

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 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B₁ Bostäder
- B₂ Bostäder, gruppboende
- E Teknisk anläggning

UTNYTTJANDEGRAD

e 000 Största bruttoarea i m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Bullerskydd får uppföras.

MARKENS ANORDNANDE

Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi och naturförutsättningar (för att minimera schakt- och fyllnadsarbeten).

- n** Naturmark med berghällar och inslag av större (marklovspflichtiga) träd ska bevaras. Träd som medför risker för liv och egendom får fällas

Parkeringsbehov för planområdet ska lösas inom kvartersmark

- Utfart får inte anordnas

UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- Högsta taknockhöjd i meter över nollplanet
- Största tillåtna taklutning i grader
- II** Högsta antal våningar
- V₁** Byggnaden får utöver angivet våningsantal utföras med en indragen överbyggnad som får motsvara högst 60 % av underliggande vånings bruttoarea
- V₂** Suterrängvåning eller källargarage får anordnas utöver angivet våningsantal
- V₃** Låga stödmurar får anordnas

Dagvatten ska i största möjliga utsträckning fördröjas och infiltreras inom planområdet

STÖRNINGSSKYDD

Trafikbuller: Bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå är högst 55 dB(A) vid fasad och maximal ljudnivå är högst 70 dB(A) på uteplats

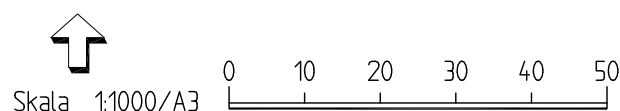
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft

- a** Uökad lovplikt för friggebodar
Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 m mätt 1,3 m över mark

Upplysning:
- Detaljplanen tas fram enligt reglerna för normalt planförfarande 5:20 PBL (1987:10)

- Grundkartans koordinatsystem: ST 74 0 gon (65:0)



Detaljplan för
Del av Tattby 2:2
Solsidevägen, Nacka Kommun

Planenheten december 2011, justerad februari 2012

Andreas Totschnig
planchef

Terese Karlqvist
planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning
Fastighetsförteckning

KFKS 2004/491 214
Projekt 9511

Tillstyrkt av MSN.....14.mars.2012...§.81.....
Antagen av KF.....11.juni.2012...§.132.....
Laga kraft.....10.juli.2012.....

DP 528

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tattby 2:2, Solsidevägen, Saltsjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i december 2011, justerad i mars 2012

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar:

1. Plankarta med bestämmelser
2. Denna planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljöredovisning
5. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ett gruppboende för personer med funktionsnedsättning samt ett antal bostadshus. Bebyggande av området ska anpassas till platsens naturförutsättningar och värden. I projektet ingår även möjliggöra gångförbindelser mot Saltsjöbadens Centrum i norr och Tippens station vid Saltsjöbanan i öster.

PLANDATA

Det ca 10 000 kvm stora planområdet är beläget på en tidigare obebyggd höjd mellan Saltsjöbadens centrum i norr och Solsidevägen i söder. Området omfattar en del av fastigheten Tattby 2:2, vilken ägs av Nacka kommun.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inte inom riksintresseområde.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

PLANBESKRIVNING

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

Planförslaget följer Nacka kommuns översiktsplan från 2002, vilken anger flerbostadshus för området.

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Gällande detaljplaner

För den centrala delen av området gäller detaljplan (stadsplan 294) från 1979, vilken anger allmänt ändamål med syfte att en förskola ska uppföras. Resterande del av planområdet, främst i väster och öster, upptas av två detaljplaner (stadsplan 216 och 225) från 1971, vilka båda anger park eller plantering.

Planförfarande

Med hänsyn till exploaterings begränsade omfattning, att området redan är planlagt samt att detaljplanen har stöd i aktuell översiktsplan görs bedömningen att ett planprogram inte behöver upprättas. Planförslaget hanteras enligt reglerna om normal planförfarande 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (1987:10).

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Landskapsbild

Planområdet gränsar i norr mot Saltsjöbaden Centrum och ett flerbostadshus i tre-fem våningar. Söder om området ligger Ljuskärrsberget, där bebyggelsen är i två-tre våningar och uppförd ca 1970.

Planområdet är beläget på en tidigare obebyggd höjd och har mycket berg i dagen. Platsen bildar en plåtå som sluttar brant mot norr och öst. Ny bebyggelse placeras huvudsakligen på en naturlig plåtå. Bebyggelsens höjd anpassas utifrån de topografiska förutsättningarna och med hänsyn till omgivningspåverkan. Bebyggelse undviks i de brantaste partierna och i delar med höga naturvärden. Detta innebär att delar av naturmark inom området kan bibehållas. Landskapsbildens påverkas främst från Solsidevägen,

Mark och vegetation

Planområdet är bevuxen naturmark. I huvudsak hållmark med glest spridda och klenvuxna tallar. I sluttningen i sydöstra delen av området är växtligheten tätare och där finns också ett större inslag av lövträd. Där terrängen så medger nyttjas området av allmänheten.

