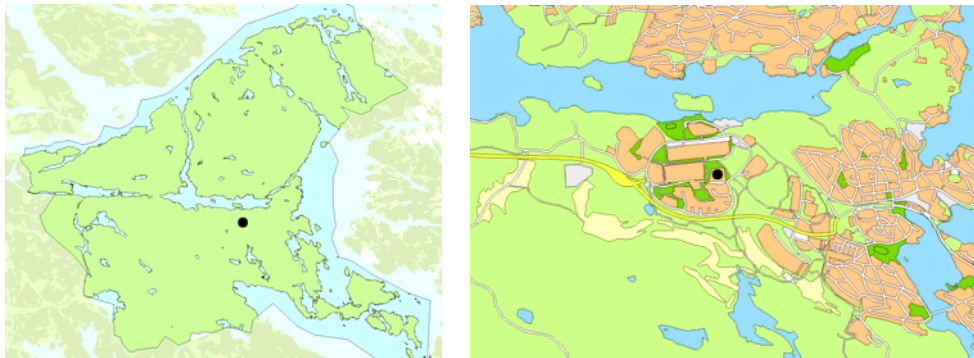


PLANBESKRIVNING

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

Upprättad på planenheten i oktober 2011.



HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	2
Planens syfte	2
Behovsbedömning	3
Förutsättningar	3
Planförslaget	5
Genomförande	9
Konsekvenser av planens genomförande	12
Referenser och bilagor	13
Medverkande tjänstemän och övriga	13

SAMMANFATTNING

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1 nära Fisksätra centrum i Saltsjöbaden. Fastigheten ägs av Nacka kommun och var tidigare bebyggd med en skola, Lämnboskolan. Efter att skolan brann ned beslöt kommunen att utlysa en markanvisningstävling för fastigheten där syftet var att bebygga den med flerbostadsbebyggelse. Planförslaget syftar därför till att skapa förutsättningarna för ett bostadsområde med energieffektiv bebyggelse i 4-5 våningar med sluttningsvåning.

Förslaget utgörs av 117 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. Den största delen av beståndet är 3 rum och kök (ca 48 %). De fyra bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt. Ett större område med vuxna tallar kommer dock att bebyggas. Bevarandet av hällmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse. Hustaken kommer att sticka upp över och bland trätopparna och området kommer att avgränsas mot Fidravägen med ett parkeringshus. Eftersom bebyggelsen uppförs på en höjd blir husen synliga i samtliga väderstreck både på långt och kort avstånd, men främst på långt. Mest framträdande kommer husen att bli från norr och Lännerstasundet där den annars visuellt skyddande vegetationen är belägen längre ned i slutningen. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden genom färgsättning och taklutning.

Särskilda planbestämmelser kommer att ange vilka ljudnivåer som är acceptabla. Husen ska motsvara ljudklass C för buller inomhus. Avstegsfall A kommer att tillämpas på några lägenheter. Gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet. Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst. Möjligheter för LOD är begränsade inom detaljplanområdet, men omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt.

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med energieffektiv flerbostadshusbebyggelse på Lämnbohöjden. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppförs i 4-5 våningar plus sluttningsvåning. Befintlig parkmark och gångväg till dalgången ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lämnbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås omlokaliseras så att den även fortsatt blir allmäntillgänglig.

BEHOVSBEDÖMNING

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, areal och markägoförhållanden

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

Översiktlig planering

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

I Nackas nya översiktsplan, *Hållbar framtid i Nacka*, som var ute på samråd runt årsskiftet 2010-2011 men som ännu inte antagits, är området markerat som medeltät stadsbebyggelse. Området berörs även av översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”*Utveckla lokala centra och deras omgivning*”, där Fisksätra och dess närområde pekats ut som lokalt centrum som ska utredas ytterligare.

Detaljplaner

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

Kommunala beslut

Under 2005 fick kommunens fastighetskontor i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19 (tidigare ett skolområde) genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 2006-06-19, § 134 att teckna detaljplaneavtal med markanvisning med den vinnande exploitören. Planarbetet stannade sedan upp under flera år på exploitörens önskan och återupptogs i april 2011.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap MB

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

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Området idag

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



Flygbild från 2010 över närområdet.

