkering med koner och plastband på grund av isbildning och rasrisk. Branten utgör en fara och den bör åtgärdas snarast innan den överlämnas till Finnbodas samfällighet. Se bilaga 11.

Planenhetens kommentar.

Exploatören har under planarbetet låtit Ramböll göra en okulär bedömning av de bergtekniska och geologiska förutsättningarna vid planerad ny bebyggelse. Utredningen visar att berget kan behöva förstärkas vid sprängningar. Det är först vid projektering och bygglov som krav kommer ställas på grundligare geotekniska utredningar och redovisning av hur utbyggnaden ska gå till. Vid sprängningar ska en riskanalys för vibrationer från sprängning ska tas fram enligt Svensk standard. Se även kommentaren till Finnbodaabergets boendeförening, punkten a).

När ny bebyggelse tillkommer uppe på berget kommer det att minska vattentillströmningen till Finnboda Varvsväg genom ett bättre omhändertagande av dagvatten uppe på berget.

Enligt uppgift från HSB som än så länge ansvarar för de gemensamma anläggningarna inom Finnbodaområdet pågår bildande av gemensamhetsanläggningar inom området för att klargöra vem som ska ansvara för olika delar i framtiden. Under de år HSB ägt fastigheten har bergsbranten besiktats vid två tillfällen sedan 1997 och löst berg avlägsnats. Utredning pågår för att fastställa vilka åtgärder som erfordras för att göra den säker samt begränsa problemet med vatten och isbildning. Exploateringsbolaget Finnboda Industrier håller fortlöpande de berörda bostadsrättsföreningarna informerade om läget.

12. Gemensam skrivelse, fastighetsägare Henriksborgs samfällighetsförening

En gemensam skrivelse har lämnats in från följande fastighetsägare inom Henriksborgs samfällighetsförening: Sicklaön 353:44, Sicklaön 353:45, Sicklaön 353:46, Sicklaön 353:49, Sicklaön 353:50, Sicklaön 353:51, Sicklaön 353:53, Sicklaön 353:59 och Sicklaön 353:60.

Fastighetsägarna anser att utställningsförslaget med avseende på bebyggelsen vid Övre Varis i allt väsentligt är identisk med tidigare förslag med undantag för en förbindelsegång under mark mellan den nya bebyggelsen och sjukhemmet. Fastighetsägarna konstaterar att trots att de lämnat synpunkter under samrådet har



synpunkterna endast avvisats skriftligt och inte visats i varken skisser eller fotomontage. De framför därför sina önskemål igen.

Fastighetsägarna skriver att den översta våningen sticker tydlig upp över krönet mot sjöfronten, enligt de fotografier som återfinns i gestaltningsprogrammet. Fastighetsägarnas förslag är en byggnad som är smäckrare, lägre och mer utsträckt åt öster, än det nu presenterade förslaget. Byggnaden bör vara en våning lägre. De menar att en måttlig förskjutning åt öster skulle medföra att byggnaden närmast linjerar mot muren på krönet. Att detta skulle innebära en sämre gestaltning är svårt att förstå. Se bilaga 12:

Planenhetens kommentar.

Det har varit ett önskemål från Stiftelsen Danvikshem att pröva ett nytt gruppboende vid Övre Varis med ca 30 vårdplatser, för att få en väl fungerande enhet. Detta har påverkat storleken på byggnaden.

Angående gestaltningen av byggnaden vid Övre Varis, har denna varit föremål för särskild utredning där flera alternativ och volymer har prövats på platsen. Plangruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Se även kommentaren till Brf Hamninloppet som beskriver hur arbetet gått till.

Det är tyvärr inte möjligt att i planhandlingarna redovisa alla olika förslag som förekommit i planarbetet. Planenheten kan bara upprepa bemötandet från samrådsredogörelsen. En byggnad i två våningar som blir mer långsträckt mot sjösidan bedöms ge en större påverkan på landskapsbilden och innebära ett större ingrepp i Danvikshems frizon "Gröna foten" än planförslaget.

Inkomna synpunkter från boende inom området

13. Gemensam skrivelse boende Östra Finnbodav 30 och Östra Finnbodav 24

En boende på Östra Finnbodavägen 30 och en boende på Östra Finnbodavägen 24 i seniorhuset framför gemensamt följande synpunkter (se bilaga 13):

De två boende anser att platån ska hållas fri från bebyggelse eftersom detta område är det enda någotsånär plana område som är möjligt att utnyttja som närreklamationsområdet för människor äldre än 55+.

Det branta området söder om seniorhuset lämpar sig inte för människor äldre än 55+. Däremot lämpar det sig mycket väl för bostäder i terrasshus med utfart mot Finnboda varvsväg. Exploateringskostnaderna skulle vara låga och trafikstörningarna minska i området.

Köpare av parvillorna kommer troligen utgöras av familjer med barn vilket innebär att markområden närmast villorna kommer behövas för barns utelek. Det skulle innebära att det förmodligen inte finns mycket plats kvar för seniorernas närreklamation.



Planenhetens kommentar:

Den östra delen av platån som är mer plan ska bevaras medan den västra delen som är mer kuperad ska användas för ny bebyggelse. Om parvillorna inte byggs kommer tillfart och parkering behållas i den västra delen. Se kommentaren ovan till Nacka Miljövårdsråd, punkten i) och j) där resonemang om platåns framtid redovisas.

Punkthus söder om seniorhuset enligt planförslaget innebära visserligen en större påverkan på seniorhusets boende än en bebyggelse längre ner i den södra slänten. En terrasserad bebyggelse längre ner i slänten skulle dock innebära stora ingrepp i bergsbranten med rikligt med vegetation (som enligt programmet ska bevaras) och att bebyggelsen i Finnboda istället påverkades i högre grad. Eftersom terrasslägenheterna i slänten måste kunna angöras på något sätt blir det troligen inte mer ekonomisk än planförslaget. Se även kommentaren till Finnbodabergets boenderåd, punkten e).

Det kommer finnas utrymme både för rekreation för seniorer och för barns lek.

14. Gemensam skrivelse boende Östra Finnbodav 22 och Östra Finnbodav 30

En boende på Östra Finnbodavägen 22 och en boende på Östra Finnbodavägen 30 i seniorhuset har skickat in en gemensam skrivelse (se bilaga 14):

De två boende har formulerat en inlägga som är en beskrivning av planprocessen från det arbetet startade med att ta fram ett program 2003 fram till utställningen 2013. Följande påståenden förs fram:

- a) Platån är idag belagt med byggnadsförbud och är reserverat för närrekreation. Vidare är strandskyddet upphävt.
- b) Enligt planprogrammet 2004 föreslås platån bebyggas med vårdbostäder.
- c) Enligt länsstyrelsens samrådsyttrande 2006 lämnas inga synpunkter på att platån föreslås bebyggas med fem storvillor.
- d) Detaljplaneförslaget underkänns av politiken 2006.
- e) Jävsförhållande mellan Stiftelsen Danvikhem och Länsstyrelsen i Stockholm innebar att samrådsyttrandet 2011 hanterades av länsstyrelsen i Uppsala.
- f) Enligt länsstyrelsens yttrande under det andra samrådet 2011 lämnas inga synpunkter på att platån föreslås bebyggas med fyra parvillor.
- g) Länsstyrelsen visar inget intresse att skydda ett område av riksintresse och har inga synpunkter på att en parvilla föreslagits 7 meter från en värdefull ek.
- h) I samband med politiskt beslut om utställning i januari 2013 lyfts frågan om exploateringsekonomi, som enligt HSB skulle försämrats för byggföretaget om parvillorna inte byggs.
- i) Strandskydd föreslås upphävas för fastigheten Sicklaön 37:46 för att tillåta en privatbostad.

De två boende anser att anledningen till att en bebyggelse tillåts på platån beror på jäv, det vill säga samverkande intressen mellan byggherren och markägaren där Länsöverdirektör låtit Stiftelsen Danviks Hospitals ekonomiska intressen gå före att kritiskt granska

exploateringen av ett område av riksintresse. De vill vidare ha svar på vilka grunder kommunen vill besluta om att upplåta platån för 8 privata familjer.

Planenhetens kommentar.

- a) Enligt gällande detaljplan (dp 6) är markanvändningen bostadsändamål på platån. Den östra delen av platån får bebyggas med uthus och garage på en yta om ca 800 kvadratmeter närmast vändplan. Vidare tillåts en tillfällig parkeringsyta inom en ungefär lika stor yta norr därom. Övriga delar är prickmarkerade, det vill säga får inte bebyggas. Strandskyddet är upphävt. Detaljplanen är juridisk bindande och är de enda bestämmelser som gäller idag.
- b) Enligt planprogrammet föreslår markägaren att 50 lägenheter kan prövas på platån, utan att ta ställning till vilken typ av bostäder det ska bli. Det ska prövas i en planprocess och kommer bli juridiskt bindande först när ny detaljplan vinner laga kraft.
- c) Det är inte länsstyrelsens sak att föreslå vilken typ av bebyggelse som är lämplig på platån, det är en kommunal angelägenhet. Länsstyrelsen ska bara yttra sig i det fall de anser att skada på rikintresset kan uppkomma. Ett riksintresse innebär inget förbud att utveckla eller bebygga ett område, men betyder att kommunen måste tolka vilket förhållningssätt kommunen ska ha till utpekade värden.
- d) Det stämmer att Områdesnämnden Sicklaön beaktade länsstyrelsens och de boendes synpunkter och föreslog en ny inriktning med lägre exploateringsgrad. Markägaren begärde då att planarbetet skulle avbrytas.
- e) Det stämmer att ett jävsförhållande har beaktats sedan planarbetet återupptogs.
- f) Det är inte länsstyrelsens sak att föreslå vilken typ av bebyggelse som är lämplig på platån, det är en kommunal angelägenhet. Länsstyrelsen ska bara yttra sig i det fall de anser att skada på rikintresset kan uppkomma. Ett riksintresse innebär inget förbud att utveckla eller bebygga ett område, men betyder att kommunen måste tolka vilket förhållningssätt kommunen ska ha till utpekade värden.
- g) Se kommentaren till f). Det är en kommunal angelägenhet att bevaka att ekar som har ett naturvärde om möjligt bevaras. Kommunen skyddar och bevarar värdefulla ekar på platån och kommer belägga dessa med vite i exploateringsavtal. Ett sådant skydd saknas idag men blir gällande om detaljplanen vinner laga kraft.
- h) Även exploitörens ekonomi måste beaktas i ett planarbete, eftersom det är kommunens uppgift att verka för att främja bostadsförsörjningen.
- i) Strandskyddet föreslås upphävas för befintligt kontorshus, den närmaste tomten runt om och för trappan, dock inte för något villa inom Sicklaön 37:46.

Planenheten utgår från att Länsstyrelsen i Stockholm har hanterat aktuell jävsfråga på korrekt sätt. Se även kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkten k).

Bakgrunden till att kommunen föreslår att en bostadsbebyggelse tillåts på platån är främst bostadsförsörjningsändamål. Här är det dessutom ett effektivt resursutnyttjande att använda mark som i huvudsak redan är ianspråktagen och har strandskyddet upphävt, har tillfart, kollektivtrafik och kommer att få kommunalt VA utanför fastigheten. Eftersom en anpassning bör ske till områdets exponerade läge landade planprocessen i en småskalig bebyggelse med villor som anknyter till de intilliggande villorna.



15. Boende Östra Finnbodav 22

En boende på Östra Finnbodavägen 22 i seniorhuset kräver att detaljplanen stoppas och framför följande synpunkter:

En risk- och konsekvensanalys av vilken miljöpåverkan planens genomförande har för miljön och boende i område bör redovisas.

En solstudie har gjorts och i planhandlingarna konstateras att de allra flesta av seniorhusets lägenheter inte påverkas av de Södra Husen. Varför ska det accepteras att några missgynnas, och förhållanden försämrats för några?

Skärgårdsnatur kommer att förvandlas till park och natur som vuxit fram under århundraden och tas bort och ersätts av planteringar och parkväxter. Finnbodabergets växtlager är tunt och känsligt och kan förvandlas till öken.

Delar av förslaget är diskriminerande, t.ex. att äldre inte behöver 2 cykelparkeringar per lägenhet. Varför är det skillnad i parkeringstalen för seniorbostäder och för parvillor, 0,8 respektive 1,5 bilplatser per lägenhet.

Den östra delen för rekreation räcker inte. Platsen där parvillorna ska byggas föreslås istället få bli det fantastiska området det är och kan vidareutvecklas till (för rekreation). Kommunen bör värna sina invånares intresse och välbefinnande.

Det kommer bli en oacceptabel livsmiljö när området ska byggas ut på grund av störningar och att tvingas se på när underbara träd faller.

Planens kommentar:

Konsekvenser för miljö och människor redovisas i miljöredovisningen hörande till detaljplanen. Riskanalys gällande t.ex. sprängningsarbeten kommer att göras innan sprängningsarbeten startar.

Solstudien redovisas i gestaltungsprogrammet hörande till planhandlingarna. Detaljplanering handlar om att göra avvägningar mellan olika intressen. Här väger intresset av att kunna erbjuda fler seniorer en bostad tyngre än att några fastighetsägare får en viss försämring. På grund av den södervända gården är grundförutsättningen dock mycket goda för seniorhuset när det gäller solljusförhållanden. Mot den bakgrunden kan en viss försämring tålas för några. Om någon försämring aldrig kan tillåtas för någon part kan utbyggnader inte genomföras i anslutning till befintlig bebyggelse.

Skärgårdsnatur har förstås sina särskilda kvaliteter men det kan även en anlagd park ha. Skärgårdsnatur utmed branterna, kommer dock i huvudsak bevaras.

Antalet cykelparkeringar och parkeringsplatser för bilar styrs inte av detaljplan utan detaljplanen ska främst se till att det finns utrymme att anordna detta. Frågan prövas i bygglovet. Detaljplanen anger en miniminivå grundad på erfarenhet av behoven. De boende bör själva kunna påverka t.ex. hur många cykelparkeringar som ska finnas inom kvartersmark eller i förråd. Parkeringstalen för bilar grundas även på erfarenhet av hur stora



behoven brukar vara för olika typer av bostäder. Det är exempelvis vanligare att hushåll i villa har två bilar än att hushåll i seniorbostäder har det.

Friytorna minskar med planförslaget medan andelen iordningställda ytor för rekreation ökar. Se kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkten i) och j).

Planenheten är medveten om att störningar under byggtiden kan komma att bli påfrestande för de boende i området. Se kommentaren till Finnbodaberget boendeförening, punkten d).

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för tunnelområde, se del 2 för lägsta schaktningsnivå

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Almänna platser

LOKALGATA Gata för lokaltrafik

Kvartersmark

- B Bostäder
- D Vård, Vårdboende
- C1 Samlingslokaler, bad, motion m.m.
- E1 Teknisk anläggning, högsta byggnadshöjd 3 meter
- E2 Teknisk anläggning, rökgasavakuering från vägtrafikunnel
- K Kontor, konferenslokaler
- S Skola och förskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över notplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Största bredd för flerbostadshus 12,0 meter, undantaget balkonger i mittparti
- e2 Största tillåtna byggnadsarea är 175 m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark där byggnader och plank inte får uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus med högsta byggnadshöjd 3 meter
- Marken ska byggas över med körbart och planterbart bjälklag
- Marken får byggas under med förbindelsegång
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kommunikation, parkering och/eller rekreation, se genomförandebeskrivning sidan 5
- z Marken ska vara tillgänglig för stäntanpassning
- x Marken ska vara tillgänglig för passage med en fri höjd på minst 2,5 meter
- tunnel Marken ska vara tillgänglig för teknisk försörjning i tunnel inom planområdet, se karta del 2 för lägsta schaktningsnivå

MARKENS ANORDNANDE

Mark, vegetation och parkering

- +0.0 Föreskriven höjd över notplanet
- n1 Mark och lovpliktiga träd ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fallas med villkor om att återplantering sker
- n2 Träd ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fallas med villkor om att återplantering sker
- lek Lekplats ska finnas
- parkering Parkering ska finnas

UTFORMNING

- Högsta totalhöjd i meter över notplanet undantaget skorstenar

UTSEENDE

Ny eller ändrad bebyggelse, anläggning och yttre miljö ska följa intentionerna i gestaltungsprogram

- f1 - f4 Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med utformningsreglerna i gestaltungsprogram, samma som på plankarten angivits i tillhörande f-bestämmelse i ruta
- f5 Fönster får inte finnas och färgen ska vara mörk
- f6 Fasader ska utföras i mörkt tegel och glaspartier. Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.

BYGGNADSTEKNIK

Dagvattnen ska omhändertas lokalt inom kvartersmark i så stor utsträckning som möjligt

- b1 Byggnaden ska grundläggas så att riktvärden för bygghäller ej överskrids vid framtida byggande av trafikunnel, se miljöredovisning sidan 10. Flerbostadshus utföres med brandsäkert trapphus Tr2.
- Tillkommande balkong får inte anordnas

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

Hela området ingår i en särskilt värdefull miljömiljö av riksintresse för kulturmiljövården som inte får försvinnas. De ingående elementen; förkastningsbränner, vegetation, byggnader, murar, parker m.m. utgör alla tillsammans värdefulla delar av landskapsbilden som ska bevaras och vidmakthållas när nya anläggningar och ny bebyggelse tillkommer.

Skyddsbestämmelser

- q1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Exteriören samt kyrkorummets interiör får inte försvinnas
- q2 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Exteriören får inte försvinnas
- q3 Terrassmurar får inte rivas samt inte försvinnas. Begränsade ingrepp kan tillåtas om helhetsupplevelsen av mur och huvudbyggnad kvarstår. Om nyuppförande krävs, p g a skada eller liknande, skall terrassmurarnas arkitektoniska uttryck, murningsteknik och stenbehandling behållas.

Varsamhetsbestämmelser

- k1 Vid utvärdigt underhåll skall åtgärder beträffande utseende, material, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Denna bestämmelse gäller även för kyrkorummets interiör inom Danvikshem.

STÖRNINGSSKYDD

- m1 Byggnaderna ska utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum ej överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå och den lågfrekventa ljudnivån från färje- och busstrafik inomhus i boningsrum ej överstiger 60 dB(C) maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

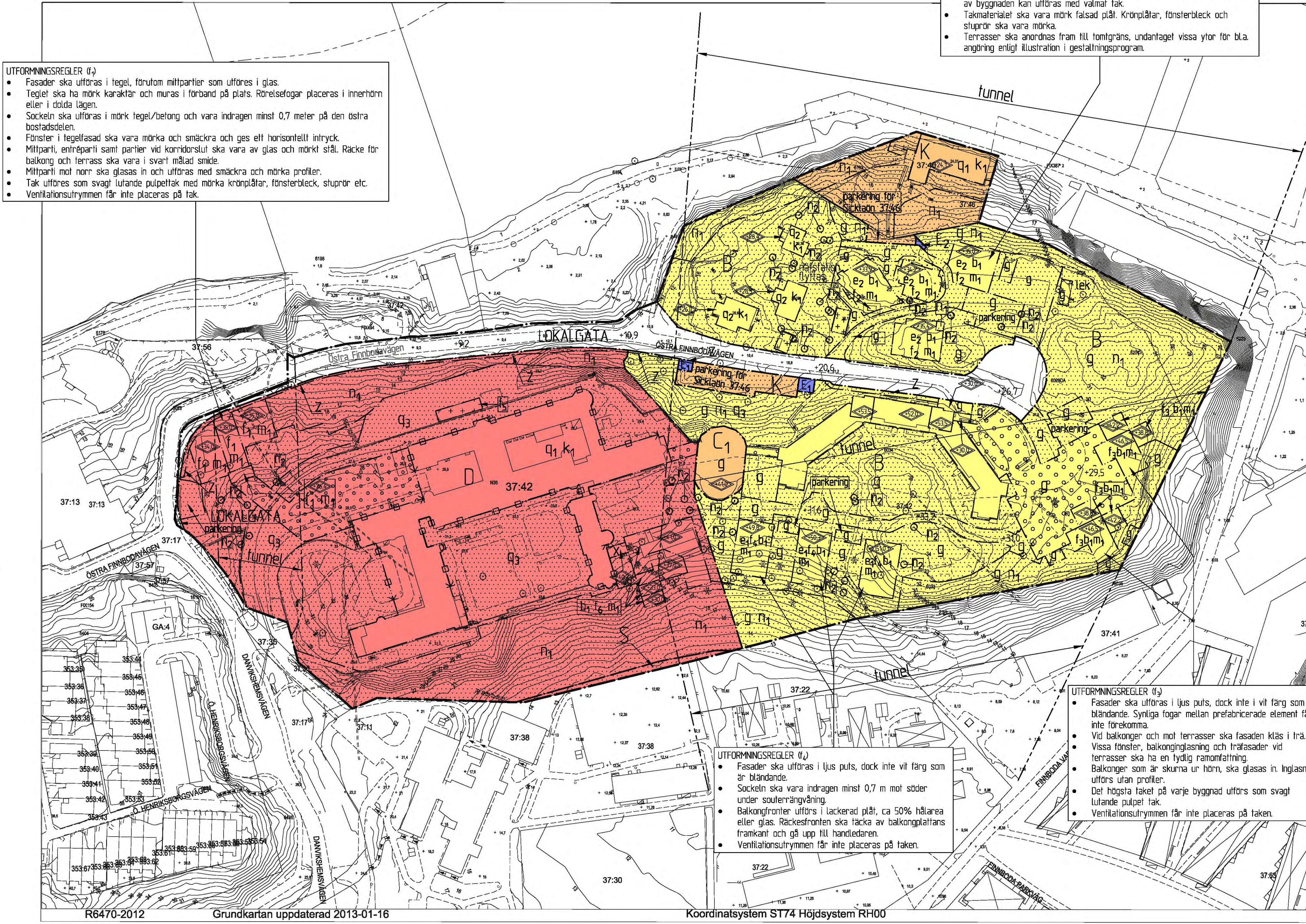
Utlökad lovplikt

Inom område betecknat med n krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter av 0,75 meter och större mått 1,3 meter ovan mark. För byggnader betecknade med q krävs bygglov för omfärgning av fasad, byte eller ändring av takmaterial, dörrar, fönster och andra fasaddetaljer. För underhåll och ändring av kyrkorummets interiör inom Danvikshem krävs bygglov. För byggnader betecknade med e2 krävs bygglov för omfärgning av fasad.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

- ### UTFORMNINGSGREGLER (f1)
- Fasader ska utföras i tegel, förutom mittpartier som utföres i glas.
 - Teglet ska ha mörk karaktär och muras i förband på plats. Rörelsefogar placeras i innerhörn eller i dolda lägen.
 - Sockeln ska utföras i mörk tegel/berong och vara indragen minst 0,7 meter på den östra bostadssdelen.
 - Fönster i tegelfasad ska vara mörka och smäckra och ges ett horisontellt intryck.
 - Mittparti, entréparti samt partier vid korridorlut ska vara av glas och mörkt stål. Räckor för balkong och terrass ska vara i svart målad smide.
 - Mittparti mot norr ska glasas in och utföras med smäckra och mörka profiler.
 - Tak utföres som svagt lutande pulpettak med mörka krönplåtar, fönsterbleck, stuprör etc.
 - Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.



- ### UTFORMNINGSGREGLER (f2)
- Parvillornas husform och volym ska anknyta till de äldre villorna.
 - Fasader ska vara av träpanel i en samordnad färgskala, dock får inte vit eller svart träpanel användas.
 - Tak ska utformas som sadeltak med minsta takvinkel 22 grader. Mindre delar av byggnaden kan utföras med valmat tak.
 - Takmaterialet ska vara mörkt falsad plåt. Krönplåtar, fönsterbleck och stuprör ska vara mörka.
 - Terrasser ska anordnas från till tomtragrens, undantaget vissa ytor för bla. angränsning enligt illustration i gestaltungsprogram.

- ### UTFORMNINGSGREGLER (f2)
- Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i vit färg som är blandande. Synliga fogar mellan prefabricerade element får inte förekomma.
 - Vid balkonger och mot terrasser ska fasaden kläs i trä.
 - Vissa fönster, balkongglasning och träfasader vid terrasser ska ha en tydlig ramomfattning.
 - Balkonger som är skurna ur hörn, ska glasas in. Glasning utföres utan profiler.
 - Det högsta taket på varje byggnad utföres som svagt lutande pulpet tak.
 - Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken.

- ### UTFORMNINGSGREGLER (f2)
- Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i vit färg som är blandande. Synliga fogar mellan prefabricerade element får inte förekomma.
 - Vid balkonger och mot terrasser ska fasaden kläs i trä.
 - Vissa fönster, balkongglasning och träfasader vid terrasser ska ha en tydlig ramomfattning.
 - Balkonger som är skurna ur hörn, ska glasas in. Glasning utföres utan profiler.
 - Det högsta taket på varje byggnad utföres som svagt lutande pulpet tak.
 - Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken.

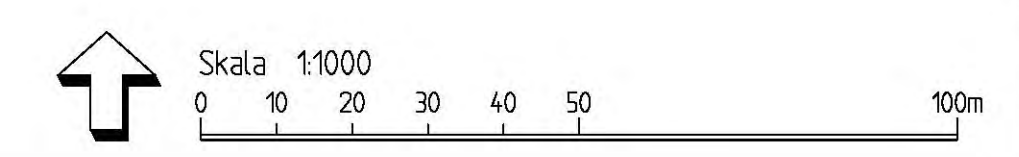
Detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl.
DANVIKSHEM Del 1 av 2
Nacka kommun
Planenheten november 2012, rev januari 2013, justerad maj 2013 enligt APBL (1987:10)

ANTAGANDEHANDLING
Andreas Totschning planchef
Angela Jonasson planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning
Fastighetsförteckning
Gestaltungsprogram

KFKS 1996/82 214
Projekt nr 9107

Tillskytt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

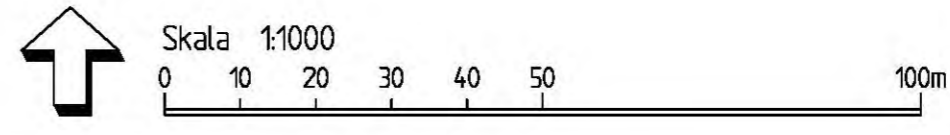
- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- - - - Gräns för tunnelområde

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- tunnel Marken ska vara tillgänglig för teknisk förstärkning i tunnel inom planområdet
- ⊖ Lägsta tillåtna schaktidjup i meter relaterat till nollplanet för schaktning, sprängning, borrning eller andra ingrepp



<p>Detaljplan för Sickleån 37:42 m.fl. DANVIKSHEM Del 2 av 2 Nacka kommun</p> <p>Planenheten november 2012, rev januari 2013, justerad maj 2013 enligt ÄPBL (1987:10)</p> <p>ANTAGANDEHANDLING</p> <p>Andreas Totschnig planchef Angela Jonasson planarkitekt</p>		<p>Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Miljöredovisning Fastighetsförteckning Gestaltungsprogram</p> <p>KFKS 1996/82 214 Projektnr 9107</p>
<p>Tillstyrkt av MSN..... Antagen av KF..... Laga kraft.....</p>		



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i november 2012, rev. januari 2013, justerad i maj 2013 enligt ÄPBL (1987:10)

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningprogram

PLAN- OCH BYGGLAGSTIFTNING

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag PBL (2010:900). Enligt övergångsbestämmelserna i den nya lagen skall bestämmelserna i den tidigare plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10) tillämpas för planärenden som påbörjats före den nya lagens införande. Denna detaljplan påbörjades tidigare varför ÄPBL tillämpas.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att upprätthålla ett skydd för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och kulturmiljö samt tillåta en utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintliga. På grund av att området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården är kraven högt ställda på ny bebyggelse när det gäller gestaltning och anpassning till landskapsbilden. Vidare är syftet att skapa en trygg och säker boendemiljö med hänsyn till målgruppen äldre.



När planen är genomförd har området kompletterats med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parvillor och 30 nya platser i gruppboende. Dessutom finns en framtida utbyggnadsreserv om ytterligare 30 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen har rustats upp och byggts ut med kommunalt VA och gångbana. Befintligt parkeringsgarage under mark har byggts ut och ytor för kommunikation och rekreation har utvecklats och förbättrats. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild har skyddats och bevarats. Fastigheten Sicklaön 37:46 bekräftas även i fortsättningen få användas för kontors- och konferensverksamhet.

Detaljplanekartan utgörs av två delar. Del 1 redovisar markanvändning för bebyggelseområdet uppe på berget och naturen utmed sluttningarna. Del 2 redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt framtida tunnelreservat för Österleden.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Området sträcker sig från Henriksborgs radhusbebyggelse och Gomanhuset i väster till Finnbodas nya bostadsområde i öster. I norr avgränsas området av kajen och i söder gränsar området mot Vilans skola och ett område med bostäder med tidsbegränsat bygglov.

