

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- Lokaltrafik
- Naturområde
- Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Äldreboende

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea är 2500 kvm

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, dock får plank och stödmurar uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus/förråd

MARKENS ANORDNANDE

- Marklov krävs för trädfällning
- Ulfart får inte anordnas

Parkeringsbehov för planområdet ska lösas inom kvartersmark

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver angiven högsta höjd får skorstenar, ventilationshuvor och dylikt uppföras
- Högsta antal våningar

Bebyggelsen utformas i huvudsak enligt gestaltungsprogram. Dagvatten inom kvartersmark ska i största möjliga utsträckning infiltreras inom fastigheten.

STÖRNINGSSKYDD

Bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå är högst 55 dB(A) vid fasad och maximal ljudnivå är högst 70 dB(A) på uteplats. Inomhus gäller högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

Detaljplan för Erstavik 26:21

(Båthöjdens äldreboende), Fisksätra Nacka kommun. Planenheten oktober 2008, justerat mars 2009.

Andreas Totschnig
Planchef

Johan Håkansson
Planarkitekt

Till planen hör:
planbeskrivning
genomförande-
beskrivning
miljöredovisning
gestaltungsprogram
illustrationsplan

KFKS 2006/308 214
Projektnr 9526

Tillstyrkt av MSN...2009-03-31 § 88
Antagen av KF...2009-05-25 § 89
Laga kraft...2009-06-25

DP 468

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Erstavik 26:21 (Båthöjdens äldreboende), Fisksätra, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i oktober 2008, justerat mars 2009

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av äldreboende på mark som idag är planlagd för allmänt ändamål. Samtidigt ska det säkerställas att allmänhetens tillgänglighet till gång- och cykelvägen genom planområdet bibehålls och att befintliga naturvärden sparas där det är möjligt.

Planområdet är ca 1,2 hektar stort och ligger på en markerad höjd i den södra delen av Fisksätra. I söder avgränsas området av Repvägen, medan det i övriga riktningar omges av ett skogsområde. I norr ligger dock ett bostadsområde på ett avstånd från planområdet av som minst 15 meter. Omkring 40 meter söder om området går den livligt trafikerade Saltsjöbadsleden.

Inom planområdet fanns tidigare en förskolebyggnad, vilken stod oanvänd i ett antal år. Eftersom det inte fanns något behov av att använda byggnaden som förskola eller skola revs den år 2007 inför plangenomförandet.

En behovsbedömning har utförts för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. I miljöredovisningen beskrivs planförslagets påverkan ur miljö,- hälso,- och naturresssynpunkt.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i den södra delen av Fisksätra. Det är beläget på en markerad höjd inom ett skogsområde som avgränsas av vägar och bostäder. Planområdet gränsar i söder till Repvägen, medan skogsområdet omsluter i övriga riktningar. I norr ligger ett radhusområde på som minst 15 meters avstånd från planområdet. Ca 40 meter söder om planområdet går den vältrafikerade Saltsjöbadsleden.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,2 hektar.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av Nacka kommun.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

I Nacka kommuns översiktsplan från 2002 är planområdets markanvändning satt till enbostadshus.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan S 62 som fastställdes 1969-09-05. Markanvändningen är där satt till allmänt ändamål, utlagd som framtida reserv för ospecificerat ändamål. Högsta byggnadshöjd är angiven till 5,0 m. Utfartsförbud råder längs huvuddelen av planområdets gräns mot Repvägen.

PLANBESKRIVNING

Kommunala beslut

Områdesnämnden Fisksätra-Saltsjöbaden beslutade hösten 2001 att en detaljplan skulle upprättas för det aktuella området. Fastighetskontoret hade då inkommit med en förfrågan om planändring för att området skulle kunna bebyggas med bostäder. Planarbete pågick under våren/sommaren 2002, men lades ned på grund av protester från närboende.

Planarbetet återupptogs under våren 2006 och kommunstyrelsen godkände 2006-08-21 ett start-PM som syftade till att möjliggöra uppförande av bostäder och äldreboende i planområdet. Under planprocessen har det beslutats att endast äldreboende är aktuellt.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Inom planområdet fanns tidigare en förskolebyggnad, vilken stod oanvänd i ett antal år. Eftersom det inte fanns något behov av att använda byggnaden som förskola eller skola revs den år 2007 inför plangenomförandet.

Mark och vegetation

Planområdet är beläget inom ett mindre skogsområde som angränsar till Fisksättras bostadsbebyggelse. Området ligger på en höjdrygg som reser sig ovanför omgivningarna, med undantag för den höjd som angränsar planområdet i öster. Områdets högsta punkt utgörs av delvis utfylld mark där en förskolebyggnad tidigare stod. Höjdskillnaderna är relativt stora inom planområdet, särskilt i dess västra del.

Området är bevuxet med hållmarkstallskog och blandskog, med en undervegetation bestående av blåbärsris och mossor. Inslaget av berg i dagen är stort och jordlagret tunt, varför vegetationen är känslig för slitage.

Friytor och GC-vägar

I anslutning till den tidigare förskolebyggnaden finns idag i princip outnyttjade öppna ytor som tidigare används som förskolegård. Detta har satt sina avtryck i form av bl.a. plana ej vegetationsklädda ytor samt rester av tidigare markanläggningar. Marken är här delvis uppbyggd av äldre fyllnadsmassor.

Genom planområdet går idag en gång- och cykelväg som används relativt flitigt för rekreation bland närboende. Särskilt i områdets västra del är GC-väg brant, med en lutning på uppemot 1;10. GC-vägen är försedd med belysning, samt med skyddsstängsel längs med Repvägen.

Gator och trafik

Tillfart till planområdet sker idag från Repvägen i områdets sydöstra hörn. Utfartsförbud råder längs huvuddelen av planområdets gräns mot Repvägen.

PLANBESKRIVNING

I nära anslutning till områdets tillfart finns en parkering som tidigare utnyttjades för förskolans räkning. Vid entrén till den tidigare förskolebyggnaden finns även en vändplan.

PLANFÖRSLAGET

Mark och vegetation

Ett antal större tallar anses vara särskilt värdefulla, främst p.g.a. deras betydelse för landskapsbilden, och ska därför bevaras där det är möjligt. Av de 21 tallar inom planområdet som anses vara värdefulla skyddas 3 av en skyddsbestämmelse i detaljplanen som innebär att marklov krävs för trädfällning, medan 12 skyddas genom att de i detaljplanen ligger inom område avsatt som naturområde. Värdefulla träd ska även skyddas genom ett vegetationsavtal (med vite för skyddade träd). Resterande 6 tallar måste däremot troligen fällas i och med plangenomförandet. I anslutning till större befintliga träd ska slänter och uppfyllnader undvikas av hänsyn till träden.

Naturen i planområdet ska även fortsättningsvis behålla sin naturliga karaktär. De norra, västra och södra delarna av området avsätts i detaljplanen som naturmark, för att skydda de naturvärden som finns där.

Det stora inslaget av berg i dagen och de tunna jordlagren gör att det är svårt att nyplantera i naturmarken. Av denna anledning är det extra viktigt att befintlig vegetation sparas så långt möjligt.

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden mer än lokalt, då det endast är en mindre del av ett större naturområde som bebyggs. De delar som planeras för bebyggelse saknar redan idag till stora delar högre vegetation, då ytorna tidigare varit ianspråktagna. Tidigare markarbeten i form av sprängning och utfyllning, har skapat plana ytor – vilket gör att nya stora markarbeten kan begränsas.

Provtagning på äldre fyllnadsmassor ska göras i samråd med kommunens miljöenhet innan bygglov ges.

Planområdet ligger inom område med risk för förhöjda markradonvärden. Vid projektering och byggnation ska särskild hänsyn tas till detta.

Tillkommande bebyggelse

Planområdet kommer i planförslaget huvudsakligen att utgöra kvartersmark för vårdändamål, specificerat som äldreboende. Kvartersmarken upptar ungefär hälften av hela planområdet.

Tillkommande bebyggelse ska genom sin storlek och placering anpassas till omgivningarna. Bebyggelsen begränsas till 2 våningar och totalhöjden till 56,5 meter över nollplanet, dock med möjlighet att uppföra skorstenar, ventilationshuvar och dylikt

PLANBESKRIVNING

utöver denna höjd. Genom att använda totalhöjd istället för byggnadshöjd begränsas bebyggelsens höjd tydligare till omgivningarnas höjdförhållanden och naturvärden, så att bakomvarande trädkronor framträder. I gällande plan begränsas byggnadens höjd med en högsta byggnadshöjd på 5,0 m. En totalhöjd på 56,5 meter över nollplanet motsvarar ungefär en högsta totalhöjd på 8,0 m. Totalhöjden mäts till byggnadens högsta punkt, till skillnad från byggnadshöjden som mäts till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt tak med 45 graders lutning.

Byggrätten begränsas till en största byggnadsarea på 2500 m². Detta innefattar såväl själva äldreboendet som övriga till den hörande byggnader.