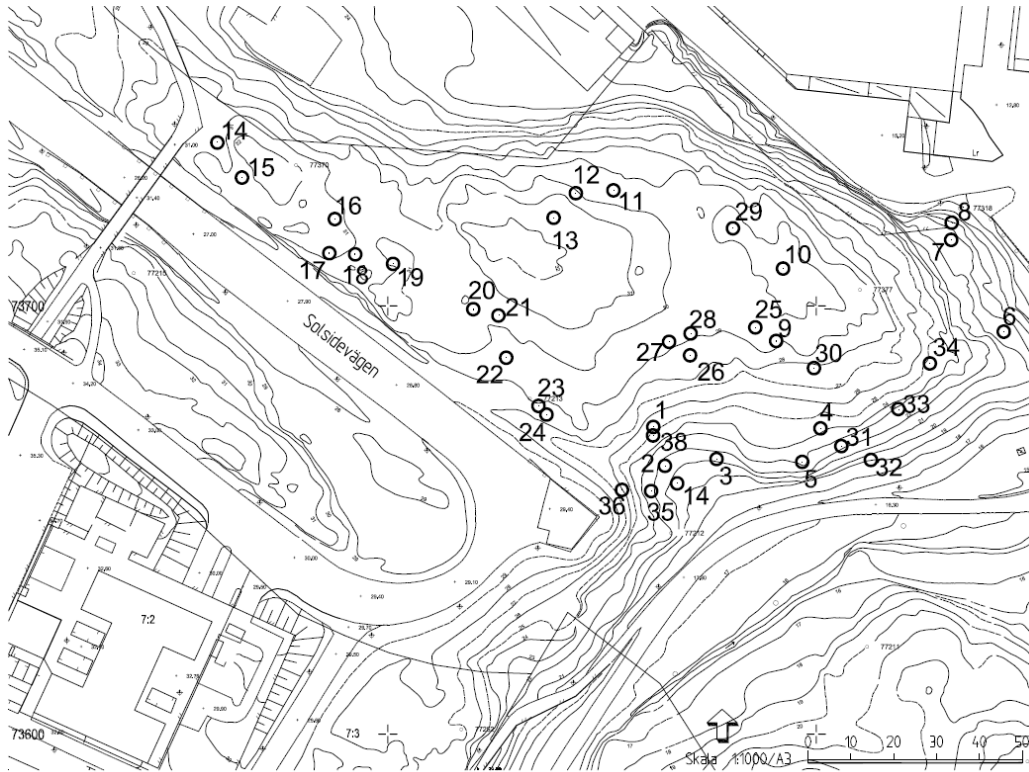
PLANBESKRIVNING



Hällmarkstallskog inom planområdet.

En naturvärdesinventering med inriktning på trädbärande värden har tagits fram för naturmarken. Enligt inventeringen har närmare 40 träd bedömts ha särskilda naturvärden och därigenom mätts in (en del av dessa träd är belägna utanför planområdet). Av dessa träd är nästan alla tallar men även ett fåtal aspar förekommer. Tallarna är i nästan samtliga fall av hög ålder. Deras omfång är blygsam men boniteten, markens växtförmåga, är låg. Hällmarkstallskogar är naturligt artfattiga. En handfull arter med särskilda värden har ändå påträffats. Naturvärdena har inte värderats så högt att de bör utgöra en nyckelbiotop.

PLANBESKRIVNING



Karta över träd med naturvärden enligt naturvärdesinventeringen

Det är värdefullt att naturmark med berghällar och träd med naturvärden i största möjliga mån bevaras. Planförslaget har anpassat bebyggandet av området för att möjliggöra delar med bevarad naturmark. Planförslaget säkrar även denna naturmark genom utökad lovplikt för trädfällning och friggebodar. Det är även önskvärt att behålla äldre solitära träd och berghällar i de centrala delarna av planområdet som medger bebyggande om det är möjligt. Planförslaget reglerar att bebyggande av planområdet ska anpassas till topografi och naturförutsättningar för att begränsa bergsprängning och omfattande markförändringar. Naturhänsyn bör eftersträvas vid projektering och utbyggnad.

PLANBESKRIVNING

Bebyggelse

Planförslaget medger en byggrätt på 550 kvm bruttoarea för ett gruppboende i den västra delen av planområdet. Gruppboendet ska inrymma sex lägenheter för personer med funktionsnedsättning. I planområdets sydöstra del möjliggörs en byggrätt för bostäder på 3000 kvm bruttoarea.



TATTBY 2.2
VOLYM MODELL VYER 2012-02-09

VY FRÅN SÖDER



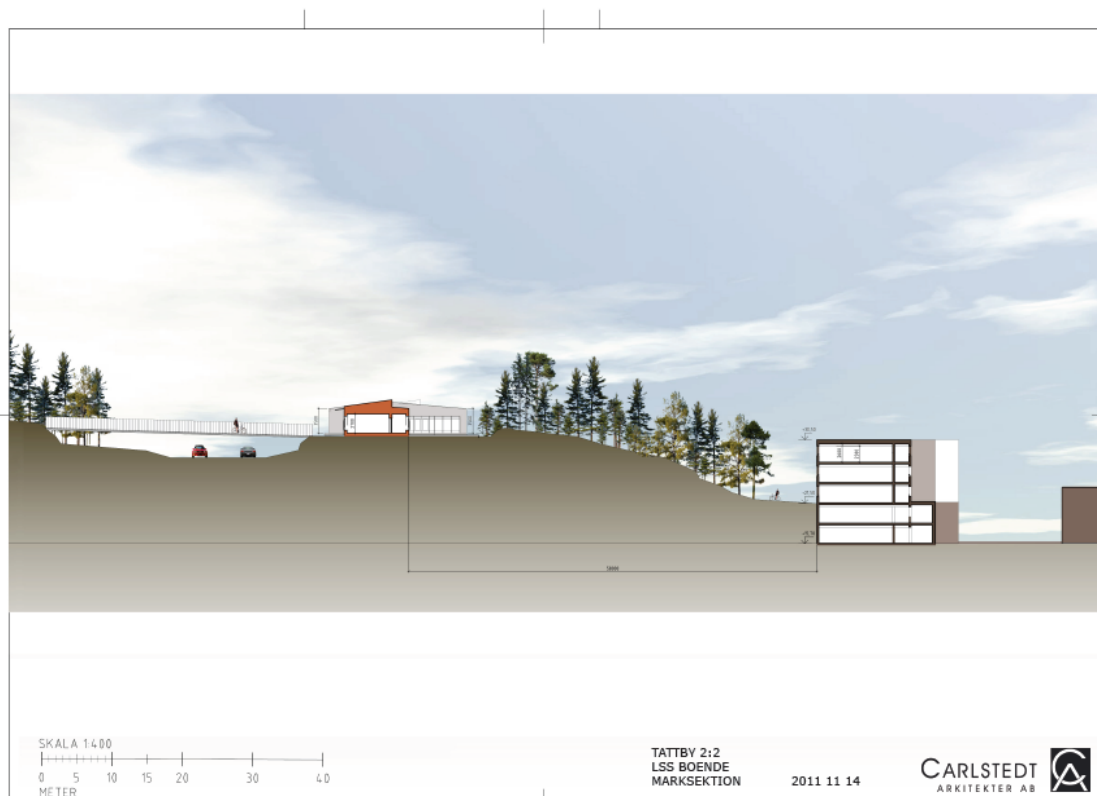
TATTBY 2.2
VOLYM MODELL VYER 2011-11-08

VY FRÅN NORR



PLANBESKRIVNING

Antalet våningar begränsas huvudsakligen till två, förutom i väster där våningsantalet ska vara en. Anledningen till att antalet våningar i väster begränsas till en är för att förhindra att byggnaderna blir ett för markant inslag för boende norr om planområdet. I den sydöstra delen av planområdet är det möjligt med suterrängvåning eller garageplan. I tvåvåningshusen mot Solsidevägen är en indragen överbyggnad, t.ex. i form av en takterrass, möjlig för att ge de övre lägenheterna en etagedel. Bebyggelsens höjd begränsas med högsta tillåtna taknockshöjd.



