

Gnr 98/22 Grundkartan upprättad 1998-10-06

### PLANBESTÄMMLER

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

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
  - Användningsgräns
  - Egenkapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser
  - L-GATA Lokalgata
  - NATUR Naturmark
- Kvarterersmark**
- BD Bostäder och vård
  - E Teknisk anläggning
  - O Användning anpassad till byggnadens kulturvärde
- Vattenområden**
- W Öppet vattenområde
  - WB Mindre brygga
- UTNYTTJANDE OCH FASTIGHETSBLDNING**
- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea i m<sup>2</sup>.
  - e<sub>2</sub> Största antal tomter som området får indelas i
- BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas
  - Marken för endast bebyggas med uthus och garage
  - Q Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
  - X Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- MARKENS ANORDNING**
- Bygglav erfordras för trädfällning
  - K Körbar utfart får inte anordnas
- UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- I Högsta tillåtna antal våningar
  - v Suterängvåning för anordnas
  - f<sub>1</sub> Fasader skall utformas i överensstämmelse med befintlig byggnad
  - f<sub>2</sub> Individuellt utformad byggnad. Fasader skall utformas i puts och/eller träpanel. Tak, beläggas med tegel eller ständalsad plåt. Sockelvälvning skall framhåvas.
  - q<sub>1</sub> Området omfattas av PBL 3 KAP. 12§
  - q<sub>2</sub> Byggnaden omfattas av PBL 3 kap. 12§. Byggnaden får ej rivras
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**
- Genomförandetiden utgår 15 år från det datum planen vinner laga kraft.
  - Gällande fastighetplan (f.d. tomtindelning) för Rösunda 36:32 upphävs



DP 189

Detaljplan för Rösunda 36:32 1999/40  
**SALTSJÖBADENS SJUKHUS**  
 i Nacka kommun  
 ENKELT PLANFÖRFARANDE  
 Miljö & Stadsbyggnad i Nacka i sept 1998  
 Justerat i jan. 1999  
 Paul Ahkvist *Micaela Lavinus*  
 Plan- & exploateringschef Planarkitekt  
 Antagen av ONFS 1999-02-10 § 2  
 Laga kraft 1999-03-12  
 7368 24 7561 13

04/166



# **Nacka KLM**

**Akt nr:**

**0182K-1999/40**

1999/40

KARTAN PLAN A2

Nacka kommun

Områdesnämnden

Fisksätra/Saltsjöbaden

NACKA KOMMUN	
Nämnd:	
1999 -04- 0 9	
Diarienum	Diarietplanbeteckning

Sammanträdesprotokoll

10 februari 1999

DP189

§ 2

Detaljplan för Rosunda 36:32, Saltsjöbadens sjukhus, Nacka kommun

Upprättad i september 1998 och justerad i januari 1999  
Enkelt planförfarande

Dnr KFKS 97/285 214

INKOM	
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Planenheten	
1999 -02- 1 9	
1933-89-811	

**Beslut**

Områdesnämnden beslutar, med hänvisning till Miljö & Stadsbyggnads utlåtande att anta rubricerade detaljplan i utformning enligt det remitterade alternativet B och justerad i januari 1999.

**Ärendet**

Miljö & Stadsbyggnad har redovisat ärendet i en skrivelse den 8 januari 1999.

Planförslaget har i två versioner, alternativ A och B varit utskickat på brett samråd under tiden 5 november - 18 december 1998. Under samrådstiden har ett antal skrivelser inkommit. Ett samråds- och informationsmöte hölls den 24 november.

Inkomna synpunkter har föranlett viss justering av plankartan och beskrivningen efter samrådstiden:

- Byggrätten på plankartan uttrycks i byggnadsarea i stället för bruksarea och boarea.
- Bestämmelsen q2 kompletteras med rivningsförbud.
- I beskrivningen över nuvarande förhållanden sid 2 utgår "parkstråk utefter Neglingeviden".
- I beskrivningen sid 5, Teknisk försörjning utgår satsen om samarbete med Nacka Energi.