Areal

Planområdet uppgår till en areal om ca 7,6 hektar.

Markägoförhållanden

Huvudfastigheten Sicklaön 37:42 ägs tillsammans av Stiftelsen Danvikens Hospital, HSB Bostad AB och HSB Stockholm Ekonomisk förening. Sicklaön 37:46 ägs av Kenora KB. Sicklaön 37:17 som utgörs av vägmark ägs av Nacka kommun. Dessutom ingår två små markområden inom planområdet, del av Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danviks Hospital och del av Sicklaön 37:41 som ägs av Finnboda Industrilokaler H/B.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

För stora delar av planområdet gäller detaljplan Dp 6, fastställd 1988. Dp 6 innehåller kulturresevat (Danvikshem och tjänstemannavillor), bostäder (seniorbostäder) och naturmark. Kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 och de östligaste delarna av Sicklaön 37:42 saknar detaljplan.

Översiktsplaner

Fram till i juni 2012 har Nacka Översiktsplan 2002 och fördjupad översiktplan för Sickla 1998 legat till grund för detaljplaneringen av Danvikshem, dvs. både program- och samrådsskede. Att en ny översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i juni 2012, har inte förändrat planarbetets inriktning.

I den kommuntäckande översiktsplanen från 2002 hade området runt Danvikshem markanvändningen (IÖ) institution, övrig. I den fördjupade översiktsplanen från 1998 preciserades markanvändningen för två olika delområden. Dels område NR, (Naturområde, Riksintresse) för planområdets östligaste del samt branter, sluttningar och naturmark runt omkring bebyggelsen. Dels område 06.BVQR, (Område för Bostäder, Vård, område med Kulturvärde, Riksintresse) för hela det centrala området där marken är bebyggd och ianspråktagen. Enligt den fördjupade översiktsplanen skulle pågående markanvändning för bostäder, seniorbostäder och sjukhem behållas. Ny bebyggelse föreslogs kunna prövas öster och söder om seniorbostäderna.

I den nya översiktsplanen från 2012 ingår planområdet i ett större område för Västra Sicklaön, där markanvändningen anges som ”tät stadsbebyggelse”. Planförslaget överensstämmer både med de äldre översiktplanerna och den nya översiktsplanen.

Program för planområdet

Program för Danvikshem godkändes av Kommunstyrelsen 2004-05-03. Programmet ligger till grund för planläggningen tillsammans med ”Kompletterande riktlinjer för detaljplan för

Danvikshem”. Enligt de kompletterande riktlinjerna ska gestaltningen av ny bebyggelse vara utgångspunkt för exploateringsgraden.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ingår som en del i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Ett uttryck för riksintresset är:

”Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum, de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. 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, Danvikens 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.”

Riksintresse för kust och skärgård

Planområdet omfattas av ett riksintresse för kust och skärgård som sträcker sig från Stockholms inlopp ut i skärgården. Syftet med riksintresset är att beakta turismen och friluftslivets intressen.

Riksintresse för farled

Planområdet omfattas av riksintresse för farled. Farleden för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av denna.

Riksintresse för kommunikation/Österleden

Österleden utgör riksintresse för kommunikation och är tänkt att förbinda Södra och Norra Länken. I Nacka översiktsplan finns ett reservat för Österleden inom Danvikshem, dock inga antagna detaljplaner. Det innebär att området kan komma att beröras av en ny vägtrafikunnel alternativt även kollektivtrafikunnel genom berget i framtiden.

Enligt Trafikverket kan störningar under byggtiden av en eventuell trafikled pågå under många år och är framför allt av tre slag; störningar från framdrivning av tunnel genom berget, störningar från arbete med anläggande av sänktunnlar vid strandkanten och transporter till och från området. Under 2012 påbörjade Trafikverket en åtgärdsvalstudie för att först säkerställa val av trafikslag. Trafikverkets mycket preliminära bedömning är att ett byggande av en Östlig förbindelse kan påbörjas tidigast 2020.

Nationalstadsparken

Norr om Stockholms inlopp ligger Djurgården, som ingår i Nationalstadsparken, vilken utgör ett riksintresse enligt Miljöbalken. Inom Nationalstadsparken får inte tillkommande anläggningar eller åtgärder skada det historiska landskapets natur- och kulturvården.

Strandskydd

Strandskydd gäller generellt 100 meter upp på land från stranden. Sicklaön 37:46 och den östra delen av Sicklaön 37:42 omfattas av strandskydd. För de delar av planområdet som tidigare planlagts har strandskyddet upphävts. Eftersom strandskyddet har upphävts i samband med att en ny detaljplan togs fram (Dp6) sker enligt reglerna om strandskydd ingen omprövning av strandskyddet vid ny planläggning. Strandskyddet förblir upphävt.

Kulturmiljöprogram

I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 beskrivs planområdet som en del av riksintresset för kulturmiljövärden som ingår i farledsmiljön utmed den norra kuststräckan. Förhållningssättet i programmet är att möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling ska bevaras. Ny bebyggelse ska inordnas i områdets övergripande struktur och karaktärsskapande bebyggelse utformas och placeras så att den bildar en tydlig årsring.

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

Kommunfullmäktige antog Kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999. Syftet med programmet var att formulera övergripande riktlinjer för att tillgodose riksintresset för kulturmiljövärden som helhet samt rekommendationer för bevarande och utveckling inom delområden.

Enligt de övergripande riktlinjerna har bevarandet av grönområden och orörda bergsbranter en särskild stor betydelse för planområdet. Planområdet innehåller grönområdet "Gröna foten" samt en krans av naturmark/bergsbranter mellan den övre och den lägre nivån. Ett bevarande av dessa områden är särskilt viktigt för landskapsbilden i stort eftersom Västra Sicklaön utmed kusten har tagits i anspråk för bebyggelse. Ny bebyggelse ska företrädesvis förläggas på redan tidigare ianspråktagen mark. Den nya bebyggelsen och infrastruktur ska ges en måttfull, mänsklig skala och omsorgsfull detaljutformning.

Bland rekommendationerna för delområden är det väsentligt att beakta sjukhemmets speciella ställning. Enligt rekommendationen ska Danvikshems dominans i landskapet bevaras varför ingen ytterligare bebyggelse på krönet mot sjöfronten ska tillåtas.

Danvikslösen

Ett omfattande projekt, benämnt Danvikslösen, har diskuterats gemensamt mellan Stockholms stad och Nacka kommun sedan flera år tillbaka. Syftet med projektet är en utbyggnad av infrastruktur och bebyggelse kring Henriksdals trafikplats.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets bebyggelse och användning

Området kring Danvikshem har tidigare varit bebyggt, bland annat för arbetare vid Finnboda varv. Av den bebyggelsen återstår idag endast tre tjänstemannavillor vilka används som bostäder idag.

Området domineras idag av Danvikshems sjukhem, en tegelbyggnad i nationalromantisk stil uppförd 1915 och tillbyggd 1935. Inom Danvikshem finns idag totalt ca 200 sjukhemsplatser, uppdelade på korttidsboenden, gruppboenden och mer vårdkrävande platser. Inom byggnaden, i markplan i anslutning till borggården, finns ett kyrkorum som byggdes i samband med sjukhemmets uppförande. Kyrkorummet har behållit sin tidstypiska utformning och har ett stort kulturhistoriskt och socialt värde, då den används för flera olika ändamål.

Norr om huvudbyggnaden har ett förråd för oljeförvaring uppförts under modern tid.

I slutet av 1980-talet byggdes seniorbostäderna öster om Danvikshem. Bostäderna inryms i ett bågformat flerbostadshus i åtta våningar med totalt ca 120 lägenheter. HSB upplåter idag seniorbostäderna med hyresrätt. I samband med seniorbostädernas tillkomst byggdes även ett klubbhus mellan Danvikshem och seniorbostäderna. Klubbhuset används för bad, motion och andra aktiviteter.

I områdets norra del, på en lägre plåtå i anslutning till kajen, ligger en kontorsbyggnad i tre våningar med sluttningsvåning från 1920-30 talet vilken ursprungligen tillhört Finnboda varvs verksamhet. Företaget SLG International (Skandinaviska Ledningsgruppen) har idag kontor och utbildningslokaler här. Kontoret innehåller dessutom en vaktmästarbostad.

Tillgängligheten till sjukhemmet och bostäderna inom de centrala delarna av området är relativt god, medan tillgängligheten till den lägre plåtån och omgivande delområden, t.ex. Finnboda är sämre, på grund av de stora höjdskillnaderna.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbilden har spelat en stor roll vid bedömningen av riksintresset för kulturmiljön. Den branta förkastningsbranten utmed vattnet, genombruten av många sprickdalar mot söder, skapar ett dramatiskt landskap som förstärkts av de storslagna byggnader, främst för industri och vård, som uppförts på bergen och utmed vattnet. Berget, vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen utgör tillsammans med den äldre karaktäristiska bebyggelsen de grundläggande landskapselementen.

Ett mycket stort kulturhistoriskt värde har den slottlika tegelbyggnaden Danvikshem med sina omgivande murar och parklandskap samt de tre tjänstemannavillorna med sin närmiljö.

I gällande detaljplan har dessa områden haft användningen Q, Kulturresevat, i kombination med B, Bostäder. Stora Q användes tidigare för att markera ett mycket högt kulturvärde där användningen måste anpassas helt till detta värde. I kombination med B ger detta inte tillräcklig tydliga regler om vilken användning som ska vara över- respektive underordnad. Det ger inte heller tillräckliga anvisningar när förändringar av användningen föreslås.

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på en hög bergsplåt med branta sluttningar och stup på dess sidor. Områdets högsta punkt är belägen 35 meter över havet. Berget består av gnejs och granit, i sluttningarna överlagrad med ett moräntäcke. Förhöjda halter av radon kan förekomma t.ex. ovanpå sprängstensfyllningar.

Enligt berggeologiskt utlåtande (Ramböll, juni 2011) har berggrunden låg frekvens av sprickor. Inga uppspruckna zoner kunde noteras, dock kan sprickzoner uppträda parallellt med strandlinjen då denna utgör en brant mot en deformationszon belägen i Saltsjön.

I sluttningarna är vegetationen på många ställen rik på lövskog och blandskog. Branten mot söder domineras av lövträd. Det ger under vegetationsperioden ett påtagligt lummigt intryck, med tanke på det utsatta läget. Speciellt värdefullt är det sammanhängande naturområdet som ligger norr om sjukhemmet Danvikshem, den så kallade "Gröna foten". Grönskan nedanför Danvikshem ger den dominanta byggnaden dess nödvändiga frizon. Samtidigt utgör "Gröna foten" det ena av två "avbrott" i bebyggelsen längs med strandpromenaden mellan Saltsjöqvarn och Kvarnholmen. Den framtida strandparken utmed vattnet ingår dock inte i planområdet.

Branten mot Finnboda i öster, består till mesta delen av stup, med mycket begränsad vegetation. Den södra branten är förhållandevis frodig med en blandning av främst ek och tall, som här kunnat växa sig stora i det gynnsamma läget. All vegetation är av stort värde, då det är svårt att etablera ny vegetation på dessa platser som har begränsat jorddjup. Uppe på platån finns några värdefulla träd (ekar).

Området är på grund av topografin extra utsatt för vind. Enligt en vindstudie (SMHI 2005-09-20) fås betydande förstärkning av vinden (i jämförelse med hur det blåser på Saltsjön) för samtliga studerade vindriktningar. Förstärkningen orsakas dels av topografin och dels av byggnaderna. Speciellt blåsigt är det kring klubbhuset vilket orsakas av det närliggande sjukhemmet och den bågformade byggnaden, som styr in vinden emellan sig.

Service

Området innehåller ingen kommersiell eller social service förutom den som finns inom Danvikshems sjukhem. Inom sjukhemmet finns centralkök, tandläkare, läkarmottagning, präst, kyrka, kurator, bankservice, hår och fotvård, bibliotek, café och närbutik.

Närmaste skola är Vilans skola sydväst om Danvikshem (endast en smal remsa av skolområdet ligger inom planområdet). Närbutik finns på Henriksdalsberget. Förskola och restaurang finns i angränsande Finnbodaområdet.

Lek och rekreation

Ordnade platser för lek saknas i området. Dock leker en del barn från Vilans skola i slänten mellan Danvikshem och skolan.

Ytor för närrökreation finns i anslutning till sjukhemmet och bostäderna i form av sittplatser och park/trädgårdsanläggningar. Södervända gårdar ger sol och skydd för vind. En gemensam rekreationsyta utgör delar av platån framför seniorbostäderna. Här spelas boule och de boende kan träffas för olika aktiviteter i anslutning till en paviljong och utsiktsplats.

De boende använder även den närmaste omgivningen för promenader. För längre promenader kan de stora höjdskillnaderna utgöra ett hinder. På vissa ställen behöver gångförbindelserna rustas upp. Norr om planområdet är en strandpromenad utbyggd.

Gator och trafik

Planområdet angörs med fordonstrafik från två håll. Till sjukhemmet sker angöring direkt från Danvikshemsvägen via Kvarnholmsvägen. Fordonstrafik till områdets östra delar, till seniorbostäderna och tjänstemannavillorna, sker från Östra Finnbodavägen via Danvikshemsvägen. Östra Finnbodavägen ligger inom planområdet och är en allmän lokalgata som avslutas med en vändslinga. Belagd vägbredd varierar mellan 5 och 6 meter och gatan saknar gångbana. Från korsningen med Danvikshemsvägen, längst i väster, inleds Östra Finnbodavägen med en snäv kurva (horisontalradie ca 10 meter). Gatan har två branta backar med en största lutning på 10-12 %.

SL's busslinje 469 som trafikerar sträckan Nacka sjukhus – Finnberget via Nacka Forum har en busshållplats i anslutning till vändslingan på Östra Finnbodavägen. Intill korsningen Danvikshemsvägen/Östra Finnbodavägen finns hållplatser som trafikeras av busslinje 53 (Roslagstull – Henriksdalsberget) och 469 (Nacka sjukhus – Finnberget).

Angränsande planområdet Finnboda Hamn trafikeras med pendelbåtstrafik, den så kallade Sjövägen. Sjövägen trafikerar Nacka-Lidingö-Nybroplan.

Parkering

I områdets västra del finns personal- och besöksparkering i anslutning till sjukhemmet, totalt 58 bilplatser. I områdets östra del finns ett parkeringsgarage med 21 platser intill seniorbostadshuset samt 52 platser i form av markparkering. 2006 tillkom även 10 parkeringsplatser ovanpå befintligt garage. De tre tjänstemannavillorna har markparkering i anslutning till villorna. Kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 har en tillfällig parkering inom fastigheten Sicklaön 37:42. Parkeringen som rymmer ca 30 bilplatser upphör dock att gälla i samband med att en ny detaljplan tas fram. Det är på

grund av det stora behovet av besöksparkering och topografin som parkering inte rymms inom kontorsfastigheten.

Vatten- och spillvatten

Anslutningspunkt till det kommunala dricksvattennätet finns i områdets västra del, vid infarten till Danvikshem. Från anslutningspunkten leder en privat ledning vattnet vidare till Danvikshems sjukhem. Via klubbhuset går vattenledningen vidare till seniorbostäderna. Tjänstemannavillorna är anslutna till seniorbostädernas vattenförsörjning med en mindre ledning. Brandposter finns i anslutning till sjukhemmet och seniorbostäderna. Kontorshuset har sin vattenförsörjning från Finnbodaområdet.

Anslutningspunkt till det kommunala spillvattennätet finns också i områdets västra del, intill infarten till Danvikshem. Från seniorbostäderna leds spillvattnet på den södra sidan av Östra Finnbodavägen till en pumpstation, P1. Från pumpstationen leds en tryckledning upp till en anslutningsbrunn direkt väster om klubbhuset. Huvudledningen för spillvatten leder från klubbhuset via Danvikshems tekniska kontor vidare till kommunens anslutningspunkt. De tre tjänstemannavillorna avvattnas med en spillvattenledning som leds via en mindre pumpstation, P2, vidare till pumpstation P1. Kontorshuset har sin avloppsförsörjning ordnad via Finnbodaområdet.

Dagvatten

Danvikshems sjukhem har ett eget ledningsnät för dagvatten. Ledningsnätet mynnar i en dagvattenledning i höjd med tvätteriet. Dagvattenledningen korsar sedan Östra Finnbodavägen och leder till recipienten Saltsjön. Ledningens skick är inte känt. Den norra delen av seniorbostäderna och en liten del av den asfalterade vägytan avvattnas genom en dagvattenledning som löper parallellt med Östra Finnbodavägen vid den södra väggkanten. Den mynnar i ovan nämnda dagvattenledning som leder ut i recipienten. Östra Finnbodavägen och de asfalterade vägytorna i övrigt avvattnas i stort sett över ett befintligt dike på den södra sidan om vägen. Dagvattnet från diket leds ner till Saltsjön.

Takvattnet från den södra sidan av seniorbostäderna leds till stenkistor i mark. Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor, mindre asfalterade ytor, grusplaner och gångvägsytor avvattnas efter hur den lokala topografin ser ut och infiltreras i den omedelbart omgivande naturliga ytan.

Värme

Huvuddelen av området försörjs idag med fjärrvärme från Fortum.

El, tele

Befintlig transformator vid Östra Finnbodavägen finns öster om tjänstemannavillorna, men kommer att flyttas. Befintlig transformator finns även strax utanför området vid korsningen Östra Finnbodavägen/Danvikshemsvägen. Transformatorns effekt är belastad till ca 50 %. Exploatören bör uppmärksamma att det finns ett internt ledningsnät för el inom och i anslutning till Danvikshem. De finns bl.a. elledningar som

förbinder sjukhemmet Danvikshem med det gamla ”snickeriet” vid stranden. Ledningarna korsar platsen för ett vårdboende vid Övre Varis och Östra Finnbodavägen, vilket måste beaktas vid byggande.

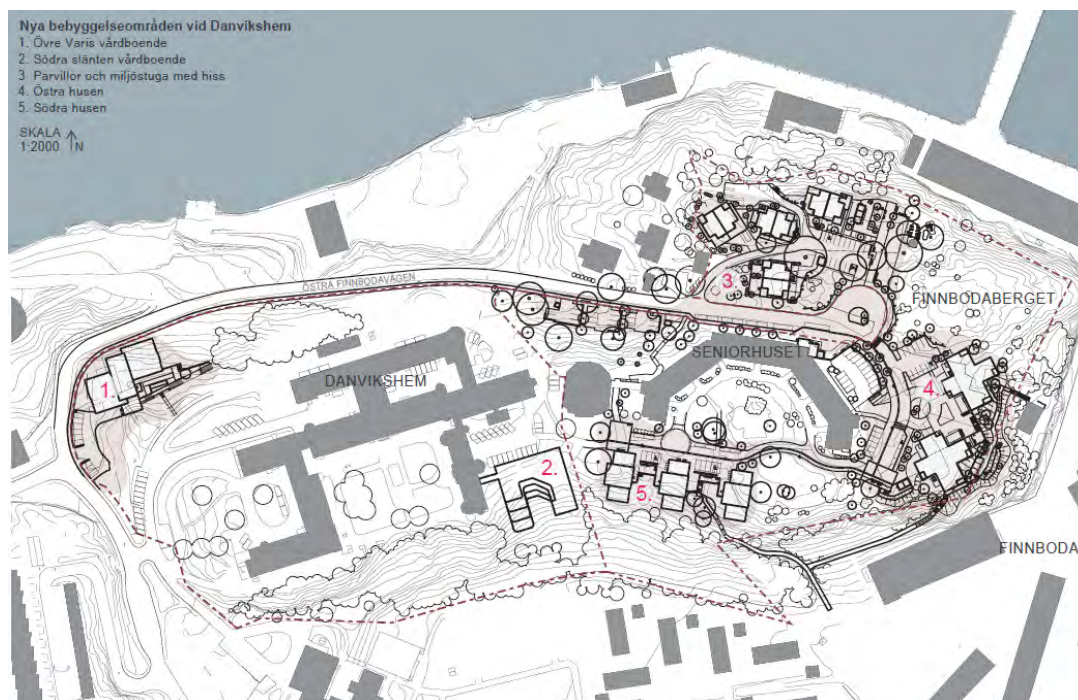
I det befintliga sjukhemmet finns det ett telestativ (fördelningsplats) med ca 50 lediga par. Kapaciteten är dock inte tillräcklig för den nya bebyggelsen på Finnbodaberget. Ledningar för tele/data för Övre Varis kan anslutas till ett kopplingskåp i korsningen Östra Finnbodavägen/Danvikshemsvägen.

Avfall

Sjukhemmet Danvikshem sorterar sina sopor i hushållsavfall, matfett, papper, metall- och plastförpackningar, el- och riskavfall, grovsopor och byggavfall. All sophantering från Danvikshem går i princip ut utanför byggnaden längst till väster i den del av Danvikshem som ligger närmast vattnet.

Seniorbostäderna har källsortering och är utrustade med sopsug för hushållssopor. Kontorshuset har sin sophantering från Finnbodaområdet.

PLANFÖRSLAGET



Stadsbild

Planområdet ska innehålla både mark för allmänt ändamål, s.k. allmän platsmark, och mark för enskilt ändamål, s.k. kvartersmark. Huvuddelen av planområdet ska dock utgöras av kvartersmark. Det är bara Östra Finnbodavägen som kommer utgöra allmän platsmark.

Östra Finnbodavägen ska rustas upp och förbättras och byggas ut med en ny gångbana. Befintlig bussvärdplan förflyttas ca 20 meter mot nordöst.

Inom kvartersmark, nordväst om sjukhemmet Danvikshem, byggs ett gruppboende vid **Övre Varis** med ca 30 vårdplatser. En framtida utbyggnadsreserv om ytterligare ca 30 vårdplatser placeras i anslutning till Danvikshems sydöstra flygel i den **Södra slänten**. På platån uppe på Finnbodaberget byggs fyra stycken **parvillor** med 8 lägenheter norr om seniorbostadshuset, ca 40 nya lägenheter i de **Östra husen** och ca 60 nya lägenheter i de **Södra husen**. De Östra husen och Södra husen utgör flerbostadshus för åldergruppen 55+. Vidare tillkommer en ny byggnad intill seniorhuset med källsortering och hiss i anslutning till busshållplatsen.

Det befintliga sjukhemmet Danvikshem bekräftas som ett vårdboende. Befintliga tre tjänstemannavillor bekräftas som bostäder och befintligt kontorshus som kontor och konferenslokal.

Kulturmiljö och landskapsbild

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen - tegelbyggnaden, de tre tjänstemannavillorna och kontorshuset samt omgivande park-/naturlandskap ska bevaras som en värdefull kulturhistorisk helhetsmiljö. I syfte att slå vakt om dessa värden har en generell bestämmelse angivits på plankartan. Den generella bestämmelsen innebär att hela kulturmiljön och landskapsbilden med alla ingående elementen - förkastningsbranter, vegetation, byggnader, murar, parker, och andra anordningar inte får förvanskas när ny bebyggelse tillkommer.

Mark och vegetation

Mark och vegetation längs sluttningarna mellan den övre och lägre nivån ska bevaras då den är mycket värdefull för landskapsbilden. Sådana områden skyddas genom en n1-bestämmelse på plankartan. Det innebär att träd inte får tas ner inom dessa områden, undantaget riskträd om överenskommelse om återplantering sker. Vidare att värdefulla berghällar ska bevaras, dvs. att t.ex. sprängning inte får ske. Likaså är strävan att marken inte privatiseras med anläggningar utan att vegetationen, berget och förkastningsbranten ska vara framträdande.

Befintlig vegetation och befintliga träd uppe på Finnbodaberget ska också bevaras i möjligaste mån när ny bebyggelse tillkommer, gärna tätt intill de föreslagna husens fasader och mellan gårdar där det är möjligt. Särskilt värdefulla träd (ofta stora ekar) har markerats med en n2-bestämmelse som ger ett bevarandeskydd och krav på återplantering om skador skulle ske. För att säkra att värdefulla träd inte kommer att skadas under utbyggnadstiden kommer särskilda krav på skydd även ställas i exploateringsavtal. Under utbyggnadstiden

ska värdefulla träd plankas in och efter utbyggnaden ska träden beskäras av arborist. Träden kommer även beläggas med vite.

När det gäller den mycket stora eken mitt på platån, som är mycket värdefull, säkras ett skyddsavstånd mellan eken och den södra parvillan genom att tomten nordöstra hörn har prickmarkerats och fått en n1-bestämmelse, dvs. inom denna del av tomten får inga anläggningsarbeten eller bebyggelse tillkomma utan marken ska bevaras. Det innebär att det blir ett skyddsavstånd om minst 7 meter mellan eken och en låg mur runt parvillan som behövs för att man ska kunna gå runt huset. Avståndet mellan eken och hushörn blir ca 9,5 meter.

För samtliga områden och träd markerade med n råder utökad lovplikt för trädfällning. Det innebär att marklov för trädfällning ska sökas för alla träd med en stamdiameter av 0,15 meter och större mätt 1,3 meter ovan mark. I gestaltungsprogrammet redovisas vilka träd som kommer fällas respektive bevaras med anledning av utbyggnaden. Hur befintlig vegetation och träd föreslås kompletteras med en mängd nya arter av träd och buskar inom de olika delområden, redovisas även i gestaltungsprogrammet.

I en ring kring tegelbyggnaden Danvikshem finns anordnade parker och terrasser avgränsade av murar i flera nivåer, mycket värdefulla för helhetsupplevelsen av den nationalromantiska byggnaden. Terrassmurarna ska bevaras och vid eventuellt underhåll eller skada ska terrassmurarnas arkitektoniska uttryck, murningsteknik och stenbehandling behållas.

På grund av de förstärkningar av vinden som uppkommer kring klubbhuset och de planerade byggnaderna direkt söder eller sydost om klubbhuset föreslås vindskyddande åtgärder. Befintlig vegetation bör bevaras och eventuellt kompletteras norr om klubbhuset. Söder om den nya bebyggelsen, i slutningen, är det viktigt att bevara befintlig vegetation. En läplantering i slutningen ger dock troligen liten effekt längre upp. Andra lösningar till skydd mot vinden bör därför även prövas i syfte att minska vindhastigheterna mellan flerbostadshusen söder om klubbhuset.

För att undvika olyckor ska skyddsstängsel sättas upp i anslutning till branta stup.

Eventuell radonförekomst bör undersökas och åtgärder vidtas om det behövs.

Befintlig bebyggelse

Stiftelsen Danviks Hospital (sjukhemmet och tre tjänstemannavillor)

Sjukhemmet Danvikshem bekräftas som en byggnad främst för vård medan de tre tjänstemannavillorna behåller användningen bostäder. Byggnaderna som är kulturhistoriskt värdefulla har en q-bestämmelse. Bestämmelsen innebär att byggnaderna inte får rivras eller förvanskas samt att byggnadernas exteriörer ska bevaras. Vidare ska åtgärder vid underhåll väljas i överensstämmelse med originalutförande. För byggnader med beteckningen q råder dessutom utökad bygglov för omfärgning av fasad, byte eller ändring av dörrar, fönster och andra fasaddetaljer.

Inom sjukhemmet Danvikshem får kyrkorummets interiör inte förvanskas. Utökad bygglov krävs för underhåll och renovering av kyrkorummets interiör.

Kontorsfastigheten (Sicklaön 37:46)

Fastigheten Sicklaön 37:46 bekräftas även i fortsättningen få användas som kontor och konferenslokal. Kontorsbyggnaden har en q-bestämmelse vilket innebär att byggnaden inte får rivras samt att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Vidare ska åtgärder vid underhåll väljas i överensstämmelse med originalutförande. Utökad bygglov gäller för omfärgning av fasad, byte, ändring av dörrar, fönster eller andra fasaddetaljer.

Kontoret får behålla befintlig vaktmästarbostad samt de personalutrymmen, i form av två rum, som finns i byggnaden idag. Vid bygglovprövning bör förtydligas hur bostaden uppfyller handikappkrav och brandutrymning.

Ny bebyggelse

Övre Varis

Övre Varis bebyggs med ett komplement till sjukhemmet Danvikshems verksamhet. På platsen uppförs ett gruppboende med tre avdelningar disponerade på tre våningar, totalt ca 30 vårdplatser. Från översta planet leder en gångbro mot Danvikshemsvägen vidare mot sjukhemmet. Från entréplanet kan en trädgård i öster nå direkt utanför byggnaden utan nivåskillnader.