Områdets placering på en höjd medför att tillkommande bebyggelse till viss del kommer att ge ett tydligt inslag i omgivningen. Under planarbetets gång har därför byggnadernas gestaltning och deras eventuella skugg effekter för närboende i norr studerats. I gestaltningen är bl.a. aspekter som bebyggelsens skala samt anpassning till naturförhållandena viktiga. Detaljplanens intentioner vad gäller gestaltningen kan säkerställas genom en markanvisningstävling då detaljplanen vunnit laga kraft.

Eventuella skugg effekter av tillkommande byggnader har tidigare utretts med hjälp av solstudier. Den lägre bebyggelsen i den västra delen av planområdet påverkar inte solinstrålningen till befintliga bostäder längs Torggatan. De nya byggnaderna i den östra delen påverkar främst förmiddagssolen i en del av de befintliga bostäderna längs Torggatan under delar av vinterhalvåret. Enligt solstudier kommer träden att vara högre än byggnaderna i planområdet, varför det främst är träden som orsakar skuggor.

PLANBESKRIVNING

Då planområdet utgörs av kommunal mark finns det möjligheter att ställa större miljökrav i projektet, bl.a. vad gäller energianvändning, materialval och resurshushållning vid både byggande och drift.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark inom planområdet. Planförslaget möjliggör bilparkering i källarplan under den östra delen av byggnadskroppen längs Solsidevägen. Denna lösning förespråkas för att man på så sätt kan undvika garagelängor mot Solsidevägen och trafik bland bebyggelsen. Parkeringsbehovet är beräknat till en plats per lägenhet samt 3 platser för gruppboendet. Om gruppboendet byggs före övrig bebyggelse kan en tillfällig lösning för parkeringsplatser bli aktuellt inom planområdet (östra delen).

Gator och trafik

Trafikförsörjningen av planområdet sker från Solsidevägen, vilken idag huvudsakligen trafikeras av trafik till och från bostadsområdet Ljuskärrsberget. På 70-talet planades för en förlängning av Solsidevägen till Skyttevägen vid Samskolan. För närvarande är det inte aktuellt att denna förlängning kommer att genomföras. En sådan förlängning och därmed ökade trafikmängder ska inte omöjliggöras av projektet, främst genom att hänsyn tas till vilka följder detta skulle få på trafiksäkerheten och bullersituationen.

Planområdet är försörjt av kollektivtrafik genom Saltsjöbanan. Tippens station är belägen inom ca 150-200 meters gångavstånd. För att uppnå en god tillgänglighet för det nya bostadsområdet och omkringliggande målpunkter bör planområdet i största möjliga utsträckning sammanbindas med befintligt gång- och cykelnät. Inom planområdet bör en gångväg anordnas mot Tippens station i öster. I västra delen av planområdet bör en gångstig anordnas för att ansluta till befintligt gång- och cykelstråk mot Saltsjöbadens Centrum i norr. Då terrängen inom planområdet är kuperad med inslag av berghällar och träd med naturvärden bör gångförbindelser anordnas med stor naturhänsyn. En tillgänglighetsanpassad gång- och cykelväg bör anordnas från planområdet utmed Ljuskärrsvägen fram till befintlig anslutning öster om Ljuskärrsberget invid skolan. De nya gång- respektive gång- och cykelvägarna ska utrustas med belysning för att ge ökad trygghet och säkerhet. Det är dock viktigt att belysningen varken bländar boende innanför eller utanför planområdet.

Angöring till planområdet sker från Solsidevägen. Planförslaget reglerar var in- och utfart kan ske, främst för att förbättra trafiksäkerheten och minimera påverkan på naturen.

De öppna ytorna inom planområdet är avsedda för vistelse, lek och uteplatser varför biltrafik inne i området ska motverkas. För att utryckningsfordon ska kunna ta sig fram till bebyggelsen inom planområdet behöver dock räddningsvägar anordnas inom kvartersmark.

Friytor

Tillgången till friytor inom kvarteret är förhållandevis god. Detta möjliggör att närlek och närrekreation ryms inom kvarteret. I planområdets omgivning finns

PLANBESKRIVNING

lekbollplan och golfbana, samt i närheten ligger även strövområden och bad i bl.a. Tattby naturreservat.

Skyddsstängsel bör finnas inom planområdet mot branta partier. Vid behov ska befintligt skyddsstängsel upprustas och eventuellt kompletteras. Skyddsstängsel bör vara genomsiktligt och utformas med hänsyn till platsens naturvärden.

Service

Planområdet är beläget inom gångavstånd från Saltsjöbaden Centrum, med dess utbud av handel och service.

Inom ca 300 meter från planområdet finns två förskolor och två grundskolor, medan en gymnasieskola ligger inom 1 km från området.

Dagvatten

Dagvatten från området kommer att avledas via öppna diken och ledningar till Neglingemaren. Då dagvattensystemet är hårt belastat ska dagvattnet fördröjas och infiltreras inom planområdet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör i möjligaste mån användas. Öppna, ytliga system bör eftersträvas i stället för slutna ledningar. Lämpligen bör genomsläppliga ytmaterial användas för att LOD ska fungera väl. Dock är möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) begränsad på grund av de hårdgjorda ytornas omfattning. En dagvattenutredning har påbörjats. Bebyggande av planområdet ska inte medföra mer påverkan av dagvatten än dagens förhållanden.



Referens: Grusade gång- och cykelvägar underlättar LOD och är skonsam mot naturen. Grusade alternativ för vägar bör eftersträvas inom planområdet.

PLANBESKRIVNING

Om planförslaget omfattar mer än 20 parkeringsplatser ska vattnet från parkeringsytorna passera oljeavskiljare innan vidare transport.

Avfall

Planförslaget förutsätter att den nya bebyggelsen inom planområdet har en gemensam anläggning för sophantering. Soprum för gruppboendet och övriga bostäder ska vara separata. Sophantering kan med fördel ordnas i anslutning till källargarage med angöring för sopbil vid Solsidevägen. Om gruppboendet byggs före övrig bebyggelse kan en tillfällig lösning för sophantering bli aktuell.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det befintliga kommunala vatten- och avloppsnätet. Anslutning görs lämpligen mot sydöst.

Elförsörjning

Befintligt elnät finns utbyggt i gatumark längs Solsidevägen. En ny transformatorstation krävs för elförsörjning av den nya bebyggelsen inom planområdet. Plats för en ny transformatorstation har reserverats invid Solsidevägen i planområdets nordvästra del.