Med hänvisning till vad som här framförts föreslår förvaltningen att områdesnämnden antar det i september 1998 upprättade och i januari 1999 justerade planförslaget i utförande enligt alternativ B, enligt plan- och bygglagen 5 kap 29 §.

Nämnden beslöt i enlighet med Miljö & Stadsbyggnads förslag.

REGISTRERING

99-04-28

Införing i Fastighetsregistret har verkställts.

För lantmäterimyndigheten i Nacka Kommun

*Åke Vatz*

**LAGAKRAFTBEVIS**

datum 1999-04-09

Detta beslut har vunnit laga kraft den 12 mars 1999

Områdesnämnden i Nacka kommun

*Ulrica Brummel*

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 26.2.1999

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

*Carin Ancher*

*Sten-Olof Johansson*

NACKA KOMMUN

Miljö & Stadsbyggnad

Micaela Lavonius

Tel 718 92 69

Projekt 9525 KFKS 97/285 214

## LAGAKRAFTBEVIS

datum 1999-04-09

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 12 mars 1999

Områdesnämnden i Nacka kommun

Ulrica Bremmer

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för Rösunda 36:32, Saltsjöbadens sjukhus, Nacka kommun. Enkelt planförfarande.

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i september 1998 och justerad i januari 1999

## HANDLINGAR

### Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser

### Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Illustrationer: Illustrationsplan  
Axonometriskt perspektiv  
Möjlig fastighetsindelning
5. Kvalitets- och miljöprogram
6. Fastighetsförteckning

## Bakgrund

Saltsjöbadens sjukhus har funnits i nästan 100 år. Verksamheten har sin bakgrund i Saltsjöbadens badanstalt som uppfördes 1903. Mellan 1957 och 1994 drevs sjukhuset i landstingets regi. Idag omfattar Saltsjöbadens Sjukhus AB ett sjukhem samt rehabilitering och eftervård för vuxna i privat regi. För att säkra verksamhetens fortsatta utveckling och drift önskar ägaren åstadkomma bättre anpassade lokaler för sjukhemmet och rehabiliteringsverksamheten, komplettera med seniorboende inom befintliga byggnader och uppföra nya seniorbostäder inom fastighetens obebyggda del vid Neglingeviden.

En planändring har initierats efter att markägarens idéer vid ett informationsmöte med närboende och lokala intresseföreningar fått ett positivt gensvar.

# DP 189

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syftet med planarbetet

Markanvändningen "allmänt ändamål" enligt gällande detaljplan är föråldrad och diffus. Planändringen innebär att markanvändningen blir mera adekvat "vård och bostäder", och byggrätten justeras för att möjliggöra en utvidgning av sjukhusbyggnaden på dess västra sida med moderna lokaler för rehabilitering. Vidare justeras byggrätten för att möjliggöra uppförande av seniorbostäder/vårdbostäder inom fastighetens obebyggda del mot Neglingeviden.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet utgörs av Rösunda 36:32, d v s sjukhusområdet, del av Skidbacksvägen, parkmark vid Neglingeviden samt ett mindre vattenområde.

### Areal

Landarealen är ca 3 ha.

### Markägoförhållanden

Sjukhusområdet ägs av Svensk Hälsovårds Badhotell AB. Nacka kommun äger gatumark och naturmark inom Rösunda 2:2.

### Nuvarande förhållanden

Den pampiga sjukhusbyggnaden består av delar som härrör från olika epoker. Badanstalten från 1903 i söder är den äldsta. Hotellflygeln från 1932 anpassar sig till ursprungshuset så att de bildar en helhet. Hotellflygelns tillbyggnad mot öster uppförd 1965 smälter också in i helheten. En köksdel på baksidan åt väster uppfördes 1970.

Sjukhusets entrégård rymmer parkering. I anslutning till sjukhuset finns ett bostadsannex från 1905. Rösundastugan i tomtens västra del, som nyttjas som barnstuga, är från 1700-talet. Tomten utgörs i övrigt av en sluttande äng som sträcker sig fram till Neglingeviden. Stora lövträd ger hela området en parkliknande karaktär.