Delar av kvartersmarken får inte bebyggas, främst för att bebyggelsen inte ska hamna för nära gång- och cykelvägen, naturområdet eller angränsande planområde. I den norra delen av planområdet sammanfaller området som inte får bebyggas med den mest kuperade delen av sluttningen. Anledningen till att detta område skyddas är att den nya bebyggelsen inte ska komma för nära bostadsområdet samt att det p.g.a. höjdskillnaderna skulle vara svårt att bebygga området samtidigt som man tar hänsyn till befintliga naturvärden.

I södra delen av kvartersmarken finns ett område där marken endast får bebyggas med uthus/förråd. Syftet med detta är att möjliggöra uppförande av en byggnad som även kan fungera som bullerskydd.

Eftersom planområdet dels är högt beläget och dels ligger som ett ”skyltfönster” för Fisksätra vid Saltsjöbadsleden kommer nya byggnader att synas på långt håll. Områdets gestaltning är därför viktig – bl.a. vad gäller material, färg, form och placering – varför ett gestaltungsprogram har tagits fram som en del av planhandlingarna. Gestaltungsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för fortsatt arbete. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i gestaltungsprogrammet kommer till genomförande.

Området bör planeras så att det knyts samman med närliggande bostadsområden, för att inte riskera att uppfattas som isolerat, samt att det uppfattas som en säker och trygg miljö.

Tillkommande bebyggelse ska klara följande riktvärden för trafikbuller – inomhus: 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå nattetid, samt – utomhus (frifältsvärden): 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå på uteplats. För att uppfylla dessa riktvärden kommer det att krävas åtgärder i kvartersmarkens södra och sydvästra del, där riktvärdena idag delvis överskrids.

Uteplatser bör även utformas så att hänsyn tas till rådande vindriktningar, då planområdet ligger på en relativt vindutsatt höjd.

PLANBESKRIVNING

Friytor och GC-vägar

Det är viktigt att allmänhetens tillträde till gång- och cykelvägen genom planområdet bibehålls. Anledningen är både att den används relativt flitigt av närboende för rekreation samt att det möjliggör för en eventuell framtida förlängning av gc-vägen österut. En allmäntillgänglig gc-väg är även viktig för att knyta ihop planområdet med övriga Fisksätra, då området ligger något isolerat från övrig bebyggelse. För att säkerställa allmänhetens tillträde till gc-vägen ska den utgöra allmän platsmark

För att förbättra tillgängligheten på gc-vägen ska dess lutning minskas, vilket innebär att delar av den måste ledas om inom naturmarken i väster. För att påverkan på naturmarken inte ska bli för stor ska lutningen vara maximalt 1:12, jämfört med 1:20 som krävs för fullständigt handikappanpassade gc-vägar. I huvuddelen av planområdet får dock gc-vägen en lutning på 1:20, med undantag av de sista 60 metrarna i områdets nordvästra hörn.

För att klara en lutning på max 1:12 behöver gc-vägen förläggas upphöjd på den del av gc-vägen som går genom naturmarken, där marken lutar som mest. GC-vägen kommer som högst att ligga 1,5 meter ovanför terrängen. Genom att bygga upp gc-vägens kanter mot angränsande mark med stenblock kan man dock minimera slänter ut i terrängen.

Gång- och cykelvägen ska utformas med hänsyn till snöröjningsfordon. Vidare ska gång- och cykelvägen längs med kvartersmarkens gräns uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses. För gc-vägen krävs därför en total bredd på 3,0 meter med bärighet för utrycknings- och snöröjningsfordon. GC-vägen är tänkt att bestå av 2,5 m asfaltsbelagd yta med 0,25 m breda stödremor på vardera sida. Vidare ska det på den södra/västra sidan av gc-vägen reserveras en 0,5 meter bred zon för bl.a. belysningsstolpar och möblering.

Utmed gc-vägen ska det finnas handledare där lutningen överskrider 1:20. Möjligheten att ha sidoförlagda vilplan med sittmöjlighet ska ses över. Bänkar med armstöd ska finnas enligt kommunens standard.

Belysningen är viktigt för att gc-vägen ska kännas säker och trygg. Denna väg utgör vägen mellan äldreboendet och övriga Fisksätra samt vägen till närmsta busshållplats. Belysning utmed gc-vägen ska utformas enligt Nacka kommuns belysningsprogram

Stängsel mot branta slänter mot Repvägen ska ses över och bytas i erforderlig omfattning. Detta stängsel bör i uttryck och materialutförande samverka med inom kvartersmarken valt stängsel, vilket är av särskild betydelse längs gc-vägen. Där gc-vägen är upphöjd ovanför terrängen erfordras cykelräcken och handledare.

Gator och trafik

Tillfart till planområdet ska enligt planförslaget ske från Repvägen, via en delvis nyanlagd infartsväg i områdets sydöstra hörn. Kommunen kommer att vara huvudman

PLANBESKRIVNING

för den del av infarten som ligger på allmän platsmark, vilken i plankartan är satt till lokalgata.

Det ska även fortsättningsvis vara utfartsförbud längs huvuddelen av planområdets gräns mot Repvägen. Angöringen styrs därmed till planområdets sydöstra del.

All parkering för verksamheter i planområdet förutsätts ske inom kvartersmark. Det ska säkerställas att det finns tillräckligt med parkeringsplatser för både besökare och personal, samt att antalet handikapplatser är tillräckligt.

Exploatören har för avsikt att i planområdets östra gräns anlägga en besöks- och personalparkering med 19 parkeringsplatser. Vidare ska det finnas 4 p-platser i carport och 4 handikapplatser i anslutning till äldreboendet. Eftersom det är mer än 20 p-platser ska parkeringsytan förses med oljeavskiljare.

Kollektivtrafik finns i form av en busshållplats ca 200 meter nordväst om planområdet, vid Fidravägens korsning med Repvägen. Denna busshållplats nås via den gc-väg som går genom planområdet. Det är därför viktigt att denna gc-väg har bra tillgänglighet och upplevs som trygg och säker.

Service

Planområdet kan även komma att innefatta service med koppling till äldreboendet, som hemtjänst eller liknande.

Detaljplanen kommer inte att medföra något ökat behov av service i närområdet.

Tillgänglighet

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav på allmänna platser eller lokaler dit allmänheten har tillträde. I planområdet har särskild vikt lagts vid att förbättra tillgängligheten på gång- och cykelvägen, genom att dess lutning minskas. Vad gäller kvartersmarken ska utemiljön och nivåer vid entréer vara anpassade för funktionshindrade.

Trygghet och säkerhet

Det är viktigt att gång- och cykelvägen känns trygg och säker, särskilt då den utgör vägen mellan äldreboendet och övriga Fisksätra (inkl närmsta busshållplats). I detta sammanhang är det särskilt viktigt att belysningen är tillräcklig.

Saltsjöbadsleden som ligger ca 40 m söder om planområdet är sekundär transportled för farligt gods, varför det för planförslaget har gjorts en riskutredning avseende transport av farligt gods (2008-05-19). Riskutredningen visar att mängderna farligt gods som transporteras på leden är små och att risknivåerna är acceptabla utan att ytterligare skyddsåtgärder behöver genomföras.

PLANBESKRIVNING

Dagvattenhantering

Dagvattnet i området skall så långt möjligt omhändertas lokalt. Dock är möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) begränsad på grund av de hårdgjorda ytornas omfattning och det tunna jordtäcket. En förstudie för dagvattenhanteringen inom kvartermark har därför upprättats. De åtgärder som där föreslås beskrivs mer ingående i gestaltungsprogrammet och i genomförandebeskrivningen.

Fördröjningsmagasin, sedumtak och genomsläppliga parkeringsytor är exempel på hur dagvattnet kan omhändertas. Den kuperade naturmarken i planområdets västra och norra del kan också utnyttjas för att sprida ut delar av dagvattnet. I detta sammanhang är det dock viktigt att vegetationstäcket inte skadas. Den befintliga vattenspegeln i nordväst kan med fördel utnyttjas vid dagvattenhanteringen.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Kapaciteten att försörja tillkommande bebyggelse utreds och dimensioneringen ska vara utredd till detaljplanens utställning.

Plats för hushållssopor och grovsopor ska anordnas inom planområdet.

Vid byggnation avser exploitören att borra för bergvärme för uppvärmning av hela anläggningen.

Nacka Energi svarar för utbyggnad av elförsörjning. En transformatorstation uppförs vid behov i närheten av planområdet för att garantera elförsörjningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Mark- och fastighetsfrågor

Detaljplanen kommer att medföra fastighetsbildningsåtgärder. Den del av planområdet som utgörs av allmän platsmark (natur och gc-väg) kommer att överföras från den kommunägda fastigheten Erstavik 26:21 till den kommunägda fastigheten Erstavik 26:1.

Kvarvarande del av Erstavik 26:21, vilken utgörs av kvartermark, kommer att innehas av exploitören med tomträtt.

PLANBESKRIVNING

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploitören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Tomträttsavtal kommer att upprättas som en bilaga till exploateringsavtalet.