Byggnaden placeras i slutningen mot norr och består av tre sammankopplade huskroppar i tre våningar som anpassar sig till terrängen och vägen nedanför. De två bostadsvolymer på sidorna får mörka fasader som är murade i tegel. Mittparti med gemensamma funktioner, entréparti samt korridorslut har fasader i glas och mörk stål. Mittparti mot norr ska glasas in helt men samtidigt fungera som öppningsbar veranda/balkong. Tak utförs som svagt lutande pulpettak. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillås endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram. Slutningsvåning utnyttjas för teknik- och personalutrymmen.

Danvikshem har inför utställningen lämnat önskemål om en inomhusförbindelse mellan huvudbyggnaden och Övre Varis. Förbindelsen ska användas för dagliga transporter av mat, förbrukningsartiklar och sopor, men även för att personal och äldre ska kunna transportera sig inomhus mellan byggnaderna. Förbindelsen ska inte ses som en förutsättning för vårdboendet utan som en möjlighet. Transporter kan även ske med bil.

Enligt detaljplanen medges att mark mellan huvudbyggnaden och Övre Varis får byggas under med en förbindelsegång. Förbindelsegången utformas som en kulvert från huvudbyggnadens nordvästra hörn, vidare västerut längs med gatans södra sida för att ansluta Övre Varis i höjd med planerad gångbro. Viktigt är att förbindelsegången ska vara placerad helt och hållet under mark. Det innebär att den inte heller får vara synlig i snittet

mellan Övre Varis entré och bergknallen strax söder därom. Bergknallen ska bevaras och får inte sprängas sönder vid anläggandet av kulverten.

Södra slänten (Reservat för vårdboende)

I den Södra slänten, i anslutning till den sydöstra flygeln av Danvikshem, reserveras en byggrätt för eventuellt framtida behov av vårdboende. Byggrätten utformas som en terrasserad byggnad med en södervänd gård som får användas för ett gruppboende med tre-fyra avdelningar disponerade på tre-fyra våningar, totalt ca 30 vårdplatser.

Eftersom det kan dröja innan byggrätten tas i anspråk har byggnadens utformning inte styrts lika noggrant som annan ny bebyggelse i området. Byggnadens utformning ska dock följa intentionerna i gestaltningsprogram. Utformningsbestämmelse finns dock gällande byggnadens fasad, vilken ska utföras i mörkt tegel och med glaspartier. Vidare finns utformningsbestämmelse som innebär att ventilationsutrymmen inte får placeras på tak.

Parvillor

På Finnbodaberget norr om befintligt seniorbostadshus placeras fyra parvillor med 8 lägenheter. Parvillornas placering i terrängen har noggrant anpassats till förutsättningarna på platsen med hänsyn till befintliga berghällar, träd och väg samt till möjligheten att få utblickar. Varje hus utnyttjar sitt unika läge genom anpassning till entréplacering, uteplatser och fönstersättning. För att den omgivande miljön, bl.a. exponerat mot sjöfronten, inte ska "privatiseras" görs tomterna små och anläggs med terrasser fram till tomtgräns där så är möjligt.

Parvillornas husform och volym ska anknyta till de intilliggande äldre villorna. Fasader ska vara av trä och tak utföras som sadeltak, mindre delar får utföras med valmat tak. Tak ska utföras i mörk plåt. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillås endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram.

Ny byggnad intill seniorhuset för källsortering och med hiss

Vid busshållplatsen intill seniorhuset förläggs en ny byggnad som ska användas för källsortering för seniorhuset och de fyra parvillorna. Byggnaden innehåller även en trappa och hiss upp till den övre nivån.

Byggnaden ger möjlighet att vänta på bussen inomhus men det finns även ett väderskydd utomhus i anslutning till byggnaden. Inne i byggnaden finns entrédörrar till garaget respektive seniorhuset. Till seniorhuset ska dock endast de som bor i huset ha tillträde.

Byggnaden ska anpassas till befintligt seniorhus och den allmänna platsen med gata och busshållplats. Byggnadsvolymen redovisas i gestaltningsprogrammet.

Östra husen

På östra sidan om seniorbostadshuset, ovan på garaget, på kanten av Finnbodaberget placeras två flerbostadshus med sammanlagt ca 40 lägenheter för åldersgruppen 55+.

Husen är utformade med en korsformad plan där de olika armarna har olika höjd, mellan tre och fem våningar.

Husen underordnar sig seniorbostadshuset i höjd och är anpassat till terrängens bergknallar. Planformen ger de flesta lägenheter utblickar åt tre väderstreck. De översta lägenheterna får stora terrasser och i markplan och vid slutningsvåning blir det uteplatser på mark.

En gestaltning av hög kvalitet eftersträvas då byggnaderna är tydligt exponerade mot Stockholms inlopp. Synliga fogar mellan prefabricerade element får inte förekomma, inte heller ventilationsutrymmen på taken. Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte vit färg som är bländande. Vid balkonger och mot terrasser ska fasaden kläs i trä. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillås endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram.

Södra husen

På södra sidan om seniorhuset, sydöst om Danvikshem, uppförs tre långsmala flerbostadshus i sex våningar, med indragen slutningsvåning. De tre flerfamiljshusen innehåller sammanlagt ca 60 lägenheter för åldersgruppen 55+.

Husen placeras på den övre nivån men i anslutning till den skogsbevuxna branten. De utformas som smala trespännare som står med gavlarna vinkelrätt mot branten för att få utblickar och ljus mellan husen. Flerbostadshuset underordnar sig befintligt seniorhus i höjd. Husens bredd får vara högst 12 meter, undantaget balkonger i mittparti.

Flerbostadshuset ska ha ett strikt format yttre. Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i en vit färg som är bländande. Balkongfronter utförs i lackerad plåt med ca 50 % hålarea eller glas. Räckesfronten ska täcka av balkongplattans framkant. Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillås endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram.

Genomsiktliga skärmar får användas i anslutning till byggnaden för att skydda mot vind.

Byggnadsteknik

Lägsta schaktdjup vid byggande och anläggande av nya bostäder och nytt garage har angivits på detaljplanekartans del 2. Med lägsta schaktdjup avses att schaktning, sprängning, borrhning m.m. inte får ske på lägre plushöjd än de som angivits på plankartan. Begränsningen rör två delområden. Schaktdjupet är begränsat på Finnbodaberget på grund av det framtida reservatet för trafikunnel (Österleden) genom berget. Schaktdjupet är även begränsat under det nya vårdboendet vid Övre Varis på grund av en befintlig dagvatten- och avloppstunneln från/till Stockholm.

Då flerbostadshusens lägenheter ut mot branterna inte nås med räddningstjänstens stegutrustning vid utrymning över balkong/fönster förses husen med brandsäkert trapphus Tr2, dvs. utförs enligt 5:246, BBR19. Detta innebär bland annat att trapphuset

är brandtekniskt avskilt från hisshallarna och att trapphuset leder direkt ut till det fria i markplanet.

All ny bostadsbebyggelse ska utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum ej överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå och den lågfrekventa ljudnivån till följd av färje- eller busstrafiken inomhus i boningsrum ej överstiger 60 dB(C) maximal ljudnivå.

Byggnader som kommer att utsättas för bullernivåer som överstiger riktvärdena för buller från byggarbetsplatser i samband med att trafikunnel ska byggas, ska grundläggas på sådant sätt att riktvärdena ej kommer att överskridas. De uppgifter vi har idag om förväntade bullernivåer vid byggande av "Österleden" tyder på att den största delen av den nya bebyggelsen på Finnbodaberget berörs av detta.

Ingemansson har utrett trafikbuller (rapport 2005-11-15) och buller under byggtiden med anledning av framdrivning av tunnel för Östlig förbindelse (rapport 2005-09-21, senare uppdaterad 2012-09-12) vilka redovisas mer utförligt i miljöredovisningen. Förutsättningarna på platsen bedöms inte ha förändrats i någon större utsträckning när det gäller trafikbuller inom planområdet.

Service

Någon ny byggrätt för service inom området tillkommer inte. En reglering av ett mindre markområde för skola sker dock längs med planområdets södra gräns. Området bör ingå i skolområdet för att kunna användas som gångstråk istället för att utgöras av kvartersmark för sjukhemmet.

Rekreation och utemiljö

Danvikshems befintliga parker och utemiljö i direkt anslutning till sjukhemmet ska vårdas och bevaras då de har ett stort värde för boende som inte kan ta sig så långa sträckor.

Vid det nya vårdboendet Övre Varis skapas en skyddad trädgård i direkt anslutning till byggnaden. Trädgården kan skönjas genom den glasade huvudentrén och kan upplevas från ett gemensamt uppehållsrum. I entréplanet görs trädgården helt tillgänglig i en nivå med hjälp av stödmurar i slutningen. Gångvägar leder mellan planteringar till flera sittplatser med varierande solförhållanden. Trappor ska rustas/anordnas i anslutning till stigar och upp mot Danvikshemsvägen. Stödmurar ska ges en rustik karaktär och trappor utföras i blockstensgranit.

Utemiljön i anslutning till ny bebyggelse och seniorbostadshuset på Finnbodaberget får flera platser för närrekreation, dels direkt i anslutning till bostaden, dels som gemensamma ytor i närområdet. Utemiljön byggs upp kring ett gångstråk som löper genom hela området. Längs detta stråk skapas ett pärlband av sittplatser, bersåer, boulebänor, odlingsplatser, växthus och utsiktsplatser arrangerade i mer eller mindre dramatiska topografiska lägen. Utemiljön planeras så att det ger möjligheter till utveckling av de aktiviteter och den natur som redan är etablerad i området, som boulevall, odling och festplatser.

De befintliga gångstigarna och trapporna i anslutning till Finnbodaberget kommer att rustas upp för att förbättra framkomligheten mellan befintliga och nya promenadstråk. Gångförbindelser och trappor till de lägre nivåerna ska även rustas upp för att lättare kunna nå intilliggande rekreationsområden samt strandpromenaden.

Utemiljön ska vid sidan om naturmiljö och odlingar också kännetecknas av blomsterprakt. Dagvatten tas omhand i ett ytligt rännalssystem som löper genom den östra delen av planområdet och bidrar till att skapa karaktär. Det skapas många fina lägen för terrassodlingar, likaså fina lägen för utsiktsplatser.

I anslutning till de nya bostäderna ska stor omsorg läggas på de torg och/eller gårdar som bildas i anslutning till eller mellan husen. Ovanpå parkeringsgaraget, som blir gårdsmiljö och angöring för de östra husen ryms planteringar, cykelparkering och sittplatser med utsikt. Gårdarna mellan de södra husen ska präglas av sparad natur som mjukt övergår i de anlagda, övre delarna av gårdsmiljön där gemensamma uteplatser skapas.

Ett större närrekreationsområde bildas kring berget i öster. Väster om berget ska befintliga bouleanor och festplats befästas som ett gemensamt område för rekreation och olika aktiviteter. Detta närrekreationsområde ska vara gemensamt för alla som bor i den östra delen av området, likaså det kommunikationsstråk som löper genom bostadsbebyggelsen. En annan plats för rekreation utgör klubbhuset med bad, motion m.m. Klubbhuset ska kunna nyttjas gemensamt av alla boende inom hela planområdet.

Tillgänglighet

Utemiljön ska utformas med mycket god tillgänglighet mellan bostäder och närrekreationsytor, parkering, kommunikationsstråk och busshållplats inom området.

Ett gångstråk med godtagbara lutningar ordnas mellan busshållplats och parhus/rekreationsytor samt mellan busshållplats och befintliga och nya bebyggelsegrupper i den östra delen. Ett tillgängligt gångstråk från busshållplats till de östra och de södra husen ordnas genom en hiss som förbinder busshållplatsen med den övre nivån ovanpå garaget. Från den övre nivån leder sedan ett tillgängligt gångstråk runt seniorhuset vidare både öster – och söderut.

Marklutningar och beläggningar ska utformas med hänsyn till att rullstolar och rullatorer ska kunna föras fram. Kommunikationsstråk till den lägre nivån ska utformas, så långt det är möjligt, med hänsyn tagen till att boende själva ska kunna ta sig till andra delområden på ett säkert sätt.

Vårdboenden, lägenheter i flerbostadshus och parvillorna utformas i enlighet med handikappkrav. Lägenheterna i flerbostadshusen utformas med hänsyn till att boendet ska vara riktat till åldersgruppen 55+. Lägenheternas utformning bör även ha en flexibilitet för att relativt enkelt kunna anpassas till ett mer vårdkrävande boende om behov uppstår.

Gator och trafik

En ny infart till Övre Varis anordnas från Danvikshemsvägen.

Lokalgatan Östra Finnbodavägen byggs om och utformas som en dubbelriktad gata med en vägbredd på 6,5 meter enligt RIBUS-08 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik, SL's riktlinjer). Avsteg från rekommenderade lutningar får göras, dock ska lutningen inte överstiga 12 %. Att ett avsteg är tillåtet här motiveras av de topografiska förhållandena och med hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

En 1,75 meters gångbana (med 0,25 meters stödremsa) anläggs utmed gatans södra sida från korsningen med Danvikshemsvägen fram till vändplan. Den allmänna gångbanan fortsätter runt vändplanens östra sida fram till gångstråket på kvartersmark. Den snäva kurvan, längst i väster, på Östra Finnbodavägen breddas så att radien blir ca 30 meter.

Befintlig mur som löper längs med Östra Finnbodavägens norra sida ska byggas om för att kunna hålla upp den nya vägen. Det innebär att fastighetsgränsen för vägområdet längs med muren behöver förflyttas något norrut.

För att kunna bredda gatan och kurvan, vilket huvudsakligen sker mot söder, kommer det bli nödvändigt med sprängningar, släntanpassning eller nya murar. Ingreppen bör i möjligaste mån minimeras och utformas med hänsyn till områdets exponerade läge i landskapsbilden. Det innebär att mindre avsteg från bredden bör kunna ske där så är lämpligt.

Lokalgatan avslutas med en vändslinga för buss med en radie om 25 meter. Befintlig bussvändplan förflyttas ca 20 meter mot nordost. I anslutning till vändslingans södra sida, anläggs en busshållplats med väderskydd mot den nya miljöstugan. Busshållplatsens lutning blir mellan 2 och 2,5 %. Väster om busshållplatsen anordnas en angöringsyta för sopbil, vidare anläggs fem-sex parkeringsplaster längs vägens södra sida. Parkeringarna är främst tänkta för besökare till området.

Lokalgatan förses med ny belysning i enlighet med kommunens belysningsprogram.

Lokalgatan med gångbana, bussvändplan (delvis med gångbana), angöring för sopbil och besöksparkering utgör allmän plats. Övriga gårdsvägar, gångvägar, garage och parkeringsytor utgör kvartersmark och sköts av fastighetsägarna gemensamt i området.

En ny gårdsgata anläggs med början från vändslingan för buss. Gårdsgatan ska vara ca 3,5 meter bred och trafiken ska föras fram på de gåendes villkor. Gårdsgatan breddas med överkörningsbara ytor/torg som fungerar som mötesplatser eller angöring till bostäderna. Gårdsgatan avslutas på en vändyta vilket gör det möjligt att vända med bil. Gårdsgatan har även utformats för att sopbil ska kunna angöra soprummen i anslutning till flerbostadshusen. Längs med gårdsgatan löper ett brett promenadstråk.

Gångvägar och trappor som leder ner till kajen och mot Kvarnholmsvägen kan inte klara handikappkrav. En strävan bör dock vara att utforma dessa förbindelser med hänsyn till rörelsehindrade och att målgruppen är äldre.

Eftersom kontorshuset saknar direkt angöring från allmän gata ska vägen mellan Östra Finnbodavägen och parkeringsytan söder om Sicklaön 37:46 användas som angöring. Angöringsgatan ska vara gemensam för kontorshuset, parvillorna och befintlig tjänstemannavilla närmast Saltsjön. Kontorslokalerna nås via en trappa från parkeringsytan. För att sopbilen som hämtar sopor vid parhusen inte ska behöva backa får sopbilen köra ut på bussvändplan via de nya parhusens parkeringsyta.

Parkering

Parkering för bil

För befintlig verksamhet inom Danvikshems sjukhem anses nuvarande antal parkeringsplatser, 58 st för personal och besökare, vara tillräcklig. Det ger en parkeringsnorm på 0,3 bilplatser/vårdplats (58/188). För vårdhemmet Övre Varis och Södra slänten antas samma norm, 0,3 bilplatser/vårdplats, vilket innebär ett behov om 9 parkeringsplatser vardera vid varje vårdboende, 18 totalt (18/60). De befintliga tjänstemannavillorna har sin parkering ordnad i anslutning till villorna, minst 1 bilplats/villa.

Kontorsfastigheten har för sin konferensverksamhet uppskattat parkeringsbehovet till 30 bilplatser, ungefär lika många som de har servitut på idag. Eftersom befintlig parkeringsyta ska bebyggas behöver kontorshusets parkering ersättas. På grund av svårigheten att ordna parkering inom fastigheten har behovet begränsats till ca 20 bilplatser, enligt kommunens använda norm 15 bilplatser/1 000 kvadratmeter kontor. För Sicklaön 37:46 anordnas därför ca 17 parkeringsplatser i anslutning till Östra Finnbodavägen nedanför klubbhuset och 4 parkeringsplatser direkt norr om fastigheten på befintlig vändplan. Parkeringarna bör vara kopplade till kontorsfastigheten genom fastighetsbildning, dvs. att Sicklaön 37:42 utökas med dessa ytor.

Befintligt antal parkeringsplatser för seniorbostadshuset anses tillräckligt även i framtiden, 21 bilplatser i garage och 52 bilplatser på mark, totalt 73 bilplatser. Parkeringsbehovet för nya flerbostadshus har bedömts till 0,8 bilplatser/lägenhet, d.v.s. $90 \times 0,8 = 72$ bilplatser. Parkeringsbehovet för parvillor har bedömts till 1,5 bilplatser/lägenhet, d.v.s. $8 \times 1,5 = 12$.

Parkeringsplatser som ska finnas/anordnas är följande:

Befintlig parkering:

Sjukhemmet Danvikshem, personal och besökare	58 bilplatser
Tjänstemannavillor. 3 lgh	3 bilplatser
Seniorbostäder, ca 120 lgh	73 bilplatser
Totalt antal befintliga parkeringsplatser	134 bilplatser

Ersättningsparkering:	
Kontorshuset, personal och besökare	20 bilplatser
Totalt antal ersättningsplatser	20 bilplatser
Tillkommande parkering:	
Nytt vårdhem Övre Varis	9 bilplatser
Nytt vårdhem Södra slänten	9 bilplatser
Nya parvillor, 8 lgh	12 bilplatser
Nya lägenheter i östra och södra husen, 90 st	72 bilplatser
Totalt behov av nya parkeringsplatser	102 bilplatser

Nya parkeringsplatser tillkommer genom att befintligt garage byggs ut samt att flera mindre markparkeringar tillkommer. Vid utformningen av nya parkeringsytor och parkeringsplatser ska godtagbara standardmått användas. Områdets parkering ska utformas och avgränsas enligt intentionerna i gestaltningsprogram.

Under östra vändplanen ska befintligt garage med 21 bilplatser byggas ut med ytterligare 71 bilplatser. Infarten till garageanläggningen ligger vid vändplanen. Garageanläggningen ska utformas så att den främjar trygghet och säkerhet. Garagen ska vara väl upplysta, indelade i mindre sektioner och ha ett enkelt och säkert låssystem. Uppgångar med hiss från garagen leder direkt upp till lägenheterna i de tre östra husen. **Det ger sammantaget ca 92 bilplatser i garage.**

Markparkering anordnas på ett flertal platser i anslutning till ny bostadsbebyggelse, ca 15 bilplatser vid parvillorna, ca 14 bilplatser i ovanpå infarten till garaget, ca 22 bilplatser vid de östra husen och ca 13 bilplatser vid de södra husen. **Det ger sammantaget ca 64 nya bilplatser på mark i anslutning till befintliga och nya bostäder.**

Parkering för cykel

Cykelparkering bör finnas med 2 cykelplatser per lägenhet (2 per 100 BTA), varav en cykelplats per boende nära bostadens entré och en cykelplats per boende i förrådsutrymme i anslutning till bostaden. På grund av att en stor andel boende är äldre inom området kan denna cykelnorm ses som en målsättning. Det ska dock finnas minst en cykelparkering utomhus, med några stycken platser, intill varje bebyggelsegrupp. I gestaltningsprogrammet redovisas en cykelparkering utomhus vid bussvändplan, en vid de Östra husen samt två vid de Södra husen. Cykelparkering för parhusen sker inom tomten.

Vatten och spillvatten

Nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten byggs ut från kommunal anslutningspunkt vid infarten till Danvikshem. De nya ledningarna förläggs i Östra Finnbodavägen fram till bussvändplan.

Ny bebyggelse, parvillor, Östra husen och Södra husen ansluter till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbodavägen. Seniorhuset och befintliga

tjänstemannavillor som tidigare varit anslutna till Danvikshems privata ledningsnät ansluts istället direkt till kommunens nät i Östra Finnbodavägen.

Det nya vårdboendet vid Övre Varis och i Södra slänten ansluts till Danvikshems interna vatten- och spillvattensystem. Danvikshem behåller sina privata ledningar och kommunal anslutningspunkt för vatten och spillvatten vid infarten till Danvikshem.

En ny pumpstation förläggs intill parkeringen i svackan på Östra Finnbodavägen.

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussvändslingan och vid parvillorna.

Dagvatten

Målsättningen är att dagvatten i möjligast mån ska tas om hand lokalt inom kvartersmark. Del av dagvattnet inom området infiltreras via stenkistor eller direkt i grönytor. Ett antal dagvattenmagasin planeras på olika platser inom området. Syftet med dessa är att i första hand fördröja avrinningen så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. På grund av områdets topografi och att de hårdgjorda ytorna ökar vid en utbyggnad behöver dagvatten delvis ledas via dagvattenledningar till recipienten. En ny kommunal dagvattenledning ska byggas ut längs med Östra Finnbodavägens södra sida, vilken är förbunden med enskilda ledningar och ytliga rännalar från områdets olika delar.

Parkeringsplatser med fler än 20 parkeringsplatser ska vara försedda med oljeavskiljare innan dagvatten leds vidare till kommunens dagvattenledning.

Värme

Uppvärmning av vårdboende vid Övre Varis och Södra slänten samt av nya flerbostadshus sker genom anslutning till befintligt fjärrvärmenät. De nya parvillorna föreslås utredas om de ska få en lösning med luftvärmepump som ett alternativ till fjärrvärme.

EI

Befintlig transformatorstation på den övre platån tas bort och ersätts av en ny som förläggs i anslutning till parkeringen i svackan längs Östra Finnbodavägen.

Avfall

Övre Varis får ett soprum för hushållssopor i nära anslutning till entrén. De nya flerbostadshusen får soprum för hushållssopor i anslutning entréer. Vid parvillorna finns ett gemensamt sophus placerat i anslutning till markparkeringen inom området. Källsortering för parhusen och seniorhuset kommer att finnas i en miljöstuga vid busshållplatsen.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för de delar av Sicklaön 37:46 som omfattas av tomt för kontorsbyggnad samt för trappor. Kontorsbyggnaden och anslutande trappor har funnits på platsen sedan 1920-30 – talet, vilket innebär att marken sedan länge är ianspråktagen. För övriga delar av fastigheten behålls strandskyddet.

Strandskyddet föreslås även upphävas inom Sicklaön 37:42,2 och 37:41 längs en smal remsa längs Östra Finnbodavägen norra väggkant där en befintlig mur fungerar som stöd för vägen. Den befintliga muren innebär att området redan är ianspråktaget.

Strandskyddet behålls i den östligaste delen av Sicklaön 37:42, i den del som saknar detaljplan och ligger inom 100 meter från stranden. Platsen utgör en av planområdets högsta punkter, en bergsklippa mot Saltsjön, som lämpar sig väl som utsiktsplats.

Miljöredovisning

Miljöredovisning har upprättats och ingår i planhandlingarna. Miljöredovisningen innehåller inledningsvis en sammanfattning som beskriver planförslaget konsekvenser för miljön.

Gestaltningssystem

Ett gestaltningssystem är knutet till detaljplanen genom planbestämmelse. Enligt denna bestämmelse ska intentionerna i gestaltningssystemet, dvs. beskrivningar, bilder och förslag till utformning av bebyggelse och utemiljö ska följas. Genom särskild f-bestämmelse regleras den nya bebyggelsens utformning mer i detalj för Övre Varis, Södra slänten, parvillorna, Östra husen och Södra husen. Enligt denna bestämmelse är endast angiven utformning tillåten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga för lokalgatan Östra Finnbodavägen inom planområdet. Exploatörerna ska vara huvudmän för kvartermarken.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tidplan

Samråd	september-oktober 2011
Utställning	december 2012
Antagande	juni 2012

MEDVERKANDE**Medverkande tjänstemän**

Angela Jonasson	Planenheten
Johan Aspfors	Planenheten
Richard Hallman	Exploateringsenheten
Birgitta Held Paulie	Miljöenheten
Elisabeth Rosell	Park & Fritid
Per Johnsson	VA & Avfall
Mahmood Mohammadi	Trafikenheten
Lars Hedrén	Vägenheten
Marina Arnshav	Bygglovenheten
Kerstin Söderberg	Lantmäterienheten

Medverkande exploatörer

Hans-Olov Rådelöv	HSB Bostad AB
Urban Jonsson	HSB bostad AB
Sören Backlund	Stiftelsen Danviks Hospital
Claes Wiberg	Stiftelsen Danviks Hospital

Medverkande konsulter

Jonas Björkman	Bergkrantz Arkitekter AB
Marika Lundberg	Bergkrantz Arkitekter AB
Håkan Johnsson	Topia Landskapsarkitekter AB
Olof Engdahl	Topia Landskapsarkitekter AB
Allan Jensen	Topia Landskapsarkitekter AB
Hannu Rauhala	Ramböll Sverige AB
Annika Arvidsson	Ramböll Sverige AB
Lars Skåhlberg	Ramböll Sverige AB

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i november 2012, rev. januari 2012, justerad i maj 2013 enligt ÄPBL (1987:10)

ALLMÄNT

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens huvudsyften är att ge förutsättningar för olika former av boende för äldre, skapa möjlighet för åtta lägenheter i fyra parhus samt lösa angörings- och parkeringsfrågor i området.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga lokalgatan inom planområdet, ny gångbana och ny bussvändslinga. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar på allmän plats.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Stiftelsen Danviks Hospital är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 (Danvikshem). HSB Bostad AB och HSB Stockholms Ekonomisk förening har vilande lagfart på Sicklaön

37:42 då de avtalat om att köpa delar av fastigheten. Dessa benämns nedan som exploatören.

Iordningsställande av anläggningar inom kvartersmark åligger exploatören. Kommunen och exploatören, eller den exploatören sätter i sitt ställe, svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Avtal

Detaljplaneavtal har upprättas mellan kommunen och Stiftelsen Danvikens hospital.

Upprättandet av exploateringsavtal pågår mellan kommunen och exploatören. Innan ett antagande kan ske av detaljplanen ska kommunfullmäktige anta exploateringsavtalet. Avtalet reglerar parternas kostnader och ansvar för genomförandet av detaljplanen. I detta ingår även att exploatören ska bidra till gemensamma anläggningar på Sicklaön. I avtalet regleras också frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation samt gestaltningsfrågor. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl.a. tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutningar samt direktiv gentemot myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Inom kommunen handläggs mark-, avtals-, exploaterings- samt övriga genomförandefrågor av mark- och exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten medan nybyggnadskarta beställs hos Lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

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

Tidplan

Plansamråd	sep 2011-okt 2011
Utställning	fe-mars 2012
Kommunfullmäktiges antagande	okt 2013
Allmänna anläggningar färdigställda	nov 2016

Utbyggnaden av bostäderna kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförande av park- och tekniska anläggningar

Trafikanläggningar

Gator som ska betjäna planområdet är den befintliga Kvarnholmsvägen, Danvikshemsvägen och Östra Finnbodavägen.

Östra Finnbodavägen ska rustas upp och förses med ny belysning. En ny gångbana ska anläggas utmed Östra Finnbodavägens södra sida fram till vändplan. Gångbanan fortsätter runt vändplanens östra sida fram till gångstråket på kvartersmark. En ny bussvändslinga ska byggas ut på allmän plats.

När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna.