Ett gångstråk från Landstingsvägen söderut genomkorsar tomten. Förbi sjukhusområdet på dess södra sida leder Skidbacksvägen till Vinterstadion. I parkmarken vid vattnet finns en mindre parkering för bl a skidbacken. Strandzonen i övrigt är idag otillgänglig och vildvuxen.

Sjukhusområdet gränsar i norr till ett berg bebyggt med låga flerbostadshus. I bergets sydsluttning växer många kraftfulla lövträd.

# DP 189

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Gällande detaljplan

I gällande detaljplan, S 211 fastställd 4 dec 1968, är marken reserverad för allmänt ändamål med till stor del ospecificerad byggrätt. Byggrätt för tvåvåningsbebyggelse väster om sjukhusbyggnaden har inte utnyttjats.

### Översiktliga planer

Nacka kommuns översiktsplan antagen 1992 rekommenderar ingen ändring i pågående markanvändning. "Inom riksintresset bör inga avstyckningar för nybebyggelse ske och ingen nybebyggelse bör tillkomma på tidigare ej bebyggda fastigheter".

### Riksintresse för kulturmiljövården

Området ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljövården enligt Riksantikvarieämbetets beslut 1989. Motivet är att "Saltsjöbaden är vårt enda väl bevarade exempel från Östersjökusten på en societetsbadort och patricierförort, uppförd omkring sekelskiftet kring en privatjärnväg med badhotell, badhus, anläggningar för segelsport och tennis samt individuellt utformade och av sin tid starkt präglade villor av hög kvalitet, som placerats glest i fortfarande väl bibehållen skärgårdsnatur."

Gränsen för riksintresseområdet går omedelbart väster om sjukhusbyggnaden

### Kommunala ställningstaganden

En startpromemoria med program för detaljplan för Saltsjöbadens sjukhus godkändes av kommunstyrelsen 2 juni 1998, § 107. Till grund för programbeslutet låg bl a programskisser upprättade av markägarens konsult, Ulf Gillberg Arkitektkontor AB.

## PLANFÖRSLAGET

### Markanvändning

Planändringen innebär att markanvändningen ändras från allmänt ändamål till vård och bostäder. I den östra delen införs bevarandebestämmelser för den befintliga bebyggelsen, och byggrätten utvidgas i slänten på sjukhusbyggnadens nordvästra sida. För den västra delen av området justeras byggrätten för att möjliggöra uppförande av fyra "flerbostadsvillor" i traditionell saltsjöbadsstil, känsligt inplacerade i landskapet. Torpet föreslås utgöra kulturresevat.

Parkmarken vid stranden utvidgas. Del av Skidbacksvägen ingår som gata, men anläggningen till Rösundavägen/Strandpromenaden byggs om. Befintlig transformatorstation och pumpstation redovisas i detaljplanen.

## **Gestaltning av tillkommande bebyggelse**

Sjukhuset föreslås byggas till mot väster. Tillbyggnaden uppförs i två våningar med en suterrängvåning som tar upp nivåskillnaderna i slänten, samt en vindsvåning för tekniska utrymmen. Ny handikappanpassad entré till vårdavdelningarna uppförs på sjukhusbyggnadens östra sida.

Under planarbetets gång har för de nya bostäderna olika hustyper och husplaceringar prövats. Den föreslagna bebyggelsen, flerbostadsvillor i två plan med suterrängvåning och inredd vindsvåning har befunnits vara en hustyp som väl ansluter till den traditionella saltsjöbadsvillan från sekelskiftet. Husen underordnar sig det starkt kuperade landskapet med de kraftfulla lövträden, och inkräktar inte på utsikten från närliggande bostadshus.

Nybebyggelsen skall ges en hög arkitektonisk kvalitet. Bestämmelser om fasadutformning och taktäckning tas in i planen. Volymstudier som visar bebyggelsens inverkan på landskapsbilden ingår i planhandlingarna som illustration.