Ekonomi

I genomförandebeskrivningen redovisas hur ansvaret och kostnaderna i samband med plangenomförandet fördelas mellan exploitören och kommunen.

Tidplan

Planen beräknas bli antagen i maj 2009. Om planen inte överklagas vinner den normalt laga kraft ca en månad efter att den antagits.

MEDVERKANDE

Nacka kommun:

Johan Håkansson	Planarkitekt, Planenheten
Susanne Skoglund	Exploateringsingenjör, Exploateringsenheten
Magnus Rothman	Miljöbevakare, Miljöenheten
Mahmood Mohammadi	Trafikingenjör, Trafik, natur & fritid
Roger Wernboe	Markingenjör, Fastighetskontoret
Ann-Sofie Westin	Sakkunnig park/landskap, Trafik, natur & fritid
Per Johnsson	Handläggare Va/gata, VA & avfall
Birgitta Strömbäck	Bygglovhandläggare

Jan Hagman	Riflex ab
Mikael Öst	Riflex ab
Elisabeth Persson	Aleris
Tua Franklin	Nyréns arkitektkontor
Maria Uddén	Nyréns arkitektkontor
Pia Englund	Nyréns arkitektkontor
Johanna Ljungdahl	Nyréns arkitektkontor

Planenheten

Andreas Totschnig	Johan Håkansson
Planchef	Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2009-05-25 § 89/

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Erstavik 26:21 (Båthöjdens äldreboende), Fisksätra, Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i oktober 2008, justerad i mars 2009

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 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.

DETALJPLANEN

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av äldreboende på mark som idag är planlagd för allmänt ändamål. Konkret innebär detta att den gamla förskolebyggnaden rivs, vilket redan har gjorts och att ett äldreboende byggs på mark som kommer att innehåsa med tomträtt. Vidare ska en trygg gång- och cykelväg säkerställas som säkrar kommunikationen mellan planområdet och övriga Fisksätra inklusive busshållplats. Befintliga naturvärden ska sparas där det är möjligt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplan

Utställning	december-februari 2008
Antagande av kommunfullmäktige	maj 2009
Laga kraft	juni 2009

Exploateringsavtal

Antagande av kommunfullmäktige	maj 2009
Laga kraft	juni 2009

Projektering

Projektering av allmänna anläggningar	juni-september/oktober 2009
---------------------------------------	-----------------------------

Utbyggnad

Utbyggnad	januari 2010-december 2010
-----------	----------------------------

Slutbesiktning

Slutbesiktning januari/februari 2011

Slutredovisning

Slutredovisning februari-april 2011

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun (nedan benämnd kommunen) skall genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga gatu- och park/naturmark. Tomträttsinnehavaren till fastigheten Erstavik 26:21, Riflex Vårdfastigheter AB (nedan benämnd exploatören), är huvudman för kvartersmarken. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi för det allmänna el-nätet.

Detaljplaneavtal med markanvisning har upprättats mellan kommunen och exploatören. Därutöver finns även ett samarbetsavtal mellan Riflex AB (moderbolag till exploatören) och Aleris Äldreomsorg AB som kommer att driva äldreboendet. Detaljplaneavtalet med markanvisning förutsätter att samarbetsavtalet är gällande. Upphör samarbetsavtalet att gälla är även detaljplaneavtalet förfallet.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av allmänna anläggningar, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation m m. Avtalet ger även anvisningar om bl a tidsplan, fastighetsbildning, avgifter för va-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet skall antas av kommunfullmäktige.

Tomträttsavtal upprättas som en bilaga till exploateringsavtalet.

Kommunen och exploatören svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan övriga avtals- och genomförandefrågor handläggs av Exploateringsenheten, Miljö- och Stadsbyggnad, Nacka kommun.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas av exploatören till Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Exploatören samråder i bygglovfrågor med bygglovenheten, Miljö- och Stadsbyggnad, Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs av exploatören hos lantmäterienheten, Miljö- och Stadsbyggnad, Nacka kommun.

El/energi

Nacka Energi svarar för utbyggnad av elförsörjning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör hela fastigheten Erstavik 26:21 (utgör i dagsläget hela detaljplaneområdet) som ägs av Nacka kommun samt mindre delar av Erstavik 26:1 (ingår inte i detaljplaneområdet idag) som också ägs av kommunen.

Detaljplanen innebär att ca 5400m² mark som ska utgöra allmän platsmark överförs till den kommunägda fastigheten Erstavik 26:1 från den kommunägda fastigheten Erstavik 26:21. Kvarstående mark på fastigheten Erstavik 26:21, 7000m², utgör kvartersmark och kommer att innehas av exploatören med tomträtt.

I övrigt kommer planen inte att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Fastighetsbildningen regleras i exploateringsavtal tillsammans med bilagt tomträttsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

För de tekniska frågorna finns även 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

Gata som skall betjäna planområdet är den befintliga gatan Repvägen. Angöring sker via delvis nyanlagd infartsväg. Kommunen är huvudman och ansvarar för drift och underhåll av den del av infartsvägen som ansluter till gång- och cykelvägen och ligger närmast Repvägen (se den del av infartsvägen som utgör allmän platsmark på detaljplanekartan), exploatören är huvudman och ansvarar för drift och underhåll för resterande del av infartsvägen som ligger inom kvartersmark. Samtliga arbeten utförs av exploatören.

Park och natur

Gång- och cykelvägen inom allmän platsmark dras om och bredden utökas till totalt 3,5m (2,5m yta, stödresor på vardera sida om 0,25m och på södra/västra sidan reserveras 0,5m för utrymme till belysningsstolpar m.m.). Vägen är ca 240m

lång i den nya sträckningen. Gång- och cykelvägen beläggs med asfalt och byggs upp på kanterna av natursten för att minimera slänter och bevara så mycket som möjligt av angränsande natur. Vilplan med sittmöjlighet ska finnas. Arbetena utförs av kommunen eller av kommunen anlitad entreprenör. Kommunen ansvarar därefter för drift och underhåll av gång- och cykelvägen.

Naturmarken inom allmän platsmark städas och röjs av kommunen eller av kommunen anlitad entreprenör. Kommunen ansvarar därefter för drift och underhåll av denna.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark.

Vatten och spillvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Kapaciteten finns att försörja tillkommande bebyggelse.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet för dagvatten, men utökade hårdgjorda ytor som följer av exploateringen har medfört att en förstudie för dagvattenhanteringen inom kvartermark upprättats.

Dagvattnet i området skall så långt som möjligt omhändertas lokalt. Dock är möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) begränsad på grund av de hårdgjorda ytornas omfattning. I enlighet med förstudien gäller följande:

Gårdar mot söder: Takvatten från stuprör med utkastare leds bort tillsammans med dagvatten från hårdgjorda ytor och vegetationsytor via stensatta ränndalar och mindre trummor ut i slänt och nedanliggande dike som ansluter till befintlig betongtrumma under Repvägen.

Gårdar mot nordväst: Takvatten från stuprör med utkastare leds bort tillsammans med dagvatten från hårdgjorda ytor och vegetationsytor via stensatta ränndalar till närliggande översilningsyta inom naturmark. Bräddat dagvatten leds via trumma och dike till befintlig översilningsyta.

Gård mot norr: Takvatten från stuprör med utkastare leds via dagvattenledning till ett perkolationsmagasin. Dagvatten från hårdgjorda ytor/vegetationsytor omhändertas genom infiltration.

Entréområde/parkering: Takvatten från stuprör via entré leds med dagvattenledningar till ett perkolationsmagasin. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds via oljeavskiljare till perkolationsmagasin beläget i anslutning till parkeringen.

Uppvärmning

Vid byggnation avser exploatören att borra för bergvärme för uppvärmning av hela anläggningen.

Avfallshantering

Soprum finns i byggnaden på nedersta våningen i anslutning till vändplanen. Här sker både sop- och varuleveranser.

EI/Energi

En ytterligare transformatorstation uppförs vid behov i närheten av äldreboendet för att garantera elförsörjningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar anläggandet av sin nya in- och utfart på allmän platsmark och kvartersmark.

Gång- och cykelvägens utbyggnad bekostas av kommunen, liksom tillhörande åtgärder och utrustning såsom stängsel, belysning, handledare och bänkar m.m.

Kommunen bekostar också städning och röjning på naturmark.

Utbyggnad på kvartersmarken gällande vatten- och spillvatten samt dagvatten bekostas av exploatören.

Fastighetsbildningsåtgärd bekostas av kommunen. Teknisk kontroll och kommunens administrativa kostnader för genomförandet bekostas av kommunen.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el och tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploatörens kostnader för innehav av tomträtt regleras i tomträttsavtal.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Susanne Skoglund
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
2009-05-25 § 89

Viveca Bremmer
Planassistent



GESTALTNINGSPROGRAM

DETALJPLAN FÖR ERSTAVIK 26:21
(BÅTHÖJDENS ÄLDREBOENDE),
FISKSÄTRA, NACKA KOMMUN

OKTOBER 2008
REVIDERAT MARS 2009

INNEHÅLL

MEDVERKANDE	4
INLEDNING	5
NULÄGESBESKRIVNING	6
ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ	8
GÅRDSMILJÖER	10
SKOGSMARK I NÄROMRÅDET	12
ANGÖRING OCH PARKERING	13
DAGVATTEN	14
BYGGNADSUTFORMNING	15
BULLERDÄMPNING	17
ALLMÄN PLATSMARK	18
REKOMMENDATIONER	20

MEDVERKANDE

Programmet har utarbetats av Nacka Kommun, Reflex ab, Aleris och Nyréns arkitektkontor.

