

Detaljplan för Morningside Marina, Erstavik 25:38 m fl., Nacka kommun



Planområdet

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att

- skapa nya bostäder på platsen
- skapa en attraktiv kajpromenad som är öppen för allmänheten
- förbättra miljön för fotgängare och cyklister på Saltsjöbadsvägen mellan Morningside Marina och korsningen med Strandpromenaden
- förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp till de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duvnäsvisken

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen 2010:900 i sin lydelse före den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljöredovisning

Detaljplaneförslaget grundar sig på följande underlag:

- Teknisk förstudie
- Miljöundersökningar
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Risk PM

Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.

Fastigheten används idag dels som marina och dels av företag som är kopplade till det marina livet samt den befintliga restaurangen. Den befintliga marinan i vattnet kan finnas kvar. De andra befintliga verksamheterna som kan bedrivas i samband med verksamheter kan ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.

Aktuellt planområde omfattar de privatägda fastigheterna Erstavik 25:1, 25:12, 25:14 och 25:38 och Sicklaön 76:1 och de kommunalägda fastigheterna Erstavik 25:7 och 25:15 och Sicklaön 208:24.

Planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Riktlinjerna innehåller 12 målområden. Nedan följer de riktlinjer som ska prioriteras i detta projekt. Hur planförslaget förhåller sig till dessa mål beskrivs under avsnitt ”planförslaget”.

Energieffektivt och sunt byggande

Byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan, det är därför viktigt att ställa höga krav på energianvändning, materialval och inomhusmiljö. I översiktsplanen anges att energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen. Byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.

En god ljudmiljö

När Nacka växer riskerar andelen bullerutsatta bostäder och verksamheter att öka. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Stadsbyggnandet i Nacka ska erbjuda mötesplatser och en blandning av flera funktioner. En blandad stad innehåller en blandning av bostäder, arbetsplatser och service samt attraktiva mötesplatser. Det bör finnas ett utbud av olika bebyggelse typer och upplåtelseformer. I den trygga och säkra staden vistas människor dygnet alla timmar genom att butiker, matställen, kontor, bostäder, skolor och förskolor samt kultur och fritidsaktiviteter är integrerade så långt det är möjligt. Gående, cyklister och bilister separeras inte i onödan från varandra.

Nära till gröns- och vattenområden av god kvalitet

Natur- och vattenområden och parker är nödvändiga för att skapa väl fungerande ekosystem med ett rikt växt- och djurliv, vilket i sig skapar uppskattade miljöer för människor. Parkerna och naturen har en viktig social och rekreativ funktion som mötesplats och vistelserum för människor. Allt mer forskning pekar också på grönområdenas viktiga samhällsroll att tillhandahålla människans ekosystemtjänster såsom dagvattenrening, klimatutjämning och förbättring av luftmiljön.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet ligger på södra sidan av Duvnäs viken, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station.

Aktuellt planområde omfattar de privatägda fastigheterna Erstavik 25:1, 25:12, 25:14 och 25:38 och Sicklaön 76:1 och de kommunalägda fastigheterna Erstavik 25:7 och 25:15 och Sicklaön 208:24.

Markanvändningen inom planområdet är idag en båtmarina och Saltsjöbadsvägen. Planområdet är cirka 3,8 hektar stort.

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Gällande planer mm

I Nackas översiktsplan 2012 är området markerat som gles blandad bebyggelse. Översiktsplanen anger att planområdet kan kompletteras med viss bebyggelse längs Duvnäs vikens södra del längs Saltsjöbanan. Enligt översiktsplanen är det viktigt att småbåtshamnen på södra sidan av Duvnäs viken kan utvecklas.

Planområdet är inte detaljplanelagt, men var föremål för programsamråd under tiden 12 mars – 14 maj 2012, § 45. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 11 februari, 2013. Aktuellt planförslag är i linje med det tidigare programförslagets huvuddrag.

Från den 12 februari till 12 mars 2015 var detaljplanen ute på samråd.

Granskning pågick mellan 5 september och den 26 september 2017.

Strandskydd

I en detaljplan kan en kommun upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (7 kap 18 § miljöbalken). Detta gäller dock inte för områden som omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt. Denna detaljplan innehåller inte ett sådant område som omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt. Strandskyddet bör aldrig upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen. Strandskyddet innebär bland annat att förutom byggnader får inga andra anläggningar eller anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda området eller som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter uppföras. Detta omfattar exempelvis staket.

Planområdet är inte tidigare planlagt och kommunen har i gällande översiktsplan utökat strandskyddet vilket innebär att strandskyddet nu omfattar 100 meter i vatten och 300 meter på land från strandkant.

Delar av mark och vattenområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Av miljöredovisningen framgår att inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas av detaljplanen. Området utgörs till största delen av mark som redan är ianspråktagen och hårdgjord. Inom kajområdet finns ingen växtlighet. Planen innebär att

befintliga träd som växer i vägkanten utmed Saltsjöbadsvägen försvinner och delvis ersätts av planterade träd utmed gatan. Det innebär således ingen större skillnad jämfört med dagsläget. Nya träd kan på sikt ge motsvarande värden för djur och växtliv som befintliga, dock beroende på vilken art som väljs. Förslaget innebär även att allmänhetens tillgång till vattnet förbättras eftersom det byggs en allmän strandpromenad. Gångtrafikanterna leds ned mot kajen via en gångväg i väster och en trappa i öster.

Strandskyddet upphävs endast för den del av vattenområdet där det idag finns bryggor med tillhörande bommar.