Parkanläggningar

Inom detaljplaneområdet ska det inte anläggas några parkanläggningar. Inom kvartersmark ordnas naturområden med blomsterplanteringar, trädplanteringar, klippta gräsytor, utkiksplatser, boulebanor, odlingslotter, växthus, rekreationsytor m.m. Naturområdena blir gemensamma för de boende i området genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering till den nya bebyggelsen anordnas på kvartersmark. Ca 5 parkeringsplatser ska anordnas på södra sidan av Östra Finnbodavägen för att bli allmänna parkeringsplatser.

Vatten och spillvatten

Nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten byggs ut från den kommunala anslutningspunkten som idag finns vid infarten till Danvikshem. De nya ledningarna anläggs i Östra Finnbodavägen fram till befintlig bussvändplan där ny tillkommande anslutningspunkt upprättas.

All nyttillkommande bebyggelse, parvillorna, Östra husen och Södra husen ska anslutas till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbodavägen.

Vårdboendet vid Övre Varis och reservat för vårdboende i ansluts till Danvikshems privata VA-nät.

En ny pumpstation förläggs jämte nyttillkommen parkeringen utmed Östra Finnbodavägen och nordväst om seniorhuset.

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussvändslingan och vid parvillorna.

Dagvatten

Dagvattnet inom området ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Fördröjningsmagasin/rening inom kvartersmark ska användas. Oljeavskiljare krävs för

parkeringsplatser för mer än 20 bilar. Idag leds dagvattnet över enskild fastighet till recipienten Strömmen. En ny allmän dagvattenledning ska anläggas i Östra Finnbodavägen för att ersätta den befintliga ledningen. Rättighet för den allmänna ledningen över enskild fastighet, vid snickeribygnaden söder om Östra Finnbodavägen, avses lösas genom ledningsrätt.

Uppvärmning

Det finns idag befintliga ledningar för fjärrvärme i området, den planerade bebyggelsen ska anslutas till detta. Fjärrvärmens ledningsdragning bör följa planerad vägsträckning och ledningsschakter bör samordnas med vatten och avloppsledningar. För parhusen kommer en lösning med luftvärmepump att utredas som ett alternativ till uppvärmning via fjärrvärme

Elförsörjning

Inom området avses befintlig transformatorstation, norr om Östra Finnbodavägen och öster om tjänstemannavillorna, borttas och ersättas med en ny station söder om vägen och jämte nytillkommen parkering utmed Östra Finnbodavägen. Denna borttagning och ersättning inklusive schakt och fyllning ska bekostas av exploatören. Likaså åvilar det exploatören att bekosta samtliga övriga flyttningar eller ändringar av befintliga elkablar och transformatorstationer samt tillfälliga anläggningar för till exempel byggström under genomförandet.

Inom området finns även enskilda elektriska ledningar som korsar Östra Finnbodavägen, mellan Danvikshem och snickeribygnaden. Ansvaret för dessa ledningar åvilar exploatören. Exploatören ansvarar för att dessa elledningar flyttas i god tid innan arbetena med framdragning av kommunala VA-ledningar utmed Östra Finnbodavägen påbörjas.

Exploatören svarar också för att samtliga nödvändiga avtal för ovannämnda arbeten tecknas i god tid med Nacka Energi.

Avfallshantering

Förutsättningar för källsortering ska finnas och lösas inom respektive nytillkommen bostadsgrupp, dvs. inom Södra husen, Östra husen, parhusen samt Övre Varis som ingår i Danvikshems avfallshantering. Även under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial. Exploatören ansvarar för att ovannämnda källsortering kommer till stånd.

Brandskydd

Nybyggnad av flerbostadshus, de Östra husen och de Södra husen, ska utföras med brandsäkra trapphus.

Geotekniska åtgärder

Vid byggnation måste hänsyn tas till befintligt dagvatten och avloppstunnel samt till framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse. I detaljplanen finns angivelser för lägsta schaktdjup.

I samband med sprängningsarbeten bör förstärkningsåtgärder göras i anslutning till bergsschakten, detta för att minska risken för utglidning. På grund av reservat för trafikunnel för Östlig förbindelse under planområdet kommer en del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljuds nivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser under tiden för tunnelarbeten m.m. De planerade bostäderna ska därför grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena för stomljud etc. ej kommer att överskridas.

Genomförande inom kvartersmark - byggskedet

Utbyggnad och iordningställande av nya bostäder, garage, vägar och gångstråk samt rekreationsytor inom kvartersmark ansvarar exploatören för. Eftersom utbyggnaden sker i nära anslutning till befintlig bebyggelse är det viktigt att beakta och försöka minimera störningarna för boende. De boende ska i möjligaste mån försöka skärmas av från buller och löpande informeras om utbyggnaden. Av miljöredovisningen framgår Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller som ska beaktas. HSB Bostad har även tagit fram ett PM för genomförandet på Finnbodaberget, vilken utgör en bilaga till miljöredovisningen. Där redovisas hur utbyggnaden av området på Finnbodaberget ska organiseras, vilka störningar som kommer uppkomma och ungefär hur länge de kommer pågå.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Sicklaön 37:42 som ägs av Stiftelsen Danvikens hospital, HSB Bostad AB och HSB Stockholm Ekonomisk förening, fastigheten Sicklaön 37:46 som ägs av Kenora KB samt del av Sicklaön 37:17 som ägs av Nacka kommun. Detaljplanen berör ett mindre område av fastigheten Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danvikens hospital samt ett mindre område av Sicklaön 37:41 som ägs av Finnboda Industrilokaler HB.

Detaljplanen medger justering av befintliga fastighetsgränser samt skapar förutsättningar för nya fastighetsbildningar. De marköverförningar som avses ske vid genomförandet av detaljplanen är:

- Del av Sicklaön 37:17 ska överföras till Sicklaön 37:42 för att bli kvartersmark.
- Fastigheten för befintlig nätstation Sicklaön 37:17,2 ska överföras till Sicklaön 37:42.
- Delen av Sicklaön 37:22 som är med i detaljplanen ska överföras till Sicklaön 37:38 (skoltomt) ägare Nacka kommun.
- Delen av Sicklaön 37:41 som ingår i detaljplanen ska överföras till Sicklaön 37:17, Östra Finnbodavägen.
- Delar av Sicklaön 37:42 ska överföras till Sicklaön 37:46 för att tillskapa parkeringsytor.
- Delar av Sicklaön 37:42 ska överföras till Sicklaön 37:17 för att utöka vägområdet för Östra Finnbodavägen.

De nya fastigheterna som avses bildas i samband med genomförandet av detaljplanen och via avstyckning från fastigheten Sicklaön 37:42 är:

- En fastighet, bestående av två områden, för de östra och för de södra husen
- Åtta fastigheter för att bilda fyra stycken parhus.

För tidigare planlagt område är strandskyddet upphävt. För de områden som fortfarande omfattas av strandskydd ska skyddet i huvudsak behållas. Strandskyddet föreslås endast upphävas för trappa och tomt för kontorshuset inom Sicklaön 36:46, där marken sedan lång tid är ianspråktagen.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter.

Genom gemensamhetsanläggning kommer de Södra husen, Östra husen, parhusen samt befintligt seniorhus ges tillgång till gemensamma ytor utomhus i planområdets östra del. I de gemensamma ytorna ingår markparkeringar, naturmark, odlingslotter, växthus, utsiktsplatser, kommunikationsytor och boulevaner, dvs. alla rekreationsytor i planområdets östra del. Dessa fyra bebyggelsegrupper kommer även att gemensamt ges tillgång till garage, vänthall för buss med hiss upp till befintliga parkeringar ovanpå garaget. Miljöstuga med källsortering är främst tänkt att användas gemensamt av de boende i parhusen och seniorhuset.

Ovannämnda fyra bebyggelsegrupper i planområdets östra del avses även ingå tillsammans med Danvikshem i en gemensamhetsanläggning för befintligt klubbhus.

Tillfartsvägar från Östra Finnbodavägen till fastigheterna i planområdets östra del avses också utgöra gemensamhetsanläggningar. Södra och Östra husen ämnas svara för sin tillfartsväg medan kontorshuset, Danvikshem (tjänstemannavillor) och parhusen bildar gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen till sina fastigheter.

Exploatören och Kenora KB (eller ägare av kontorshuset) ska i förekommande fall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Rättigheter

Fastigheten Sicklaön 37:42 belastas av ett tidsbegränsat servitut avseende bilparkering, körväg samt gångväg (akt 0182K-90/83.1) till förmån för fastigheten Sicklaön 37:46. Servitutet är gällande till dess frågan behandlats i detaljplan för Sicklaön 37:46 eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredställande sätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m.m. kommer att regleras i exploateringsavtal.

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

Exploateringsenheten

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Richard Hallman
Projektledare/exploateringsingenjör

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i november 2012, rev. jan 2013, justerad
i maj 2013 enligt ÄPBL (1987:10)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Natur

Dagvatten

Trafik

KONSEKVENSER FÖR HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

Lokalklimat

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

BYGGSKEDET

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett **utbyggnadsförslag**.

Bebyggelsen vid **Övre Varis** innebär att obebyggd mark tas i anspråk i den bebyggelselucka som finns mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. Huset kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet. Nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår.

De nya **parvillornas** husform och volym ansluter till nuvarande villabebyggelse. En småskalig bebyggelsebild behålls längs bergskanten närmast farleden.

De **östra husen** innebär att bebyggelsefronten utökas mot farleden. Husen får dock en tillbakadragen placering och underordnar sig seniorhuset i höjd. Framförliggande klippavsats behålls obebyggd. Den ljusa färgsättningen och den varierade volymuppbyggnaden lättar upp bebyggelsebilden på berget.

De **södra husen** kommer skymmas från farleden av seniorhuset och de får därmed en i närmast obefintlig påverkan på inloppets landskapsbild. Från söder och Henriksdal kommer den nya bebyggelsen leda till att seniorhusets fasader till stor del kommer skymmas av de ljusa husen. Seniorhuset har dock inga kulturhistoriska värden.

Reservat för vårdboende i söder ansluter i färg och materialval till det befintliga vårdboendet. Den nya byggnaden är låg i de delar som angränsar till de befintliga byggnaderna och därför underordnad dessa.

Det finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Värdefulla träd har mätts in och flertalet av dem har säkerställts med en särskild planbestämmelse.

Ett antal dagvattenmagasin planeras inom området vilket kommer fördröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte förändra belastningen från området på Strömmen i förhållande till dagens situation. Genom anslutning av fastigheter till kommunalt avlopp inom kommunens s.k. förnyelseområden (i andra delar av kommunen) bedöms belastningen längs Nackas norra kust totalt sett minska, trots en ökad exploatering inom planområdet.

De i översiktsplanen angivna nivåerna orsakade av trafikbuller klaras i hela planområdet.

För att klara lågfrekvent buller från fartygs- och busstrafiken ska uteluftdon och fönster ha en acceptabel ljudisolering.

Vid bergborrning för Östlig Förbindelse kommer en stor del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljuds nivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser. Dessa byggnader ska grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena ej kommer att överskridas.

God ljudmiljö säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelser som reglerar nivån för lågfrekvent buller samt acceptabel ljudnivå för stömljud.

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

Andelen friytor kommer att minska om planförslaget genomförs. Dock kommer andelen lättillgängliga och ordnade rekreationsytor att öka i förhållande till befintliga förhållanden. Den i gestaltungsprogrammet presenterade utformningen av bostädernas närmiljöer är omsorgsfullt planerad och tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats.

Områdets placering på ett högt berg gör att det inte går att undgå branta lutningar i vissa delar av området. Enligt planförslaget säkras möjligheten att ta sig på ett tillgängligt sätt från busshållplatsen till rekreationsytorna i norr samt till de östra och södra husen.

Området är ingen särskilt säker eller anpassad miljö för barn.

Störst förstärkning av vinden fås kring det befintliga klubbhuset, främst vid nordlig eller nordvästlig vind. Solljusförhållandena för de allra flesta av seniorhusets lägenheter påverkas inte av de södra husen. En mindre försämring av solljusförhållandena uppkommer under vissa årtider för en mindre del av bostäderna, belägna främst i den västra delen av seniorhusets gårdssida.

Bebyggelsen kommer att få en bra kollektivtrafikförsörjning.

Bebyggelsen planeras på tidigare delvis ianspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

De boende i seniorhuset, samt även andra som påverkas, ska i möjligaste mån skyddas och skämmas av från byggbuller och andra störningar med anledning av utbyggnaden samt löpande informeras om vad som kommer att hända.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas¹. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan² ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat att en MKB ska tas fram för samtliga detaljplaner och den ska belysa planens konsekvenser för miljön. En MKB som tas fram för detaljplaner som inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan benämns ”miljöredovisning”, för att inte förväxla det med en MKB enligt PBL och MB.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Miljöredovisningen syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål, de som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker” .

Miljöredovisningen har tagits fram av Birgitta Held-Paulie programansvarig miljöbevakning, Per Johnsson projektingenjör, Johan Aspfors kommunantikvarie och Elisabeth Rosell landskapsarkitekt.

¹ med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

² EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

Fakta

Riksintresse: Danvikshem ingår i det område utmed kusten som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Nacka kommun; Kulturmiljöprogram 2011: Förhållningssättet i programmet är att möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling ska bevaras. Ny bebyggelse ska inordnas i områdets övergripande struktur och karaktärsskapande bebyggelse utformas och placeras så att den bildar en tydlig årsring.

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999: Kvalitetsprogrammet är kommunens tolkning av riksintresset och innehåller dels övergripande riktlinjer för området som helhet och dels rekommendationer för de olika delområdena. För Danvikshem samt ”Gröna foten” har bl.a. följande rekommendationer formulerats:

Landskap

- Vegetationen i sluttningszonerna skall värnas
- Nya träd skall planteras för att förstärka naturkaraktären särskilt i området mellan bebyggelsen och Finnbodavägen.
- Inga ingrepp som minskar mängden växttillgängligt vatten i området får göras. Även i söder och öster bör den känsliga vegetationen i branterna bevaras.

Bebyggelse

- Danvikshems dominans i landskapet skall bevaras varför ingen ytterligare bebyggelse på krönet mot sjöfronten skall tillåtas

Utbyggnadsförslaget

Övre Varis

Vid Övre Varis placeras en vårdbyggnad i sluttningen mot farleden mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. Byggnaden ligger lägre än Danvikshems huvudbyggnad i en idag obebyggd sluttning strax ovanför Danvikshems ”gröna fot”. Byggnaden påverkar landskapsbilden sett från farleden.

Påverkan på landskapsbilden bedöms dock vara begränsad genom att byggnaden underordnar sig det befintliga sjukhemmet i höjd och volym samt genom ett nedtonat formspråk och ett diskret färg- och materialval.

Parvillor

Fyra parvillor placeras framför befintligt seniorhus öster om en grupp villor (f d personalbostäder) som tillhört Finnboda varv. De nya parvillorna ansluter till befintliga villor när det gäller den fria placeringen, skalan, takform och fasadmaterial.

Östra husen

Två flerbostadshus placeras på Finnbodabergets sydöstra del i anslutning till seniorhuset. De två husen ligger bakom Finnbodabergets utsiktspunkt mot farleden. Husen underordnar sig seniorhuset i höjd.

Södra husen

Tre flerbostadshus placeras i den södra slänten bakom seniorhuset. Byggnaderna påverkar landskapsbilden lokalt, dels sett från det befintliga seniorhuset, dels sett från Kvarnholmsvägen i dalgången söder om Danvikshem.

Reservat för vårdboende i Södra slänten

Vårdboendet består av en byggnad som med tre sidor sluter sig runt en gemensam södervänd gård. Byggnaden har anpassats till den branta terrängen genom att trappas nedför sluttningen. Trappningen ger goda ljusförhållanden samt goda möjligheter till utevistelse i form av terrasser till varje våningsplan.

Byggnaden ansluter i färg och materialval till det befintliga vårdboendet. Den nya byggnaden är låg i de delar som angränsar till de befintliga byggnaderna och därför underordnad dessa.

Bebyggelsen vid **Övre Varis** innebär att obebyggd mark tas i anspråk i den bebyggelselucka som finns mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. Huset kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet. Nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår.

De nya **parvillornas** husform och volym ansluter till nuvarande villabebyggelse. En småskalig bebyggelsebild behålls längs bergskanten närmast farleden.

De **östra husen** innebär att bebyggelsefronten utökas mot farleden. Husen får dock en tillbakadragen placering och underordnar sig seniorhuset i höjd. Framförliggande klippavsats behålls obebyggd. Den ljusa färgsättningen och den varierade volymuppbyggnaden lättar upp bebyggelsebilden på berget.

De **södra husen** kommer skymmas från farleden av seniorhuset och de får därmed en i närmast obefintlig påverkan på inloppets landskapsbild. Från söder och Henriksdal kommer den nya bebyggelsen leda till att seniorhusets fasader till stor del kommer skymmas av de ljusa husen. Seniorhuset har dock inga kulturhistoriska värden.

Reservat för vårdboende i söder ansluter i färg och materialval till det befintliga vårdboendet. Den nya byggnaden är låg i de delar som angränsar till de befintliga byggnaderna och därför underordnad dessa.

NATUR

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.
- Stärk och utveckla gröna kilar och värdekärnor.

Utbyggnadsförslaget

Det finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Ett parti med natur av kommunalt värde finns strax söder om planområdet.

Inom planområdet förekommer dock solitärträd med såväl biologiska som landskapsbildsmässiga värden. Värdefulla träd har mätts in och flertalet av dem har säkerställts med en särskild planbestämmelse. Vissa träd kommer dock att tas ner för att möjliggöra en utbyggnad enligt planförslaget.

Slutsatser: Det finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Värdefulla träd har mätts in och flertalet av dem har säkerställts med en särskild planbestämmelse.

YTVATTEN - DAGVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012.

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapsekologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

Miljö kvalitetsnormer

Dagvatten från planområdet avrinner mot vattenförekomsten Strömmen. Den kemiska statusen för Strömmen är att den ej uppnår god kemisk ytvattenstatus och den ekologiska statusen är måttligt ekologisk potential (Vattenförekomsten har klassificerats till ett kraftigt modifierat vatten, KMV, och måttlig ekologisk potential med hänsyn till den påverkan som följer av hamnverksamheten).

Miljö kvalitetsnormen (MKN) för Strömmen är god kemisk status 2015 förutom för tributyltennföreningar som har tidsfrist till 2021 (man räknar inte med att halterna av tributyltennföreningar kommer att sjunka tillräckligt för att uppnå god kemisk status till 2015).

MKN för ekologisk status är god ekologisk potential och har tidsfrist till 2021.

Utbyggnadsförslaget

Målsättningen är att dagvattnet i möjligaste mån ska behållas inom området. Den nya bebyggelsen innebär att de hårdgjorda ytorna i området ökar. Detta innebär en snabbare avrinning och större flöde. Ett antal dagvattenmagasin planeras på olika platser inom området vilket kommer fördröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. Dagvatten från större parkeringsytor kommer att renas i oljeavskiljare innan de släpps till dagvattennätet. Efter fördröjning och oljeavskiljning avleds dagvattnet till Strömmen.

Spillvatten från parkeringsgarage innehåller stora föroreningsmängder. För att minska belastningen till Henriksdals reningsverk bör garagen torrsopas i stället för att anslutas till spillvattennätet. Vid val av material på hus samt övriga anläggningar ska stor hänsyn tas till att inga främmande ämnen används som kan innebära skada på hälsa och miljö.

Tillämpas kommunens dagvattenstrategi bedöms påverkan på vattenförekomsten bli oförändrad jämfört med dagsläget.

Slutsatser och rekommendationer: Ett antal dagvattenmagasin planeras inom området vilket kommer fördröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. Dagvatten från parkeringsytor ska renas i oljeavskiljare. Spillvatten från parkeringsgarage innehåller stora föroreningsmängder. För att minska belastningen till Henriksdals reningsverk bör garagen torrsopas i stället för att anslutas till spillvattennätet.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte förändra belastningen från området på Strömmen i förhållande till dagens situation.

Genom anslutning av fastigheter till kommunalt avlopp inom kommunens s.k. förnyelseområden (i andra delar av kommunen) bedöms belastningen på Nackas norra kust minska totalt sett, trots en ökad exploatering inom planområdet.

KONSEKVENSER FÖR HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus		
Utomhus (frifältsvärden)	30	45 (nattetid)
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

Ingemansson har 2005 utfört dels en översiktlig trafikbullerberäkning och dels en bullerberäkning med anledning av byggande av eventuell framtida Östlig förbindelse. Den senare utredningen uppdaterades av ÅF- Infrastruktur AB 2012-09-13.

De i översiktsplanen angivna nivåerna orsakade av trafikbuller klaras i hela planområdet.

Lågfrekvent buller från fartyg och bussar medför att krav har ställts på ljudisolering av fönster och uteluftdon. För att klara Socialstyrelsens riktvärden vad gäller den ekvivalenta ljudnivån och det lågfrekventa bullret inomhus ska fönster och uteluftdon ges en ljudisolering lägst $R_w = 41$ dB(A). Med föreslagen ljudisolering kommer den lågfrekventa ljudnivån från färjetrafiken inomhus i boningsrum inte överstiga maximal ljudnivå på 60 dB(C).

Delar av bebyggelsen i planförslaget kommer att placeras ovanför de fyra tunnlarna som planeras under planområdet för Österleden - Östlig förbindelse. Av beräkningarna framgår att naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggarbetsplatser (45 dB(A) inte kommer att klaras på grund av bergborring av tunnlarna. Nivåerna avtar med våningsplan, ju längre upp i fastigheten desto lägre nivåer.

Beräkning visar att för parhusen i nordväst kommer bullernivån förväntas överstiga 45 dBA under 20 veckor på bottenvåningen. Högsta beräknade bullernivå på bottenvåning uppgår till 47 dBA.

För två av de södra husen visar beräkningarna att bullernivån förväntas överstiga 45 dBA under 9 veckor på bottenvåningen. Högsta beräknade bullernivå på bottenvåning uppgår till 47 dBA.

Med åtgärder, exempelvis 12,5 mm tjocka plattor Sylodyn eller likvärdig stomljudsdämpning, fås stomljudsnivåer under 45 dBA i samtliga fastigheter vid bergborring.

Slutsatser och rekommendationer: De i översiktsplanen angivna nivåerna orsakade av trafikbuller klaras i hela planområdet.

Lågfrekvent buller från fartyg och bussar medför att krav har ställts på ljudisolering av fönster och uteluftdon. Socialstyrelsens råd om buller inomhus ska klaras (SOSFS 2005:6).

Vid bergborrning för Östlig Förbindelse kommer en stor del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljusnivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser. Dessa byggnader ska grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena ej kommer att överskridas.

Genom planbestämmelser regleras att en god ljudmiljö säkerställs i detaljplanen, bl.a. regleras nivån för lågfrekvent buller samt acceptabel ljudnivå för stomljud.

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

Utbyggnadsförslaget

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört beräkningar över luftkvaliteten inom Nacka kommun. De föroreningar som är svårast att klara är partiklar och kvävedioxid. Av beräkningarna framgår att dygnsvärdet för partiklar (PM10, (<10 µm)) är 27-39 µg/m³. Medelvärdet under det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än 50 µg/m³.

Beräkningarna för kvävedioxid visar att halterna är 24 - 36 µg/m³. Medelvärdet under det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 µg/m³. Samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

Slutsats: Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

REKREATION

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

Utbyggnadsförslaget

Andelen friytor kommer att minska om planförslaget genomförs. Dock kommer andelen lättillgängliga och ordnade rekreationsytor att öka i förhållande till befintliga. Befintlig boulebana och mötesplats kommer att finnas kvar och utvecklas.

Befintliga gångvägar, trappleder och stigar bibehålls eller rustas upp. Nya gångvägar kommer också att anläggas.

Den i gestaltningsprogrammet presenterade utformningen av bostädernas och vårdboendets närmiljöer är omsorgsfullt planerad och tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats. Ett flertal sittplatser, bersåer, terrasser samt odlingsmöjligheter i växthus föreslås, för att berika utevistelse och aktivitet. Tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats.

Befintligt klubbhus med bassäng kommer enligt planförslaget att kunna nyttjas även av tillkommande boende i området.

Planeringen av utemiljön är anpassad till gruppen äldre. Området är ingen särskilt säker eller anpassad miljö för barn. En mindre yta för lek anläggs dock intill parvillorna. Fallrisker vid stup förekommer på flera platser.

Slutsatser: Andelen friytor kommer att minska om planförslaget genomförs. Dock kommer andelen lättillgängliga och ordnade rekreationsytor att öka i förhållande till befintliga förhållanden. Den i gestaltningsprogrammet presenterade utformningen av bostädernas närmiljöer är omsorgsfullt planerad och tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats.

Området är ingen särskilt säker eller anpassad miljö för barn.

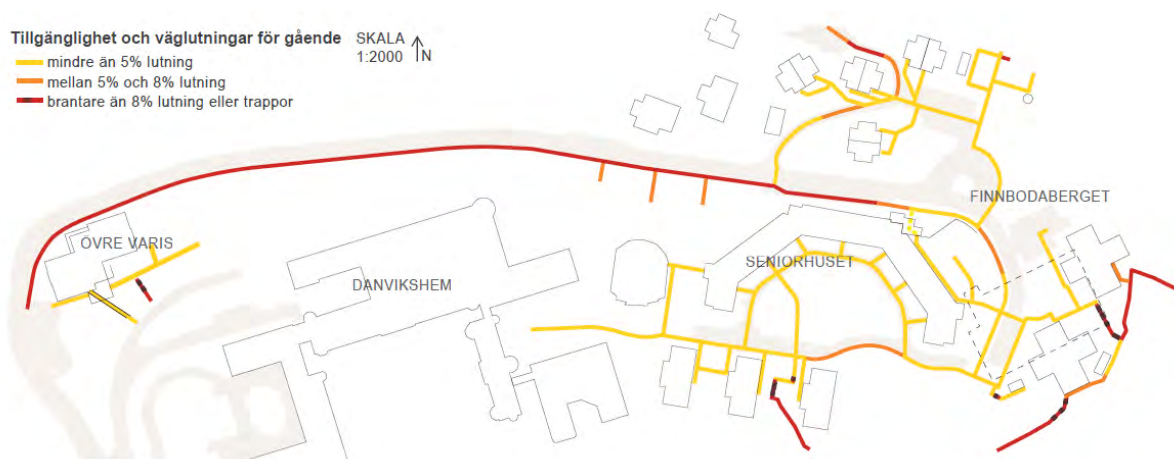
TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Förändringar i den byggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka

Utbyggnadsförslaget

Områdets placering på ett högt berg gör att det inte går att undgå branta lutningar. Därför är det viktigt att göra de nedfarter och nedgångar som finns från berget så säkra som möjligt.



Ovanstående kartläggning av lutningsförhållandena inom planområdet visar på behovet av godkända lutningar längs stråk mellan vissa viktiga målpunkter. Enligt planförslaget säkras möjligheten att ta sig på ett tillgängligt sätt från busshållplatsen till rekreationsytorna i norr och till de östra och södra husen. De östra och södra husen nås på ett tillgängligt sätt genom att ny hiss anläggs i miljöstugan upp till den övre nivån. Från hissen kan sedan gående ta sig till det gemensamma gångstråket som leder runt seniorhuset.

Grönyttorna som illustrerats mellan husen bidrar positivt till möten genom att skapa attraktiva utemiljöer med sittplatser.

I den branta terrängen är risken för fallolyckor förhållandevis stor. För att minska risken för olyckor bör branter förses med skyddsstängsel.

Vid fortsatt detaljprojektering skall skalskyddet och den avgränsning som görs mellan parkeringsdel och bostadsdel särskilt beaktas. Det är viktigt att försäkra sig om att endast behöriga personer kan passera. Att avgränsa ytan i parkeringsdelen så att man som boende endast har tillträde till en begränsad sektion av garaget är också brottsförebyggande.

Slutsatser: Områdets placering på ett högt berg gör att det inte går att undgå branta lutningar. Enligt planförslaget säkras möjligheten att ta sig på ett tillgängligt sätt från busshållplatsen till rekreationsytorna i norr och till de östra och södra husen.

LOKALKLIMAT OCH SOLSTUDIE

Utbyggnadsförslaget

SMHI tog med anledning av ett tidigare samrådsförslag daterat november 2005 fram en vindstudie för det dåvarande planförslaget. Någon uppdaterad vindstudie föreligger inte men delar av den gamla är tillämpliga.

För samtliga studerade vindriktningar fås betydande förstärkning av vinden i någon del av området. Förstärkningen orsakas dels av topografin och dels av byggnaderna.

Störst förstärkning av vinden fås kring det befintliga klubbhuset, och då främst vid nordlig eller nordvästlig vind.