Nacka Kommun:

Johan Håkansson

Susanne Skoglund

Magnus Rothman

Mahmood Mohammadi

Roger Wernboe

Ann-Sofie Westin

Per Johnsson

Birgitta Strömbäck

Planarkitekt

Exploateringsingenjör

Miljöbevakare

Trafikingenjör

Markingenjör

Sakkunnig park/landskap

Handläggare Va/gata

Bygglovhandläggare

Jan Hagman

Mikael Öst

Reflex ab

CM-Bygg

Elisabeth Persson

Aleris

Tua Franklin

Maria Uddén

Pia Englund

Johanna Ljungdahl

Nyréns arkitektkontor

Nyréns arkitektkontor

Nyréns arkitektkontor

Nyréns arkitektkontor

INLEDNING

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Erstavik 26:21, (Båthöjdens äldreboende), Fisksätra, Nacka Kommun. Programmet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för projekteringen, bygglovshandläggningen, byggandet och förvaltningen av anläggningen. Plankartans bestämmelser hänvisar till gestaltningsprogrammet med avseende på utformning och utförande. Det är även en bilaga till exploateringsavtalet och förutsätts kopplas till detaljplanen genom en hänvisande planbestämmelse.

Avsikten med gestaltningsprogrammet är att det ska medverka till en gemensam och hög ambitionsnivå hos kommun, exploatör och brukare, när det gäller områdets gestaltning och miljöanpassning.

Gestaltningsprogrammet beskriver de genomgående idéerna beträffande områdets utformning. Kvaliteter och karaktärer som bedöms viktiga för att uppnå en attraktiv boende/vårdmiljö och anpassning till omgivningen definieras. Målet är att säkerställa att beskrivna kvaliteter kommer till genomförande.



Flygbild över byggnadens inpassning i skogsområdet i södra Fisksätra.

NULÄGESBESKRIVNING

Fastigheten Erstavik 26:21 i södra Fisksätra, för vilken detaljplan för Båthöjdens äldreboende upprättas, är belägen inom ett skogsområde, som avgränsas av Repvägen i söder, medan skogsområdet ansluter i övriga riktningar.

Planområdet ligger på en höjdrygg, vars högsta punkt utgörs av delvis utfylld mark där en förskola tidigare stått. Området är bevuxet med hållmarkstallskog och blandskog. Undervegetationen utgörs av blåbärsris och mossor, men med inslag av berg i dagen. Jordlagret är tunt och vegetationen därmed slitagekänslig. I norr ligger ett radhusområde på ett avstånd från planområdet av som minst 15 m. Ca 40 m utanför planområdet går Saltsjöbadsleden, vilket gör områdets södra delar bullerutsatta. Bullerdämpande åtgärder är nödvändiga. Avsikten är att dessa integreras i gestaltningen.

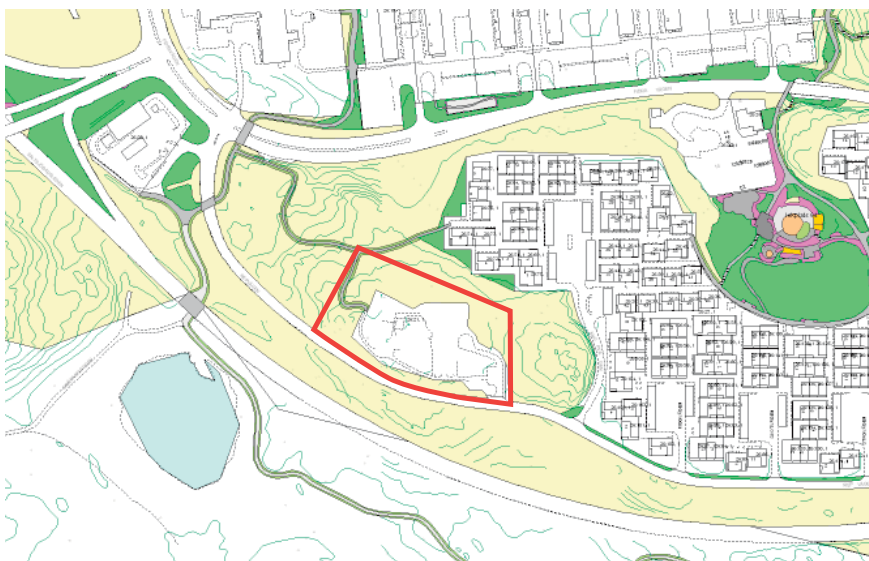
Det finns ett antal större tallar som ska bevaras. Skogsområdet i vilket tomten är belägen, används relativt flitigt till rekreation (promenader och rastning av hundar) bland närboende. De kvaliteter som gör området populärt som rekreationsmöjlighet ska bevaras.

Området kommer i planförslaget att utgöras av ungefär lika delar kvartersmark för vårdändamål och naturmark. För att säkerställa allmänhetens tillträde till gång- och cykelvägen (gc-vägen), skall den utgöra allmän platsmark liksom marken söder om denna samt planområdets västligaste. Gc-vägen breddas till 2,5 m (3,0 m inklusive sidoremsor för snöröjning och räddningsfordon) och ges en högsta tillåtna lutning 1:12., vilket medför att vägdragningen på del av sträckan förläggs på upphöjd mark med stödmur på ömse sidor om gc-stråket. Det är en viktig strävan att knyta ihop planområdet med övriga Fisksättras gc-struktur och vidare med möjlighet att via befintlig gångtunnel ta sig under Saltsjöbadsleden ut till Erstavik.

Tillkommande bebyggelse ska genom sin storlek och placering anpassas till områdets förutsättningar. Hänsyn till omgivningens höjdförhållanden utgör en viktig förutsättning för byggnadens disposition och gestalt. Övergripande tanke är att området har planerats så att en trevligare och mer säker miljö tillskapas, som knyter an till befintliga närliggande bostadsområden, för att inte riskera att uppfattas som isolerat. Nacka kommun ställer därför höga krav på en estetiskt tilltalande gestaltning – både vad gäller material, färg, form och placering.

Föreliggande gestaltningsprogram syftar till att tillvarata befintliga

kvaliteter och tillskapa nya, till gagn för boende och förbipasserande/närboende. Beställaren har höga ambitioner att skapa en flexibel äldreomsorg med byggnad och terapeutisk trädgårdsanläggning som passar både demenssjuka och äldre somatiskt sjuka.



Kartillustration över tidigare markanvändning, då Båthöjdens förskola låg här (se röd markering). Naturmark är markerat i gult och planteringar i grönt. Strax norr om sjön Gröftatet finns en passage under Saltsjöbadsleden ut till Erstavik.



Platsfoto över gångvägen förbi den uppfyllda marken i planområdet. Bilden visar också några av de många bevarandevärda tallarna. Gångvägen leder vidare genom fin hållmarks-skog, men har idag en delvis brant lutning.

ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ

Föreslagen byggnad består av en huskropp som brutits upp i flera flyglar, där skyddade gårdsrum binder samman anläggningen. Byggnaden är väl inpassad i landskapet, där största möjliga hänsyn tagits till bevarandevärda träd, som sparas i lägen in på knuten. Upplevelsen av byggnaden är en hus i park-känsla - inom traditionen naturanpassat byggande. Byggnadens hjärta ligger med direkt koppling till uterum och till entrén i söderläge. Mot norr bibehålls den befintliga vegetationen.

Byggnaden begränsas i höjd, så att bakomvarande trädkronor framträder. Stor vikt ska läggas på gestaltning av inre och yttre miljö. Trädgårds- och gårdsrummen ska stärka det friska hos den äldre. Miljön ska förmedla trygghet, hemkänsla och vara värdeskapande. Den näraliggande miljön skall vara varm och ge ett lugnt och harmoniskt intryck. Kvaliteten på boendet ska återspeglas i atmosfären, t ex känslan av att få plocka in blommor från trädgården. Tonvikten ligger på individens val, där de boende ska erbjudas meningsfull aktivitet och där anhöriga aktivt bjuds in. Hela miljön ska inbjuda till samvaro.

Byggnaden ska grundanpassas för demenssjuka och därmed lätt kunna anpassas till andra målgrupper äldre med varierande vårdbehov.



Genomgående hög kvalitet på arkitektur, fast och lös utrustning och ett starkt samband mellan ute- och inne är signum för projektet med syfte att inbjuda till samvaro. Till vänster referensbild från Sinnenas Trädgård.



Situationsplan.