Översvämningsrisker och förhöjda havsnivåer

Nacka kommun har tagit fram *Riktlinjer för byggande i nära vatten*, som syftar till att ge riktlinjer för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning. Enligt detta dokument är lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader, +3,0 meter vid normalvattenstånd (Höjdsystem RH2000).

Länsstyrelsen i Stockholm har definierat lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader till 2,9 - 3,0 meter över havet. Det finns dock möjlighet för avstegsfall om det till exempel inte finns några bostäder i markplanet.

Byggnadsdelar som kan komma att ligga under rekommenderad grundläggningsnivå ska utformas på sådant sätt att konstruktionen inte skadas vid eventuella högvatten. Inga ventilationsöppningar, fönster eller dörrar placeras under denna nivå. Det ska även säkerställas att reningsanläggning för dagvatten inte slås ut vid högvatten.

Behovsbedömning

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kust och skärgård. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön. Exploatering och andra ingrepp i miljön får inte heller skada natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Saltsjöbanan, som ligger direkt söder om planområdet, är av riksintresse för kommunikationer

Sjöarkeologi

Med anledning av att en allmän VA-ledning över Duvnäsvisken ingår i projektet har en arkeologisk förstudie tagits fram av Sjöhistoriska museet. Under fältstudier påträffades två moderna fartygslämningar med sonaren inom den del av planområdet som är beläget i vattnet. Fartygen bedöms vara från 1900-talet och är en segeleka och en salongsbåt. Ett kulturlager påträffades också vid norra landfästet med inslag av keramik och handslaget stortegel. Ytligt ligger fynd från slutet av 1700-talet.

Enligt utredningen bedöms inte lämningarna motsvara fasta fornlämningar. Däremot kan de motsvara övrig kulturhistorisk lämning enligt 2 kap 1§ Lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. Kommunen bör vara observant på eventuella fynd som kan framkomma vid eventuell nedspolning av kabeln.

Förutsättningar

Bebyggelse

Fastigheten Erstavik 25:38 är bebyggd med ett flertal byggnader av enklare karaktär. De innehåller olika verksamheter med koppling till båtlivet, en restaurang samt en bostad. Till fastigheten hör även fyra båtbyggor. Fastigheten omges av småhus västerut, en mindre marina österut, och Saltsjöbadsvägen och Saltsjöbanan söderut. Saltsjöbanan som ligger cirka 6 meter högre än marinan är synlig från många platser vid Duvnäsviden och Lännerstasundet.

Morningside Marina ligger på en del av den smala markremsan mellan Saltsjöbadsvägen och Duvnäsviden. Saltsjöbadsvägen är den gamla landsvägen mellan de centrala delarna av Nacka och Saltsjöbaden, men den förlorade sin trafikfunktion då Saltsjöbadsleden byggdes. Längs Duvnäsviden löper vägen längs kusten och erbjuder fina utblickar ut över vattnet. Saltsjöbanan ligger direkt söder om Saltsjöbadsvägen men betydligt högre. Söder om Saltsjöbanan reser sig en barrskogsbevuxen höjdrygg drygt 50 m över Duvnäsvidens nivå. Intrycket av platsen från vyer på andra sidan vattnet domineras av höjden och skogen samt av båtarnas master och byggnaderna på fastigheten.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts av Sweco 2009 och efter det har Bredenberg Teknik sammanställt ett PM 2013. Enligt PM:et består marken inom planområdet av 1-5 meter fyllning av lera, gyttja, grus, byggrester och växtdelar. Mäktigheten i dessa lager kan variera mellan 0 till max 3 meter vid strandkanten. Under dessa jordlager består marken av morän från berg vars mäktighet bedöms som mellanfast till fast.

Enligt PM:et ligger Saltsjöbadsvägens bergnivå till största del på en nivå av cirka +/- 0 meter, med en lågpunkt på nivån - 3 meter, medan nivån vid strandkant ligger på cirka - 5 till - 8 meter.

Service

Närmaste serviceetablering finns cirka 2 kilometer från planområdet vid Ektorps centrum. Skola och förskola finns i Duvnäs.

Gator och trafik

Saltsjöbadsvägen trafikeras av ungefär 1200 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik är mycket liten (ungefär 0,4 %). Vägen är smal, på aktuell sträcka mellan 5,5 och 7,5 meter, och saknar ett särskilt utrymme för gång- och cykeltrafik. Vägen trafikeras inte av bussar för

utom ersättningsbussar för saltsjöbanan. Närmaste kollektivtrafik är Saltsjö-Duvnäs station, ungefär 800 meter från planområdet. Trots att trafiken på Saltsjöbadsvägen är av begränsad omfattning upplevs vägen som en otrygg trafikmiljö för oskyddade fotgängare och cyklister. Detta beror framför allt på att vägen är backig, smal och kurvig samt avsaknaden av separerad gång- och cykelbana. Den trafikräkning som gjordes inför programmet visade också på enstaka fordonspassager med mycket höga hastigheter. Saltsjöbanan står inför en omfattande upprustning och kommer under ombyggnaden att stängas av under en längre period. Saltsjöbadsvägen kan då komma att trafikeras av ersättningsbussar.

Teknisk försörjning

Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Fastigheterna längs Saltsjöbadsvägen har antingen enskilda lösningar eller i något fall, privat sjöledning över Duvnäsvisken med anslutning till det kommunala nätet.