## **Natur och rekreation**

Området närmast Neglingeviden skall även fortsättningsvis vara allmäntillgängligt som allmän plats, natur. Naturmarken enligt gällande plan utvidgas något så att ett större område vid vattnet blir allmäntillgängligt. Befintlig parkering flyttas till Skidbacksvägen.

Allmänheten skall också i framtiden kunna passera genom området. En gångväg från Landstingsvägen mot stranden har därför lagts in som x-område.

Strävan skall vara att slå vakt om befintlig vegetation. De mest värdefulla träden har märts in och avses bevaras. En planbestämmelse har införts som förutsätter bygglovprövning inför eventuell fällning av träden.

## **Vattenområdet**

Bryggeri för en mindre bryggeri föreslås i Neglingeviden. I övrigt föreslås vattenområdet hållas öppet.

## **Angöring och parkering**

Skidbacksvägens och Observatoriebackens anslutning till Rösundavägen byggs om så att siktförhållandena förbättras. Angöringen till bamstugan påverkas något.

Sjukhuset angörs liksom tidigare via enkelriktad infart från Strandpromenaden/Rösundavägen, och enkelriktad utfart finns längre västerut mot Rösundavägen. Parkering föreslås liksom tidigare på gårdsplanen.

En ny handikappanpassad entré till sjukhuset byggs i anslutning till den norra flygeln.



# DP 189

Villorna föreslås angöras från Skidbacksvägen, och parkering anordnas i låga garagebyggnader och på tomtmark. Behovet av bekväma transporter med servicefordon, taxi mm till seniorbostäderna tillgodoses.

Verksamheten i Vinterstadion är temporärt intensiv, vissa vinterdagar är trafiken till och från skidbacken omfattande. Behovet av parkeringsplatser för besökare tillgodoses genom att utrymme skapas för snedparkering utefter Skidbacksvägen. Parkeringsplatserna anordnas med hänsyn tagen till terrängen och vegetationen och grusbeläggs för att smälta in i landskapet.

## **Kollektivtrafik**

Området trafikeras av en ny busslinje med endast ett fåtal turer dagligen. Hållplats finns utanför sjukhuset. Till Saltsjöbadens station och Saltsjöbanan är gångavståndet ca 700 meter.

## **Service**

Grand Hotel Saltsjöbaden, en livsmedelskiosk, frisering, pizzeria och några specialbutiker finns vid Saltsjöbadens station. Till Tippens centrum med livsmedelsaffärer, specialaffärer och bibliotek mm är avståndet 3.5 km.

## **Teknisk försörjning**

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet. Snålspolande armaturer kommer att tillämpas generellt. Dagvatten i områdets västra del förutsätts omhändertas lokalt. I den östra delen erfordras rening av dagvatten från parkeringsplatsen.

Nacka Energi är ansvarig för områdets energiförsörjning via befintlig transformatorstation. Ambitionen med bl a energiförsörjningen skall vara att leva upp till kommunens mål om en långsiktigt hållbar utveckling. Områdets förutsättningar för nyttjande av alternativ energi, t ex sjövärme för uppvärmning och kylning, kommer att utvecklas.

För bostädernas uppvärmning förutsätts ett vattenburet system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen för den nya bebyggelsen skall vara framsynt planering för låg energiförbrukning. Källsortering av hushållsavfall skall möjliggöras inom området för att nedbringa mängden sopor.

## **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

De mest betydelsefulla miljöfrågorna omfattas av riksintresset som behandlas nedan. Andra frågor som är av betydelse i detta område är trafiksäkerhet, lokalklimat, närekreation och boendemiljö samt dagvatten.

## **Riksintresset**

Riksintresset är områdets viktigaste miljöfråga. Att *verksamheten*, dvs sjukvården kan vara kvar och utvecklas torde stå i överensstämmelse med riksintressets intentioner. Utveckling av verksamheten bör dock ske med stor respekt för den historiska miljön.