GÅRDSMILJÖER

En gård per enhet

Utemiljön och nivåer vid entréer skall vara anpassade för personer i rullstol. Varje boendeenhet har tillgång till en egen gårdsmiljö och en gemensam terrass. Terrassen ska vara väl skyddad för vind, regn och sol. Terrassräcken utformas transparanta. Låsbar grind med förbindelse till trädgården. Terrassens golv utgörs av trädäck.

Gårdsmiljöerna är inhägnade mot skogsområdet i norr och mot gc-vägen. De boende ska kunna vistas på gårdarna utan att personal är med. Gårdarna innehåller läskyddande och upplevelserika planteringar med perenner, buskage och vårflor av blomsterlök. Utmed grusade gångstråk, på vilka det ska vara möjligt att ta sig fram med rullstol, finns platsbildningar med utplacerade soffor.

Gemensam trädgård

Ett för hela vårdboendet gemensamt trädgårdsrum med möjlighet till större samlings vid högtider och fester förläggs söder om byggnaden. Ett glasat samlingsrum med skjutdörrar vetter ut mot en möblerad träterrass, där utblickar mot trädgården ges hela året. Sambandet ute - inne är starkt. Trädgården ska möjliggöra "rundgång" och har olika karaktär: I östra delen finns upphöjda odlingsbäddar och pergola, i västra delen utgörs trädgårdsrummet av en elliptisk gräsmatta, inringad av generösa planteringar. Den enskilde ges möjlighet till ro och stimulans i en terapeutisk trädgård; från tidig vår till sen höst.

Inhägnader

Trädgården är inhägnad med staket/stängsel och plank/pergola. Låsbara grindar leder ut till gc-stråket och medger möjlighet till vidare promenader i sällskap av personal eller anhörig.



Referensbilder över gårdsmiljöernas karaktär med planteringar som blickfång.

Ytskikt

Hårdgjorda ytor på mark utformas enhetligt vad gäller material och färg. Föreslagen kulör är ljusgrå. Färgskillnader undviks, då boendegruppens perception tolkar skillnader i kulör som skillnad i höjd. Samtliga hårdgjorda ytor skall uppfylla rådande krav på tillgänglighet. De inom gårdarna belägna gångvägarna, vilka inte snöröjs, ska vara uppbyggda och ha stenmjölsbaserade ytor med slitlager av kross i små fraktioner- trafikclass 1. Bredden på gångvägarna ska vara minst 1,3 meter. Kantstöd av granit mot planteringsytor, höjd 5 cm över mark, typ trädgårdskantstöd. Sågade naturstenshällar i fallande längder föreslås vid mindre uteplatser. Avskiljs från grusyta med försänkt plattstål på högkant.

Utrustning

Anläggningens utrustning är inte en fråga som behandlas i plan- eller bygglovskedet, men redovisas här då den anses betydelsfull för områdets helhet. Möbleringen ska vara enhetlig i området och andas tråkänsla. Utrustningsprogram upprättas i senare skede. Ett fåtal modeller på möbler och övrig utrustning används genomgående. Armstöd på samtliga sittbara möbler med sitthöjd minst 45 cm förespråkas. Detta gäller såväl utformning och färgsättning som placering, se situationsplan. Miljövänliga material skall användas. Fasta soffor och bord skall kunna gjutas ner /skruvas fast i mark. Trä oljas och målas/laseras i ljusa färger, som harmoniserar med byggnadens fasader. Rent vita färger undviks, då vita möbler reflekterar ljus på ett irriterande sätt för äldre. Lösa möbler för säsonsbruk skall vara stapelbara, alt. ihopfällbara för att minimera plats vid vinterförvaring. Erforderlig sittbredd tillgodoses. Möbler i plast undviks.

Belysning

På gårdar och i trädgårdsrummet används fasadbelysning vid entréer samt som miljöskapande och som ledljus. Pollararmatur används längs med gångstråken och bestyckas med varm ljuskälla, t ex White SON.



Referensbilder över den gemensamma trädgårdens två huvudkaraktärer - odlingsyta med upphöjda planterings-bäddar i lådor och trädgårdsförråd/delvis glasat uterum, respektive gräsmatta med perenner, buskar och vårlök.

SKOGSMARK I NÄROMRÅDET



Dagens vändplan och några av de bevarandevärda tallarna som har mätts in.

Planområdets grönska är en bärande del i planförslaget. Kommunen har inom planområdet låtit mäta in 21 träd med bevarandevärde. 15 av de av kommunen inmätta tallarna kommer att bevaras när detaljplanen genomförs. Övriga 6 tallar som utgår i samband med byggnation och schaktning framgår av illustration nedan (se röda prickar). (Se situationsplan på sparade inmätta tallar, utmärkta i stjärnform). På de tunna jordlagren är det svårt att nyplantera i naturmarken. Det är därför extra viktigt att den resterande vegetationen både i och strax utanför planområdet sparas och värnas. Detta innebär bl a restriktioner för arbetsområdets utbredning under byggtiden. Skogsmarken sköts genom varsam gallring av unga träd.

Naturmarken norr och väster om byggnaden ska även fortsättningsvis behålla sin naturliga karaktär. Övergången mellan den plana marken runt anläggningen och naturmarken i norr blir på grund av tomtens topografi brant. För att mjuka upp detta ska övergången fyllas upp och gräsbesås. Sockelhöjden blir som mest 2 meter. På sikt kommer vegetationen i markskiktet att förvildas. Skadad mark återställs genom grässådd med gräsbladning för mager, torr jord, typ "Weibulls tallbacke".



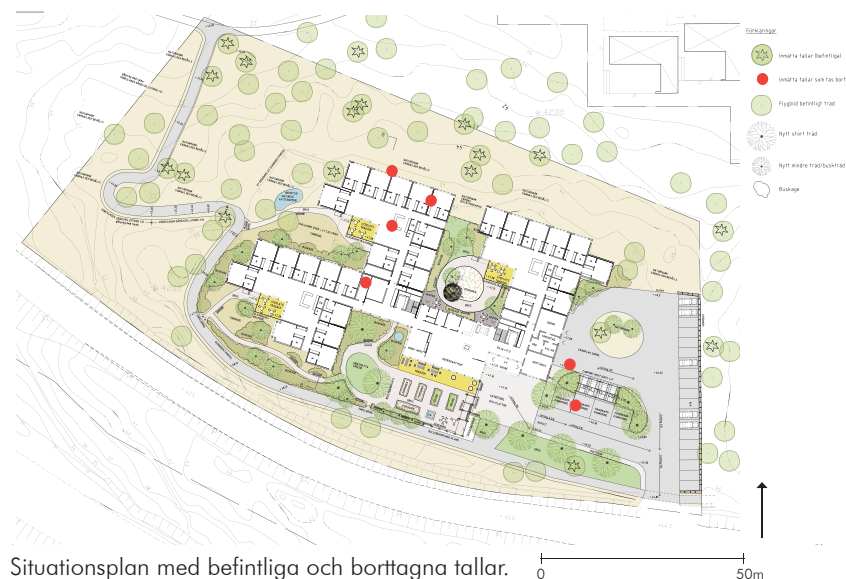
Ex på hur skogsmarken möter dagens smala gångväg utan slänter eller refugitytor. Gränsen är distinkt. En karaktär som eftersträvas.

Läget på en höjd skapar goda förutsättningar att sprida ut del av dagvattnet i naturmarken, med förbehåll berg i dagen. För att säkra att naturmarkens vegetationstäckte inte skadas har det gjorts en förstudie för dagvattenhanteringen, se vidare avsnittet om dagvatten, sid 14.

Sprängning undviks och eventuella massor från urschaktning forslas bort.



Uplights, referens äldreboende i Nockeby.



Situationsplan med beaktliga och borttagna tallar.

ANGÖRING OCH PARKERING

Angöring

Planområdets angöring sker via delvis nyanlagd infartsväg från Repvägen och indelas i en avskild lastzon för varuleveranser och sophantering, samt ett entrétorg, där huvudentrén ligger. Torgytan medger vändning för personbilstransporter och färdtjänstfordon. Planteringar tillkommer mellan vändplan/ lastzon och parkeringsytor.

Parkering

19 st besöks- och personalparkeringsplatser tillskapas i fastighetsgräns öster om körytan. Kör- och parkeringsytor runt anläggningen beläggs med asfalt. Ytterligare 4 p-platser, avsedda för hemtjänsten, finns i södra kanten av vändplanen. Dess 4 p-platser är träinklädda (carport) och förses med motorvärmare.

Handikapparkeringar

Vid entrétorget finns 4 st handikappplatser.

Vändplan och entréplats

Entrétorget yta beläggs med grå, ofasad marksten, typ Scala, trafikklass 2. Trottoar fram till entrétorget beläggs med ofasade betongplattor, typ Scala. Kantstöd i granit, höjd 10 cm, bredd 15 cm.