Buller

Tabellen nedan visar de riktvärden som gäller för buller från vägtrafik och 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

Planområdet utsätts för buller främst från Solsidevägen och Saltsjöbanan. Den ekvivalenta ljudnivån för trafikbuller klaras under förutsättning att Solsidevägen inte förlängs eller att bostäder inte placeras alltför nära vägen. Vid en förlängning av Solsidevägen överskrids det ekvivalenta riktvärdet vid alla fasader närmast vägen. Den maximala ljudnivån överskrids vid fasaderna närmast Solsidevägen oavsett om en förlängning av vägen sker. Uteplatser bör placeras på den tysta sidan. Utrymme för bullerskyddsåtgärder mot Solsidevägen reserveras i planen i det fall att uteplatser placeras mot denna väg.

Buller från Saltsjöbadens centrum överskrider gällande riktvärden för industribuller vid de bostäder som hamnar närmast centrumanläggningen. Riktvärde överskrids dagtid och nattetid. Bullret under dagtid kan lösas med en 3 meter hög skärm varför bullerskyddsåtgärder mot Saltsjöbadens centrum reserveras i planen. Nattetid gäller lägre riktvärden vilket innebär att buller från fläktar överskrider riktvärdet. Detta behöver lösas genom åtgärder på fläktarna. När riktvärden för industribuller överskrids är det i första hand den som orsakar bullret som är skyldig att vidta åtgärder för att minska störningen.

PLANBESKRIVNING

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Utökad lovplikt

För att säkra naturvärden har lovplikten utökats inom punktprickad mark (mark som inte får bebyggas). Den utökade lovplikten avser friggebodar och marklov för trädfällning.

Ansvarsfördelning

Kommunen utser exploatör för planområdet. Detta kan för östra delen av planområdet komma att ske genom markanvisningstävling. För den västra delen har kommunen för avsikt att få till stånd ett gruppboende för personer med funktionsnedsättning. Avtal skall upprättas mellan kommunen och exploatör, där parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar regleras. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av anläggningar, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation mm.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomi

Exploatören bygger och bekostar all bebyggelse och alla anläggningar på kvartersmark inom planområdet. Exploatören bekostar anläggandet av ny in- och utfart på allmän platsmark och kvartersmark.

Tidplan

Plansamråd	april 2011
Utställning	dec 2011 - jan 2012
Kommunfullmäktiges antagande	maj 2012

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Terese Karlqvist	planarkitekt	Planenheten
Fredrik Närholm	exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Ivan Ericson	trafikingenjör	Trafik & väg
Ann-Sofie Jalven	landskapsarkitekt	Park & fritid
Malin Svensson	VA-ingenjör	VA & avfall
Alice Ahoniemi	miljöbevakare	Miljöenheten
David Fors	sakkunnig – fastighetsbildning	Lantmäterienheten
Arne Fridén	sakkunnig – bygglov	Bygglovenheten

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Terese Karlqvist
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 11 juni 2012 § 132 /

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tattby 2:2, Solsidevägen, Saltsjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten oktober 2011, justerad mars 2012.

ALLMÄNT

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	april 2010
Utställning	december 2011-januari 2012
Kommunfullmäktiges antagande	maj 2012
Utbyggnad gruppboende	juni 2012-december 2012
Markanvisning	januari 2013-maj 2013
Utbyggnad bostäder	juni 2013-maj 2014

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen utser exploatör för planområdet. Detta kan för östra delen av planområdet komma att ske genom markanvisningstävling. För den västra delen av planområdet har kommunen för avsikt att få till stånd ett gruppboende för personer med funktionsnedsättning. Avtal som reglerar ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar skall upprättas mellan kommunen och exploatör. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av anläggningar, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation med mera.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och bygganmälan

Exploatör skall ansöka om bygglov och anmälan för tekniskt samråd hos bygglovenheten.

El/energi

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar del av Tattby 2:2 som ägs av kommunen. Planområdet avstyckas från Tattby 2:2 och två nya fastigheter bildas, en avsedd för gruppboende för personer med funktionsnedsättning och en för bostäder.

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för de fastigheter som bildas inom planområdet. Dessa anläggningar utgörs bland annat av gångvägar, infart, parkering, va-ledningar, sophantering och en åsnetrappa. Exploatören ansöker om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

För att uppfylla krav angående buller för bostäder kan bullerdämpande åtgärder bli aktuella på kvartersmark. Dels för den västra fastigheten mot Solsidevägen och för den östra fastigheten mot Saltsjöbaden centrum. Exploatören bekostar dessa åtgärder.

TEKNISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för all bebyggelse på kvartersmark.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark inom planområdet. Då gruppboendet eventuellt genomförs före övrig bebyggelse kan tillfälliga lösningar för infart samt parkeringsplatser behövas inom planområdet (östra delen).

Dagvatten

Dagvattenlösning för hela området ska hanteras i enlighet med Nacka kommuns dagvattenpolicy, dagvattenstrategi samt anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun. Möjligheterna till infiltration av dagvatten är begränsade pga. de

Genomförandebeskrivning

geotekniska och faktiska förhållandena. Dagvattnet i området ska så långt som möjligt omhändertagas lokalt. Dagvatten ska fördröjas inom området, innan det leds vidare i kommunens ledningsnät. För aktuellt projekt har kommunen beställt en dagvattenutredning som enligt tidplan ska vara klar i slutet av mars 2012.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det befintliga kommunala vatten- och avloppsnätet.

Avfallshantering

Sophantering för den tillkommande bebyggelsen sker genom hämtning vid väg. Avfallsutrymmen ska kunna nå från gata med sophämningsfordon. Planförslaget förutsätter en gemensamhetsanläggning för sophantering för gruppboende och övrig bebyggelse. Förutsättningar för källsortering ska finnas inom fastigheten. Sophämtning ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial. Då gruppboendet kan komma att genomföras före övrig bebyggelse kan en tillfällig lösning för sophantering bli aktuellt.

Trafikanläggningar

Trafikanläggningar inom kvartersområdet ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses, vägbredd, bärighet med mera. Standard enligt gällande normer i Plan- och bygglagen 8 kap 4 § samt i BBR 5:94.

El/energi

Ledningar för el finns framdragna i anslutning till området. Nacka Energi svarar för eldistributionen. Utbyggnaden förutsätter en ny transformatorstation i anslutning till planområdet. Plats för en sådan har reserverats inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom va-ledningar, gång- och cykelväg, teknisk kontroll, fastighetsbildning m.m. kommer att regleras i ett markanvisningsavtal.