Viktiga krav som bör uppfyllas har befunnits vara

- Att bevara och pietetsfullt upprusta den befintliga äldre bebyggelsen
- Att bevara landskapsbilden mot framförallt Baggensfjärden
- Att bevara den parkliknande karaktären i sydslutningen närmast Neglingeviden
- Att eftersträva hög arkitektonisk kvalitet vid om- och tillbyggnad av sjukhuset samt vid utformningen av tillkommande bebyggelse

I detaljplanen har införts bestämmelser för om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse samt för den tillkommande bebyggelsens placering, proportionering och gestaltning. Vegetationens betydelse för landskapsbilden har tagits tillvara genom särskilda planbestämmelser.

Ett **kvalitets- och miljöprogram** för bebyggelsens och närmiljöns utformning tillhör planhandlingarna och kommer att knytas till det exploateringsavtal som tecknas mellan markägaren och kommunen.

## **Trafiksäkerhet**

Trafiksäkerheten kommer att förbättras genom att Skidbacksvägens anslutning till Rösundavägen byggs om och de bristfälliga siktförhållandena förbättras. En separat gång- och cykelväg byggs utefter Rösundavägen. Busshållplatser ges erforderligt utrymme och övergångsställen anläggs mot sjukhuset. Inom området råder redan idag hastighetsbegränsning 30 km/tim.

## **Lokalklimat**

Lokalklimatet är påverkat av närheten till havet och det branta Observatorieberget i söder. Berget dämpar vindar men skuggar området närmast branten. Havet ger svalka och fuktiga vindar men också ljus och solreflexer. Klimatet i området är totalt sett att betrakta som hälsosamt.

## **Närrekreation och boendemiljö**

Behovet av närrekreation tillgodoses väl genom det unika läget mellan två havsvikar, med möjlighet till naturupplevelser, sport och friluftsliv i närområdet och till promenader i vackra villakvarter i Saltsjöbadens äldsta delar. Sjukhuset har idag en ypperlig resurs i den natursköna omgivningen. De nya bostadshusen erbjuder vackra utblickar mot strand och grönska.

## **Dagvatten**

Dagvatten i områdets västra del förutsätts omhändertas lokalt. I den östra delen erfordras rening av dagvatten från parkeringsplatsen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Huvudmannaskap

Markägaren har varit initiativtagare till planändringen och har med hjälp av konsult tagit fram alternativa planunderlag. Kommunen har medverkat genom en allsidigt tillsatt projektgrupp i utvecklandet av planförslaget och vid upprättande av formella planhandlingar.

Markägaren förutsätts vara huvudman för plangenomförandet på kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas som reglerar de inbördes ansvarsförhållandena. Avtalet godkänns i kommunstyrelsen innan detaljplanen kan antas. Frågorna utvecklas närmare i den genomförandebeskrivning som tillhör planhandlingarna.

### Fastighetsbildning och gemensambetsanläggningar

För att underlätta framtida förvaltning föreslås BD-området indelas i fyra separata fastigheter: En "bas"-fastighet för alla gemensamma anläggningar (angöring, parkering, fria grönytor och VA-ledningar), en fastighet med speciallokaler för vård och äldreboende (del av befintlig sjukhusbyggnad samt den föreslagna tillbyggnaden), en fastighet för sjukhems- eller seniorboende (övriga befintliga delar av sjukhuset samt annexet) och en fastighet för seniorboende (4 nya huskroppar samt garage). Se bifogad illustration.

Det gamla torpet, betecknat Q, föreslås avstyckas till en separat fastighet.

### Administrativa frågor

Gällande fastighetsplan (f d tomtindelning) för Rösunda 36:32 upphävs.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

## PLANARBETETS BEDRIVANDE OCH TIDPLAN

Planändringen har genomförts med enkelt planförfarande med brett samråd. Samråd har förevarit med fastighetsägare i nära anslutning till planområdet, med olika intresseföreningar, med länsstyrelsens planenhet, vägverket, lantmäterimyndigheten i Nacka samt med berörda kommunala nämnder. Inga allvarliga invändningar mot planförslaget har framförts under samrådsremissen. Några påpekanden har föranlett smärre justeringar av plankarta och planbeskrivning.