Murar och slänter

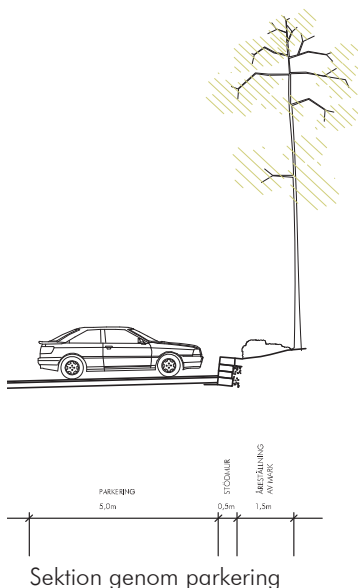
Stödmurar mot parkering och terrasser skall med tanke på den omgivande naturmarken utgöras av natursten, råkilad eller i block, typ maskinstaplad skiffer. Inslag av annat material skall i kulör och materialkänsla harmoniera med naturstenen på platsen.

Lutningar/höjder

Slänter och uppfyllnader undviks om möjligt för bästa hänsyn till befintliga träd. Se förslag enligt situationsplan.

Belysning

Belysningen utmed parkering och trottoar ska samverka med vald belysning på gc-väg. Föreslagen stolpmatur är Solo från Ateljé Lyktan, med en stolphöjd på 6 m. All belysning skall utformas så att den inte bländar, vare sig man befinner sig inne vid gårdsmiljöerna, inomhus eller vid parkeringen. Några tallar kan med fördel belysas med uplights, för att göra entrésidan trygg och välkomnande under den mörka årstiden.



Sektion genom parkering



Solo, Ateljé Lyktan



Referens stödmur i staplade skifferblock, Norge



Ofasade betongmarksten, typ Scala.

DAGVATTEN

Förslag



Stensatt rännadal i kant av plattytta.

Dagvattnet i området skall så långt möjligt omhändertas lokalt. Dock är möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) begränsad på grund av de hårdgjorda ytornas omfattning och det tunna jordtacket. En förstudie för dagvattenhantering inom kvartersmark har tagits fram, där beräknade dagvattenflöden från byggnadens tak, hårdgjorda ytor och vegetationsytor har analyserats, med koncept för delområdenas olika förutsättningar, beskrivna nedan. Där så är möjligt skall takvatten ledas till stensatta rännadar. Rännorna skall utformas så att de förläggs i kant mellan vegetationsyta och hårdgjord yta. Rännadalen får inte korsa gångvägen i öppen ränna, eller på annat sätt försvåra tillgänglighet för rullstolsburna.

Gårdar mot söder

Takvatten från stuprör med utkastare leds bort tillsammans med dagvatten från hårdgjorda ytor och vegetationsytor via stensatta rännadar. Dagvattnet leds sedan via föreslagna mindre trummor, under parkväg, ut i slänt och nedanliggande vägdike. Diket faller mot nordväst och ansluter till befintlig betongtrumma under Repvägen.

Gård mot nordväst

Takvatten från stuprör med utkastare leds via stensatta rännadar tillsammans med dagvatten från hårdgjorda ytor och vegetationsytor till näraliggande översilningsyta inom naturmark/skog. Översilningsytan utgörs av en naturlig svacka, som fylls upp till anslutande marknivå med grus och morän. Ytan utförs med bred, horisontell bräddning för jämn infiltration genom skogsmarken. Fyllningen täcks med på platsen tillvaratagen torv. Bräddat dagvatten leds vidare via trumma under parkväg och dikesanvisning till befintlig översvämningssyta, sumpmark i skog mot väster.

Gård mot norr

Takvatten från stuprör med utkastare leds via dagvattenledning och entrésidan till föreslaget perkolationsmagasin. Dagvatten från hårdgjorda ytor och vegetationsytor inom gård tas om hand genom infiltration inom naturmark.

Entréområde, angöring och parkering

Takvatten från stuprör via entré leds via dagvattenledningar till ett perkolationsmagasin. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds via oljeavskiljare till perkolationsmagasinet. Magasinet placeras inom hårdgjord yta i anslutning till föreslagna parkering och utförs som ett makadamfyllt magasin med bräddavlopp anslutet, via ledning, till kommunalt dagvattensystem. Se vidare förstudie dagvattenhantering bilaga 1, DAGVATTEN daterat 2008 - 10-17.

BYGGNADSUTFORMNING

Fasader

Det föreslagna äldreboendet är uppdelat i tre byggnadskroppar sammanbundna av en gemensam enhet. Placeringen i landskapet och utformningen är utförd så att varje enhet får en egen unik gård som tillgodoser utblickar, växtlighet, ljus och skugga samt skyddar mot buller.

Bebyggelsen är i två våningar ovan mark med pulpettak med lutningen 7 grader på bostadsdelarna och 15 grader på gemensamma huset.

Fasaderna skall utföras putsade i en ljus bruten vit kulör med socklar av putsad betong i ljusgrå kulör. Fönstren skall vara aluminiumklädda träfönster. Utsidan ges en ekbrun kulör och på insidan målas träet i brutet vitt, med lika kulör som fönstren. Fasadpartier med fyllningar skall utföras i träpanel och målas med samma kulör som fönstren. Fasadpartier på den gemensamma byggnaden skall utvändigt vara av ekbrunt trä.

Taket ska läggas med svart bandtäckt plåt, alternativt sedumtak.



Perspektiv från söder med den större trädgårdsanläggningen framför de gemensamma rummen.

Balkonger

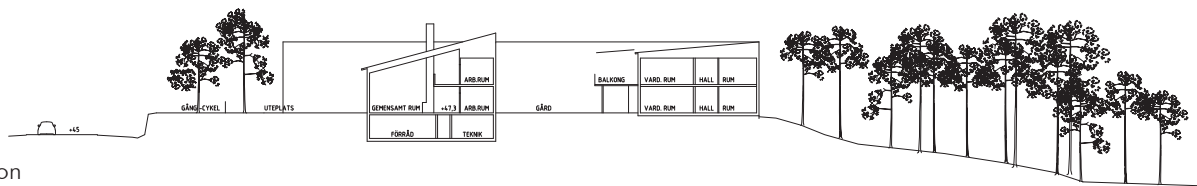
Balkonger ska vara av trä, laserade brunsvart och skyddsräcken skall ha glaspartier med ram av och brunsvart smide.

Trädgårdspaviljong

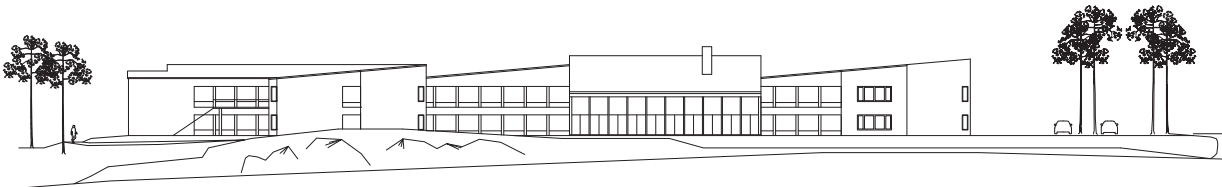
Trädgårdspaviljongen i kanten av den stora södervända gården ska utföras i vitmålad panel med svart plåttak, alternativt sedumtak.

Carport

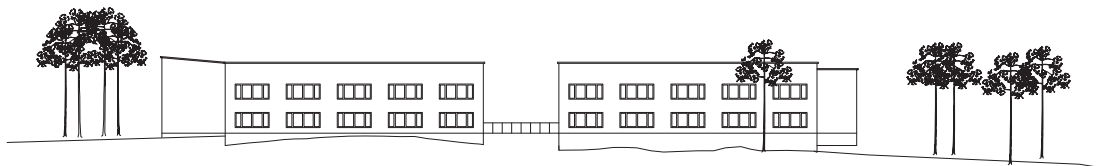
Carporten vid entréplatsen utförs i en lasymålad brunsvart kulör - lik tjära, med pulpettak av svart plåttak, alt sedum. Höjden är max 3 meter.



Sektion



Fasad mot söder



Fasad mot norr

BULLERDÄMPNING

Buller

En trafikbullerutredning har gjorts för planprojektet. De kvalitetsmål för trafikbuller som kommunen har till grund är – inomhus: 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå nattetid, samt – utomhus (frifältsvärden): 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå på uteplats. Föreslagen bebyggelse motsvarar de kvalitetsmål som kommunen ställt.

För att klara bullerkraven ska vissa bostadsrum få ett extra öppningsbart fönster åt en tyst sida och i ett fall kompletteras med burspråk.

Balkongerna ska vara delvis inglasade med vikbara glaspartier. Se vidare i Trafikbullerutredning för Erstavik 26:21 - kort sammanställning. Samtliga åtgärdsförslag i trafikbullerutredningen är åtgärdade.



Ekfärgade snickerier samt balkong med glas och stålräcken, Sickla udde.

ALLMÄN PLATSMARK

Naturmark

Naturmarken utlagd som allmän platsmark/natur skall behålla sin naturliga karaktär. Som tidigare nämnts, medför de tunna jordlagren att det är svårt att nyplantera i naturmarken. Det är därför extra viktigt att den resterande vegetationen både i och strax utanför planområdet sparas och värnas. Detta innebär bl.a. restriktioner för arbetsområdets utbredning under byggtiden, men styr också förhållningssätt kring nyanläggning av gc-väg.