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

Exploatören bekostar upprustning och eventuell komplettering av befintligt skyddsstängsel mot branta partier på norra delen av planområdet.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Fredrik Närholm
Exploateringsingenjör

M I L J Ö REDOVISNING

**Detaljplan för del av Tattby 2:2, Solsidevägen, Saltsjö-
baden, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i mars 2012

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA
ÅTGÄRDER

Landskapsbild
Natur och biologisk mångfald
Miljökvalitetsnormer för vatten
Dagvatten
Trafik

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA
ÅTGÄRDER

Buller
Miljökvalitetsnormer för luft
Rekreation, lek och tillgänglighet
Lokalklimat och ljusförhållanden
Trygg och säker

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag som jämförs med den plan som gäller i området idag. Gällande plan är i dagsläget inte utnyttjad.**

Planområdet ligger högt och är synligt på håll. Landskapsbilden förändras påtagligt, men påverkan är främst lokal, framförallt gaturummet utmed Solsidevägen förändras. Sluttningszonerna lämnas till största delen obebyggda och delar av den befintliga vegetationen sparas. Förslaget innebär att ett oexploaterat naturmarksområde tas i anspråk. Naturmarken består främst av hållmarkstallskog med stora höjdskillnader. Det finns inga kända lokaler (biotoper) för hotlistade växt- eller djurarter.

Utbyggnaden innebär att träd inom områdets centrala del försvinner. För att säkerställa att värdefulla träd sparas införs en bestämmelse om lovplikt för trädfällning i sluttningszonerna. Så mycket som möjligt av befintlig vegetation sparas. Avtal om skydd av vegetation ska skrivas med blivande exploatör.

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till vegetationens krav på vattentillförsel. Dagvattnet ska infiltreras eller fördröjas. En dagvattenutredning ska göras. Områdets dagvatten avrinner till Neglingemaren som ingår i Neglingevikens ytvattenförekomst.

Beroende på hur bostäderna placeras kan bullerdämpande åtgärder behövas för att klara målen för buller i Nacka kommuns översiktsplan. Problem med buller är främst aktuellt på uteplatser utmed Solsidevägen. Utrymme ska reserveras för eventuella bullerskyddsåtgärder mot Solsidevägen. Även buller från aktiviteter vid Saltsjöbandens centrumanläggning behöver hanteras. Riktvärden för industribuller överskrids både dag- och nattetid. Utformningen av de kommande bostäderna bör detaljstuderas och planeras så bullerstörningar från centrumanläggningen minimeras. Om bullerklagomål ändå uppstår kan det bli nödvändigt med bullerskyddande åtgärder vid/på centrumanläggningen. När riktvärden för industribuller överskrids är det i första hand den som orsakar bullret som är skyldig att vidta åtgärder för att minska störningen.

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer inte att överskridas i planområdet.

De nya byggnaderna påverkar inte solinstrålningen till befintliga bostäder nämnvärt, annat än tidig morgon under delar av vinterhalvåret. Enligt solstudier är det främst träden som orsakar skuggor, men grenverkens ljussilning uteblir. Den planerade bebyggelsen har mycket goda förutsättningar för lek och rekreation. Eftersom gällande plan för förskola inte har genomförts kan området idag användas för spontan lek och naturpromenader.

Totalt sett bedöms en exploatering av detta område som acceptabelt med hänsyn till infrastruktur och närhet till kommunikationer, service och stora grönområden. Vid exploatering och upphandling ska krav ställas bl.a. på energianvändning, materialval och resurshushållning vid både byggande och drift.

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 för Tattby 2:2 har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) tas fram vid planläggning. MKBn 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 så benämns denna redovisning miljöredovisning.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet konsekvenser vilka är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

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 ska ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt ska 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”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (miljöbevakning), Ivan Ericson (väg och trafik), Ann-Sofie Jalvén (park och natur), Malin Svensson (VA), Terese Karlqvist (plan)

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD

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 ska 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 ska i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

Planområdet ligger högt och är synligt på håll. Landskapsbilden förändras påtagligt då hållmarkstallskog omvandlas till bostadskvarter. Förändringen kommer att upplevas tydligast för resande på Solsidevägen samt boende på Ljuskärrsvägen, Torggatan, Tranbärsvägen och Drottningstigen. Idag upplevs planområdet som en grön volym, som skiljer Solsidevägen och bebyggelsen på Ljuskärrsberget från Saltsjöbadens centrum. Den föreslagna bebyggelsen har i stort sett placerats på en naturlig plåtå och grupperats så att befintliga träd till viss del sparas.

Slutsats: Påverkan på landskapsbilden är främst lokal, då sluttningszonerna till största delen lämnas obebyggda och delar av den befintliga vegetationen sparas. Det är framförallt gaturummet utmed Solsidevägen som förändras påtagligt

NATUR OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

Utbyggnadsförslaget

Planförslaget innebär att ett oexploaterat naturmarksområde som idag till största del utgörs av allmän platsmark bebyggs med bostäder och anläggningar. Naturmarken består främst av hållmarkstallskog och det finns stora höjdskillnader i området.

I planområdet är de lösa jordlagren starkt begränsade och berget går i dagen på många ställen. Området består till övervägande del av hållmarkstallskog med för Nacka typiska skärgårdstallar. Det förekommer endast ett fåtal lövträd inom området och då främst i randzonen mot omgivande vägar. Området innehåller inga för kommunen kända lokaler (biotoper) för hotlistade växt- eller djurarter.

Den naturtyp som förekommer inom området, med bitvis mycket torra marker, är ekologiskt känslig. Den tål inte slitage i någon större omfattning och är känslig för försurning. Små förändringar i vattentillgången kan på dessa marker åstadkomma stora vegetationsförändringar.

Utbyggnadsförslaget innebär att ett flertal av de uppvuxna träden inom planområdets centrala del försvinner - jämfört med dagsläget. I den idag gällande detaljplanen finns inget vegetations- eller trädfällningsskydd, vilket innebär att om gällande plan tas i anspråk, finns också en risk för att en stor del av träden försvinner.

För att säkerställa att värdefulla träd finns kvar inom kvarteret, har en särskild bestämmelse om lovplikt för trädfällning införts i sluttningszonerna.

Slutsats: Området innehåller inga för kommunen kända lokaler (biotoper) för hotlistade växt- eller djurarter. Utbyggnadsförslaget innebär att ett flertal av de uppvuxna träden inom planområdets centrala del försvinner. För att säkerställa att värdefulla träd finns kvar inom kvarteret, har en särskild bestämmelse om lovplikt för trädfällning införts i sluttningszonerna.

Så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen sparas. Avtal om skydd av vegetation ska skrivas med blivande exploatör. Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till såväl den befintliga som den tillkommande vegetationens krav på vattentillförsel. Ev. avskärande sprängningar/ dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör därför om möjligt tas om hand lokalt.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

- Enligt miljö kvalitetsnormerna får vattenkvaliteten inte försämrats, utan vattnet ska förbättras till god status till år 2015, om det inte finns beslut om undantag. Vid planläggning ska kommunen iaktta dessa normer.