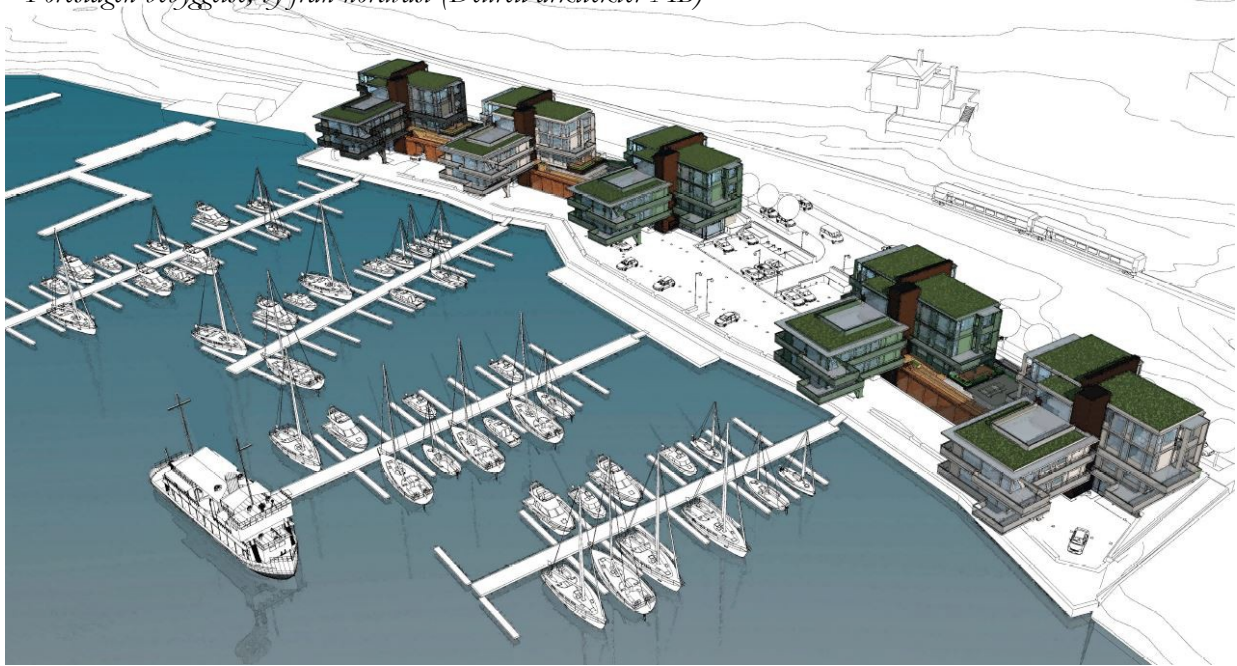
Några dagvattenledningar för området finns inte utbyggda. I dagsläget är recipienten för området Duvnäsvisken dit allt dagvatten avleds naturligt. Söder om Saltsjöbadsvägen består området av naturmark och bostäder där marken sluttar ner mot Duvnäsvisken. Dagvattenflödet från naturmarken samlas upp i dike och leds via trumma genom planområdet till ett utlopp i Duvnäsvisken.

Planförslaget

Gestaltning

Ett Gestaltungsprogram har upprättats som beskriver kvalitet och ambitionsnivåer för planområdet. Gestaltungsprogrammet knyts till exploateringsavtalet.

Föreslagen bebyggelse, vy från nordväst (Deurell arkitekter AB)



Nya byggnader

Utmed Saltsjöbadsvägen föreslås fem huskroppar med flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Byggnaderna är uppdelade i två grupper, på östra sidan med tre hus och på västra sidan med två hus. Varje byggnad föreslås uppföras med en utskjutande del på pelare mot vattnet samt med terrasser i olika riktningar. Byggnaderna föreslås länkas samman i ett nedre plan som tar upp nivåskillnaden mellan gata och kaj och innehåller bland annat carport, garage och förråd. Mellan husen bildas upphöjda gårdar för bostäderna. Gårdarna ligger ett våningsplan över kajen och ungefär en meter över gatan. Entréerna till bostädernas trapphus ska kunna nås både från kajplanet och från Saltsjöbadsvägen. Taken är belagda med ett tunt växtskikt, så kallat sedumtak. Det bidrar till att taket visuellt kopplas till den omgivande grönskan.

Byggnaderna föreslås placeras så att utblickar från vägen mot vattnet hålls fria. Det gör också att solen når ner mellan husen till kaj och bryggor. Den gröna fonden av skog bakom byggnaderna framträder därigenom tydligt från andra sidan viken. Den höga skogssilhuetten kommer även fortsättningsvis att dominera över bebyggelsen.

Vid infarten från Saltsjöbadsvägen föreslås att en entréplats ordnas med parkering för gäster till bryggor och marinans verksamheter. Kajplanet rymmer flera funktioner och trafikslag. De boende angör carport och garage via kajplanet. Besökande till de kommersiella lokalerna och båtarna vid bryggorna tar sig också fram över kajen. Lägenheterna nås via trapphusentréer på innergården eller från gatan.

Kaj och bryggor

För att säkra tillgängligheten till stranden och möjliggöra angöring från både land- och sjösidan föreslås en zon på kajen utmed vattenlinjen vara allmän platsmark. Det blir början på en strandpromenad som i framtiden kan förlängas österut utanför planområdet. Den allmänna delen av kajplanet nås direkt från Saltsjöbadsvägen via tre ställen, väster och öster om bebyggelsen samt på kvartersmark mellan huskropparna. Kajstråket föreslås vara väl belyst och möblerad med sittbänkar och stiliserade strandväxter.