Inom den planerade nya bebyggelsen ger nordvästliga vindar en förstärkning mellan de nya husen i norr och för seniorbostäderna. Både nordliga och nordvästliga vindar ger dessutom en förstärkning mellan de planerade husen direkt söder om klubbhuset.

För sydliga, sydvästliga och sydostliga vindar fås störst förstärkning kring de planerade byggnaderna direkt söder och sydost om simhallen. De platser som i resultaten visat sig vara mest ogynnsamma ur vindkomfortperspektiv, kommer troligtvis att upplevas som blåsiga vid längre uppehållstider. Detta skulle i viss utsträckning kunna förhindras genom läplanteringar dels direkt nord-nordväst om simhallen och dels söder om bebyggelsen planerad söder om seniorbostaden.

Solstudie

En solstudie har gjorts av de södra husen. Studien visar att när solen står som högst skuggar inte de södra husen seniorhuset. Vid höst- och vårdagjämningen når skuggorna från de södra husen just fram till seniorhuset och skuggar några av lägenheter i de lägre våningarna av den västra delen under förmiddagen. På eftermiddagen når skuggan fram till de lägsta lägenheterna i östra delen av seniorboendet. Vid vintersolståndet rör sig skuggorna ganska högt på seniorhusets sydfasad.

Slutsatser och rekommendationer: Störst förstärkning av vinden fås kring den befintliga simhallen, främst vid nordlig eller nordvästlig vind. Solljusförhållandena för de allra flesta av seniorhusets lägenheter påverkas inte av de södra husen. En mindre försämring av solljusförhållandena uppkommer under vissa årstider för en mindre del av bostäderna, främst belägna i den västra delen av seniorhusets gårdssida.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Översiktsplanen 2012

- Energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen (RUF).

Utbyggnadsförslaget

Planområdet ligger relativt centralt och har tillgång till kollektivtrafikförbindelser med busshållplats inom planområdet. Bebyggelsen planeras på tidigare delvis ianspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Slutsats: Bebyggelsen kommer att få en bra kollektivtrafikförsörjning. Bebyggelsen planeras på tidigare delvis ianspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

BYGGSKEDET

Bedömningsgrunder - Naturvårdsverkets riktvärden, NFS 2004:15

Buller under byggnation utgör ofta ett miljöproblem. Därför har Naturvårdsverket tagit fram riktvärden för buller från byggplatser, NFS 2004:15, varifrån nedanstående sammanställning i tabell hämtats.

Riktvärden för buller från byggplatser						
Område	Helgfri mån-fre		Lör-, sön- och helgdag		Samtliga dagar	
	Dag 07-19	Kväll 19-22	Dag 07-19	Kväll 19-22	Natt 22-07	Natt 22-07
	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{AFmax}
Bostäder för permanent boende och fritidshus						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	70 dBA
Inomhus (bostadsrum)	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Vårdlokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	–
Inomhus	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Undervisningslokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	40 dBA	–	–	–	–	–
Arbetslokaler för tyst verksamhet ¹⁾						
Utomhus (vid fasad)	70 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	45 dBA	–	–	–	–	–

Buller från trafik till och från byggplatsen bör bedömas efter riktvärdena för trafikbuller, medan trafik inom byggplatsen räknas som byggbuller.

Utbyggnadsförslaget

I bilagt PM – Finnbodaberget genomförande bygg, HSB 2012-11-13 redovisas hur utbyggnaden av ny bebyggelse och yttre miljö på Finnbodaberget ska organiseras i olika etapper, hur lång tid dessa beräknas ta och hur boende kan skyddas mot störningar under byggtiden.

I etapp I byggs de Södra husen, i etapp II miljöstuga och garage, i etapp III de Östra husen och i etapp IV parhusen på platån. Störningarna för att bygga ut etapp I-III, vilket är det som kommer ha störst påverkan på seniorhusets boende, beräknas pågå i totalt ca 3 år. Mest kritiskt och störande kommer utbyggnaden av etapp II med intilliggande miljöstuga och garage vara, vilken beräknas pågå i ca 10 månader. Exploatören kan under den perioden behöva erbjuda ersättningsbostad för de närmast utsatta lägenheterna i seniorhusets östra del.

Under varje etapp kommer befintlig bebyggelse och kommunikationsstråk avskärmas med plank mm. till skydd mot byggbuller och andra störningar. Provisoriska tillfarter, gångvägar och parkering kommer att behöva ordnas under utbyggnadstiden.

Befintliga rekreationsytor på seniorhusets innergård samt rekreationsytor på platån med boulebanor och lusthus ska kunna användas under hela utbyggnadstiden, med undantag för när nya rekreationsytor ska anläggas.

Under hela utbyggnadstiden ska exploatören löpande informera boende om vad som kommer att hända.

<p>Slutsats: De boende i seniorhuset, samt även andra som påverkas, ska i möjligaste mån skyddas och skärmas av från byggbuller och andra störningar med anledning av utbyggnaden samt löpande informeras om vad som kommer att hända.</p>

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt



2 juni 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 135

Dnr KFKS 2014/351-011

Förslag till lokala miljömål för Nacka

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att bordlägga ärendet.

Ärende

Utifrån riksdagens beslut om svenska miljömål har ett förslag till lokala miljömål tagits fram. Strukturen omfattar strategiska mål som enligt Nacka kommuns målstyrningsmodell antas av kommunfullmäktige, med nyckeltal som antas av respektive nämnd. Finansiering av åtgärder för att uppnå målen hanteras därmed i den ordinarie budgetprocessen och måluppfyllelse följs upp i årsbokslut.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 maj 2014 § 72
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 16 maj 2014
Förslag till lokala miljömål för Nacka
Sammanställning remissvar
Inkomna yttranden

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 maj 2014 § 72

Kommunstyrelsens arbetsutskott överlämnade förslagen till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Yrkanden




Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet bordläggs.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Jan-Eric Jansson (KD) lät anteckna följande för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2 juni 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

”De lokala miljömålen för Nacka borde innehålla konkreta målvärden och etappmål. Det blev dock för kort om tid att till detta kommunstyrelsemöte inarbeta konkretare målvärden. Därför blev enda möjligheten för oss kristdemokrater att stödja en bordläggning, även om vi beklagar att vi därmed bidrar till en längre process.

Vi vill också själva tillföra två uppdrag:

- pröva möjligheten av att erbjuda en miljöpremie inom området 1 och 2 i förslaget till miljömål, till anordnare som finns i kundvalssystemen.
- pröva möjligheten att utforma en energicheck till företag verksamma i Nacka.”

Rolf Wasteson (V), Sidney Holm (MP) och Khashayar Farmanbar (S) lät gemensamt anteckna följande.




Bilaga 1

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi socialdemokrater anser att förslaget till lokala miljömål är för svävande och okonkret. Vi önskar högre konkretionsnivå. Hela hanteringen av ärendet med förskjutna datum vittnar om en process som kommit igång alldeles försent och nu stressas fram i slutet av mandatperioden.”

Leif Holmberg (C) lät anteckna följande för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp.

Bilaga 2

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Bilaga 1
Ärende 14
Lokala miljömål

Protokollsanteckning

Rolf Wasteson (V), Sidney Holm (MP) och Khashayar Farmanbar (S) lät gemensamt anteckna följande.

”Som det konstateras i ”Förslag till lokala miljömål för Nacka” är kommunerna mycket viktiga i arbetet för att nå de nationella miljömålen. Som det skrivs har Riksdagen i det s.k. generationsmålet tagit beslut om att inriktningen är att till nästa generation kunna lämna över ett samhälle där de flesta av de stora miljöproblemen är lösta.

I samband med att generationsmålet omformulerades och beslutades av Riksdagen 2010 fördes ett internationellt perspektiv in, vilket innebär att även Sveriges påverkan – genom import och konsumtion av utländska varor - på utsläpp av växthusgaser i andra länder ska beaktas. Vi utgår därför från att målet ”Begränsad klimatpåverkan” inbegriper utsläpp genererade av medborgarnas konsumtion (den handlande sektorn) och utrikes resor.

Utsläppen av växthusgaser är den största utmaningen att ta sig an. Med den utveckling vi har idag kommer vi enligt FN Klimatpanels (IPCC) senaste rapport att få en temperaturhöjning i genomsnitt med 3,7 – 4,8 grader 2100 jämfört med slutet av 1800-talet. Man kan dock inte utesluta en temperaturhöjning på upp till 7,8 grader. Eftersom en höjning med 2 grader anses vara vad som är acceptabelt med hänsyn till vilka konsekvenser det får, behöver alltså mycket omfattande åtgärder beslutas och genomföras för att bryta den nuvarande trenden.

Många av dessa åtgärder kommer kommuner och dess medborgare att behöva genomföra. Klimatmålen är därför styrande för många av de andra miljömålen, som måste sättas på nivåer så att klimatmålen kan uppnås.

Målområde 3, Giftfri miljö, etappmål 3.1 – här anges att minst 25 % ska vara ekologiska livsmedel 2017. Ett alldeles för lågt satt mål enligt vår uppfattning, bör vara minst det dubbla. Det finns ett antal kommuner som har som mål 100 % ekologiska livsmedel och som redan är på god väg att nå det målet. Detta är i första hand en organisatorisk och administrativ fråga, varför en förändring kan genomföras under kort tid.

Det anges också ”På varje förskola i kommunen ska det senast år 2020 finnas produktokumentation över all pedagogisk utrustning”, vilket vi anser bör ändras till ett

etappmål att all pedagogisk utrustning på förskolor ska vara giftfri senast 2015. Kunskapen finns vilka gifter som finns i leksaker och annan utrustning.

Målområde 4, Levande sjöar, vattendrag och hav i balans – etappmål 4.3. ”Antal försäljningsställen av akylatbensin ska öka före år 2018”. Akylatbensin används huvudsakligen för tvåtaktsmotorer och orsakar i och för sig mindre utsläpp av olika skadliga ämnen än vanlig bensin. Eftersom tvåtaktsmotorer är mycket miljöbelastande bör målet vara att denna typ av motorer ska minska och på sikt helt försvinna.

Etappmål 4.4. ”Minst två kommunala pumpstationer för avloppsvatten ska upprustas per år”. Med tanke på de mycket stora utsläpp som havererade pumpstationer har lett till de senaste åren och att antalet pumpstationer enligt uppgift överstiger 50 stycken, anser vi att detta mål är för lågt satt. Förväntade ökade nederbörds mängder kommer att kräva att avloppssystemen klarar avrinningen de kommande åren.

Målområde 5, God bebyggd miljö. Detta är ett exempel på ett målområde med direkt koppling till klimatmålen. För att ta ett exempel. Trafiken är en av de stora utsläppskällorna av växthusgaser, c:a 30 % av utsläppen emanerar från trafiken. Med en prognostiserad ökad befolkning med drygt 50 % kommer starkt fokus att krävas inom trafikområdet på utvecklingen av kollektivtrafik och cykelbanor. De nu föreslagna utbyggnaderna av cykelbanor kommer inte att kunna matcha de mål som är satta här och andelen resor med kollektivtrafik kommer att behöva öka med mycket mer än de 5 % till 2020 som här anges. För de etappmål där mål har angetts uttryckt i antal, värde eller procent kommer enligt vad som skrivs en kompletterande bilaga att tas fram. Först då finns möjlighet för oss att ta ställning till nivåerna för dessa etappmål. Samma gäller för de etappmål där det idag saknas konkreta målvärden.

Avslutningsvis vill vi uttrycka vår tillfredsställelse med att miljömål nu tas fram för Nacka och vi ser fram emot det fortsatta arbetet då dessa mål omsätts i åtgärder med syftet att omvandla Nacka till en klimat- och miljövänlig långsiktigt hållbar kommun.”

Protokollsanteckning

Leif Holmberg (C) lät anteckna följande för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp.

Centerpartiet har drivit på hårt för att lokala miljömål ska tas fram. Ett ambitiöst arbete har bedrivits inom ramen för Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. När förslaget till lokala miljömål lagts fram av Stadsledningskontoret så har dock de konkreta förslagen med tidsatta målnivåer försvunnit. Istället finns bara de övergripande strategiska målen kvar. Centerpartiet anser att arbetet med de lokala miljömålen behöver konkreta mål.

Därför har jag utarbetat ett förslag till beslut där ett antal konkreta etappmål inkluderas i beslutet. Enligt förslaget ska samtidigt ett antal nämnder få uppdrag att arbeta fram konkreta tidsatta etappmål med målnivåer, samt åtgärdsförslag. Jag för nu detta förslag till protokollet med förhoppningen om att vi gemensamt med andra partier kan komma till beslut innan sommaren, i enlighet med ambitionen i majoritetsprogrammet.

Här följer förslaget till beslut:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige antar föreslagna lokala miljömål för Nacka enligt bifogat förslag.
2. 15 etappmål fastställs enligt avsnitt E i miljömålsdokumentet. Kommunstyrelsen och nämnderna får i uppdrag att ta fram ytterligare etappmål. SLK får i uppdrag att samordna framtagandet av ytterligare etappmål.
3. Måluppfyllelsen ska rapporteras i årsbokslut. Resurser för arbetet att ta fram förslag till åtgärder och etappmål ska avsättas till nämnderna i samband med mål och budgetarbetet. Finansieringen av de åtgärder nämnderna identifierar för måluppfyllelse hanteras i den ordinarie budgetprocessen. Nämnderna ska löpande redovisa sina nyckeltal för de strategiska målen i ärendet om mål och budget.
4. Kommunfullmäktige beslutar ge följande särskilda uppdrag:
 - a) KSVU och Utbildningsnämnden får i uppdrag att utarbeta etappmål och åtgärder inom mål 3.1 Minskade gifter i barns vardag och mål 5.5 god ljudmiljö.
 - b) Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden och Kommunstyrelsen får i uppdrag att utarbeta etappmål och åtgärder inom mål 3.2 Inga skadliga utsläpp från förorenade områden.

- c) Naturreservatsnämnden och Kommunstyrelsen får i uppdrag att utarbeta etappmål och åtgärder inom mål 4.2 Skydd av marina områden.
- d) Kommunstyrelsen får i uppdrag att utarbeta etappmål och åtgärder inom mål 4.3 Minskad påverkan från båtlivet.
- e) KSSU/Fastighetsprocessen får i uppdrag att utarbeta etappmål och åtgärder inom mål 5.3 Minskad energianvändning.
- f) Tekniska nämnden och Naturreservatsnämnden får i uppdrag att utarbeta etappmål och åtgärder inom mål 6.1 Varierat landskap med hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

1. Stadsledningskontoret får i uppdrag att återkomma med en analys av miljösituationen i Nacka där status beträffande de sex valda målen beskrivs. Miljöanalysen är ett stöd till att ta fram ytterligare etappmål och nyckeltal. Kommunstyrelsen och nämnderna ska i slutet av 2015 redovisa förslag till ytterligare etappmål och åtgärder. Åtgärderna ska kunna sammanställas i ett åtgärdsdokument.

Miljömålsdokumentet kompletteras med ett avsnitt E

E.Etappmål

(1)Begränsad klimatpåverkan

1. Utsläpp av växthusgaser från transporter ska minska med 25% till 2020 och 45% till 2030 per person jämfört med 2011.
2. Utsläpp av växthusgaser från energianvändning (bebyggelse och lokaler) ska minska med 15% till 2020 och 30% till 2030 per person jämfört med 2011.

(2)Friskluft

3. Årsmedelvärde för partiklar ($PM_{2,5}$) vid boendemiljöer ska underskrida 10 mikrogram per kubikmeter luft, beräknat som ett årsmedelvärde, senast år 2020.
4. Årsmedelvärde för partiklar (PM_{10}) vid boendemiljöer ska underskrida 15 mikrogram per kubikmeter luft, beräknat som ett årsmedelvärde, senast år 2020.
5. Årsmedelvärdet för kvävedioxid (NO_2) vid boendemiljöer ska underskrida 20 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett årsmedelvärde, senast år 2020
6. Årsmedelvärdet för bensen vid boendemiljöer ska underskrida 1 mikrogram per kubikmeter luft, beräknat som ett årsmedelvärde senast år 2020.

(3)Giftfri miljö

(4)Levandesjöar, vattendrag och hav i balans

7. Statusen för sjöar och vattendrag får inte försämrats och alla ska senast år 2021 ha uppnått minst god ekologisk status eller potential samt god kemisk status i enlighet med Vattendirektivet.

(5) God bebyggd miljö

8. Andelen av alla resor i högtrafik som sker med cykel ska vara minst 10 % år till år 2020 och minst 20 % till år 2030.

9. Andelen resor med kollektivtrafik ska öka med 5 % till år 2020.

10. Senast år 2018 ska minst 50 procent av matavfallet från hushåll, restauranger, storkök och butiker samlas in och sorteras ut för biologisk behandling, inklusive hemkompostering.

11. Senast år 2020 ska energianvändningen i snitt per kvm för Nacka kommuns fastighetsbestånd uppgå till max 140 kWh/kvm Atemp.

12. Radonhalten i alla förskolor och skolor i Nacka har senast år 2017 lägre än 200 Becquerel per kubikmeter luft, beräknat som årsmedelvärde. Radonhalten i alla bostadslägenheter i Nacka har senast år 2025 lägre än 200 Becquerel per kubikmeter luft, beräknat som årsmedelvärde.

13. Förskolorna ska uppfylla krav på god inomhusljudmiljö (45 dB maximal nivå) senast år 2020

(6) Ett riktväxt-ochdjurliv

14. Andel boende samt andel förskolebarn som har högst 300 meters gångavstånd till park eller grönområde ska öka med minst 20 % till 2025.

15. Andel boende samt andel förskolebarn som har högst 3 kilometer till strövområde/natur ska öka med minst 20 % till 2025

Bilaga 1
Ärende 14
Lokala miljömål

Protokollsanteckning

Rolf Wasteson (V), Sidney Holm (MP) och Khashayar Farmanbar (S) lät gemensamt anteckna följande.

”Som det konstateras i ”Förslag till lokala miljömål för Nacka” är kommunerna mycket viktiga i arbetet för att nå de nationella miljömålen. Som det skrivs har Riksdagen i det s.k. generationsmålet tagit beslut om att inriktningen är att till nästa generation kunna lämna över ett samhälle där de flesta av de stora miljöproblemen är lösta.

I samband med att generationsmålet omformulerades och beslutades av Riksdagen 2010 fördes ett internationellt perspektiv in, vilket innebär att även Sveriges påverkan – genom import och konsumtion av utländska varor - på utsläpp av växthusgaser i andra länder ska beaktas. Vi utgår därför från att målet ”Begränsad klimatpåverkan” inbegriper utsläpp genererade av medborgarnas konsumtion (den handlande sektorn) och utrikes resor.

Utsläppen av växthusgaser är den största utmaningen att ta sig an. Med den utveckling vi har idag kommer vi enligt FN Klimatpanels (IPCC) senaste rapport att få en temperaturhöjning i genomsnitt med 3,7 – 4,8 grader 2100 jämfört med slutet av 1800-talet. Man kan dock inte utesluta en temperaturhöjning på upp till 7,8 grader. Eftersom en höjning med 2 grader anses vara vad som är acceptabelt med hänsyn till vilka konsekvenser det får, behöver alltså mycket omfattande åtgärder beslutas och genomföras för att bryta den nuvarande trenden.

Många av dessa åtgärder kommer kommuner och dess medborgare att behöva genomföra. Klimatmålen är därför styrande för många av de andra miljömålen, som måste sättas på nivåer så att klimatmålen kan uppnås.

Målområde 3, Giffri miljö, etappmål 3.1 – här anges att minst 25 % ska vara ekologiska livsmedel 2017. Ett alldeles för lågt satt mål enligt vår uppfattning, bör vara minst det dubbla. Det finns ett antal kommuner som har som mål 100 % ekologiska livsmedel och som redan är på god väg att nå det målet. Detta är i första hand en organisatorisk och administrativ fråga, varför en förändring kan genomföras under kort tid.

Det anges också ”På varje förskola i kommunen ska det senast år 2020 finnas produktdokumentation över all pedagogisk utrustning”, vilket vi anser bör ändras till ett

etappmål att all pedagogisk utrustning på förskolor ska vara giftfri senast 2015. Kunskapen finns vilka gifter som finns i leksaker och annan utrustning.

Målområde 4, Levande sjöar, vattendrag och hav i balans – etappmål 4.3. ”Antal försäljningsställen av akylatbensin ska öka före år 2018”. Akylatbensin används huvudsakligen för tvåtaktsmotorer och orsakar i och för sig mindre utsläpp av olika skadliga ämnen än vanlig bensin. Eftersom tvåtaktsmotorer är mycket miljöbelastande bör målet vara att denna typ av motorer ska minska och på sikt helt försvinna.

Etappmål 4.4. ”Minst två kommunala pumpstationer för avloppsvatten ska upprustas per år”. Med tanke på de mycket stora utsläpp som havererade pumpstationer har lett till de senaste åren och att antalet pumpstationer enligt uppgift överstiger 50 stycken, anser vi att detta mål är för lågt satt. Förväntade ökade nederbörds mängder kommer att kräva att avloppssystemen klarar avrinningen de kommande åren.

Målområde 5, God bebyggd miljö. Detta är ett exempel på ett målområde med direkt koppling till klimatmålen. För att ta ett exempel. Trafiken är en av de stora utsläppskällorna av växthusgaser, c:a 30 % av utsläppen emanerar från trafiken. Med en prognostiserad ökad befolkning med drygt 50 % kommer starkt fokus att krävas inom trafikområdet på utvecklingen av kollektivtrafik och cykelbanor. De nu föreslagna utbyggnaderna av cykelbanor kommer inte att kunna matcha de mål som är satta här och andelen resor med kollektivtrafik kommer att behöva öka med mycket mer än de 5 % till 2020 som här anges. För de etappmål där mål har angetts uttryckt i antal, värde eller procent kommer enligt vad som skrivs en kompletterande bilaga att tas fram. Först då finns möjlighet för oss att ta ställning till nivåerna för dessa etappmål. Samma gäller för de etappmål där det idag saknas konkreta målvärden.

Avslutningsvis vill vi uttrycka vår tillfredsställelse med att miljömål nu tas fram för Nacka och vi ser fram emot det fortsatta arbetet då dessa mål omsätts i åtgärder med syftet att omvandla Nacka till en klimat- och miljövänlig långsiktigt hållbar kommun.”

Protokollsanteckning

Leif Holmberg (C) lät anteckna följande för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp.

Centerpartiet har drivit på hårt för att lokala miljömål ska tas fram. Ett ambitiöst arbete har bedrivits inom ramen för Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. När förslaget till lokala miljömål lagts fram av Stadsledningskontoret så har dock de konkreta förslagen med tidsatta målnivåer försvunnit. Istället finns bara de övergripande strategiska målen kvar. Centerpartiet anser att arbetet med de lokala miljömålen behöver konkreta mål.

Därför har jag utarbetat ett förslag till beslut där ett antal konkreta etappmål inkluderas i beslutet. Enligt förslaget ska samtidigt ett antal nämnder få uppdrag att arbeta fram konkreta tidsatta etappmål med målnivåer, samt åtgärdsförslag. Jag för nu detta förslag till protokollet med förhoppningen om att vi gemensamt med andra partier kan komma till beslut innan sommaren, i enlighet med ambitionen i majoritetsprogrammet.

Här följer förslaget till beslut:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige antar föreslagna lokala miljömål för Nacka enligt bifogat förslag.
2. 15 etappmål fastställs enligt avsnitt E i miljömålsdokumentet. Kommunstyrelsen och nämnderna får i uppdrag att ta fram ytterligare etappmål. SLK får i uppdrag att samordna framtagandet av ytterligare etappmål.
3. Måluppfyllelsen ska rapporteras i årsbokslut. Resurser för arbetet att ta fram förslag till åtgärder och etappmål ska avsättas till nämnderna i samband med mål och budgetarbetet. Finansieringen av de åtgärder nämnderna identifierar för måluppfyllelse hanteras i den ordinarie budgetprocessen. Nämnderna ska löpande redovisa sina nyckeltal för de strategiska målen i ärendet om mål och budget.
4. Kommunfullmäktige beslutar ge följande särskilda uppdrag:
 - a) KSVU och Utbildningsnämnden får i uppdrag att utarbeta etappmål och åtgärder inom mål 3.1 Minskade gifter i barns vardag och mål 5.5 god ljudmiljö.
 - b) Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden och Kommunstyrelsen får i uppdrag att utarbeta etappmål och åtgärder inom mål 3.2 Inga skadliga utsläpp från förorenade områden.

- c) Naturreservatsnämnden och Kommunstyrelsen får i uppdrag att utarbeta etappmål och åtgärder inom mål 4.2 Skydd av marina områden.
- d) Kommunstyrelsen får i uppdrag att utarbeta etappmål och åtgärder inom mål 4.3 Minskad påverkan från båtlivet.
- e) KSSU/Fastighetsprocessen får i uppdrag att utarbeta etappmål och åtgärder inom mål 5.3 Minskad energianvändning.
- f) Tekniska nämnden och Naturreservatsnämnden får i uppdrag att utarbeta etappmål och åtgärder inom mål 6.1 Varierat landskap med hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

1. Stadsledningskontoret får i uppdrag att återkomma med en analys av miljösituationen i Nacka där status beträffande de sex valda målen beskrivs. Miljöanalysen är ett stöd till att ta fram ytterligare etappmål och nyckeltal. Kommunstyrelsen och nämnderna ska i slutet av 2015 redovisa förslag till ytterligare etappmål och åtgärder. Åtgärderna ska kunna sammanställas i ett åtgärdsdokument.

Miljömålsdokumentet kompletteras med ett avsnitt E

E. Etappmål

(1) Begränsad klimatpåverkan

- 1. Utsläpp av växthusgaser från transporter ska minska med 25% till 2020 och 45% till 2030 per person jämfört med 2011.
- 2. Utsläpp av växthusgaser från energianvändning (bebyggelse och lokaler) ska minska med 15% till 2020 och 30% till 2030 per person jämfört med 2011.

(2) Friskluft

- 3. Årsmedelvärde för partiklar ($PM_{2,5}$) vid boendemiljöer ska underskrida 10 mikrogram per kubikmeter luft, beräknat som ett årsmedelvärde, senast år 2020.
- 4. Årsmedelvärde för partiklar (PM_{10}) vid boendemiljöer ska underskrida 15 mikrogram per kubikmeter luft, beräknat som ett årsmedelvärde, senast år 2020.
- 5. Årsmedelvärdet för kvävedioxid (NO_2) vid boendemiljöer ska underskrida 20 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett årsmedelvärde, senast år 2020
- 6. Årsmedelvärdet för bensen vid boendemiljöer ska underskrida 1 mikrogram per kubikmeter luft, beräknat som ett årsmedelvärde senast år 2020.

(3) Giftfri miljö

(4) Levandesjöar, vattendrag och hav i balans

7. Statusen för sjöar och vattendrag får inte försämrats och alla ska senast år 2021 ha uppnått minst god ekologisk status eller potential samt god kemisk status i enlighet med Vattendirektivet.

(5) God bebyggd miljö

8. Andelen av alla resor i högtrafik som sker med cykel ska vara minst 10 % år till år 2020 och minst 20 % till år 2030.
9. Andelen resor med kollektivtrafik ska öka med 5 % till år 2020.
10. Senast år 2018 ska minst 50 procent av matavfallet från hushåll, restauranger, storkök och butiker samlas in och sorteras ut för biologisk behandling, inklusive hemkompostering.
11. Senast år 2020 ska energianvändningen i snitt per kvm för Nacka kommuns fastighetsbestånd uppgå till max 140 kWh/kvm Atemp.
12. Radonhalten i alla förskolor och skolor i Nacka har senast år 2017 lägre än 200 Bequerel per kubikmeter luft, beräknat som årsmedelvärde. Radonhalten i alla bostadslägenheter i Nacka har senast år 2025 lägre än 200 Bequerel per kubikmeter luft, beräknat som årsmedelvärde.
13. Förskolorna ska uppfylla krav på god inomhusljudmiljö (45 dB maximal nivå) senast år 2020

(6) Ett riktväxt-ochdjurliv

14. Andel boende samt andel förskolebarn som har högst 300 meters gångavstånd till park eller grönområde ska öka med minst 20 % till 2025.
15. Andel boende samt andel förskolebarn som har högst 3 kilometer till strövområde/natur ska öka med minst 20 % till 2025

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/351-011

Kommunstyrelsen

Lokala miljömål för Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslagna lokala miljömål för Nacka. Måluppfyllelsen ska rapporteras i årsbokslut. Finansiering av de åtgärder nämnderna identifierar för måluppfyllelse hanteras i den ordinarie budgetprocessen. Nämnderna ska löpande redovisa sina nyckeltal för de strategiska målen i ärendet om mål och budget.