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.

Neglingevikens ytvattenförekomst

Planområdet avrinner mot Neglingemaren. Neglingemaren tillhör Neglingevikens ytvattenförekomst och är ett kustvatten. Neglingevikens *kemiska ytvattenstatus (exklusive kvicksilver)* är klassad som *god status* av vattenmyndigheten. Kvalitetskravet för denna vattenförekomst är att den kemiska ytvattenstatusen även ska vara god år 2015.

Enligt vattenmyndigheten är den *ekologiska statusen* klassad till *måttlig ekologisk status* bl.a. på grund av övergödning. Vattenmyndigheten bedömer ett det finns en risk att den ekologiska statusen inte uppnås till 2015. Enligt miljökvalitetsnormen är kvalitetskravet att den ekologiska statusen ska vara god 2021.

Utbyggnadsförslaget

Bebyggelsen ska anslutas till det allmänna VA-nätet.

Dagvatten från området avleds via öppna diken och ledningar till Neglingemaren. Då dagvattensystemet redan är hårt belastat ska vattnet fördröjas och infiltreras inom planområdet. Förslaget innebär att drygt 30 % av områdets yta kommer att vara hårdgjord. Det mesta av det nya dagvattnet kommer från tak och hårdgjorda gårdsytor mellan husen. Gårdsytan är främst avsedd för vistelse och lek.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör i möjligaste mån användas. Detta innebär att dagvattnet tas hanteras där det faller, regn- och smältvatten kan infiltrera, avdunsta och renas lokalt, direkt nära källan. Möjligheten att infiltrera är dock begränsad inom planområdet. Öppna, ytliga system bör 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.

Neglingemaren är klassificerad som känslig recipient med avseende på organiska föroreningar, tungmetaller och närsalter. Enligt Nacka kommuns dagvattenstrategi krävs då rening av dagvatten från flerfamiljshus inklusive parkeringsytor och lokalator, dock inte från villaområde inklusive lokalator.

En stor del av boendeparkeringen sker i parkeringshus. Spolvatten från golvbrunn i garage innehåller stora mängder föroreningar som efter rening, med t ex oljeavskiljare, kan skickas via spillvattenledningar till reningsverk. Alternativt kan gara-

gegolv torrsopas och eventuellt utrustas med uppsamlingsränna. Om planförslaget omfattar mer än 20 parkeringsplatser utomhus ska vattnet från parkeringsytorna passera oljeavskiljare innan vidare transport.

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte minska förutsättningarna att nå god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus i Neglinge-
vikens ytvattenförekomst. En dagvattenutredning är upphandlad och påbörjad. Utredningen ska bl.a. visa vilka åtgärder som behövs för att dagvattnet från planområdet inte ska påverka Neglingemaren negativt.

Slutsats: Lokalt omhändertagande av dagvatten bör i möjligaste mån användas. Öppna, ytliga system bör 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.

Parkeringsytor med mer än 20 parkeringsplatser ska anslutas till oljeavskiljare innan vidare transport. Dagvattnet ska fördröjas och infiltreras i största möjliga utsträckning och eventuellt renas.

En dagvattenutredning tas fram. Denna ska visa hur dagvattnet från området ska hanteras för att inte bidra till att vattenkvaliteten i Neglinge-
viken försämras.

TRAFIK

Utbyggnadsförslaget

I dag är Solsidevägen en lokalgata. Den trafik som berör denna plan är framförallt boende, besökande och servicetrafik till bostadsområdet på Ljuskärnsberget, samt personbilstrafik till golfbanan. På 70-talet planerades för en förlängning av Solsidevägen till Skyttevägen vid Samskolan. För närvarande verkar det dock inte troligt att denna förlängning kommer att komma till stånd inom överskådlig tid.

För att ge fullgod tillgänglighet till omgivningarna för alla boende i området ska en gångväg anordnas inom planområdet mot Tippens station i öster. Därutöver utreds förutsättningarna för en enklare gångstig som löper genom västra delen av planområdet och ansluter till befintligt gång- och cykelstråk som leder vidare mot Saltsjöbadens centrum. Vidare ska en 2,5 m bred gång- och cykelväg anordnas från planområdet utmed Ljuskärnsvägen fram till befintlig anslutning öster om Ljuskärnsberget invid skolan. De nya gång- respektive gång- och cykelvägarna ska utrustas med belysning för att ge ökad trygghet och säkerhet. Det är dock viktigt att belysningen varken bländar boende innanför eller utanför planområdet.

Slutsatser: Planområdet ger boende en bra möjlighet att tryggt och säkert kunna välja hållbara resealternativ med gående/cykel eller med kollektivt färdmedel.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tabell 1 visar de riktvärden som gäller för buller från vägtrafik och som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Tabell 1: Riktvärden för buller från vägtrafik vid nybyggnad av bostäder

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

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Verksamheten vid Saltsjöbadens centrum ska bedömas enligt Naturvårdsverkets riktvärde för industribuller. Tabell 2 visar vilka ekvivalenta ljudnivåer som gäller utomhus från industrier. Ljudnivåerna får inte överstiga dessa riktvärden.¹

Tabell 2: Utdrag ur tabell "Bedömningsgrunder för industribuller"

Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA.				
Områdesanvändning ¹⁾	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge "FAST"
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-08
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50	-
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader	50	45	40 ²⁾	55

1. Vid de fall kringliggande område inte utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på annat sätt, till exempel ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.

2. Värdet för natt behöver inte tillämpas för utbildningslokaler.

Fakta buller

Buller är ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet,

¹ Naturvårdsverkets publikation Externt industribuller – allmänna råd (SNV RR 1978:5 rev. 1983)

irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

Området utsätts för buller främst från Solsidevägen och Saltsjöbanan, men även Saltsjöbadens centrumanläggning kan ge upphov till bullerstörningar.

Enligt trafikbullerberäkningar² beräknas detta planområde år 2020 utsättas för ekvivalenta bullernivåer som är lägre än 55 dB(A) från Solsidevägen, beroende på var byggnaderna placeras. Detta gäller under förutsättning att Solsidevägen inte byggs ut/förlängs. Den exakta placeringen av LSS-boendet klargörs i samband med bygglovsbeslut. Ju närmare Solsidevägen LSS-bostäderna placeras desto högre blir den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden. Beträffande den maximala ljudnivån, så bedöms den generellt vara lika hög oavsett om Solsidevägen byggs ut eller inte. I det fallet är det främst avståndet från vägen som är avgörande. Enligt trafikbullerutredningen³ beräknas den maximala ljudnivån bli 76 dB(A) utan skärmar, vid LSS-boendets uteplatser mot Solsidevägen (enligt illustration i planförslaget). Denna ljudnivå kräver bullerskyddsåtgärder för uteplatserna.