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

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

Kommersiell service finns i Fisksätra centrum, ca 400 m från området. Avståndet till Fisksätterskolan med grundskola och förskola är ca 600 m. Futuraskolan Lännbo (förskola-åk.6) ligger ca

PLANBESKRIVNING

700 m västerut på Fidravägen. Området försörjs med kollektivtrafik dagtid från Fisksätra station (Saltsjöbanan) i centrum samt med busslinje 465 (Nacka strand – Fisksätra) vid hållplats Ålgatan (Fidravägen), ca 200 m väster om området.

Trafik och buller

Området utsätts för buller från vägtrafik på Fidravägen. Enligt beräkningar baserade på prognos från 2007 och på skattningar av trafikallsträng har Fidravägen idag en trafikmängd på ca 2700 fordon/ÅMD (årsmedeldygn). Fidravägen saknar gång- och cykelbana.

Teknisk försörjning

Allmänna vatten- och avloppsledningar samt till el- och telenät finns utbyggda i området. Kapacitet finns att försörja den tillkommande bebyggelsen inom planområdet. Fjärrvärme har byggts ut i närområdet. En återvinningscentral (Östervik) finns ca 1,5 km väster ut.

PLANFÖRSLAG



Illustration av tillkommande bebyggelse (Claesson Koivisto Rune arkitektkontor AB).

Tillkommande byggnader

Fyra huskroppar som anpassas till slutningen via en slutningsvåning planeras. Endast bostadsändamål tillåts. Föreslagen upplåtelseform är bostadsrätter. Entréer planeras in mot den gård som de fyra fristående lamellhusen bildar. Orienteringen är i nord-sydlig riktning vilket knyter an till Fisksätra centrums orientering av byggnader. Huskropparna formar sig kring en bostadsgård där

en höjd i form av hållmark med tallskog kommer att utgöra större delar av gårdsmiljön. Bebyggelsen är i 4-5 våningar plus sluttningsvåning. De nordvästra och sydöstra husen planeras i 4 våningar plus sluttningsvåning och de nordöstra och sydvästra i 5 våningar plus sluttningsvåning. Höjden på bebyggelsen regleras med högsta tillåtna totalhöjd och våningsantal. Utöver det på plankartan angivna våningsantalet får bostadshusen ha en sluttningsvåning.

Byggnaderna innehåller tillsammans byggrätt för ca 10900 m² ljus BTA samt ca 1860 m² garage. Förslaget utgörs av 117 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. Den största delen av beståndet är 3 rum och kök (ca 48 %). De fyra bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt. Balkonger får utföras utanpåliggande och planeras i västligt läge.

Utöver bostadshusen planeras även ett fristående parkeringsgarage som utnyttjar nivåskillnaderna mot Fidravägen för att inrymma två våningar. Mot gården kommer garaget vara en våning medan det mot Fidravägen kommer ha två synliga våningar.

Fasaderna på garaget utförs i genomsiktig träspaljé och taket ska vara ett s.k. ”grönt tak” med sedumtäckning eller dylikt. Den nya bebyggelsen ska utformas i enlighet med gestaltungsprogram.

Mark och växtlighet

Så mycket som möjligt av den ursprungliga tomten ska bevaras för den framtida boendemiljön kring byggnaderna. Ingrepp i naturmarken minimeras genom att de två östra huskropparna samt parkeringsgaraget är placerade på redan iordninggjorda, hårda ytor där skolan var etablerad. Men en del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra för parkeringsgarage och grundläggning av bostadshusen. Bostadshusen ska byggas med radonsäkert byggande.

Berghällarna och träden på gården ska sparas och värdefull vegetation (främst ekar och tallar) utmed branterna ska bevaras. En del träd längre upp på höjden måste dock tas ner för uppförande av bostadshusen. För de större tallarna och ekarna kommer marklov att krävas för eventuell trädfällning. Bostadshusen placeras ca 5 m från fastighetsgränsen och gränsen mot parkmarken.