Sammanfattning

Utifrån riksdagens beslut om svenska miljömål har ett förslag till lokala miljömål tagits fram. Strukturen omfattar strategiska mål som enligt Nacka kommuns målstyrningsmodell antas av kommunfullmäktige, med nyckeltal som antas av respektive nämnd. Finansiering av åtgärder för att uppnå målen hanteras därmed i den ordinarie budgetprocessen och måluppfyllelse följs upp i årsbokslut.

Ärendet

Riksdagen har tagit beslut om svenska miljömål med inriktningen att till nästa generation kunna lämna över ett samhälle där de flesta av de stora miljöproblemen är lösta. Förväntningarna på kommunernas deltagande i arbetet är stora, målen är därför både en utmaning och inbjudan ifrån nationell nivå.

Kommunerna är mycket viktiga i arbetet för att nå miljömålen. Genom att översätta nationella och regionala miljömål till lokala mål och åtgärder blir miljömålen verksamma redskap i den lokala politiken. Lokala miljömål omfattar inte enbart kommunen *som organisation* utan även kommunen *som geografiskt område* (och som då angår fler samhällsaktörer).

I majoritetsprogrammet för 2011-2014 står följande: "Lokala miljömål, kopplade till dels de 16 nationella miljömålen, dels de kommande regionala miljömålen, ska tas fram i samarbete med övriga kommuner i regionen samt Länsstyrelsen."



Genom att ta fram egna lokala, åtgärdskopplade miljömål kommer Nacka kommun att ansluta sig till dessa tankegångar – och ge sitt bidrag till att försöka lösa vårt samhälles stora miljöproblem.

Beredningen av förslagen till miljömål

Med utgångspunkt från projektplanen har arbetet fortskridit att ta fram lokala miljömål för Nacka med Magnus Rothman som projektledare och utredare. Detta har skett med stöd av tjänstemän från framför allt miljö- och stadsbyggnadsområdet, men även från andra verksamheter för att ringa in och definiera målförslagen.

Efter avstämning med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i oktober 2013, har målen fin-slipats ytterligare samt presenteras och diskuteras i samband med en öppen workshop/seminarium om Nackas miljömål i november. Efter dessa sammantagna återkopplingar presenterades huvudförslag till mål och delmål till miljö- och stadsbyggnadsnämnden 131211. På miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde 140307 beslöt nämnden att remittera det reviderade målförslaget till berörda nämnder och styrelser i kommunen, med sista svarsdatum 140424.

Vid miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde 140514 beslutade nämnden följande:

”Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar framlägga bifogat förslag till lokala miljömål för Nacka till kommunstyrelsen för avvägningar och fortsatt hantering.

Inför vidare behandling bör bakgrunden till de valda etappmålen beskrivas, med utgångsläget/basvärden och konsekvenser i form av bland annat kostnadsuppskattningar. Avgränsningen mellan etappmål och åtgärds mål, som istället ska ingå i åtgärdsplan bör ses över. Organisationen av det löpande miljömålsarbetet bör utformas så att det överensstämmer med Nackas organisation, reglementen och styrprinciper.”

Stadsledningskontorets förslag

Utifrån miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut har stadsledningskontoret reviderat förslaget så att Nacka kommuns målstyrningsmodell med strategiska mål som antas av fullmäktige och nyckeltal som beslutas på nämndnivå tillämpas även på de lokala miljömålen. Det innebär att kostnaderna för de åtgärder som nämnderna identifierar hanteras i den ordinarie budgetprocessen.

Huvudansvaret för måluppfyllelse för respektive miljömål föreslås följa nämndernas ansvar enligt antagna reglementen, för avrapportering till kommunfullmäktige i det ordinarie bokslutsarbetet. På så sätt underlättas möjligheten till ett ökat egenansvar och engagemang i aktiviteterna för respektive verksamhet att nå sina mål.



I den bifogade bilagan framgår förslagen till strategiska mål, som föreslås inom följande områden.

(1) Begränsad klimatpåverkan

Nacka ska bidra till att minska den globala klimatpåverkan genom att sänka sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. Nackas egen klimatsårbarhet ska minska.

(2) Frisk luft

Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

(3) Giftfri miljö

Nacka ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt.

(4) Levande sjöar, vattendrag och hav i balans

Sjöars och vattendrags biologiska, ekologiska, sociala och kulturhistoriska värden ska bevaras. Kust och farvatten i Nacka ska ha goda förutsättningar för rik biologisk mångfald och ha god tillgänglighet för rekreation.

(5) God bebyggd miljö

Den bebyggda miljön i Nacka ska bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt.

(6) Ett rikt växt- och djurliv

Nacka ska ha ett attraktivt och varierat landskap med en bevarad mångfald av djur och växter.

Bilagor

1. Förslag till lokala miljömål för Nacka
2. Sammanställning remissvar
3. Inkomna yttranden

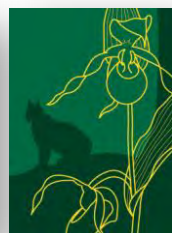
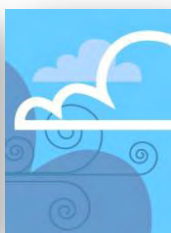
Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Lokala miljömål för Nacka

Stadsledningskontorets förslag den 16 maj 2014

KFKS 2014/351-011



A. Bakgrund

Bakgrund

I majoritetsprogrammet för 2010-2014 står att: ”Lokala miljömål, kopplade till dels de 16 nationella miljömålen, dels de kommande regionala miljömålen, ska tas fram i samarbete med övriga kommuner i regionen samt Länsstyrelsen.”

Riksdagen har tagit beslut om svenska miljömål med inriktningen att till nästa generation kunna lämna över ett samhälle där de flesta av de stora miljöproblemen är lösta. Förväntningarna på kommunernas deltagande i arbetet är stora, målen är därför både en utmaning och inbjudan ifrån nationell nivå.

Kommunerna är mycket viktiga i arbetet för att nå miljömålen. Genom att översätta nationella och regionala miljömål till lokala mål och åtgärder blir miljömålen verksamma redskap i den lokala politiken. Med sitt ansvar för lokal utveckling och en god livsmiljö har kommunerna stora möjligheter att styra utvecklingen genom fysisk planering av mark, vatten och bebyggd miljö.

Lokalt miljösamarbete

Det kommunala miljömålsarbetet är generellt sett omfattande i och med att de flesta kommuner idag arbetar med egna miljömål. Kommunerna samarbetar också vanligtvis med sina respektive länsstyrelser i arbetet med miljömålen. Samverkan sker också med organisationer, lokalt näringsliv och regionala samverkansorgan.

I enlighet med majoritetsprogrammets intentioner har utgångspunkten varit att ansluta sig till Länsstyrelsens regionala prioritering av sex utav de 16 nationella miljömålen, vilka ska vara av även Nackas huvudmål. Dock finns en viss lokal modifiering vad gäller de vattenrelaterade målen. Detta eftersom det under arbetets gång framgått att det regionala urvalet av mål inte helt fångar Nackas kust- och sjörika situation och målprioriteringar. Därmed finns ytterligare ett lokalt huvudmål: ”Levande sjöar, vattendrag och hav i balans”. Detta är en kombination av tre av de nationella miljömålen avseende vatten, våtmarker och övergödning som fångar den rätta balansen mellan regional måljämförbarhet och de mer specifika ”nackaförutsättningarna”.

De nationella miljömålen förtydligas i form av uppställda miljömål för Nacka för att bli relevanta på lokal nivå (tidssatta, mätbara och uppföljningsbara).

Arbete i olika former

Formerna för arbetet med miljömålen varierar bland landets kommuner varierar, men många har infört miljöledningssystem, miljöbokslut, gröna nyckeltal och samordning med olika former av miljöplaner och översiktsplaner.

Ofta kan kommuner integrera arbetet med miljömålen i andra processer som har stor betydelse för miljön. Miljömålen kan exempelvis ingå i kommunernas infrastrukturplanering och utveckling av trafiksystem, utveckling och bevarande av grönområden, energi- och vattenförsörjning, fastighets- och bostadsutveckling eller skydd och vård av vårt kulturarv. Andra användbara verktyg är att arbeta med miljömålsstyrd tillsyn enligt miljöbalken (till exempel för kemiska produkter och enskilda avloppsanläggningar) och att ställa miljökrav i upphandlingar. Områdena skola och förskola är i sammanhanget viktiga för att få barn och ungdomar intresserade av miljöfrågorna. Kommunerna är också själva stora arbetsgivare och utbildning av egna anställda kan därför ha stor betydelse för att miljömålen ska nås.

Genom att nu ta fram egna lokala miljömål kommer Nacka kommun att ansluta sig till dessa tankegångar – och ge sitt bidrag till att försöka lösa vårt samhälles stora miljöproblem.

B. Nackas strategiska mål

(1) Begränsad klimatpåverkan

Nacka ska bidra till att minska den globala klimatpåverkan genom att sänka sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. Nackas egen klimatsårbarhet ska minska.

Strategiskt mål

1.1 Minskad klimatpåverkan

Nacka bidrar till minskad klimatpåverkan genom att stärka sitt arbete inom områdena 1) transporter och resor, 2) energieffektivisering och 3) konsumtion. Koldioxidutsläppen per person ska minska med 15 % till 2020 och 30 % till 2030.

(2) Frisk luft

Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Strategiska mål

2.1 Lägre halter av partiklar i luften

Halterna av mycket små partiklar ska inte överskrida lågrisknivåer för cancer eller riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material och kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

2.2 Lägre halter av kvävedioxid i luften

Halterna av kvävedioxid ska inte överskrida lågrisknivåer för cancer eller riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material och kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

2.3 Minskade utsläpp av flyktiga organiska kolväten

Halterna av flyktiga organiska kolväten (VOC) ska inte överskrida lågrisknivåer för cancer eller riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material och kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

(3) Gifrfri miljö

Nacka ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt.

Strategiska mål

3.1 Minskade gifter i barns vardag

Innehållet av miljö- och hälsofarliga ämnen i upphandlade varor ska minska. Miljöstyvningsrådets upphandlingskriterier ska vara vägledande när sådana finns, alternativt ska varorna uppfylla motsvarande kriterier som för Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel.

Utfasningsämnen ska inte användas eller släppas ut i Nacka. Riskminskningsämnen ska övervägas att bytas ut eller minska riskerna vid hanteringen.

3.2 Inga skadliga utsläpp från förorenade områden

Förorenade områden i Nacka ska inte orsaka skada på människors hälsa eller miljö.

(4) Levande sjöar, vattendrag och hav i balans

Sjöars och vattendrags biologiska, ekologiska, sociala och kulturhistoriska värden ska bevaras. Kust och farvatten i Nacka ska ha goda förutsättningar för rik biologisk mångfald och ha god tillgänglighet för rekreation.

Strategiska mål

4.1 Livskraftiga ekosystem i sjöar, våtmarker , vattendrag och längs kust

Sjöar, våtmarker och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras.

4.2 Skydd av marina områden

Viktiga naturliga lek- och uppväxtmiljöer för fisk ska skyddas.

4.3 Minskad påverkan från båtlivet

Påverkan från båtlivet ska inte ge bestående negativa effekter på växt- och djurliv i Nacka.

4.4 Minskade fosfor- och kväveutsläpp till vatten

Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten i Nacka. Andelen enskilda avlopp som ska anslutas till kommunalt VA ska följa Nacka kommuns VA-plan. Fram till 2030 beräknas ca 2 200 fastigheter anslutas till kommunalt VA i Nacka kommun.

(5) God bebyggd miljö

Den bebyggda miljön i Nacka ska bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt.

Strategiska mål

5.1 Miljöanpassad bebyggelsestruktur

Bebyggelse, grönområden och andra offentliga platser samt transporter ska samverka till en ekologisk- och resurseffektiv stadsstruktur. Infrastrukturen ska främja miljövänliga, säkra, bekväma och tidseffektiva transportmedel. Kollektivtrafiksystem ska vara miljöanpassade, energieffektiva och tillgängliga och det ska finnas attraktiva, säkra och effektiva gång- och cykelvägar.

5.2 Minskade avfallsmängder och ökad resurshållning

Mängden hushållsavfall per invånare ska minska och resurserna i avfallet ska tas tillvara i så hög grad som möjligt, samtidigt som påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras. Avfallshanteringen inklusive omhändertagande av källsorteringsfraktioner ska finnas beskrivna i detaljplanehandlingar. Vid nybyggnation planeras för en väl fungerande och trafiksäker avfallshantering samt en effektiv markanvändning.

5.3 Minskad energianvändning

Energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen. Byggnader ska därför utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.

5.4 God inomhusmiljö

Individens exponering för skadlig strålning hemma, i arbetslivet och i övriga miljön begränsas så långt det är rimligt möjligt.

5.5 God ljudmiljö

För att uppleva ostördhet och få möjlighet till återhämtning bör människor ha tillgång till bostadsnära utemiljöer utan störande buller. Vid nyexploatering och förtätning ska de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat tillämpas vara utgångspunkt.

(6) Ett rikt växt- och djurliv

Nacka ska ha ett attraktivt och varierat landskap med en bevarad mångfald av djur och växter.

Strategiska mål

6.1 Varierat landskap med en hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation.

6.2 Tillgång och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar, nära bostäder och förskolor

Nackaborna ska ha tillgång till attraktiva natur- och kulturmiljöer med ett varierat växt- och djurliv inom kortare promenadavstånd från bostad och förskola. En ökad tillgång till grönområden i vardagen innebär en bättre folkhälsa.

C. Översiktlig nulägesbeskrivning

(1) Begränsad klimatpåverkan

- *Kunskapsunderlag:*

Relativt bra, dels tack vare utredningsarbetet från konsultföretaget WSP angående ”Nacka kommuns klimatpåverkan av växthusgaser” som väntas ge ytterligare kunskapsunderlag, dels framöver när Nackas klimatprogram blir färdigställt.

- *Miljömålstatus:*

För att nå målet krävs kraftigt minskade utsläpp av växthusgaser. Energiproduktionen och vägtrafiken är de största utsläppskällorna i länet sett från ett produktionsperspektiv. Dock står hushållens privata konsumtion inom kategorier som flygresor, boende och matproduktion proportionerligt för en mångdubbelt större andel av Nackas totala klimatpåverkan. Energisektorns utsläpp tenderar att minska medan utsläppen från vägtrafiken ökar. Att nå målet samtidigt som Nacka växer är en stor utmaning.

(2) Frisk luft

- *Kunskapsunderlag:*

Bra, tack vare löpande data från Stockholms och Uppsala Läns Luftvårdsförbunds mätningar och modelleringar.

- *Miljömålstatus:*

Inga miljö kvalitetsnormer överskrids i Nacka, det vill säga där personer stadigvarande vistas. Utvecklingen är positiv, eftersom trenden för partiklar (PM 10 och PM 2,5) är positiv, trenden för kvävedioxid förväntas bli positiv när nästa generations fordon kommer medan trenden för marknära ozon i stadsmiljö är oförändrad.

(3) Giftfri miljö

- *Kunskapsunderlag:*

Dåligt när det gäller data om gifter i material och byggprocess. Relativt bra avseende MIFO-objekt (förorenad mark).

- *Miljömålstatus:*

Nacka och länet står inför utmaningar, bland annat ökad belastning av kemikalier i vattenmiljön. Regionen är särskilt belastad till följd av den stora befolkningstätheten, tillväxttakten, hög konsumtion, transporter, ökande avfallshantering och förbränning, samt länets långa industrihistoria, vilket även Nacka delar. (Vad gäller etappmål om inköp av ekologiska livsmedel så utgörs för 15 % av livsmedelskostnaden för Sveriges skolkök av ekologiska livsmedel). Regeringen fastställde 2006 ett nationellt inriktningsmål om att 25 % av alla livsmedelsinköp inom offentlig sektor skulle bestå av ekologiska livsmedel. Målet för inköpsprocessen i Nacka kommun är redan nu satt till 50 % miljömärkta varor för 2014. År 2013 uppnåddes 18 %.)

(4) Levande sjöar, vattendrag och hav i balans

- *Kunskapsunderlag:*

Relativt bra, mycket tack vare Nackas eget miljöövervakningsprogram av våra sjöar och kustvatten samt Vattenmyndighetens klassningsarbete.

- *Miljömålstatus:*

Dåligt vad gäller kustvatten, allt kustvatten är övergött och påverkat av kemiska ämnen. Insjöarna har måttlig ekologisk status. 14 av 25 sjöar som provtas uppnår dock ”god ekologisk status” (övriga är alltför övergödda). Endast två av nio vattenförekomster i kommunen är klassade såsom ha ”ej god kemisk status”.

Generellt innebär en ökande befolkning växande avloppsvolymer, ökad biltrafik, konsumtion och ökat antal fritidsbåtar. Klimatförändringar i form av skyfall och översvämningar riskerar att förvärra situationen. Ytterligare kapacitet förstörs om mark hårdgörs i samband med exploatering.

I Nacka har bräddmängderna av orenat avloppsvatten ut till sjöar och vattendrag varit förhållandevis små (0,005-0,06 %). Fram till 2030 beräknas ca 2 200 fastigheter anslutas till kommunalt VA i Nacka kommun.

(5) God bebyggd miljö

- *Kunskapsunderlag:*

Bristfälligt, men har god potential att förbättras.

- *Miljömålstatus:*

Varierande, befolkningstillväxten medför ett stort behov av bostäder. En utmaning är att bygga den täta, tillgängliga och hälsosamma staden med frisk luft, god inom- och utomhusmiljö och grönområden. Stor förtätningspotential väntas ske i samband med tunnelbanans förlängning till Nacka. Andelen cykelresor utav totala andelen personresor är i Nacka 5 % (Stockholm 5 % Malmö 15 %). Avseende kollektivtrafiken låg Nacka 2003 på 0,69 ”påstigningar med kollektivtrafik per boende”, 2012: 0,71 påstigningar. Innebär en reell ökning om 2,9 % på tio år.

Kommunen följer upp alla stadsbyggnadsprojekt från 2013 inom ramen för riktlinjerna för hållbart byggande. Genom att följa upp vilka målområden och åtgärder man planerar för kommer vi få bättre kontroll på hållbart byggande i våra projekt.

(6) Ett rikt växt- och djurliv

- *Kunskapsunderlag:*

Varierande, rätt bra vad gäller generell inventering och kartering av naturområden men inte vad avser indikatorerna.

- *Miljömålstatus:*

En långsam men kontinuerlig förlust av biologisk mångfald pågår i länet och även i Nacka. Det beror bland annat på den fragmentering av grönstrukturen som pågår, till följd av en hög exploateringstakt. Fler åtgärder krävs inom skydd, skötsel och fysisk planering, för att bygga in och inte bort biologisk mångfald.

D. Organisation, genomförande och uppföljning

Huvudansvaret för måluppfyllelse för respektive miljömål ska följa nämndernas ansvarsområden enligt antagna reglementen. På så sätt underlättas möjligheten till ett ökat egenansvar och engagemang i aktiviteterna för respektive verksamhet att nå sina mål. Nämnderna ska i sin verksamhetsplanering anta nyckeltal och formulera konkreta åtgärder för måluppfyllelse.

Respektive nämnd är ansvarig för uppföljning av miljömålen för avrapportering till kommunfullmäktige i samband med årsbokslut. Det är viktigt för kommunens styrning och ledning att arbetet och uppföljningen av miljömålen inordnas i det samlade arbetet med mål och budget.

Genomförande

Genom att sprida ansvaret till nämnderna möjliggörs att miljömålsarbetet blir så realistiskt och verksamhetsanknutet som möjligt, samtidigt som respektive nämnd får ett ökat egenansvar och engagemang i aktiviteterna att nå sina mål.

I det fortsatta arbetet är det viktigt att bedöma kostnaderna för att nå de olika målnivåerna. I samband med de årliga mål- och budgetprocesserna prövas vilka insatser som kan genomföras på kortare och längre sikt.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

Förslag till lokala miljömål för Nacka, sammanställning yttranden

Sammanfattning

Nämnd	Huvudsynpunkter	Synpunkt tas in i rev. målförslag	Synpunkt tas med i förslagslista för kommande åtgärdsprogram	Synpunkt avfärdas, redan behandlat
Arbets- och företagsnämnden	Följ hellre de nationella målen än att kombinera ”Levande sjöar och vattendrag” och ”Hav i balans”			Inriktningen har varit att ha så få och ej överlappande huvudmål som möjligt. I övrigt följer målförslaget de nationella målen.
Fritidsnämnden	För att sänka miljöpåverkan bör Nacka följa kemikalieinspektionens och naturvårdsverkets krav på miljöanpassat byggmaterial.			Krav på miljöanpassat material redan beaktas i målförslaget, dessutom delvis en lagfråga som inte bör upprepas i målen (kommunen måste ju förstås ändå följa lagkrav, oavsett egna miljömål eller ej).

Nämnd	Huvudsynpunkter	Synpunkt tas in i rev. målförslag	Synpunkt tas med i förslagslista för kommande åtgärdsprogram	Synpunkt avfärdas, redan behandlat
KSAU	Uppföljningen av miljömålen bör inordnas i det samlade arbetet med mål och budget. Effektmålen bör följas upp på KS-nivå, åtgärdsmålen i respektive nämnd. En viktig framgångsfaktor i miljöarbetet är att det integreras i den ordinarie verksamheten. Arbetet med klimatprogrammet och de lokala miljömålen behöver även fortsättningsvis synkroniseras. För att bedöma realismen i målen och omfattning på nödvändiga åtgärder behövs uppgifter vad dagens mätvärden på miljö tillståndet är. Viktigt att bedöma kostnader, bör ske i samband med årliga mål- och budgetprocesserna.	Ja, dock inte möjligt att i nuläget hinna med det rätt omfattande arbetet att ta fram mätvärdesstatus över alla 18 miljömålen (se kolumn över förslagslista)	Miljömålsdokumentet kommer att kompletteras med en bilaga där nuläget för olika etappmål översiktligt beskrivs. Detta är särskilt väsentligt för de etappmål som har målsättningar uttryckt i antal, värde eller procent.	
Naturreservatsnämnden	Framtagna mål är bra och med höga ambitioner. Efterlyser dock ett antal åtgärder rörande våtmarker, småvatten, strandskyddsdispenser.	Våtmark som begrepp nu medtaget i mål 4.1.	Enskilda åtgärdsförslag hör ej hemma i måldokumentet, utan i åtgärdsprogram.	
Social- och äldrenämnden	Förslaget är bra. Hävdar dock att mål 6.2 bör kompletteras med "äldreboenden och gruppboendestäder".			Kategorin "äldreboenden och gruppboendestäder" ingår redan i "boende".

Nämnd	Huvudsynpunkter	Synpunkt tas in i rev. målförslag	Synpunkt tas med i förslagslista för kommande åtgärdsprogram	Synpunkt avfärdas, redan behandlat
Tekniska nämnden	Flera mål är bra men ansvar för olika frågor avviker ibland från respektive nämnds ansvar, t ex VA-anslutningar. Fördelningen av utpekade ansvariga nämnder bör justeras något. Översyn av ansvarsfördelningen utifrån gällande reglemente bör ske. Mål bör relateras till uppmätta måttetal av dagsläget för att bedöma realismen i målförslag. Saknar sjöar i förslaget. Önskan om avståndsmått till grönområde. Etappmål rörande god ljudmiljö för grönområden skulle kräva mycket stora åtgärder.	Mål 3.2: Håller med, "MSN & TN" byts ut mot "MSN & KS". Mål 4.4: "TN" byts ut mot "TN & KS". Mål 6.1 Instämmer om svårigheten med målluppfyllelse av bullerkrav i grönområdena, målet är därför nu justerat.	Ang. reglementen: Även om miljömålsförslagets ansvarsutpekande av TN i vissa mål ej överensstämmer med dagens nämndreglementen bör man överväga att revidera reglementena så att de istället ska stämma med miljömålen. Samordningsfrågan ej helt utredd i nuläget men bör klaras ut i framtiden.	Sjöarna finns med, ingår i mål 4.1. Ang. önskan om avståndsmått till grönområde, finns redan i mål 6.2.

OBS att kulturnämnden och utbildningsnämndens yttranden ännu ej är behandlade i respektive nämnd, endast tjänstemannaförslag finns f n. Dessa har därför inte tagits med i sammanställningen men finns som bilagor tillsammans med de övriga nämndernas svar.

Bilagor

1. Yttranden från nämnder och styrelser

Magnus Rothman
Miljöutredare, Miljöenheten

Kommunstyrelsen

Mål och budget 2015-2017 - ramärendet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar stadsdirektörens underlag för nämndernas och verksamheternas förslag om mål och budget 2015-2017.

Sammanfattning

I detta ärende redovisas de ekonomiska ramar och budgetdirektiv för mål- och budgetarbetet 2015-2017 som stadsdirektören lämnar till nämnderna och verksamheterna.

Som underlag för ramarna har stadsdirektören sammanfattningsvis lagt följande.

- Utvecklingen av skatteintäkterna för kommunen är fortsatt svag 2015, vilket skapar något försämrade förutsättningar jämfört med föregående år och ger ett minskat utrymme för kostnadsökningar. Vidare tyder prognosen för 2014 på ett något försämrat ekonomiskt resultat. Verksamhetsresultaten är fortsatt bra vilket bidrar positivt till förutsättningarna i arbetet med mål och budget.
- Ramarna bygger på volymökningar i verksamheten på 2,9 procent, motsvarande 129 mnkr för 2015. Vidare bygger de på en oförändrad skattesats för hela budgetperioden och en generell pris- och lönekomensation för år 2015 på 0 procent, med ett par undantag. För år 2016 och 2017 är den generella pris- och lönekomensationen beräknad till 1,0 procent. Denna uppräknig är lägre än förväntade ökning av priser och löner och kommer att innebära behov av effektiviseringar de kommande åren.
- Ramarna ger ett balanskravsresultat för 2015 på 68 mnkr, vilket innebär en nettokostnadsandel på 98,6 procent. För att komma ner till målnivån på 97,5 procent skulle ett resultat kring 120 mnkr krävas. Det budgeterade resultatet för 2015 bedöms ändå vara en rimlig nivå med gällande förutsättningar och en tillräckligt stor utmaning för verksamheten med den relativt låga komensationen för pris- och lön år 2015. För åren 2016 och 2017 blir balanskravsresultatet 144 respektive 225 mnkr. Målsättningen för nettokostnadsandelen skulle med dessa resultat nås 2016 och 2017.



- Bidraget på 850 mnkr som Nacka kommun har förbundit sig att betala för utbyggnaden av tunnelbana till Nacka ska enligt gällande rekommendation tas upp i bokföringen redan det år som avtalet fattades, vilket var 2014. Effekten 2014 blir en årlig kostnad på 34 mnkr om bidraget löses upp på maximalt 25 år.

Stadsdirektörens underlag för nämndernas och verksamheternas förslag om mål och budget 2015-2017

1. De ekonomiska ramar som redovisas i bilaga 1 ska ligga till grund för nämndernas budgetförslag avseende driftbudgeten.
2. För produktionsverksamheter ska anges och beskrivas de beräknade resultaten för respektive år 2014-2016.
3. För resultatenheter inom myndighets- och huvudmannaorganisationen ska anges och beskrivas de beräknade resultaten för respektive år 2014-2016.
4. Nämndernas förslag till mål och budget ska i förekommande fall omfatta förslag till ändringar i taxor och innehålla förslag om checknivåer.
5. Förslag till mål och budget ska lämnas senast den 25 september 2014.
6. Följande särskilda uppdrag inför mål och budget 2015-2017:
 - a) Nämnderna får i uppdrag att i svaret på ramärendet beskriva utmaningar och möjligheter inom nämndens verksamhetsområde fram till år 2030, med utgångspunkt i den senaste befolkningsprognosen.

Förutsättningar i arbetet med mål och budget för 2015-2017

Läget i omvärlden

Efter den utdragna internationella lågkonjunkturen, som följde på finans- och skuldskrisen, har en konjunkturrell återhämtning inletts. Läget i den amerikanska ekonomin förbättras successivt och även euroområdet uppvisar sedan ett år tillbaka tillväxt. Den positiva utvecklingen internationellt påverkar i hög grad den starkt exportberoende svenska ekonomi. I slutet av 2013 inleddes en återhämtning, som fortsatt under början av 2014.

Sysselsättningen i Sverige har utvecklats förhållandevis bra, trots den långvariga lågkonjunkturen. Antalet personer i arbetskraften har vuxit, och likaså sysselsättningen – dock har den begränsade efterfrågan på arbetskraft gjort att arbetslösheten bitit sig fast på en nivå kring åtta procent. De flesta bedömare tror dock att i takt med att efterfrågan i svensk ekonomi nu ökar kommer arbetslösheten sjunka, men långsamt.