Om den tunga trafiken på Solsidevägen är högst 100 fordon per dygn så kan ett alternativt resonemang kring maximal ljudnivå användas. Då kan den maximala ljudnivån från personbilar användas för bedömning av max ljudnivå vid uteplats. Detta innebär i så fall att den maximala ljudnivån på Solsidevägen blir 68 dB(A)⁴. Idag är det oklart hur många tunga fordon som passerar Solsidevägen per dygn.

Utrymme för bullerskyddsåtgärder mot Solsidevägen reserveras i planen om uteplatser placeras åt detta håll. Orsaken är att förhindra buller

- på uteplatser när planen är genomförd, eller
- vid fasad om bostäder placeras alltför nära vägen eller
- om en eventuell förlängning av Solsidevägen genomförs.

Beroende på placeringen av LSS-boendet kan bullerskärmens höjd variera mellan 1,5-3 meter.

Om Solsidevägen förlängs kommer riktvärdet för ekvivalent buller överskridas vid samtliga fasader mot Solsidevägen. Om alla lägenheter görs till genomgående lägenheter, så får alla tillgång till en tyst sida. Alternativet till detta är en bullerskärm som beskrivits ovan.

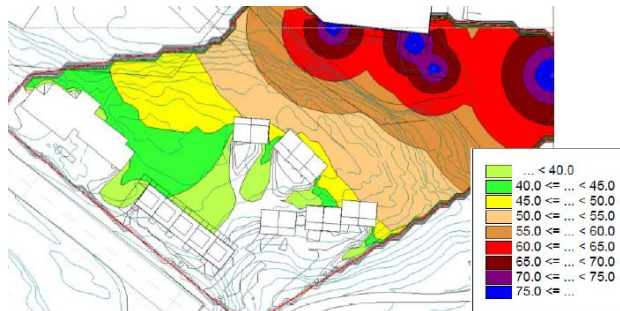
Saltsjöbanan passerar cirka 120 meter från närmaste planerade bostad. Den ekvivalenta ljudnivån från tågen blir under Nacka kommuns gällande mål om högst 45 dBA på den tysta sidan. Den maximala ljudnivån från tåget blir cirka 60 dBA. Uteplatser kan anordnas mot järnvägen. Ljud från stationsmiljön (bromsljud och högtalare) räknas inte som trafikljud, men dessa ljud kan upplevas som störande.

² Trafikbullerutredning, Tattby 2:2, Saltsjöbaden. Structor Akustik AB 2011-10-24

³ Trafikbullerutredning, Tattby 2:2, Saltsjöbaden. Structor Akustik AB 2012-02-27

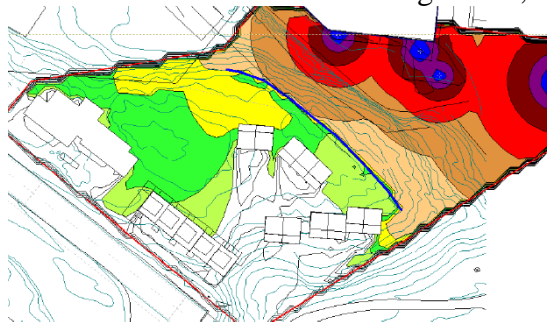
⁴ Trafikbullerutredning, Tattby 2:2, Saltsjöbaden. Structor Akustik AB 2012-02-27

Från Saltsjöbadens centrum ger lastning/lossning från lastkajer, sophämtning, komprimatorer och fläktar upphov till buller i de närmaste blivande bostäderna som vetter mot området⁵. Bullret från dessa verksamheter ska bedömas enligt riktvärdena för industribuller⁶. Detta riktvärde överskrider både dag- och nattetid. Åtgärder krävs inför byggandet av de planerade bostäderna. Då bullret från centrumet klassas som industribuller tillämpas inte möjligheterna till avstegsfall. De riktvärden som finns dagtid, kvällstid och nattetid ska uppfyllas vid bostädernas fasad.



Figur 1. Ekvivalent ljudnivå dagtid 2 m över mark från källor vid Saltsjöbadens centrum.

Dagtid är det verksamhet på lastkajer, sopbilar och komprimatorer som överskrider riktvärden för industribuller, nattetid är det fläktarna på centrumanläggningens tak. Lastkajer och komprimatorer ligger idag öppet utomhus, det gäller även kyl- och fläktaggregat på taken. Bullret under dagtid kan till stor del lösas med en 3 m hög skärm, se figur 2.

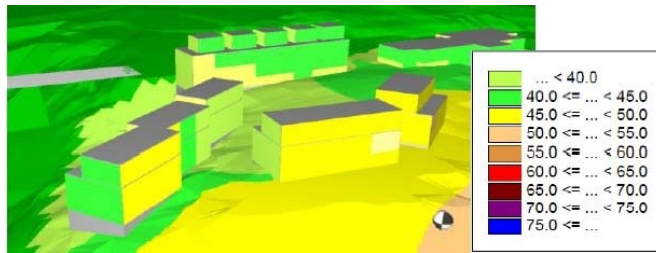


Figur 2. Ekvivalent ljudnivå dagtid 2 m över mark med 3 m skärm.

Men då fläktarna ligger högre än de nya husen hjälper skärmen inte mot eventuell fläktbuller nattetid, se figur 3. Detta buller behöver lösas genom åtgärder på fläktarna. När riktvärden för industribuller överskrider är det i första hand den som orsakar bullret som är skyldig att vidta åtgärder för att minska störningen.

⁵ Utredning av buller från Saltsjöbadens centrum, rapportnummer 2011-115 r02

⁶ Naturvårdsverkets publikation Externt industribuller – allmänna råd (SNV RR 1978:5 rev.1983)



Figur 3. Ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad från fläktar på taket vid Saltsjöbadens centrum.

Slutsats: Den ekvivalenta ljudnivån för trafikbuller klaras under förutsättning att Solsidevägen inte förlängs eller att bostäder inte placeras alltför nära vägen. Vid en förlängning av Solsidevägen överskrider det ekvivalenta riktvärdet vid alla fasader närmast vägen.

Den maximala ljudnivån överskrider vid fasaderna närmast Solsidevägen oavsett om en förlängning av vägen sker eller inte. Uteplatser bör placeras på den tysta sidan eller bör utrymme reserveras för bullerskyddsåtgärder mot Solsidevägen.