Den östra delen av fastigheten föreslås kvarstå som naturmark samt ett mindre område i sydväst där ett nytt allmänt gångstråk föreslås lokaliseras. Intill det allmänna gångstråket på den södra sidan finns flera värdefulla ekar.

Stads- och landskapsbild

De nya huskropparna innebär att stads- och landskapsbilden förändras eftersom området idag står obebyggt med mycket vegetation till större delen bestående av relativt höga träd. Området kommer att ändra karaktär från tidigare skolområde med låg bebyggelse och naturmark till flerbostadshusområde. Hustaken kommer att sticka upp över och bland trätopparna och området kommer att avgränsas mot Fidravägen med ett parkeringshus. Eftersom bebyggelsen uppförs på en höjd blir husen synliga i samtliga väderstreck både på långt och kort avstånd, men främst på långt. Mest framträdande kommer husen att bli från norr och Lännerstasundet där den annars visuellt skyddande vegetationen är belägen längre ned i sluttningen. Byggnaderna anpassas till

landskapsbilden genom att höjden hålls ner utifrån sett med hjälp av variation i taklutningen. Fasaderna ska även ha en dov färgsättning, ej ljus, som smälter in i landskapsbilden. Färgsättningen regleras i planbestämmelserna.



Vy från Lännerstasundet (Claesson Koivisto Rune Arkitektkontor AB)

Lek och utevistelse

De fyra fristående huskropparna och parkeringsgaraget bildar en bostadsgård av privat karaktär bestående av en körbar nivå med hårdgjord yta fram till entréerna och den något högre belägna hållmarken. Ytan på den körbara nivån ska ha ett ytskikt som är genomsläppligt för dagvatten och som i sin utformning bidrar till en låg hastighet för fordon. På hållmarken anläggs en lekplats och en grillplats för de boende med utsikt mot Lännerstasundet. Gångstigar från entrénivån leder upp till lekplats och grillplats. Nivåskillnaden mellan entré och lekplats är ca 2 m.

Gator och trafik

Fidravägen, som området har angöring från, förses med gång- och cykelbana till busshållplatsen västerut (Ålgatan). Infarten till området ska förses med gångbana/trottoar längs med uppfarten upp till gården. På bostadsgården ska det vara möjligt att angöra med bil till entréerna för i- och urlastning.

Tillgänglighet

Det allmänna gångstråket från Båthöjden, via bron över Fidravägen och genom området, byter sträckning och förläggs på allmän plats i utkanten av bostadsområdet. Gångvägen delar sig sedan och leder vidare till busshållplats och mot centrum via Drakstigen. Från bostadsgården planeras en gångväg på kvartersmark som kopplas ihop med den allmänna gångvägen längre ned mot centrum. För att möjliggöra detta fastighetsregleras en mindre del av Erstavik 26:1 över till Erstavik 26:19 och planområdet utökas något utanför Erstavik 26:19. På grund av nivåskillnaderna är detta område en naturlig förlängning av gården och det privata området, vilket leder till en tydligare avgränsning mellan offentligt och privat rum även i terrängen. Gränsen kan även förtydligas med ett staket. Samtliga gångvägar utrustas med ramper för barnvagnar och cyklar där trappor krävs pga. höjdskillnaderna. I öster, från markparkeringen, finns en gångväg som leder vidare ner till Gröna dalen.

På grund av topografin behöver gångstråken genom naturmarken ner mot centrum byggas delvis med trappor. Men en alternativ väg via infarten från Fidravägen gör att de planerade bostäderna

kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det kommer även att vara möjligt att med bil angöra den tillkommande bebyggelsen inom ett fåtal meter från entréerna. Lekplats ska göras tillgänglig genom svagt sluttande stigar upp för berghällen.

Parkering

All parkering för bostäderna ska anordnas på kvartersmark. Befintlig markparkering i områdets östra del ska behållas och omfattar ca 25 platser. Ett parkeringsgarage planeras på den södra delen av fastigheten. Parkeringsgaraget utnyttjar de befintliga nivåskillnaderna på fastigheten och byggs i två våningar. Infart till de olika våningarna sker från den sydöstra delen av området vid infarten från Fidravägen. En ramp leder upp till den övre våningen. Rampen utformas som en stödmur. Utgång från garaget ska finnas på övre våningen in mot gården med en trappa ner till den nedre våningen. Ytterligare en utgång finns i garagets nordöstra hörn.