Återfyllnad - sprängning

Naturmarken skyddas och värnas. Sprängning undviks så långt möjligt och eventuella massor från urschaktning forslas bort. Skadad mark återställs genom grässådd med gräsbländning för mager, torr jord, typ "Weibulls tallbacke". Naturmarken är en värdefull yta för infiltrering av dagvatten. Skogsmarken sköts genom varsam gallring av bl. a riskträdet. Gc-väg anpassas så långt möjligt till befintliga hållar.

GC-väg Lutningar och höjder

Gc-vägen inom allmän platsmark skall ha en högsta lutning om 1:12, vilket innebär att delar av den måste ledas om. Delar av sträckan lutar i 1:20, se plan. För gc-vägen krävs en total bredd på 3,0 meter med bärighet för räddningstjänstens fordon. På den västra sidan reserveras en 0,5 meter bred zon för möblering - placering av belysningsstolpar mm. Gc-vägen beläggs med asfalt. Sidoförlegda vilplan med sittmöjlighet tillskapas ca vart 30:e längdmeter. Bänkar med armstöd ska finnas enligt kommunens standard. Utmed stråket finns handledare där lutningen överskrider 1:20.

Murar och slänter

Gc-vägens kanter föreslås byggas upp mot angränsande mark av kallmurade, grova, maskinstaplade naturstensblock med syfte att minimera slänter ut över terrängen. Föreslagen dimension är: djup 30-60 cm, höjd 10-40 cm, med längden ca 50 % större än djupet. Gc-vägen kommer som högst att ligga 1,5 meter ovanför terrängen.

Principuppbyggnad uppbyggd gc-väg vid naturmark



Sektion uppbyggd gc-väg över mark.
Skala 1:200.

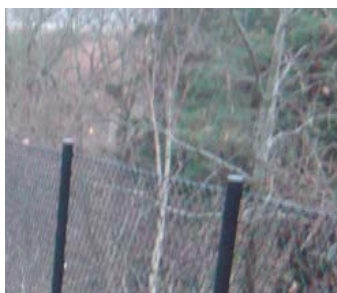
Inhägnader och skyddstängsel

I gränsen mot kvartersmark skall ett nätstängsel med överliggare väljas, t ex Gunnebo barnstugestängsel, föreslagen höjd 1,1 meter i olivgrön kulör. Stängslet mot äldreboendet skall vara på äldreboendefastigheten och underhållas av dennes ägare och förvaltare som del i utemiljön.

Stängsel mot branta slänter mot Repvägen ska ses över och bytas i erforderlig omfattning. Stängsel bör i uttryck och materialutförande samverka med valt stängsel, överliggare ej nödvändigt här. Där gc-vägen är upphöjd ovanför marknivån erfordras cykelräcken och handledare.

Belysning

Belysningen utmed gc-vägen skall utformas enligt Nacka kommuns belysningsprogram. Belysning skall godkännas av huvudman. Belysning skall vara väl avbländad. Föreslagen stolparmatur är en modern variant av Stockholmslyktan, som heter Solo, vilken kan erhållas i galvat utförande. Stolphöjd föreslås till 4 m. Armaturen bestyckas med ljuskälla metallhalogen 35 W. Förslaget anger en enkelarmad stolpe.



Modell säkerhetsstängsel.



Referens olivgrönt gunnebo med överliggare.



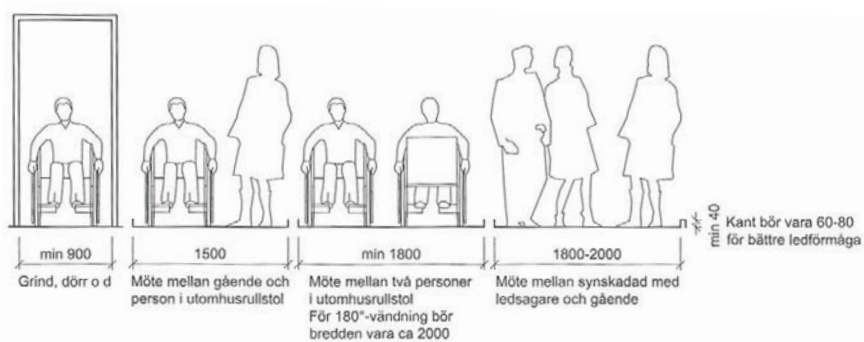
Modell handledare.

REKOMMENDATIONER

Grusytor allmänt

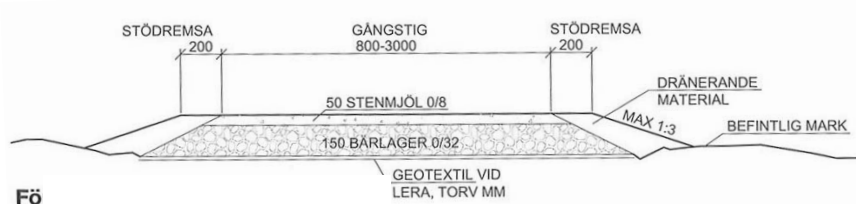
Grusvägar på kvartersmark föreslås kantas av en bård av storgatsten som verkar som ledstråk för synskadade. Den stenlagda kanten ger en vårdad kant avslutning mot omgivande ytor. Handledare i form av rep kan övervägas även för prioriterade stråk bland de grusade vägarna med syfte att ytterligare öka tillgängligheten för synskadade. Referensbild nedan visar hur grusvägar i landskapet har anlagts vid kursgården Almåsa för synskadades riksförbund. Se även principuppbyggnad.

Grundmått



Grundmått kommunikationer utomhus. Ur boken Friluftsanordningar.

Principuppbyggnad



Ledad grusväg för synskadade. Almåsa kursgård. Foto: Pia Engfund.

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för Erstavik 26:21 (Båthöjdens äldreboende), Fisksätra, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i oktober 2008, justerat mars 2009

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Landskapsbild

Riksintressen

Natur

Dagvatten

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden mer än lokalt, då det endast är en mindre del av ett större naturområde som bebyggs och inga för kommunen kända lokaler för hotlistade växt- eller djurarter berörs av planförslaget.

Med tanke på att planområdet kommer att innefatta över 20 parkeringsplatser ska dagvattnet från parkeringsytorna innan vidare transport passera oljeavskiljare. Om det är höga dagvattenflöden i planområdet bör LOD (Lokalt Omhändertagade av Dagvatten) och vattenflödesutjämnande åtgärder genomföras. Befintlig vattenspegel i nordväst kan utgöra del av dagvattenhanteringen.

Genomförd riskutredning för projektet visar att risken för att en olycka med farligt gods på Saltsjöbadsleden inträffar är mycket lägre än de kriterier som finns för acceptabla risknivåer. Några riskreducerande åtgärder krävs därför inte i dagsläget.

För att klara riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus om 55 dB(A) visar bullerberäkningarna på befintlig situationsplan att några tilltänkta lägenheters fönster behöver norrplaceras. Dessutom bör föreslagen uteplats i öster flyttas åt väster, alternativt skärmas lokalt.

Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

Befintlig gång- och cykelväg genom området säkerställs i planförslaget, så att inte promenadmöjligheterna försämrats. Ytor som efter rivning av f.d. Båthöjdens förskola, under en period kunnat uppfattas som allmäntillgängliga, bebyggs och hägnas till viss del in. En estetiskt tilltalande och för äldre särskilt anpassad utemiljö anläggs i direkt anslutning till byggnaderna.

Värmepumpsystem alternativt fjärrvärme rekommenderas. Fastighetsnära källsortering av avfall bör i möjligaste mån anläggas.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

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.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) tas fram vid planläggning. MKB:n ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön kallas denna redovisning *miljöredovisning*.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Nuläge

Planområdet är kuperat med ca 10 meters nivåskillnad. Delar av området har tidigare varit bebyggt, vilket har satt sina avtryck i form av bl.a. plana ej vegetationsklädda ytor samt rester av tidigare markanläggningar. Tidigare ej ianspråkta ytor är beväxna med talldominerad uppvuxen skog med inslag av hållmarker.

Området utgör något av en ”buffertzoon” mellan de i stort sett parallella Saltsjöbadsleden och Repvägen och det bakomliggande radhusområdet – Båthöjden.

Detaljplaneområdet ingår i ett större naturområde som är exponerat från bl.a. Saltsjöbadsleden och som därifrån upplevs som en i stort sett ”grön höjd”.

Utbyggnadsförslaget

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden mer än lokalt, då det endast är en mindre del av ett större naturområde som bebyggs. De delar som planeras för bebyggelse saknar redan idag till stora delar högre vegetation, då ytorna tidigare varit ianspråkta. Tidigare markarbeten i form av sprängning

och utfyllning har skapat plana ytor – vilket gör att nya stora markarbeten kan begränsas.