Buller från Saltsjöbadens centrum överskrider gällande riktvärden för industribuller vid de bostäder som hamnar närmast centrumanläggningen. Riktvärde överskrider dagtid och nattetid. Bullret under dagtid kan lösas med en 3 m hög skärm. Nattetid gäller lägre riktvärden vilket innebär att buller från fläktar överskrider riktvärdet. Detta behöver lösas genom åtgärder på fläktarna.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR 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 med hjälp av följande åtgärder:

- 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 ska skydda hälsa och miljö. En MKN anger den föroreningsnivå som människor och miljö

kan utsättas för utan olägenheter av betydelse. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN här är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

Utbyggnadsförslaget

Luftkvaliteten inom planområdet påverkas främst av utsläpp från trafik och uppvärmning av bostäder. Enligt de kartor som Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund levererar överskrids inte miljökvalitetsnormerna i området.

Slutsats: Miljökvalitetsnormerna för luft kommer inte överskridas i planområdet.

REKREATION, LEK OCH TILLGÄNGLIGHET

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjlighet till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet. Anläggningarna ska vara lättillgängliga för alla åldergrupper.

Utbyggnadsförslaget

Tillgången till friytor inom kvarteret är förhållandevis god, då bebyggelsen är samlad i ett fåtal byggnadskroppar. Detta möjliggör att närlek och närrekreation ryms inom kvarteret.

En allmäntillgänglig lekbollplan ligger strax sydost om planområdet, en golfbana finns alldeles i närheten liksom tillgång till större strövområden och bad i bl.a. Tattby naturreservat.

Inom kvarteret avses gånganslutning att uppföras till gångbron mot Saltsjöbadens centrum samt till GC-vägen som leder ner till bl.a. Saltsjöbanan. Genom att ansluta till befintliga gångstråk skapas säkra skolvägar samt kortast tillgängliga vägen till Saltsjöbanan.

Då gällande plan för förskola inte genomförts kan området idag nyttjas för lek och naturpromenader. En utbyggnad kan upplevas som en nackdel för närboende.

För att bostäderna ska vara tillgängliga måste parkering och handikapparkering ordnas inom kvartersmark.

Slutsats: Den planerade bebyggelsen har mycket goda förutsättningar ur lek- och rekreationssynpunkt. I dagläget kan området utnyttjas för spontan lek och naturpromenader, då gällande plan för förskola inte genomförts. Detta kan upplevas som en nackdel för närboende.

TRYGG OCH SÄKER

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

Utbyggnadsförslaget

De nya anlagda gångvägarna ska förses med belysning fram till de befintliga gång- och cykelvägarna över Ljuskärsvägen mot Saltsjöbaden Centrum respektive öster om Ljuskärssberget vid Ljuskärsvägen mot Saltsjöbaden Centrum. Detta ger ökad trygghet och säkerhet oavsett om målet är centrumanläggningen, skolan eller tågstationen. Det är dock viktigt att belysningen varken bländar boende innanför eller utanför planområdet.

Branter kan vid behov stänglas för att minska risken för fallolyckor.

Slutsatser: De nya anlagda gångvägarna ska förses med belysning fram till de befintliga gång- och cykelvägarna över Ljuskärsvägen mot Saltsjöbaden Centrum respektive öster om Ljuskärssberget vid Ljuskärsvägen mot Saltsjöbaden Centrum. Målet om ökad trygghet bedöms bli uppfyllt

LOKALKLIMAT OCH LJUSFÖRHÅLLANDEN

Boverket, rekommenderar att fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning. Uteplatser och lekplatser ska vara solbelysta fem timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning.

Utbyggnadsförslaget

Vindhastigheten överstiger inte de för Nacka normala värdena, tydliga dimstråk saknas. Klimatförhållandena är gynnsamma. Delar av den lokalt läskapande befintliga vegetationen sparas i planförslaget.

Det soliga och till största delen torra läget ger goda klimatförutsättningar för bebyggelsen. Detta gäller såväl utemiljö som möjligheter till lägre energiförbrukning.

Den västligaste byggnaden påverkar inte solinstålningen till befintliga bostäder längs Torggatan. Enligt solstudier är det främst träden som orsakar skuggor, de nya byggnaderna påverkar inte solsituationen nämnvärt, annat än tidig morgon under delar av vinterhalvåret. Träden kommer att vara högre än byggnaderna även där, men grenverkens ljussilning uteblir.

Slutsats: Klimatförhållandena är gynnsamma för bostäder. Vid utformning av tillkommande bebyggelse bör ur klimatsynpunkt särskild hänsyn tas till möjligheter till energitillskott från solinstrålning, solbelysta läytor bör skapas för god utemiljö samt att så mycket vegetation som möjligt sparas, för att skapa ett gynnsamt lokalklimat. Enligt solstudier är det främst träden som orsakar skuggor, de nya byggnaderna påverkar inte solsituationen nämnvärt, annat än tidig morgon under delar av vinterhalvåret.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip ska 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

Planförslaget medger byggrätt för bostäder och vårdboende. Det finns fördelar ur resurshushållningssynpunkt då bostäder planeras i ett relativt centralt läge med goda kommunikationer. Risken för markradon betraktas som normalrisk. Den nya bebyggelsen planeras dock på mark som är obebyggd, vilket inte kan anses vara god hushållning med mark.

I samband med exploatering och upphandling ska det ställas krav på bl.a. energianvändning, materialval och resurshushållning. Både under byggskedet och vid drift av husen. Bostädernas system för uppvärmning bör vara förberedda för att enkelt anslutas till fjärrvärme om/när det blir aktuellt.

Slutsats: Ur kommunikationssynpunkt och samhällsservice bedöms läget för bostäder som gott. Då ytan idag är ett obebyggt grönområde är planförslaget inte optimalt beträffande god hushållning med naturresurser.

Totalt sett bedöms en exploatering av området som acceptabelt med hänsyn till befintlig infrastruktur (allmänna kommunikationer, VA och service) och stora sammanhängande grönområden i närområdet.

I samband med exploatering och upphandling ska krav ställas bl.a. energianvändning, materialval och resurshushållning.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Terese Karlqvist
Planarkitekt

Bilagor:

Trafikbullerutredning. Tattby 2:2, Saltsjöbaden, Nacka kommun. Structor Akustik AB 2011-10-24
med fördjupning LSS-boendet 2012-02-27.

Tattby 2:2 Utredning av buller från Saltsjöbadens centrum. Structor Akustik AB. 2012-02-27

Antagen av kommunfullmäktige
11 juni 2012 § 132

Viveca Bremmer
Planassistent