God sikt ska säkerställas vid in- och utfarter till fastigheten och garaget. Antalet biluppställningsplatser är en parkering/lägenhet. Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan ordnas på gården.

Cykelparkering planeras under skärmtak på gården med två platser/lägenhet i nära anslutning till bostädernas entré.

Belysning

Området ska utrustas med belysning enligt belysningsförslag, se gestaltningsprogram. Belysningen ska utföras så att intilliggande lägenheter ej störs.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

Lägre klimatpåverkan uppnås genom att byggnaderna ansluts till fjärrvärmenätet och genom att bostadshusen certifieras enligt miljöbyggnad eller likvärdigt. Miljöbyggnad är ett svenskt certifieringssystem, utvecklat för att certifiera byggnader inom områdena energi, inomhusmiljö samt material och kemikalier. Under byggtiden ska byggavfall källsorteras på plats. Bostäderna ska också vara förberedda för källsortering av flera fraktioner, även matavfall ska kunna källsorteras. Det är viktigt att hållbarhetsfrågorna bevakas och följs upp under utarbetandet av exploateringsavtalet, genom att avtala och besluta om hur uppföljning ska ske.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

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

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

Organisatoriska frågor

Preliminär tidsplan

Plansamråd	4:e kvartalet 2011
Granskning (utställning)	2: a kvartalet 2012
Antagande av planen, KF	3: e kvartalet 2012
Godkännande av exploateringsavtal, KF	3: e kvartalet 2012
Utbyggnad	3:e kvartalet 2013
Inflyttning från	3:e kvartalet 2014

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

Avtal

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

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Miljö- och Stadsbyggnad, exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov

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

E1

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

Tekniska frågor

För de tekniska frågorna kan det även finnas information i gestaltningsprogrammet. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för fortsatt arbete. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i gestaltningsprogrammet kommer till genomförande.

Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Fidravägen. Korsningen mellan Fidravägen och infarten till fastigheten Erstavik 26:19 måste byggas om för att erhålla en trafiksäker miljö. Längs Fidravägen ska en allmän gc-väg och byggas för att säkerställa en trafiksäker gatumiljö och som ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. En gångväg ska byggas i anslutning till befintlig gångväg från Båthöjden mot Fisksätra centrum. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa på allmän platsmark och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna. Trafikanläggningar inom kvartersområdet ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons behov av framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet mm). Standard ska vara enligt gällande normer i Plan- och bygglagen samt i BBR 5:94.

Gård/Närmiljö

Exploatören svarar för bebyggelsen och utformningen av gård och närmiljö på kvartersmark. Gården och närmiljön ska utföras enligt gestaltningsprogram. En del berg kommer att behöva

sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra för garage och tillkommande bebyggelse. En del träd måste tas ner för uppförande av bebyggelsen. För större träd krävs marklov för trädfällning.

Parkering

Parkeringsgarage ska torrsopas och eventuellt ha uppsamlingsrännor. Oljeavskiljare klass 1 efterkras för parkeringsplatserna.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvattenlösning för hela området ska hanteras i enlighet med Nacka kommuns dagvattenstrategi. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade pga. de geotekniska och faktiska förhållandena. Dagvattnet i området ska så långt som möjligt infiltreras inom tomtmark. Taktäckningen på parkeringsgaraget ska vara ett s.k. ”grönt tak” som underlättar dagvattenhanteringen. Ytskiktet på gården ska vara genomsläppligt för dagvatten. En dagvattenutredning ska tas fram.

Uppvärmning/Energi

Uppvärmning av byggnaderna kommer ske med fjärrvärme. Byggnaderna kommer att ha en låg energianvändning. Enligt Nacka kommuns riktlinjer ska byggnaderna miljöklassas med certifiering miljöbyggnad, minimum nivå silver eller likvärdigt.