Föreslagen bebyggelse, vy från norr (Deurell arkitekter)



Föreslagen bebyggelse, vy från öster (Deurell arkitekter AB)



Övrig del av kajen kommer att bli kvartersmark för bostadsbebyggelsen och i bottenplan kommer lokaler för verksamheter att anordnas. Kajen föreslås innehålla bland annat boendeparkering, angöring till lokalerna, parkering till hamnen och en återvinningsstation.

Längst ut på den östra bryggan föreslås ett litet flytande kallbadhus uppföras.

Mark och växtlighet

För att skilja på kvartersmark och allmän plats är bostadsgårdarnas uteplatser på en högre nivå än kajnivån och föreslås omgärdas med häckar. Enligt gestaltungsprogrammet ska intima trädgårdar skapas för de boende. På gårdarna ska det finnas plats för cyklar och gemensamma uteplatser med bord och bänkar. Det ska även finnas möjlighet att inrätta mindre odlingslotter. Mot vattnet avslutas gårdarna av ett trädäck som likt en brygga ligger en halvmeter lägre än marknivån. Nivåskillnaden nyttjas som en sittyta utmed hela sjösidan med plats för bord och stolar. Nödvändiga skyddsåtgärder i form av skyddsstängsel/staket

ska vidtas längs kajpromenaden och runt lekplatser på kajplan, för att undvika fall-, drunknings- och trafikolyckor.

Från gårdarnas övre nivå når man trapphusen tillgängligt via ramper. Mot gatan föreslås en pergola placeras över ramper och trappor. Med en glasad sida kan pergolan ge bullerskydd åt den gemensamma gården.



Föreslagen bebyggelse, vy från Saltjöbadsvägen (Deurell arkitekter AB)

Gator och trafik

För att förbättra trafiksäkerheten föreslås en upprustning av Saltjöbadsvägen hela sträckningen från strandpromenaden längst in i viken till marinan. Vägen föreslås få en sektion med en gångbana på sjösidan och en körbana med 6,5 meters bredd. Cykling föreslås ske i körbanan, vilket är acceptabelt med tanke på det låga trafikflödet. Körbanan smalnas av lokalt för att inrymma gångbana i sektionen på hela sträckan. Körbanans bredd blir vid dessa passager 3,5 meter. De lokala avsmalningarna får även en hastighetsdämpande effekt. Dessa hastighetsdämpande åtgärder och att belysningen förbättras, leder sammantaget till en betydligt bättre trafiksäkerhet än idag.

Parkering

Intill föreslagen bebyggelse föreslås kantstensparkering längs Saltjöbadsvägen för gästparkering, angöring och hämtning av avfall. På kajen föreslås boendeparkering i avsnittet närmast Saltjöbadsvägen och gästplatser till husens lokaler och marinas verksamheter närmast vattnet. Även under husens terrasser finns plats för boendeparkering.

Tillgänglighet

Den allmänna delen av kajplanet, gångstråket, nås direkt från Saltsjöbadsvägen på tre ställen, väster och öster om bebyggelsen samt mellan de två huskropparna. För att rörelsehindrade ska ha möjlighet att nå kajen föreslås två av förbindelserna, på den västra sidan och mellan huskropparna, utformas som två ramper. Rampen i mitten kommer att ha den minsta lutningen. Förbindelsen öster om bebyggelsen utförs som trappa. Kajstråket ska vara väl belyst.

Lägenheterna nås via trapphusentréer från gårdarna.

Kulturmiljö och landskapsbild

Platsen får sin karaktär av Duvnäs vikens vattenrum och höjdryggen söder om planområdet. Dessa två element dominerar intrycket av platsen från vyer runt Duvnäs viken och kommer att tillsammans med marinans master fortsätta göra det även efter projektets genomförande. Idag finns ett antal enklare byggnader i planområdet. Dessa kommer att ersättas med bostadshus som i enlighet med gestaltungsprogrammet kommer att utformas med hög ambitionsnivå och en gestaltning som medvetet anspelar på den maritima miljön.



Vy från Strandpromenaden (Deurell arkitekter AB)

Teknisk försörjning

Den aktuella fastigheten ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en ny sjöledning över Duvnäsvisken. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen. Sjöledningen utformas med en kapacitet som även möjliggör framtida anslutning av det så kallade Sågtorpsområdet söder om Saltsjöbadsvägen.

Områdets dagvattenhantering ska följa kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. En dagvattenutredning har tagits fram för området som redovisar vilka åtgärder som är nödvändiga för den framtida dagvattenhanteringen inom detaljplanen. Det framgår att dagvattenflödet i området förväntas öka i och med planerad bebyggelse, framförallt på grund av att andelen takyta ökar. Eftersom det inte finns något dagvattensystem nedströms som riskerar att översvämmas, rekommenderas att dagvattnet i första hand fördröjs via åtgärder som gröna tak, Rain Gardens, gröna gårdar och ökat antal grönytor. Dagvattnet från parkeringsytorna renas via oljeavskiljare eller filterbrunn före utsläpp i recipient.

Vid kajens boendeparkering bereds plats för hushållssopor och källsortering. Avfallsutrymmena är dimensionerade för att klara sortering av matavfall. Kärlen ställs i muromgärdade nischer intill Saltsjöbadsvägen. Nivåskillnaden mellan kaj och gata gör att kärlen är dolda bakom muren sett från gatan. Hämtning av avfall sker från gatans nivå. Sopsorteringen är dimensionerad för att kunna nyttjas även av marinans gäster. Områdets avfallshantering ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009. Även under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

Hållbarhet

Nedan följer en kort beskrivning hur planförslaget bidrar till ett hållbart samhälle utifrån de olika riktlinjer som prioriteras i detta projekt.