Sammanfattningsvis kommer utvecklingen leda till en relativt god utveckling av skatteunderlaget, enligt Sveriges kommuner och landstings bedömning. SKL:s prognos för BNP- skatteunderlagstillväxt visas i tabellen nedan. För Nacka kommun är dock ökningen av skatteintäkterna relativt låg också år 2015, i jämförelse med 2013 och 2016-2017.



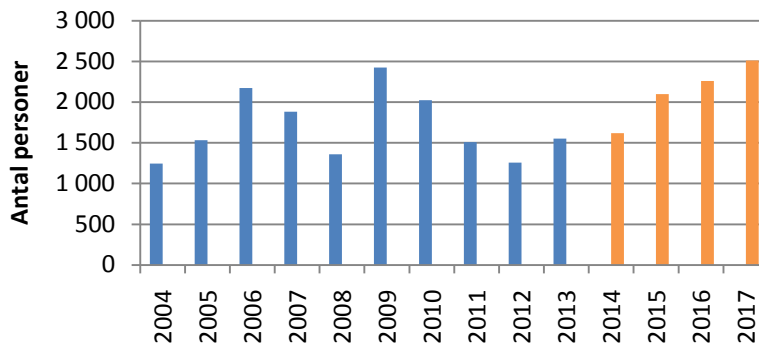
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
BNP-tillväxt	0,8	1,5	2,9	3,3	3,4	2,5
Förändring skatteunderlag (real)	1,8	1,6	1,8	2,1	2,4	1,8
Förändring skatteunderlag (nominellt)	4,0	3,5	3,4	4,7	5,3	4,9

Källa: Sveriges kommuner och landsting, Ekonomirapport april 2014

Trots en svag utveckling av svensk ekonomi de senaste åren har kommunernas resultat sammantaget varit gott. År 2013 var kommunernas sammantagna resultat 15,7 miljarder kronor, vilket motsvarar 3,5 procent av skatteintäkter och utjämning och innebär en god ekonomisk hushållning i kommunsektorn. 2013 var andra året i rad som återbetalade försäkringspremier från AFA försäkring stärkte resultaten – utan dessa hade resultaten varit betydligt svagare.

Befolkningsutveckling

Det bodde 94 400 personer i kommunen 31 december 2013. Befolkningstillväxten under 2013 var 1 550 personer och den beräknas ligga på ungefär samma nivå under 2014. Nedan visas årlig befolkningstillväxt de senaste tio åren och prognos för budgetperioden. Som framgår av diagrammet har befolkningstillväxten varit relativt låg under 2011-2013 och beräknas var fortsatt relativt låg 2014, i jämförelse med tidigare år. Enligt prognosen tar tillväxten fart fr.o.m. 2015 och ligger då på 2 100 personer.



Befolkningstillväxten i kommunen drivs först och främst av hur många nya bostäder som färdigställs. Antalet nya bostäder per år förväntas öka successivt under hela budgetperioden och ligga kring i snitt 800 bostäder per år. Av de sammanlagt kring 3 000 bostäderna som planeras färdigställas under perioden är större projekt Kvarnholmen (ca 750 bostäder under perioden), Finnboda (350 bostäder), Tollare (ca 500 bostäder) och småhus i förnyelseområden i Boo (ca 350 bostäder). Tabellerna nedan visar befolkningsutvecklingen för olika åldrar.

Prognos 2014-2017 – antal personer per åldersgrupp

Ålder	2013	2014	2015	2016	2017
0	1 230	1 240	1 270	1 310	1 340
1-5	6 990	6 890	6 920	7 030	7 210
6-15	13 070	13 610	14 080	14 480	14 860
16-18	3 400	3 290	3 320	3 410	3 510
19-24	6 690	6 750	6 770	6 800	6 870
25-64	48 480	49 120	50 190	51 350	52 660
65-79	11 110	11 580	11 930	12 290	12 590
80-w	3 460	3 530	3 630	3 720	3 850
Summa	94 400	96 020	98 120	100 380	102 890

Prognos 2014-2017 – förändring per åldersgrupp

Ålder	Årlig förändring, antal personer				Förändring 2013-2017	
	2014	2015	2016	2017	Antal	Procent
0	10	30	40	30	110	9%
1-5	-100	30	110	180	220	3%
6-15	540	470	400	380	1 790	14%
16-18	-110	30	90	100	110	3%
19-24	60	20	30	70	180	3%
25-64	640	1 070	1 160	1 310	4 180	9%
65-79	470	350	360	300	1 480	13%
80-w	70	100	90	130	390	11%
Summa	1 620	2 100	2 260	2 510	8 490	9%

Som framgår av tabellen beräknas antalet barn i förskoleålder fortsätta att minska under 2014, men återigen öka fr.o.m. år 2015, vilket hänger ihop med att byggandet och inflyttningen då successivt förväntas att öka. Det kommer att ske en kraftig ökning av antalet skolbarn under budgetperioden.

Kommunens utgångsläge

Förbättrat resultat 2013...

Kommunens resultat 2013 var bra. Det gällde såväl det ekonomiska resultatet, som var bättre än förväntat och förbättrat jämfört med 2011 och 2012, som verksamhetsresultaten. Kommunen levde upp till samtliga åtta övergripande mål för verksamhetsresultat och insatta resurser under året. Årets resultat blev 84 miljoner kronor, vilket var 13 miljoner kronor bättre än budget. Balanskravsresultatet blev 102 miljoner kronor, 69 miljoner kronor bättre än budget. De flesta nämnder och verksamheter höll budget, även om det sammantagna resultatet för nämnder och verksamheter var negativt.



... men prognos indikerar svagare resultat för 2014

Enligt den prognos som tagits fram i samband med bokslut för tertiäl 1 2014 blir årets resultat 29 miljoner kronor (mnkr), vilket är 32 mnkr sämre än budget. Prognosen för balanskravsresultatet är 25 mnkr, 35 mnkr sämre än budget. Den negativa avvikelser beror på att social- och äldre nämnden lämnar en årsprognos på -35 mnkr. Att kommunens årsprognos avviker negativt från budget beror också på en kostnad på 34 mnkr som härrör till bidraget på 850 mnkr som Nacka ska betala för tunnelbanan. Den sammantaget negativa avvikelser för nämndernas utfall kompenseras till viss del av högre försäljningsintäkter från exploateringsverksamheten, bättre skatteintäkter samt lägre finansiella kostnader än budgeterat, till följd av en aktiv lånehantering.

Det är positivt att de flesta nämnder och verksamheter lämnar årsprognoser som ligger i linje med budget men social- och äldre nämndens prognostiserade underskott är bekymmersamt. Sannantaget innebär årsprognosen för årets resultat 2014 ett svagt resultat, med en försvagad nettokostnadsandel som följd. Nettokostnadsandelen mäter kommunens kostnadsnivå i förhållande de löpande intäkterna (skatteintäkter och utjämnning), och den har varit sämre än målnivån på 97,5 procent under de senaste åren. Mot bakgrund av de stora investeringsbehoven som finns i kommunen under en lång rad år framöver så är det viktigt att kommunens resultat, i den löpande verksamheten, ligger på högre nivåer. För att nå målnivån bör kommunens resultat framöver ligga kring 120 mnkr.

God ekonomisk hushållning

Enligt kommunallagen ska kommunen ha en god ekonomisk hushållning. Nacka kommun utvärderar den ekonomiska hushållningen genom de åtta övergripande målen som kommunfullmäktige fastställt, enligt nedan, där också lägesbedömningen i årsbokslutet för 2013 visas.

	BRA	UTMÄRKT	HAR BRISTER			
Mål för verksamheten				Läge	Mål för insatta resurser	Läge
God kommunal service	■			■	Effektivt resursutnyttjande	■
Starkt medborgarinflytande	■			■	Lägsta möjliga skatt och påverkbara avgifter	■
Stor valfrihet		●			Kommunal ekonomi i balans	■
God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling	■					
Trygg och säker kommun	■					

Kommunens ekonomiska hushållning är något försvagad i jämförelse med 2013, eftersom målet om en kommunal ekonomi i balans inte riktigt nås som läget ser ut vid bokslutet för tertiäl 1. Måluppfyllelsen mäts bl.a. genom budgetavvikelse, vilken är negativ, och genom tre finansiella nyckeltal, där nettokostnadsandelen med nuvarande prognos för 2014 är sämre än målet och försämrade i jämförelse med 2013. Ett aktivt arbete kommer att bedrivas för att

nå ekonomisk balans 2014. Verksamhetsresultaten är fortsatt bra, vilket ger goda förutsättningar i detta arbete.

Investeringar

Kommunens pågående investeringar för åren 2014-2017 omsluter 2,6 miljarder kronor, där exploateringen ingår med 0,9 miljarder kronor. För år 2014 prognostiseras investeringarna uppgå till knappt 800 mnkr.

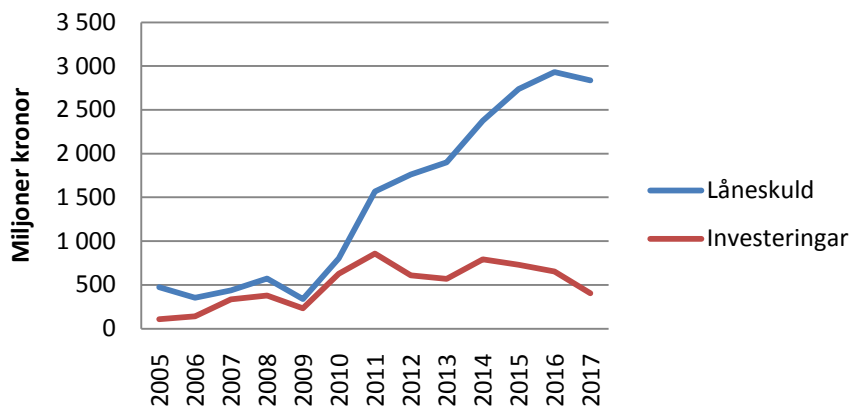
Vad gäller investeringar bör ett mer aktivt arbete med prioriteringar och med att finna alternativa lösningar bedrivas. Investeringsvolymen kan bli jämnare mellan åren än vad nedanstående bild visar. I tabellen nedan framgår prognos för beslutade nettoinvesteringar enligt tertial 1 år 2014. Det investeringsutrymme som finns utan att kommunen ska behöva låna mer framgår av tabellen nedan. Det består av årets resultat inklusive avskrivningar. Differensen indikerar behov av ny skuldsättning i form av nya lån.

Prognos för investeringar 2014-2016

År, mnkr	2014	2015	2016	2017
Nettoinvesteringar	793	731	652	404
Investeringsutrymme	280	312	391	462
Differens	513	419	261	-57

I bilden nedan visas utfall och prognoser av låneskuld och investering. Lånen beräknas under perioden stanna under 3,0 miljarder kronor. Ifall det blir ett lägre utfall på investeringarna än på bilden nedan, så blir även lånen lägre.

Nettoinvesteringar och låneskuld





Avgifter och checknivåer samt förslag till beslutsatser

Det är i samband med mål och budget som kommunfullmäktige beslutar om avgifter och checknivåer. Det är därför viktigt att nämnderna i sina yttranden till ramärendet inkommer med förslag till samtliga avgifts- och checknivåer samt förslag till beslutsatser senast den 25 september 2014.

Ekonomiska ramar 2015-2017

Pris- och lönekompensation

I underlaget för de ekonomiska ramarna är pris- och lönekompensation generellt inlagt med 0 procent för år 2015 och 1 procent för 2016 och 2017. För 2015 tillkommer dessutom en kompensation för ökade hyror inom utbildningsnämnden. För gymnasiet och Södertörns brandförsvaret sker en uppräkningslinje med förväntade avtal och överenskommelser. Det innebär 2 procent per år 2015-2017 för gymnasiet (enligt bilaga 1) och för Södertörns brandförsvaret 2,3 procent 2015 och 2 procent 2016-2017.

Eftersom löneavtalen kommer att hamna över den föreslagna kompensationen för pris och lön måste effektiviseringar eller produktivitetsoökningar till för att de ekonomiska ramarna ska hålla.

Bidraget på 850 mnkr som Nacka kommun har förbundit sig att betala för utbyggnaden av tunnelbana till Nacka ska enligt gällande rekommendation tas upp i bokföringen redan det år som avtalet fattades, vilket var 2014. Effekten 2014 blir en kostnad på 34 mnkr om bidraget löses upp på maximalt 25 år. 34 mnkr belastar därför kommunstyrelsen i årsprognosen för 2014 samt åren därefter i planeringsperioden. Nationellt pågår diskussioner kring redovisningsfrågan, vilket kan medföra en förändrad kostnad för 2014 för kommunen.

Ekonomi 2015-2017

I det följande redovisas utfallet för kommunens ekonomi med de förutsättningar och antaganden som redovisats ovan.

Resultatet

Balanskravsresultatet blir med givna förutsättningar 68,1 mnkr år 2015. I detta ingår 34 mnkr för tunnelbaneavtalet. Exklusive denna post skulle resultatet bli 102 mnkr. För åren 2016 och 2017 är balanskravsresultatet budgeterat till 144 respektive 225 mnkr.

Realisationsvinster inom exploateringsverksamheten är i ärendet budgeterat med 6 mnkr för år 2014 och 1 mnkr för 2015 och 2016 enligt försiktighetsprincipen. En ny bedömning görs till mål och budget i höst.



Resultaträkning Mnkr	2013 Bokslut	2014 Budget	2014 Prognos	2015 Budget	2016 Plan	2017 Plan
Verksamhetens nettokostnader före avskrivningar, jämförelsestörande	-4 002,9	-4 146,0	-4 204,5	-4 330,8	-4 505,1	-4 703,3
Jämförelsestörande poster	-38,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Realisationsvinster försäljning	8,6	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0
Övriga realisationsvinster	11,8	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Avskrivningar	-236,1	-249,2	-251,2	-243,2	-245,9	-236,1
Verksamhetens nettokostnader	-4257,1	-4 394,2	-4 451,7	-4 573,1	-4 750,1	-4 938,4
Skattenetto	4363,0	4 506,5	4 525,3	4 695,0	4 956,8	5 238,3
Finansnetto	-21,9	-51,4	-44,8	-52,9	-61,3	-73,7
Resultat före extraordinära poster	84,0	60,9	28,8	69,1	145,4	226,2
Extraordinära poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	84,0	60,9	28,8	69,1	145,4	226,2
Årets resultat (exklusive reavinster tomträttsförsäljningar)	75,4	60,9	25,8	69,1	145,4	226,2
Balanskravsresultat	102,0	59,9	24,8	68,1	144,4	225,2

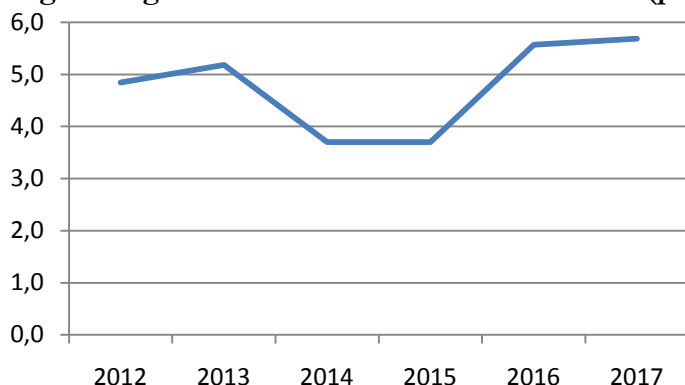
Skattenetto

Skatteintäkterna ökar med 3,7 procent år 2014 och 2015, en klart lägre ökningstakt än 2013 och 2016-2017. I kronor uttryckt är ökningstakten nästan 100 mnkr högre 2016 än 2015 (se tabell nedan). Detta medför att utrymmet för kostnadsökningar är lågt 2015.

Skattenetto Mnkr	2013 Bokslut	2014 Budget	2014 Prognos	2015 Budget	2016 Plan	2017 Plan
Skatteintäkter	4 327	4 435	4 468	4 684	4 932	5 174
Allmän kommunalskatt	4 348	4 442	4 461	4 684	4 932	5 174
Skatteavräkning	-20	0	0	0	0	0
Statsbidrag	0	0	0	0	0	0
Avräkning	0	-7	8	0	0	0
Utjämnning mellan kommunerna	-154	-111	-125	-176	-163	-123
Inkomstutjämnning	-457	-337	-350	-350	-329	-289
Kostnadsutjämnning	367	253	255	262	303	334
Nivåjusteringar mm	42	80	79	26	-19	-48
LSS	-106	-107	-108	-115	-117	-120
Statsbidrag	57	50	48	48	48	48
Maxtaxa	50	42	41	41	41	41
Personalförstärkning förskola	0	0	0	0	0	0
Generellt sysselsättningsstöd	0	0	0	0	0	0
Kvalitetssäkring barnomsorg	8	8	7	7	7	7
Summa skattenetto	4 231	4 375	4 391	4 555	4 817	5 099
Fastighetsavgift	132	132	134	140	140	140
Summa	4 363	4 507	4 525	4 695	4 957	5 238
Förändring föregående år, mkr	215	140	162	170	262	282
Förändring föregående år, %	5,2	3,2	3,7	3,7	5,6	5,7



Årlig ökning av skatteintäkter i Nacka kommun (procent)



Verksamhetens nettokostnader

Stadsdirektörens underlag innehåller volymökningar på drygt 129 miljoner kronor, jämfört med budget 2014. Det beror främst på volymtillväxt vad gäller antal personer och nyttjandegrad men även ökad kapitaltjänst.

Ökningen inom kommunstyrelsen beror på att kommunen tecknat tunnelbaneavtalet 2014, vilket innebär 34 mnkr. Ökningen inom social- och äldre nämnden avser främst verksamheterna inom äldreomsorgen (18 mnkr) där särskilt boende och hemtjänst svarar för ungefär hälften var. Volymökningen inom LSS är 15 mnkr och av ökningen svarar daglig verksamhet för 3,5 mnkr och gruppboende och boende för 3 mnkr vardera. Inom individ- och familjeomsorgen är ökningen 3 mnkr.

Inom utbildningsnämnden är det främst antalet grundskoleelever som ökar (40 mnkr), medan eleverna inom gymnasiet minskar jämfört med budget 2014 (-19 mnkr). Ökningen inom fritidsnämndens område avser främst ökade kapitaltjänstkostnader p.g.a. investeringar som tas i bruk under år 2014. För mer detaljerad information se bilaga 1.

Volymförändring 2014-2015 per nämnd (mnkr)	
Kommunstyrelsen	29,0
Arbets- och företagsnämnden	3,5
Fritidsnämnden	5,0
Kulturnämnden	1,1
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	1,6
Naturresevnatsnämnden	-0,3
Social- och äldre nämnden	50,3
Tekniska nämnden	6,4
Utbildningsnämnden	32,4
Överförmyndarnämnden	0
Summa	129,1

Verksamhetens nettokostnader	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Mnkr	Bokslut	Budget	Prognos	Budget	Plan	Plan
Kommunstyrelsen	-203,7	-150,7	-185,4	-180,4	-182,6	-184,8
KF och KS	-40,214	-40,2	-40,2	-69,2	-69,9	-70,6
Stadsledningskontoret och stödenheter	-81,5	-72,5	-106,5	-72,5	-73,2	-74,0
KS oförutsett	-10,0	-10,1	-10,1	-10,1	-10,2	-10,3
Lokal- och byggenheten	-30,2	0,0	-4,5	0,0	0,0	0,0
Mark- och exploateringsenheten	3,6	8,0	13,2	8,0	8,0	8,0
Nacka Brandstation	-5,7	-5,3	-5,3	-5,3	-5,4	-5,4
Södertörns Brandförsvärsförbund	-29,9	-30,6	-30,6	-31,3	-31,9	-32,5
Myndighets- och huvudmannaheter	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kontaktcenter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sociala tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kultur & Utbildning	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Teknik	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Miljö & Stadsbyggnad	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arbets- och företagsenheten	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Överförmyndarenheten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Produktionsverksamheter	-12,6	0,0	-1,5	0,0	0,0	0,0
Välfärd Skola	-4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Välfärd Sämhällsservice	-7,8	0,0	-1,5	0,0	0,0	0,0
Arbets- och företagsnämnden	-94,7	-96,5	-94,6	-100,0	-103,4	-106,9
Fritidsnämnden	-127,9	-138,7	-138,7	-143,7	-149,1	-152,6
Kulturnämnden	-119,9	-132,2	-131,2	-133,2	-135,9	-138,6
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	-25,3	-27,0	-27,0	-28,7	-29,0	-29,2
Naturreservatsnämnden	-9,3	-13,2	-13,2	-12,9	-13,9	-14,6
Social- och äldrenämnden	-1258,1	-1 298,9	-1 334,0	-1 349,2	-1 399,3	-1 447,1
Tekniska nämnden	-155,2	-167,2	-162,7	-183,6	-193,0	-203,9
Finansiering	-158,5	-177,2	-167,2	-183,6	-193,0	-203,9
VA-verket	8,8	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0
RH-verket	-5,5	0,0	-5,5	0,0	0,0	0,0
Utbildningsnämnden	-2282,7	-2 394,3	-2 388,9	-2 448,6	-2 531,4	-2 624,9
Överförmyndarnämnden	-6,1	-7,2	-7,2	-7,2	-7,3	-7,4
Summa nämnder och verksamheter	-4282,8	-4 425,9	-4 483,0	-4 587,5	-4 744,9	-4 910,0
Pensioner (utöver det som påförs nämnderna)	-159,5	-91,8	-107,6	-99,2	-120,6	-136,7
Avvecklingskostnader och återbetalning AFA	40,7	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Internränta anläggningstillgångar	95,889	110,493	109,9	111,7	118,4	111,3
Avskrivningar	236,100	249,160	251,2	243,2	245,9	236,1
Exploatering "reavinster"	28,3	17,0	30,0	6,0	1,0	1,0
Totalt	-4041,4	-4146,0	-4 204,5	-4 330,8	-4 505,1	-4 703,3
Förändring föregående år, mkr	-186,3	-109,8	-163,1	-126,3	-174,3	-198,2
Förändring föregående år, %	4,8	2,7	4,0	3,0	4,0	4,4

Finansiella nyckeltal

För att mäta måluppfyllelsen av kommunstyrelsens mål att ekonomin ska vara långsiktigt hållbar följs tre finansiella nyckeltal: nettokostnadsandel, soliditet och låneskuld. För låneskulden beslutas om ett tak inför varje år, i mål och budget. Utvecklingen av kommunens låneskuld beskrevs i avsnittet om investeringar.

Finansiella nyckeltal	2013 Bokslut	2014 Budget	2014 Prognos	2015 Budget	2016 Plan	2017 Plan
Nettokostnadsandel (nettokostnader/skattenetto), %	98,7	98,7	99,5	98,6	97,1	95,7
Soliditet, %	40,3	36,9	37,1	35,3	35,3	37,7
Förändring jmf föregående år, %-	-1,1	-2,6	-3,2	-1,7	0,0	2,4
Soliditet inkl ansvarsförbindelse, %	8,8	9,5	9,7	10,6	12,2	15,1
Förändring jmf föregående år, inkl	0,1	1,0	0,9	0,9	1,6	2,9

Nettokostnadsandelen mäter verksamhetens nettokostnader inklusive finansnetto och skattenetto i relation till skatteintäkter och utjämning. Långsiktigt är målet att nettokostnadsandelen bör vara högst 97,5 procent, vilket motsvarar en resultatandel på 2,5 procent. I detta förslag till budget ligger nettokostnadsandelen på 98,6 procent 2015, d.v.s. sämre än målnivån. För 2016-2017 nås målet.

Målet för soliditeten – d.v.s. hur stor andel av tillgångarna som finansierats med egna medel – är att förändringen av nyckeltalet ska vara positiv mellan åren. Målet nås under perioden för soliditet inklusive ansvarsförbindelser.

Ytterligare ett finansiellt nyckeltal som är viktigt att följa är självfinansieringsgraden. Den ger en bild av hur stor andel av nettoinvesteringarna som finansieras med egna medel – d.v.s. hur stor andel av skatteintäkterna som finns kvar för att kunna finansiera årets investeringar med, när den löpande driften har finansierats. Nyckeltalet räknas fram genom att dividera årets resultat plus avskrivningarna med nettoinvesteringarna. Redovisas ett värde hos nyckeltalet på 100 procent eller mer, innebär det att kommunen kan skattefinansiera samtliga investeringar som genomförts under året. För 2015 är prognosen 43 procent för att sedan stiga under kommande år.

Sammanfattande kommentar till stadsdirektörens underlag

Nacka kommun står inför en spännande utveckling. Sicklaön ska utvecklas till en levande stad med tunnelbana och parallellt med detta ska också övriga kommundelar utvecklas. Detta medför stora behov av investeringar i infrastruktur, skolor och förskolor, m.m. Samtidigt bibehålls kommunens höga ambitioner för verksamhetsresultaten.

Utrymme behöver skapas genom ett högre resultat så att investeringarna kan finansieras och låneskulden hållas på en rimlig nivå. Lite förenklat kan man säga att vara krona på resultatet gör att kommunen inte behöver låna motsvarande belopp. Det är även viktigt att ha



marginal för att kunna parera förändringar i skatteunderlaget och för förändringar i det kommunala utjämningsystemet.

De lagda ramarna innebär ett relativt svagt resultat 2015, med en resultatmarginal under den önskade. För att nå målet med en nettokostnadsandel på 97,5 procent skulle en resultatnivå på ca 120 mnkr krävas, jämfört med det budgeterade balanskravsresultatet på 68 mnkr. Resultatet bedöms dock ligga på en rimlig nivå med gällande förutsättningar och en tillräckligt stor utmaning för verksamheten med den relativt låga kompensationen för pris- och lön år 2015. För 2016 och 2017 stärks resultatet och de finansiella målen uppnås, enligt planen.

För att klara av att ha en ekonomi i balans enligt det lagda förslaget krävs ett fortsatt arbete med att begränsa kostnadsutvecklingen genom effektiviseringar och ett aktivt arbete med processen för investeringar.