Avfallshantering

För att undvika tung trafik på gården intill lekplats och entréer placeras avfallshanteringen vid infarten från Fidravägen. Källsorteringen ska ske enligt Nacka kommuns policy som kommer att gälla med början hösten 2011. Det ska vara möjligt att källsortera papper och kartong, plast, metall, glas och matavfall. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial. Sophämtning ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009.

Ekonomiska frågor

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

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

Natur

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

Landskapsbild

Branter med riklig vegetation och hållmark omvandlas till ett bostadskvarter där bostadshusen sticker upp ovanför trädtopparna. Bostadshusen kommer att synas på långt håll och påverka landskapsbilden från bl.a. farleden. Förslaget påverkar ingen kulturmiljö.

Buller

Enligt den bullerutredning som gjorts beräknas nuvarande trafikmängd på Fidravägen orsaka vissa bullerproblem vid de husgavlar som ligger närmast Fidravägen. På grund av bergig terräng är det svårt att använda bullerskärmar i markplan för reduktion av ljudnivåer. Möjligen kan en skärm på balkong eller liknande åtgärd behövas för att erhålla tyst sida. Problemen kan lösas genom att tillämpa avstegsfall A och ha en god lägenhetsplanering. Särskilda planbestämmelser kommer att ange vilka ljudnivåer som är acceptabla. Husen ska motsvara ljudklass C för buller inomhus. Avstegsfall A kommer att tillämpas på några lägenheter.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet. En dagvattenutredning ska tas fram som visar dagvattnets mängd, innehåll av föroreningar, hur fördröjningsmagasin ska dimensioneras och vilka olika hanteringsmöjligheter som finns. Möjligheter för LOD är begränsade inom detaljplanområdet, men omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt. Vilket också regleras genom en planbestämmelse. Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst.

Rekreation och tillgänglighet

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

Trygghet och säkerhet

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

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

Lokalklimat

Bebyggelsens placering och utformning gör att goda solförhållanden klaras under den större delen av året. Tre suterränglägenheter får uteplatser av en ytterst tveksam kvalitet och kan komma att få sämre solförhållanden under vinterhalvåret. Utformning av dessa bör utredas vidare.

Konsekvenser för fastighetsägare

De delar av fastigheten Erstavik 26:19 som är allmän parkmark kommer att sammanläggas med intilliggande kommunal fastighet, Erstavik 26:1. Kvartersmarken för bostäder överläts på exploatören när detaljplanen vinner laga kraft. Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören och godkännas innan detaljplanen antas.

REFERENSER OCH BILAGOR

- Gestaltungsprogram, Claesson Koivisto Rune Arkitektkontor AB, 2011-10-14
- Lännbohöjden, Nacka. Vägtrafikbullenutredning, Lars Ekström, Structor, 2011-09-06.
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka. Miljöteknisk provtagning, Maria Lindberg, WSP, 2011-07-08
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka kommun. Kompletterande miljöteknisk provtagning. Maria Lindberg, WSP, 2011-09-28.
- Miljöredovisning. Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, i Fisksätra, Saltsjöbaden, Nacka kommun, 2011-10-11.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Björn Bandmann	Projektledare	Exploateringsenheten
Emma Färje Gustafsson	Planarkitekt	Planenheten
Alice Ahoniemi	Miljöinspektör	Miljöenheten
Eva Maria Persson	Stadsarkitekt/enhetschef	Bygglovenheten
Christer Hallberg	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten (konsult)
Anna Ek	Landskapsarkitekt	Park & Fritid
Ann-Sofie Jalvén	Landskapsarkitekt	Park & Fritid
Katarina Kjellberg	Trafikplanerare	Trafikenheten
Oscar Engle	VA-ingenjör	VA & Avfall
Charlotte Ohm	Projektledare	Skanska Nya Hem AB
Lotti Engstrand	Arkitekt	Claesson Koivisto Rune
Mårten Claesson	Arkitekt	Claesson Koivisto Rune
Deta K Gemzell	Arkitekt	Claesson Koivisto Rune

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Gustafsson
Planarkitekt