Projektet har ett tydligt syfte att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Planförslaget bidrar med en mer effektiv markanvändning, där attraktiva bostäder och verksamheter utvecklas samtidigt som marin verksamheten som kan bedrivas tillsammans med bostäder kan vara kvar.

Saltsjöbadsvägen uppgraderas till en säkrare och tryggare gata, och allmänhetens tillgång till strandpromenad och havsutsikt utvecklas. Projektet medför också att den angelägna investeringen i en mer hållbar VA-lösning för grannskapet kan genomföras.

Energieffektivt och sunt byggande

De planerade byggnaderna har en konstruktion som lämpar sig för högt ställda energikrav. Prestanda för energiförbrukning och värmeeffektbehov ska kunna tillfredsställa krav i nivå med Miljöbyggnad brons, men med ambition att nå nivåer för Miljöbyggnad silver. Energislag för uppvärmning och hushållsel kommer att prövas i samband med projektering.

Ett sunt inomhusklimat, med sunda och hälsosamma material, kommer att vara en del av projektets miljöprofil utåt. Ambitionen är att uppnå krav motsvarande Miljöbyggnad silver även inom inomhusmiljön.

En god ljudmiljö

En förutsättning i planarbetet har varit att föreslagen byggnadsutformning och planlösningar uppnår målet om högst 50 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Det vill säga att minst ett vädringsbart fönster där ljudnivån är högst 50 dB(A), kan innehållas. Därmed uppfylls gällande riktvärden för avstegsfall A (se separat bullerutredning). Bostädernas uteplatser skyddas från Saltsjöbanans buller med ett bullerplank.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Detaljplanen möjliggör att olika verksamheter kan tillskapas inom fastigheten samt bidrar med ett tillskott av bostadstyper kring Duvnäsviden. Genomförandet av detaljplanen bidrar också till fler mötesplatser exempelvis kajpromenaden, verksamheterna och kallbadhuset, restaurangen. Iordningställandet av planförslaget tros innebära att fler människor kommer röra sig inom området vilket gör att platsen kommer kännas trygg och omhändertagen.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Den nya bostadsbebyggelsen bedöms ha god tillgång till natur och vatten. Den föreslagna utformningen av bebyggelsen skapar gröna gårdsmiljöer och uteplatser mellan varje byggnad för de boende. I anslutning till planområdet i söder och öster ligger större naturmarksområden.

För att säkra tillgängligheten till vattnet skapas en allmän kajpromenad. Från Saltsjöbadsvägen nås promenaden på båda sidorna av planområdet via kommunala gångvägar.

Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Sociala konsekvenser, trygghet och säkerhet

Genomförande av planförslaget kan bidra till en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv. Planområdet kommer bli mer tillgängligt för människor att vistas på genom bland annat den allmänna strandpromenaden längs strandlinjen. Möjligheten till lokaler i bottenplan bedöms också bidra positivt ur socialt perspektiv då fler människor kan mötas vid verksamheterna. Området kommer därför kännas tryggare och säkrare än i dagsläget.

Rekreation

Genomförande av planen bedöms inte påverka rekreationen söder om planområdet, däremot är det positivt att ett nytt allmänt gångstråk kan öppnas längs strandlinjen.

Tillgänglighet

Höjdskillnaderna mellan Saltsjöbadsvägen och vattnet är cirka 2 meter. Det kan innebära att området kan vara svårt att utnyttja för rörelsehindrade. Därför planeras ramper från Saltsjöbadsvägen till kajen.

Trafikbuller

Bebyggelse inom planområdet förutsätter att avstegsfall görs från riksdagens riktvärden. Bedömningen har gjorts att avsteg kan ske i detta läge. En spårnära bullerskärm är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av planförslaget för kommunen beskrivs under rubriken ”Så genomförs planen”.

Kulturmiljö och landskapsbild

Bedömningen är att utbyggnadsförslaget är tillräckligt för att uppnå målområdet levande kulturmiljö. Landskapsbilden kommer att förändras påtagligt, men den nya bebyggelsen har ingen direkt negativ inverkan på omgivningen.

Risk för översvämning

Vid seklets slut förväntas medelvattenståndshöjningen av havet vid Nacka bli +0,40 meter, vid högvatten + 1,75 meter. Tillsammans med extrema högvatten i kombination med vind- och vågeffekter kan detta sammantaget medföra tidvis nivåer uppemot 2,5 - 3,0 meter över nuvarande medelvattennivåmått.

Delar av området ligger under den nivå, 2,9 meter över havsytan (höjdsystem RH 2000), som Länsstyrelsen har pekat ut som den nivå som ny bebyggelse och samhällsfunktioner

bör placeras ovanför. Det är det understa våningsplanet, i kajnivå, som ligger lägre än den nivån och våningsplanet kommer därför endast att användas för parkering, lokaler och bostadskomplement. Inga lägenheter riskerar att översvämmas då de ligger på de övre våningarna. Utrymning kommer att kunna ske via gården till Saltsjöbadsvägen, som ligger betydligt högre. En planbestämmelse säkerställer att bostäder inte förläggs på det understa våningsplanet. Byggnaderna ska vidare utföras så att konstruktionen klarar av en eventuell översvämning. Planenheten bedömer därför att bebyggelsen är acceptabel ur översvämningssynpunkt.