Bilagor

1. Ekonomiska ramar avseende driftbudget 2015-2017
2. Tidplan för det fortsatta arbetet

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Eva Olin
Ekonomidirektör

Fredrik Holmström
Budgetcontroller

Bilaga I. Ekonomiska ramar

Bilaga I Ekonomiska ramar (tkr)	Totalt		Volför 2015		P/L 2015		Totalt		Volför 2016		P/L 2016		Totalt		Volför 2017		P/L 2017		Totalt		
	2014	tkr	%	%	tkr	2015	tkr	%	%	tkr	2016	tkr	%	%	tkr	2017	tkr	%	%	tkr	2017
Kommunstyrelsen	-158 655	-29000	18,3	0,4	-703	-188 358	0	0,0	1,2	-2196	-190 555	0	0,0	1,2	-2 225	-192 779	0	0,0	1,2	-2 225	-192 779
KF och KS	-40 170	-29000	72,2	0,0	0	-69 170	0	0,0	1,0	-692	-69862	0	0,0	1,0	-699	-70 561	0	0,0	1,0	-699	-70 561
Stadsledningskontoret med stödenheter	-72 501	0	0,0	0,0	0	-72 501	0	0,0	1,0	-725	-73226	0	0,0	1,0	-732	-73 959	0	0,0	1,0	-732	-73 959
Nacka brandstation	-5 307	0	0,0	0,0	0	-5 307	0	0,0	1,0	-53	-5360	0	0,0	1,0	-54	-5 413	0	0,0	1,0	-54	-5 413
Södertöms brandförsvär	-30 577	0	0,0	2,3	-703	-31 280	0	0,0	2,0	-626	-31906	0	0,0	2,0	-638	-32 544	0	0,0	2,0	-638	-32 544
Öföretsett	-10 100	0	0,0	0,0	0	-10 100	0	0,0	1,0	-101	-10201	0	0,0	1,0	-102	-10 303	0	0,0	1,0	-102	-10 303
Arbets- och företagsnämnden	-96 519	-3500	3,6	0,0	0	-100 019	-2400	2,4	1,0	-1024	-103444	-2400	2,3	1,0	-1058	-106902					
Grundläggande vuxenutbildning, check	-6 800	0	0,0	0,0	0	-6 800	-300	4,4	1,0	-71	-7171	-300	4,2	1,0	-75	-7545					
Gymnasial vuxenutbildning, check	-27 300	-2500	9,2	0,0	0	-29 800	-1200	4,0	1,0	-310	-31310	-1200	3,8	1,0	-325	-32835					
Svenska för invandrare, check	-12 400	-500	4,0	0,0	0	-12 900	-500	3,9	1,0	-134	-13534	-500	3,7	1,0	-140	-14174					
Arbetsmarknadsinsatser, check	-7 750	-1000	12,9	0,0	0	-8 750	-400	4,6	1,0	-91	-9241	-400	4,3	1,0	-96	-9738					
Arbetsmarknad, övrigt	-22 999	0	0,0	0,0	0	-22 999	0	0,0	1,0	-230	-23229	0	0,0	1,0	-232	-23462					
Myndighet och huvudmannauppgifter	-18 170	500	-2,8	0,0	0	-17 670	0	0,0	1,0	-177	-17847	0	0,0	1,0	-178	-18026					
Nämnd	-1 101	0	0,0	0,0	0	-1 101	0	0,0	1,0	-11	-1112	0	0,0	1,0	-11	-1123					
Fritidsnämnden	-138 739	-5000	3,6	0,0	0	-143 739	-3890	2,7	1,0	-1476	-149105	-2000	1,3	1,0	-1511	-152617					
Kontantstöd	-8 984	0	0,0	0,0	0	-8 984	0	0,0	1,0	-90	-9074	0	0,0	1,0	-91	-9164					
Fritidsanläggningar	-79 333	-4800	6,1	0,0	0	-84 133	-3890	4,6	1,0	-880	-88904	-2000	2,2	1,0	-909	-91813					
Öppen fritid och lovverksamhet	-25 641	-200	0,8	0,0	0	-25 841	0	0,0	1,0	-258	-26100	0	0,0	1,0	-261	-26361					
Nämnd och nämndstöd	-1 690	0	0,0	0,0	0	-1 690	0	0,0	1,0	-17	-1706	0	0,0	1,0	-17	-1724					
Myndighet och huvudmänna	-3 901	0	0,0	0,0	0	-3 901	0	0,0	1,0	-39	-3940	0	0,0	1,0	-39	-3980					
Iddrotts- och fritidsnheten	-19 190	0	0,0	0,0	0	-19 190	0	0,0	1,0	-192	-19382	0	0,0	1,0	-194	-19576					
Kulturnämnden	-132 189	-1060	0,8	0,0	0	-133 249	-1302	1,0	1,0	-1346	-135896	-1361	1,0	1,0	-1373	-138630					
Musikskola	-31 897	-437	1,4	0,0	0	-32 334	-484	1,5	1,0	-328	-33146	-468	1,4	1,0	-336	-33951					
Bibliotek	-42 052	0	0,0	0,0	0	-42 052	0	0,0	1,0	-421	-42472	0	0,0	1,0	-425	-42897					
Övrig kulturverksamhet	-49 653	-623	1,3	0,0	0	-50 276	-818	1,6	1,0	-511	-51604	-893	1,7	1,0	-525	-53022					
Nämnd och nämndstöd	-757	0	0,0	0,0	0	-757	0	0,0	1,0	-8	-764	0	0,0	1,0	-8	-772					
Myndighet och huvudmänna	-7 831	0	0,0	0,0	0	-7 831	0	0,0	1,0	-78	-7909	0	0,0	1,0	-79	-7988					
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	-27 038	-1635	6,0	0,0	0	-28 673	0	0,0	1,0	-287	-28960	0	0,0	1,0	-290	-29249					
Nämnd och nämndstöd	-4 454	0	0,0	0,0	0	-4 454	0	0,0	1,0	-45	-4499	0	0,0	1,0	-45	-4544					
Anslag	-20 459	-1635	8,0	0,0	0	-22 094	0	0,0	1,0	-221	-22315	0	0,0	1,0	-223	-22538					
Projekt	-2 125	0	0,0	0,0	0	-2 125	0	0,0	1,0	-21	-2146	0	0,0	1,0	-21	-2168					
Naturreservatsnämnden	-13 180	250	-1,9	0,0	0	-12 930	-800	6,2	1,0	-137	-13867	-600	4,3	1,0	-145	-14612					
Entreprenad och övrig drift	-10 306	250	-2,4	0,0	0	-10 056	-800	8,0	1,0	-109	-10964	-600	5,5	1,0	-116	-11680					
Nämnd och nämndstöd	-574	0	0,0	0,0	0	-574	0	0,0	1,0	-6	-580	0	0,0	1,0	-6	-586					
Myndighet och huvudmänna	-2 300	0	0,0	0,0	0	-2 300	0	0,0	1,0	-23	-2323	0	0,0	1,0	-23	-2346					



Forts. bilaga I Ekonomiska ramar

Forts. bilaga 1. Ekonomiska ramar	Totalt		Volför 2015		P/L 2015		Totalt		Volför 2016		P/L 2016		Totalt		Volför 2017		P/L 2017		Totalt	
	2014	tkr	%	%	tkr	%	tkr	%	tkr	%	tkr	%	tkr	%	tkr	%	tkr	%	tkr	%
Social- och äldrenämnden	-1 298 890	-50300	3,9	0,0	0	-1 349 190	-36300	2,7	1,0	-13855	-1399345	-33400	2,4	1,0	-14327	-1447072				
Ifo, barn och ungdom	-87 122	-2000	2,3	0,0	0	-89 122	-2000	2,2	1,0	-911	-92033	-2000	2,2	1,0	-940	-94973				
Ifo, vuxen	-86 397	-4000	4,6	0,0	0	-90 397	-4000	4,4	1,0	-944	-95341	-4000	4,2	1,0	-993	-100335				
LSS/SOL	-345 418	-15000	4,3	0,0	0	-360 418	-14500	4,0	1,0	-3749	-378667	-14500	3,8	1,0	-3932	-397099				
Socialpsykiatri	-39 799	-1000	2,5	0,0	0	-40 799	-1000	2,5	1,0	-418	-42217	-1000	2,4	1,0	-432	-43650				
Äldre	-606 368	-18300	3,0	0,0	0	-624 668	-13300	2,1	1,0	-6380	-644347	-10400	1,6	1,0	-6547	-661295				
Myndighet och huvudmanna	-122 220	-4000	3,3	0,0	0	-126 220	-1500	1,2	1,0	-1277	-128997	-1500	1,2	1,0	-1305	-131802				
Nämnd och nämndstöd	-11 566	-6000	51,9	0,0	0	-17 566	0	0,0	1,0	-176	-17742	0	0,0	1,0	-177	-17919				
Tekniska nämnden	-177 188	-6393	3,6	0,0	0	-183 581	-7501	4,1	1,0	-1911	-192993	-8923	4,6	1,0	-2019	-203935				
Gator, vägar, park och naturvård	-159 013	-6393	4,0	0,0	0	-165 406	-7501	4,5	1,0	-1729	-174636	-8923	5,1	1,0	-1836	-185394				
Nämnd och nämndstöd	-1 414	0	0,0	0,0	0	-1 414	0	0,0	1,0	-14	-1428	0	0,0	1,0	-14	-1442				
Myndighet och huvudmanna	-16 762	0	0,0	0,0	0	-16 762	0	0,0	1,0	-168	-16930	0	0,0	1,0	-169	-17099				
Utbildningsnämnden	-2 394 272	-32438	1,4	0,9	-21887	-2 448 597	-54754	2,2	1,1	-28064	-2531415	-64336	2,5	1,1	-29127	-2624878				
Förskola, check	-662 892	-1290	0,2	0,6	-3719	-667 901	-7659	1,1	1,0	-6756	-682316	-18164	2,7	1,0	-7005	-707484				
Pedagogisk omsorg, check	-39 070	10322	-26,4	0,0	0	-28 748	0	0,0	1,0	-287	-29036	0	0,0	1,0	-290	-29326				
Vårdnadsbidrag	-2 358	1000	-42,4	0,0	0	-1 358	0	0,0	1,0	-14	-1371	0	0,0	1,0	-14	-1385				
Fritidshem 6 år, check	-76 438	-2224	2,9	1,0	-818	-79 481	2060	-2,6	1,0	-774	-78195	792	-1,0	1,0	-774	-78177				
Fritidshem 7-9 år, check	-134 048	-7191	5,4	1,0	-1469	-142 708	-3847	2,7	1,0	-1466	-148020	-756	0,5	1,0	-1488	-150264				
Förskoleklass, check	-54 738	-499	0,9	1,0	-574	-55 811	1474	-2,6	1,0	-543	-54880	579	-1,1	1,0	-543	-54844				
Grundskola, check	-841 946	-40264	4,8	1,0	-9175	-891 385	-36892	4,1	1,0	-9283	-937560	-33044	3,5	1,0	-9706	-980310				
Grundskola, check	-20 985	54	-0,3	1,0	-218	-21 149	-119	0,6	1,0	-213	-21481	-120	0,6	1,0	-216	-21817				
Öppen fritidsverksamhet, check	-4 696	-272	5,8	1,0	-52	-5 019	-159	3,2	1,0	-52	-5230	-156	3,0	1,0	-54	-5440				
Likvärdighetsgaranti	-208 912	-12407	5,9	0,0	0	-221 319	-5534	2,5	1,0	-2269	-229121	-5601	2,4	1,0	-2347	-237070				
Öppen förskola	-7 337	0	0,0	0,0	0	-7 337	0	0,0	1,0	-73	-7411	0	0,0	1,0	-74	-7485				
Gymnasieskola, check	-301 509	19202	-6,4	2,0	-5646	-287 954	-4078	1,4	2,0	-5841	-297872	-7814	2,6	2,0	-6114	-311800				
Gymnasieskola, check	-12 721	1931	-15,2	2,0	-216	-11 006	0	0,0	2,0	-220	-11226	-52	0,5	2,0	-226	-11503				
Nämnd och nämndstöd	-14 883	0	0,0	0,0	0	-14 883	0	0,0	1,0	-149	-15032	0	0,0	1,0	-150	-15182				
Myndighet och huvudmanna	-9 961	-800	8,0	0,0	0	-10 761	0	0,0	1,0	-108	-10868	0	0,0	1,0	-109	-10977				
Forskning och utveckling	-1 777	0	0,0	0,0	0	-1 777	0	0,0	1,0	-18	-1795	0	0,0	1,0	-18	-1813				
Överförmyndarnämnden	-7 207	0	0,0	0,0	0	-7 207	0	0,0	1,0	-72	-7 279	0	0,0	1,0	-73	-7 352				
Överförmyndarverksamhet	-2 854	0	0,0	0,0	0	-2 854	0	0,0	1,0	-29	-2883	0	0,0	1,0	-29	-2911				
Nämnd och nämndstöd	-170	0	0,0	0,0	0	-170	0	0,0	1,0	-2	-172	0	0,0	1,0	-2	-174				
Myndighet och huvudmanna	-4 183	0	0,0	0,0	0	-4 183	0	0,0	1,0	-42	-4225	0	0,0	1,0	-42	-4267				
Totalt	-4 443 878	-129076	2,9	0,5	-22 590	-4 595 545	-106 947	2,3	1,1	-50 368	-4 752 859	-113 020	2,4	1,1	-52 147	-4 918 027				



Bilaga 2. Tidplan för budgetprocessen

Aktivitet	Datum
Ramar 2015-2017	16 juni KS
Skatteunderlag, uppdatering	18 augusti
Befolkningsprognos, uppdatering	27 augusti
Mål och budget 2015-2017: nämndernas behandling	1-25 augusti
Mål och budget 2015-2017 (info)	14 oktober KSAU
Skatteunderlag, uppdatering	2 oktober
Budgetpropositionen	13 oktober
Mål och budget 2015-2017	27 oktober KS
Mål och budget 2015-2017, oppositionens budgetförslag	17 november KS
Mål och budget 2015-2017	24-25 november KF
Internbudgetar beslutas av nämnd	December
Internbudgetar för produktionen	December KSVU



TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/11-170

Kommunstyrelsen

Uppräkning av taxor gällande sotning och brandskydds-kontroll

Verksamhet som utförs i Nacka kommun av Södertörns brandförsvarsförbund.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer föreslagna taxor och avgifter avseende sotning och brandskyddskontroll att gälla från och med den 1 september 2014.

Ärendet

Sedan högsta förvaltningsrätten under hösten 2014 kommit fram till att kommunalförbund inte får besluta om taxor för verksamhet som utgör myndighetsutövning har respektive fullmäktige i Södertörns brandförsvarsförbunds medlemskommuner tidigare i år fastställt taxan för myndighetsutövning inom förbundet för 2014 års verksamhetsår. Nacka kommunfullmäktige antog taxor för myndighetsutövning inom Södertörns brandförsvarsförbund vid sitt sammanträde 3 februari 2014. I det beslutet bemyndigade kommunfullmäktige kommunstyrelsen att senare revidera taxorna för brandskyddskontroll och sotning enligt av Sveriges kommuner och landsting och Sveriges Skorstensfejarmästares Riksförbund överenskommet sotningsindex.

I samband med upphandling av nya entreprenörer av sotning i kommunerna Botkyrka, Ekerö, Haninge, Nacka, Nykvarn, Salem och Södertälje har nuvarande taxa setts över i syfte att få en enhetlig taxa med relevant kostnadstäckning för sotning och brandskyddskontroll i respektive kommun. Den föreslagna taxan är en sammanvägning av faktorerna kostnad, kvalitet och service.

Nuvarande taxa är gemensam för sotning för de sju kommunerna (Botkyrka, Ekerö, Haninge, Nykvarn, Salem, Södertälje och Nacka) där nya entreprenörsavtal tecknas, att gälla från och med den 1 september. På samma sätt kompletteras taxan även avseende brandskyddskontroll att gälla från och med att Södertörns brandförsvarsförbund tar över brandskyddskontrollen.



För övriga tre kommuner i förbundet med utförande av sotning och brandskyddskontroll enligt så kallat normalavtal (Huddinge, Nynäshamn och Tyresö) fortsätter redan beslutade taxor avseende sotning och brandskyddskontroll enligt respektive avtal att gälla.

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser på kommuns budget.

Bilagor

Nya avgifter för sotning och brandskyddskontroll

Sotningstaxa antagen februari 2014

Taxa för brandskyddskontroll antagen februari 2014

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret

Per Höglund
Säkerhetsstrateg
Juridik- och kanslienheten

REVIDERADE TAXOR FÖR SOTNING OCH BRANDSKYDDSKONTROLL

Börjar gälla från och med 1 september 2014

Pris**A. Avgift för sotning**

enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor, 3 kap 6§ (gällande Botkyrka, Ekerö, Haninge, Nacka Nykvarn Salem, Södertälje).

För Huddinge, Nynäshamn och Tyresö gäller taxa enligt respektive avtal.

Objekt i småhus*Grundavgift fastighet:*

Hus	175 kr
Hus utan landförbindelse	275 kr

Objektsavgift:

Sotning av objekt med tillhörande rökkanal och förbindelsekanal i småhus.

Dagtid, vardagar

För första objektet	226 kr
För varje tillkommande objekt	105 kr

Kvällstid kl. 17.00-20.00

Objektsavgift	423 kr
Tillkommande objekt	205 kr

Övriga objekt

För sotning i fastighet som ej är småhus.

Grundavgift:

Fastighet som ej är småhus	175 kr
Fastighet som ej är småhus utan landförbindelse	275 kr

Objektsavgift

För sotning av värmepanna vars maxeffekt överstiger 60 kW jämte tillhörande rökkanal och förbindelsekanal.	debitering av nedlagd tid enligt timtaxa
--	--

Imkanal i storkök/restaurang.	debitering av nedlagd tid enligt timtaxa
-------------------------------	--

Parterna kan träffa överenskommelse om fast pris.

Särskilda bestämmelser**Pris**

När ordinarie sotning i småhus utan giltigt skäl ej kunnat utföras och avbokning ej skett i rätt tid.

215 kr

När ordinarie rengöring eller sotning i andra objekt än småhus utan giltigt skäl ej kunnat utföras, och avbokning ej skett i rätt tid debiteras grundavgift + debitering av nedlagd tid enligt timtaxa.

Om det vid utförande av arbete föreligger nedan nämnda avvikelser debiteras grundavgift och nedlagd tid enligt timtaxa:

1. Sådan placering av objektet att rensluckor är svåråtkomliga.
2. Anordningar och konstruktionsdetaljer hindrar eller försvårar användning av standardverktyg.
3. För sotningens genomförande erforderlig demontering och montering av luckor och andra detaljer som orsakar merarbete i sådan omfattning att tidsåtgången uppgår till mer än 30 minuter.
4. Blockering av rensluckor eller av utrymme med renslucka.
5. Förekomsten av svåra blanksotbeläggningar eller av större sotmängd än normalt.
6. Fastsättning av arbetsredskap i kanal, förtäppning eller liknande.

Timersättning

Timersättning utgår med

424 kr

I angivna ersättningar ingår kostnaden för konventionell teknisk utrustning t.ex. stoftsugare, tvättaggregat etc. För användande av speciell teknisk utrustning, exempelvis skylift etc. utgår tilläggsersättning enligt skriftlig överenskommelse med den betalande. Förbrukningsmaterial såsom t.ex. rengöringsmedel etc. debiteras separat enligt redovisad förbrukning.

Sbff beslutar om fler grundavgifter kan tas ut när fastigheten har fler hus med förbränningsanordning.

E Avgift för brandskyddskontroll

enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor, 3 kap 6§ (gällande Botkyrka, Ekerö, Haninge, Nacka Nykvarn Salem, Södertälje). För Huddinge, Nynäshamn och Tyresö gäller taxa enligt respektive avtal.

Objekt i småhus

Inställelse för utförande av brandskyddskontroll

Hus

175 kr

Hus utan landförbindelse

275 kr

Kontrollavgift

Kontroll av eldstad med tillhörande rökkanal. Tar kontrollen mer än 25 minuter debiteras faktiskt tid.

Dagtid, vardagar

Kontroll av eldstad med tillhörande rökkanal

250 kr

Kontroll av ytterligare eldstad ansluten till rökkanal i samma skorsten debiteras nedlagd tid enligt timtaxa

Kvällstid kl 17.00-20.00

Kontroll av eldstad med tillhörande röckanal 500 kr
 Kontroll av ytterligare eldstad ansluten till röckanal i samma skorsten debiteras nedlagd tid enligt timtaxa.

Övriga objekt

För brandskyddskontroll i fastighet som ej är småhus.

Inställelse för utförande av brandskyddskontroll

Fastighet som ej är småhus 175 kr
 Fastighet som ej är småhus utan landförbindelse 275 kr

Kontrollavgift

Kontrollavgift i fastighet som ej är småhus debiteras nedlagd tid enligt timtaxa

Särskilda bestämmelser

När ordinarie kontroll i småhus utan giltigt skäl ej kunnat utföras och avbokning ej skett i rätt tid. 215 kr

När ordinarie kontroll i andra fastigheter än småhus utan giltigt skäl ej kunnat utföras, och avbokning ej skett i rätt tid debiteras avgift för nedlagd tid enligt timtaxa.

För kontroll utförd utom ordinarie arbetstid orsakat av att objektet inte är tillgängligt under ordinarie arbetstid, sker debitering enligt timtaxa samt tillägg motsvarande de merkostnader enligt kollektivavtalet som arbetet föranleder.

För separat utförd efterkontroll av förelagd brandskyddsåtgärd debiteras inställelseavgift + debitering av nedlagd tid enligt timtaxa.

Timersättning

Timersättning utgår med kronor 600 kr

I angivna ersättningar ingår kostnaden för teknisk utrustning och för protokollering av brandskyddskontrollen.

Sbfff beslutar om fler grundavgifter kan tas ut när fastigheten har fler hus med förbränningsanordning.



Taxa sotning 2014
Antagen av Nacka kommunfullmäktige (datum)



För utförande av föreskriven rensning utgår ersättning enligt denna taxa.

	Exkl moms	Inkl moms
1. Objekt i småhus		
För sotning i småhus utgår avgift enligt 1.1 samt 1.2		
1.1 Grundavgift fastighet*		
Inställelse för utförande av arbete enligt 1.2 under ordinarie sotningstur per gång		
1.1.1 Hus	95,50 Kr	119,50 Kr
1.1.2 Hus utan landförbindelse	266,50 Kr	333,50 Kr
1.2 Objektsavgift		
Sotning av objekt jämte tillhörande rökkanal och förbindelsekanal i småhus		
1.2.1 Värmepanna med normaleffekt högst 50 Mcal/h (ca 60 kW)		
1.2.1.1 Eldad uteslutande med olja samt kontroll av eldstad enligt särskilt beslut av MSB.	175 Kr	219 Kr
1.2.1.2 Eldad helt eller delvis med fast bränsle	216 Kr	270 Kr
1.2.2 Braskamin	148,50 Kr	186 Kr
1.2.3 Vanlig köksspis och övriga lokaleldstäder	148,50 Kr	186 Kr
2. Övriga objekt		
För sotning i byggnader som ej är småhus utgår avgift enligt 2.1 samt 2.2		
2.1 Inställelseavgift		
Avgift enligt 2.2 inkluderar ersättning för inställelse för arbetets utförande vid objekt belägna inom en radie av 10 km från arbetslokalerna.		
För avlägsnare belägna objekt uttas tilläggsersättning för den proportionella delen av den tillkommande transporttiden per man och timme med pris		

som anges i 4.5

2.2 Objektsavgift kr/enhet

Sotning av värmepanna jämte tillhörande rökkanal och förbindelsekanal upp till 60 kW enligt nedanstående tabell. För den till rökkanalen anslutna största sotade värmepannan uttas ersättning enligt kolumn a och för var och en av de övriga sotade värmepannorna enligt kolumn b.

112 Kr

140 Kr

2.2.1 Sotning av värmepannor jämte tillhörande rökkanaler och förbindelsekanaler över 60 kW uttas ersättning per man och timme med pris som anges i punkt 4.5.

Normaleffekt kW Mcal/h

-50 -60 Enligt punkt 1.2.1

3. Undersökningsarbeten m.m

För undersökningsarbete, annat beställt arbete och urbränning uttas ersättning per man och timme med pris, som anges i punkt 4.5 samt transportersättning enligt punkt 4.3

4. Särskilda bestämmelser

4.1 Om det vid utförande av arbete enligt 1.2, 1.3 och 2.2.1 föreligger nedan nämnda avvikelser, uttas ersättning per man och timme med pris som anges i 4.5

4.1.1 sådan placering av objektet att rensluckor är svåråtkomliga (jfr åtkomlighetsregler i SBN).

4.1.2 anordningar och konstruktionsdetaljer hindrar eller avsevärt försvårar användning av standardverktyg.

4.1.3 för sotningens genomförande erforderlig demontering och montering av luckor och andra detaljer orsakar merarbete i sådan omfattning att tidsåtgången härför uppgår till eller överstiger i 4.5 angiven debiteringsperiod.

4.1.4 blockering av rensluckor eller av utrymme med renslucka.

4.1.5	användning av mer än vanligt sotbildande bränsle, förekomsten av svåra blanksotbeläggningar eller av större sotmängd än normalt.		
4.1.6	fastsättning av arbetsredskap i kanal, förtäppning eller liknande.		
4.2	För hämtning av lös väggstege, som ej förvaras omedelbart intill uppstigningsstället uttas tilläggsavgift med 41,5 exkl. moms xx kr inkl. moms, dock att tilläggsersättning beräknas som timersättning enligt punkt 4.5., därest tidsåtgången uppgår till eller överstiger däri angiven debiteringsperiod.	44 Kr	55 Kr
4.3	För extra inställelse, då fastighetsägaren eller nyttjaren av rensningspliktigt objekt utan giltigt skäl hindrat arbetets utförande på härför tillkännagiven tidpunkt, uttas för återbesök ersättning per man och timme med pris som anges i 4.5 samt transportersättning. Härjämte uttas ersättning för den ordinarie inställelsen 1.1 eller 2 samt en administrationsavgift av kronor Transportersättning för bil beräknas som kilometerersättning med det belopp per påbörjad km av avståndet fram och åter till förrättningsplatsen som vid tillfället gäller för befattningshavare i kommunens tjänst enligt härför centralt utfärdad anvisning. För annat transportmedel uttas ersättning med den verkliga kostnaden.	65 Kr	81,50 Kr
4.4	För arbete, som utförs utom ordinarie arbetstid, orsakat av att objektet inte är tillgängligt under ordinarie arbetstid, uttas ersättning per man och timme med pris som anges i 4.5 samt tillägg motsvarande de merkostnader som arbetet föranleder.		
4.5	Timersättning utgår med kronor innefattande även ersättning för erforderlig arbetsledning. I övertid inräknas eventuell avtalsenlig väntetid samt tid för bad och omklädsel, därest denna utgår särskilt för övertidsarbetet. Vid beräkning av arbetstidens längd inräknas förflyttningstiden till och från arbetsplatsen.	396 Kr	495 Kr
5.	I angivna ersättningar ingår kostnaden för konventionell teknisk utrustning. För användande av speciell teknisk utrustning, exempelvis sotsugare och tvätttaggat, utgår tilläggsersättning enligt överenskommelse med den		

betalande.

5.1	Miljötaxa, sotsugning och medtag av sotet för destruktion	50 Kr	62,50 Kr
-----	---	-------	----------

6. Indexreglering av taxan

Ersättning för brandskyddskontroll enligt denna taxa revideras årligen med av de centrala parterna Sveriges kommuner och landsting och Sveriges Skorstensfejarmästares Riksförbund överenskommet sotningsindex.

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att revidera denna taxa enligt sådan överenskommelse.

Brandchefen bedömer om fler grundavgifter ska tas ut när fastigheten har fler hus med förbränningsanordning.



Taxa brandskyddskontroll 2014
Antagen av Nacka kommunfullmäktige
(datum)



För utförande av brandskyddskontroll enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor samt tillhörande föreskrifter utgår ersättning enligt denna taxa.

Exkl moms Inkl moms

1. Objekt i småhus			
1.1	Grundavgift fastighet*		
	Inställelse för utförande av brandskyddskontroll		
	Helårsbebott hus	124 Kr	155 Kr
	Hus utan landförbindelse	274,50 Kr	343,50 Kr
1.2	Kontrollavgift		
	Kontroll av eldstad med tillhörande rökkanal. Tar kontrollen mer än 45 minuter debiteras faktisk tid där sista påbörjade kvarten räknas som hel kvart.	458 Kr	572,50 Kr
	Kontroll av ytterligare eldstad ansluten till rökkanal i samma skorsten som (1), debiteras faktisk tid.	203,50 Kr	254,50 Kr
1.3	Tilläggsavgift		
	För kontroll genom temperaturmätning, tryckmätning, röktrycksprovning eller läckagemätning uttas ersättning för mertiden med pris som anges i 4.4		
2. Övriga objekt			
2.1	Kontrollavgift		
	Kontrollavgift utgår med pris som anges i 4.4		
3. Avgift för efterkontroll			
	För separat utförd efterkontroll av förelagd brandskyddsåtgärd utgår ersättning med pris som anges i 4.4 samt transportersättning.		

4. Särskilda bestämmelser

- 4.1 För extra inställelse, då kontrollen inte kunnat utföras enligt ordinarie avisering och särskilda skäl för detta inte förelegat, utgår ersättning för återbesök med pris som anges i 4.4 samt transportersättning. Härjämte utgår ersättning för den ordinarie inställelsen enl. 1.1 eller 2.1 samt en administrationsavgift av **217 Kr 271,50 Kr**
- 4.2 Transportersättning för bil beräknas som kilometerersättning per påbörjad km av avståndet fram och åter till förrättningsplatsen. Vid beräkningen tillämpas reglerna för mindre bil och lägsta årliga körlängd. För annat transportmedel än bil utgår ersättning med den verkliga kostnaden.
- 4.3 För kontroll utförd utom ordinarie arbetstid orsakat av att objektet inte är tillgängligt under ordinarie arbetstid, utgår ersättning med pris som anges i 4.4 samt tillägg motsvarande de merkostnader som arbetet föranleder
- 4.4 Timersättning **610,50 Kr 763,50 Kr**
För kontroll utförd under ordinarie arbetstid räknas påbörjad kvartstimme som hel kvartstimme. För kontroll utförd utom ordinarie arbetstid räknas påbörjad halvtimme som hel halvtimme. Vid beräkning av arbetstidens längd enligt 2., 3. och 4. inräknas förflyttningstiden till och från arbetsplatsen.
- 4.5 I angivna ersättningar ingår kostnaden för teknisk utrustning och förbrukningsmaterial samt för protokollering av brandskyddskontrollen.
5. **Indexreglering av taxan**
Ersättning för brandskyddskontroll enligt denna taxa revideras årligen med av de centrala parterna sotningsindex. Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att revidera denna taxa enligt sådan överenskommelse.

Brandchefen bedömer om fler grundavgifter ska tas ut när fastigheten har fler hus med förbränningsanordning.