Den tillkommande bebyggelsen är begränsad till två våningar, vilket gör att byggnaderna ej kommer att dominera landskapet. För att säkerställa en god gestaltningsmässig kvalitet utgör ett särskilt gestaltningsprogram en del av planhandlingarna.

För miljön värdefull vegetation har i planförslaget säkerställts med särskild planbestämmelse.

Slutsatser: Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden mer än lokalt, då det endast är en mindre del av ett större naturområde som bebyggs.

NATUR

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

Nuläge

Den naturliga vegetationen inom området utgörs främst av hällmarkstallskog med inslag av blandskog. Många av tallarna är äldre och kan därmed innehålla vissa naturvärden.

Några hotlistade växt- eller djurarter är för kommunen ej kända i området men några ingående naturinventering har inte utförts.

Utbyggnadsförslaget

Inga för kommunen kända lokaler för hotlistade växt- eller djurarter berörs av planförslaget.

Trädfällning regleras i planförslaget.

Slutsatser: Inga för kommunen kända lokaler för hotlistade växt- eller djurarter berörs av planförslaget.

DAGVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburen fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Utbyggnadsförslaget

För att minska föroreningshalten i dagvatten som rinner ut i sjöar och kustvatten ställs krav på oljeavskiljare och/eller fördröjningsmagasin vid platser med tät vägtrafik. Det gäller t.ex. vid stora parkeringsplatser och industriområden. Planförslaget omfattar över 20 parkeringsplatser, varför dagvattnet från parkeringsytorna innan vidare transport ska passera sandfång och oljeavskiljare.

LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) bör i möjligaste mån användas. Metoden går ut på att ta hand om dagvatten där det faller, så att man ger regn- och smältvatten ökade möjligheter att infiltrera, avdunsta och renas lokalt, direkt i det område det faller. Öppna, ytliga system eftersträvas i stället för slutna ledningar. Lämpligen bör genomsläppliga ytmaterial som t ex naturmark, grus, armerat gräs och plattor med öppna fogar användas för att LOD ska fungera väl.

Äldre fyllnadsmassor kan finnas i området. Provtagning på sådana fyllnadsmassor ska göras i samråd med kommunens miljöenhet.

Planområdet ligger inom område med risk för något förhöjda markradonvärden. Vid projektering och byggnation ska särskild hänsyn tas till detta.

Slutsatser: Med tanke på att planområdet kommer att innefatta över 20 parkeringsplatser ska dagvattnet från parkeringsytorna innan vidare transport passera oljeavskiljare. Vattenflödesutjämnande åtgärder bör genomföras (såsom t.ex. sedumtak, utjämningsmagasin, genomsläppliga markytmaterial mm). Befintlig vattenspegel i nordväst kan utgöra del av dagvattenhanteringen. Äldre fyllnadsmassor kan finnas i området. Provtagning på sådana fyllnadsmassor ska göras i samråd med kommunens miljöenhet. Planområdet ligger inom område med risk för något förhöjda markradonvärden. Vid projektering och byggnation ska särskild hänsyn tas till detta.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

BULLER

Riktvärden för buller från vägtrafik

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

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i>	
	<i>Ekvivalentnivå</i>	<i>Maximalnivå</i>
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
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.

Nuläge

Idag trafikeras närbelägna Saltsjöbadsleden av ca 12 500 fordon/årsdygn och andelen tung trafik är ca 4 %. Skyltad hastighet förbi planområdet är 70 km/h. Repvägen, som ligger i omedelbar anslutning till planområdet, trafikeras av ca 500 fordon/årsdygn och med nästan ingen tung trafik. Skyltad hastighet förbi planområdet är 50 km/h.

Utbyggnadsförslaget

En uppskattning av framtida trafik på Saltsjöbadsleden har gjorts av Nacka kommun. Med en tillväxt av 1,5 % per år beräknas trafiken på Saltsjöbadsleden år 2025 ha ökat till 15 000 fordon/dygn. Med en trafikökning från 12 500 fordon/dygn till 15 000 fordon/dygn kommer ekvivalenta ljudnivån (utomhus och inomhus) att öka med mindre än 1 dBA. Maximala ljudnivån förändras inte.

Planområdet utsätts för buller främst från Saltsjöbadsleden. GF Konsult AB har utfört bullerberäkningar för området: I den separata bullerutredningen konstateras att vad gäller entréplanet överstigs riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus för en lägenhet längst i väster (56 dBA). Avseende maximala ljudnivån överskrider riktvärdet något för delar av skisserad uteplats i öster.

Rörande lägenheterna på övre plan klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus med undantag för två lägenheter längst i väster där riktvärdet överskrider med 2-3 dBA. Riktvärdet för maximal ljudnivå vid skisserad uteplats (balkong) mot Repvägen överskrider med 2-3 dBA.

Observera att bullerberäkningarna och efterföljande åtgärdsförslag samt slutsatser baseras på situationsplanen av byggnaden, version 2008-03-05.

Riskberäkningar har genomförts av GF Konsult AB utifrån den föreslagna användningen av området och med Räddningsverkets uppgifter avseende transporterade mängder av farligt gods. Beräkningarna visar att risken för att en olycka med farligt gods på Saltsjöbadsleden inträffar är mycket lägre än de kriterier som finns för acceptabla risknivåer. Några riskreducerande åtgärder krävs därför inte i dagsläget.

Möjliga åtgärder

Entréplan:

För att klara riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus för lägenheten längst i väster bör (öppningsbart) fönster placeras även åt norr där riktvärdet klaras. För att klara riktvärdet för hela uteplatsen i öster måste uteplatsen flyttas åt väster till "indraget", alternativt skärmas lokalt.

Övre plan:

För att klara riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus för lägenheten längst i väster bör (öppningsbart) fönster placeras även åt norr där riktvärdet klaras. För att klara riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus för lägenheten öster om balkongen krävs burspråksfönster alternativt annan användning än sovrum. För att

klara riktvärdet för balkongen i väster krävs delvis inglasning (eventuellt är det tillräckligt med tätt räcke).

Slutsatser:

Entréplan: För att klara riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus för lägenheten längst i väster bör fönster placeras även åt norr. För att klara riktvärdet för hela uteplatsen i öster måste uteplatsen flyttas åt väster till ”indraget”, alternativt skärmas lokalt.

Övre plan: För att klara riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus för lägenheten längst i väster bör fönster placeras även åt norr. För att klara riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus för lägenheten öster om balkongen krävs burspråksfönster alternativt annan användning än sovrum. För att klara riktvärdet för balkongen i väster krävs delvis inglasning, eventuellt tätt räcke.

LUFT**Kommunala mål - Översiktsplanen 2002**

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynnas energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

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

överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och **partiklar (PM10)**.

Utbyggnadsförslaget

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

Slutsats: Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

REKREATION

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

Nuläge

Planområdet ligger insprängt i ett större naturområde som är allmän plats/naturmark i gällande planer. Såväl planområdet som det omgivande naturområdet genomkorsas av gång- och cykelvägar samt stigar och används relativt flitigt till rekreation i form av t.ex. promenader och rastning av hundar.

Utbyggnadsförslaget

Befintlig gång- och cykelväg genom området säkerställs i planförslaget, så att inte promenadmöjligheterna försämras.

Ytor som efter rivning av f.d. Båthöjdens förskola under en period kunnat uppfattas som allmäntillgängliga bebyggs och hägnas till viss del in.

För den tillkommande bebyggelsens behov anläggs en estetiskt tilltalande och för äldre särskilt anpassad utemiljö i direkt anslutning till byggnaderna. Detta regleras bl.a. i det till planhandlingarna hörande gestaltungsprogrammet.

Slutsatser: Befintlig gång- och cykelväg genom området säkerställs i planförslaget, så att inte promenadmöjligheterna försämras. Ytor som efter rivning av f.d. Båthöjdens förskola under en period kunnat uppfattas som allmäntillgängliga bebyggs och hägnas till viss del in. En estetiskt tilltalande och för äldre särskilt anpassad utemiljö anläggs i direkt anslutning till byggnaderna.

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.

Utbyggnadsförslaget

I och med att delar av omgivande områden redan idag har fjärrvärme från Fisksätra Värmecentral skulle en sådan uppvärmningsmöjlighet vara möjlig. En annan möjlighet är att installera ett värmepumpsystem för området i form av bergvärme, frånluftsvärmepump etc.

Det är önskvärt att främja fastighetsnära insamling av avfall, så att de vanligast förekommande sopfraktionerna kan återvinnas – exempelvis genom källsorteringsutrymmen i varje större byggnad.

Slutsats: Värmepumpsystem alternativt fjärrvärme rekommenderas.
Fastighetsnära källsortering av avfall bör i möjligaste mån anläggas.

Källor:

- ”Trafikbulerutredning”, GF Konsult AB, 2008-05-21
- ”Riskutredning avseende transport av farligt gods förbi Erstavik 26:21, Fisksätra, Nacka kommun”, GF Konsult AB, 2008-05-19

NACKA KOMMUN

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Johan Håkansson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2009-05-25 § 89

Viveca Bremmer
Planassistent