Vid översvämningar finns det risk för att reningsanläggningar för dagvatten slås ut eller fungerar dåligt, dessa ska därför konstrueras för att klara tillfälligt högt vattenstånd.

Risk för urspårning Saltsjöbanan

En riskbedömning har tagits fram för urspårning och olyckor med tåg på Saltsjöbanan. Beräkningarna i denna rapport visar att frekvensen är extremt liten för urspårning på sträckan för planprogrammet. Beräkningarna visar även att sannolikheten för att ett tåg spårar ur och dessutom kommer i konflikt med de närmaste husen är noll, de närmaste husen ligger ca 17m från spåret men en del ligger mer än 30m från spåret.

Det finns dock försvårande och förmildrande omständigheter. Den allvarligaste försvårande omständigheten är att järnvägen ligger på en bank som medför att vid en urspårning finns risken för att tåget tar sig längre från spåret än vad beräkningar ger. Skyddsrällerna minskar risken att tåget spårar ur på ett sånt sätt att det kommer lämna banken men påverkar inte eventuella konsekvenser om så sker.

I kategorin för förmildrande omständigheter finns att Saltsjöbanan är en järnväg med endast persontrafik med lätta tåg (ca 40t) som ger mindre slitage än banor med blandad trafik och därför minskad risk för urspårning. Även den relativt låga hastigheten på platsen kan ses som förmildrande.

Natur

Inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas av detaljplanen. Detaljplanen innebär varken någon förbättring eller någon försämring för växt- och djurliv jämfört med dagsläget.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets vattenförekomst. En dagvattenutredning har tagits fram. Utredningen redovisar vilka åtgärder som är nödvändiga för att Skurusundet inte ska påverkas negativt av detaljplanen. En förutsättning för att inte någon påverkan ska ske är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs.

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Duvnäs vikens ytvatten förekomst. Genomförandet av denna detaljplan bedöms heller inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets vatten förekomst. Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

Dagvatten

Med en god och genomtänkt höjdsättning av området bedöms översvämningens risker snarare vara kopplade till stigande havsnivåer än ökade dagvattenflöden. Dock kan reningssystem för dagvatten slås ut vid höga flöden eller översvämningar.

Förorenad mark

Utredningar av mark och sediment har genomförts, markutredningen mer översiktligt. Förhöjda halter av bly, koppar, kvicksilver, PAH och tennorganiska föreningar har påträffats inom planområdet. Marken ska saneras innan den nya bebyggelsen uppförs, vilket medför en förbättring jämfört med dagsläget. En planbestämmelse reglerar att bygglov inte får ges förrän sanering utförts.

Åtgärder i vatten behöver anpassas efter föroreningar i sediment.

Saneringen ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten. Anmälan om schakt i förorenad mark och provtagning ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Åtgärder i vatten och sediment ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsrättsliga frågor som berör enskilda fastighetsägare redogörs för i avsnitt ”Fastighetsrättsliga åtgärder”. Ekonomiska frågor hanteras i avsnitt ”ekonomiska frågor”.

Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	1:a kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018
Laga kraft	1-2:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske 1 månad efter antagande i kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar, övertaget och förbindelsepunkt är upprättad samt anvisad.

Genomförandetid, Garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande under viss tid. Denna garantitid, då fastighetsägare och berörda ska kunna utgå från att inga ändringar sker, kallas för genomförandetid. Genomförandetiden för denna detaljplan är 7 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och parkmark inom planområdet. Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fastighetsägaren till fastigheten Erstavik 25:38, nedan benämnd exploatören, ska vara huvudman för kvartersmarken och vattenområden, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder, handel och kontor i bottenvåning, parkering, bryggor, kallbadhus samt öppet vattenområde. Eventuell bostadsrättsförening kommer att förvalta all kvartersmark och vattenområdet inom detaljplanen, detaljplanen reglerar dock inte upplåtelseform.

Inom vattenområdet som betecknas ”WB” i detaljplanen ges möjlighet för anläggandet av en brygga för intilliggande bostadsfastighet och inom vattenområdet som betecknas ”WV” i detaljplanen ges möjlighet för småbåtshamn med bryggor. Båda vattenområdena är

belägna inom fastigheten Erstavik 25:38 som ägs av exploatören. Exploatören alternativt eventuell framtida bostadsrättsförening äger och sköter verksamheten inom vattenområdena och kan genom avtal upplåta vattenområdet (WV) till särskild förening som hanterar bryggorna. Föreningen (ekonomisk förening) ska sedan ansvara för anläggningarna och administrera uthyrning till föreningens medlemmar. Intresset av att sköta och driva småbåtshamnen och bryggorna kommer att styras helt och hållet av exploatören och framtida bostadsrättsförening.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildning, t.ex. avstyckning, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal och ramavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som översiktligt reglerar kostnaden för planarbetet och genomförandet av denna detaljplan.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Morningside Marina regleras marköverföringar, finansiering och utformning av allmän väg och strandpromenad, bulleråtgärder, marksanering med mera. Ett gestaltungsprogram knyts också till exploateringsavtalet. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter. För kostnader inom exploateringsavtalet och dess genomförande har en fullgod säkerhet ställts mot exploatören.