# DP 189

Detaljplanen beräknas antas av områdesnämnden under första kvartalet 1999.  
Lagakraftvunnen plan kan föreligga under första eller andra kvartalet 1999.  
Planförslaget har utarbetats av markägaren genom Ulf Gillberg Arkitektkontor  
AB i samarbete med representanter för Miljö & Stadsbyggnad.

## Plan och exploatering



Paul Ahlkvist  
Plan- och exploateringschef



Micaela Lavonius  
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden  
1999-02-10 § 2



Viveca Bremmer

## NACKA KOMMUN

Miljö & Stadsbyggnad

Nils-Olof Persson

08-718 92 57

# DP 189

KF/KS 97/285 214

Projekt 9525

### LAGAKRAFTBEVIS

datum 1999-04-09

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 12 mars 1999

Områdesnämnden i Nacka kommun

Ulrica Bremner

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Detaljplan för Rösunda 36:32, Saltsjöbadens Sjukhus, Nacka kommun. Enkelt planförfarande

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i september 1998 och justerad  
i januari 1999

### ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, va-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Samrådsremiss	november-december 1998
Områdesnämndens antagande	februari 1999
Laga kraft	mars 1999

Byggstart beräknas ske hösten 1999 och första inflyttningen under hösten 2000.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Nacka kommun skall vara huvudman och svara för driften av allmänna platser och allmänna vatten- och avloppsledningar.

Exploatören svarar för tillkomst av samtliga anläggningar samt all bebyggelse på kvartersmark.

Framtida fastighetsägare svarar för drift av anläggningar på kvartersmark inklusive inom x- område.

### **Genomförandeorganisation**

Mark, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö & Stadsbyggnad.

Nacka Kommun svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Teknisk Produktion handhar debitering enligt VA-taxan.

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

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden Fisksätra Saltsjöbaden i Nacka. Samråd i bygglovfrågor sker med Miljö & Stadsbyggnad.

Nybyggnadskarta beställs från Miljö & Stadsbyggnad Bygg- och Lantmäterienheten.

Nacka Energi svarar för elnätet inom området.

### **Avtal**

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet skall reglera utbyggnad av allmänna anläggningar, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, tidplan, kvalitet i bebyggelse, miljöfrågor och landskapsbild, avgifter och kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till området.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Ägoförhållanden**

Ägare till fastigheten Rösunda 36:32 är Svensk Hälsovårds Badhotell AB. Nacka kommun äger Rösunda 2:2.

### **Fastighetsbildningsfrågor**

För att underlätta framtida förvaltning föreslås BD-området indelas i fyra separata fastigheter: En "bas"-fastighet för alla gemensamma anläggningar (angöring, parkering, fria grönytor och va-ledningar), en fastighet med speciallokaler för vård

och äldreboende (del av befintlig sjukhusbyggnad samt den föreslagna tillbyggnaden), en fastighet för sjukhems- eller seniorboende (övriga befintliga delar av sjukhuset och annexet) och en fastighet för seniorboende (fyra nya huskroppar samt garage).

Det gamla torpet, betecknat Q, föreslås avstyckas till en separat fastighet.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnadsfördelningar bestäms i exploateringsavtal. Kostnader för åtgärder inom och i direkt anslutning till planområdet kommer att belasta exploateringen.

### TEKNISKA FRÅGOR

För bostädernas uppvärmning förutsätts ett vattenburet system så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen för den nya bebyggelsen skall vara framsynt planering för låg energiförbrukning. Området är anslutet till det kommunala va-nätet. Snålspolande armaturer kommer att användas.

Dagvatten i områdets västra del förutsätts omhändertas lokalt. I den östra delen erfordras oljeavskiljare på dagvattnet från parkeringsplatsen.

Utrymme för källsortering skall anordnas.


Elförsörjningen sker genom Nacka Energis nät.

Byggavfall skall sorteras i fyra fraktioner (stål, sten, trä och blandat avfall).

Nacka kommun  
Miljö & Stadsbyggnad

  
Paul Ahlkvist

Svensk Hälsovårds Badhotell AB

  
Johan Koch

Antagen av områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden  
1999-02-10 § 2

  
Viveca Bremmer