Exploatören kommer att bl.a. bekosta nedanstående (vilket regleras i exploateringsavtalet):

- Genomförandet av all kvartersmark inom planområdet,
- genomförandet av all allmän platsmark inom planområdet (Saltsjöbadsvägen och strandpromenaden),
- genomförandet av allmänna VA-anläggningar över Duvnäsvisken och fram till Saltsjöbadsvägen,
- behövliga lantmåteriförrättningar för genomförandet av detaljplanen,
- marksanering inom exploatörens fastighet samt allmän platsmark som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser,
- behövliga bulleråtgärder längs med Saltsjöbanan för genomförandet av kvartersmarken inom planområdet.

Exploatören ska teckna ett genomförandeavtal med Nacka vatten och avfall AB för genomförandet av detaljplanen.

I samband med att detaljplanen antas ska ett avtal med trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting (SLL) angående utbyggnad och skötsel av bullerskydd samt urspårning vid Saltsjöbanan tecknas. Avtalet tecknas mellan SLL och exploitören alternativt Nacka kommun. Avtalet ska reglera uppförandet och kostnaden för bullerskärmen och urspårningsskydd. Exploatören ska bekosta behövliga bullerskyddsåtgärder i samband med genomförandet av denna detaljplan.

Fastighetsrättsliga åtgärder

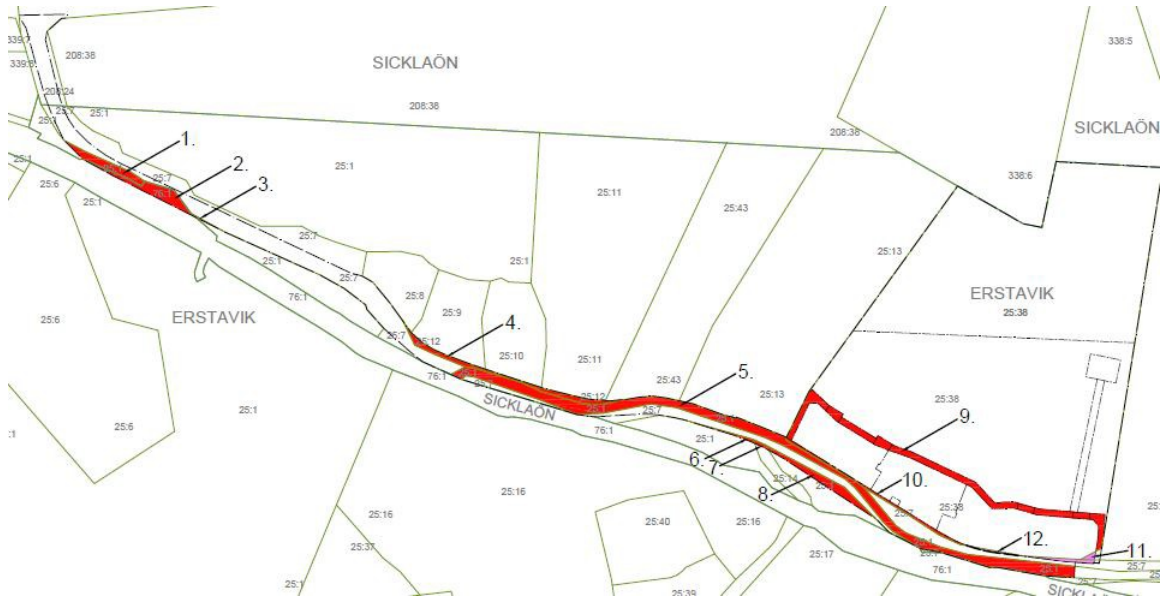
Fastighetsbildning

De markområden som ägs av privatägda fastigheter och som enligt detaljplanen utgör allmän plats innebär justering av fastighetsgränser och ska överföras till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Dessa markområden är markerade med röd färg i nedanstående figurer och framgår i nedanstående tabell.

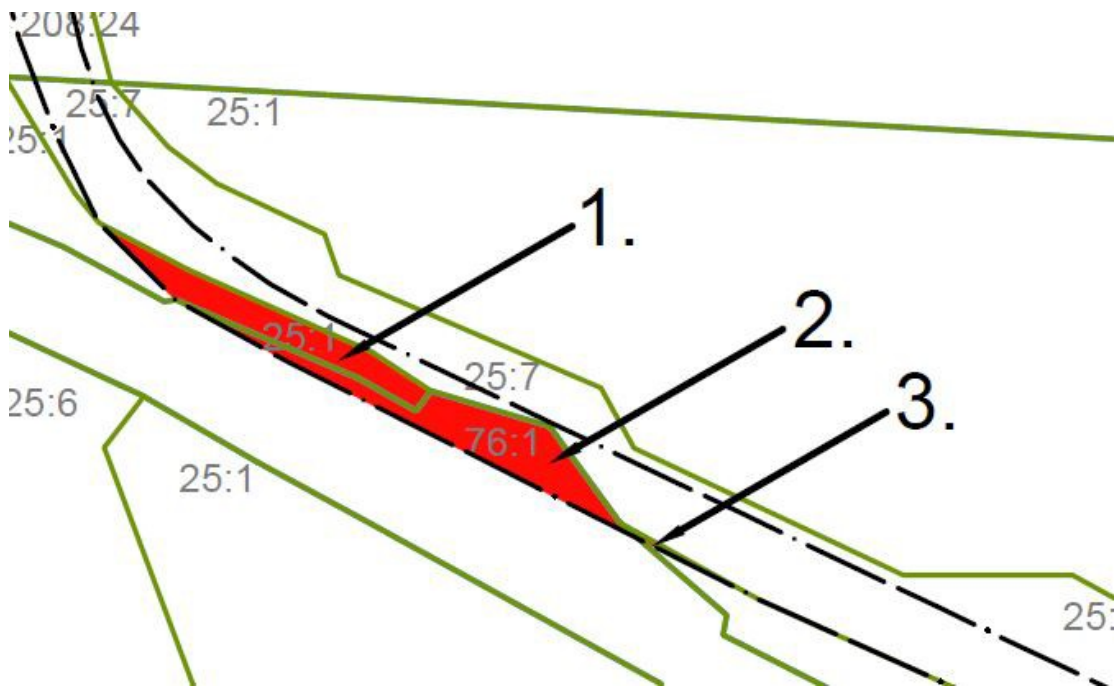
De markområden som ägs av Nacka kommun och som enligt detaljplanen utgör kvartersmark innebär justering av fastighetsgränser och ska överföras till exploitören, dessa markområden är markerade med rosa färg i nedanstående figurer och framgår i nedanstående tabell.

Ansvar för att ansöka och bekosta behövliga lantmäteriförrättningar för marköverföringar för genomförandet av denna detaljplan hanteras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören för markområden som idag ägs av kommunen och som ska överlätas till exploitören, likadant i motsatt riktning.

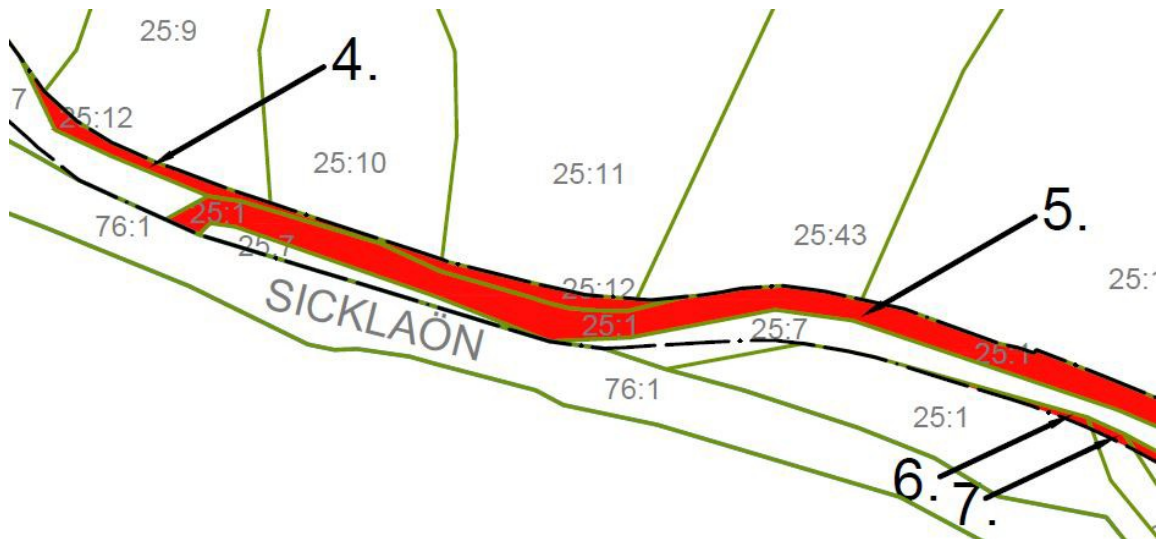
Flertalet fastighetsgränser inom planområdet är osäkra. Vilket innebär att det finns en osäkerhet hur stora ytor som faktiskt planläggs som allmän platsmark respektive kvartersmark. Konsekvenserna vid genomförandet av detaljplanen med avseende på osäkra fastighetsgränser är inte helt klarlagda inom planområdet vid antagandet av detaljplanen.



Översigtsbild: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (rosa) och ska byta markägare.



Markområden 1-3: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) och ska byta markägare.



Markområden 4-7: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) och ska byta markägare.



Markområden 8-12: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (rosa) och ska byta markägare.

Numrer ing enligt figur	Färg enligt figur	Fastigheter som enligt detaljplanen blir allmän platsmark	Fastigheter som enligt detaljplanen blir kvarters- mark	Kommande fastighet (efter fastighets- reglering)	Kommande markägare
1	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
2	Röd	Del av Sicklaön 76:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
3	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
4	Röd	Hela Erstavik 25:12		Kommunal fastighet	Nacka kommun
5	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
6	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
7	Röd	Del av Erstavik 25:14		Kommunal fastighet	Nacka kommun
8	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
9	Röd	Del av Erstavik 25:38		Kommunal fastighet	Nacka kommun
10	Röd	Del av Erstavik 25:38		Kommunal fastighet	Nacka kommun
11	Rosa		Del av Erstavik 25:15	Erstavik 25:38	Exploatören
12	Rosa		Del av Erstavik 25:7	Erstavik 25:38	Exploatören

Tabellen visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (rosa) och ska byta markägare.

Allmän platsmark

Planen gör det möjligt att med tredimensionell fastighetsbildning skapa en fastighet för gångstråket, benämnt GÅGATA i plankartan, som kommer att ägas av kommunen och som ligger på kajens nivå, under den utkragande delen av bostadshuset. Se nedanstående förklarande nedanstående illustration och reglering i plankarta. Ansvar för att ansöka om behövlig lantmäteriförrättning för marköverföringar för genomförandet av gångstråket hanteras av Nacka kommun. Exploatören bekostar dessa behövliga lantmäteriförrättningar.

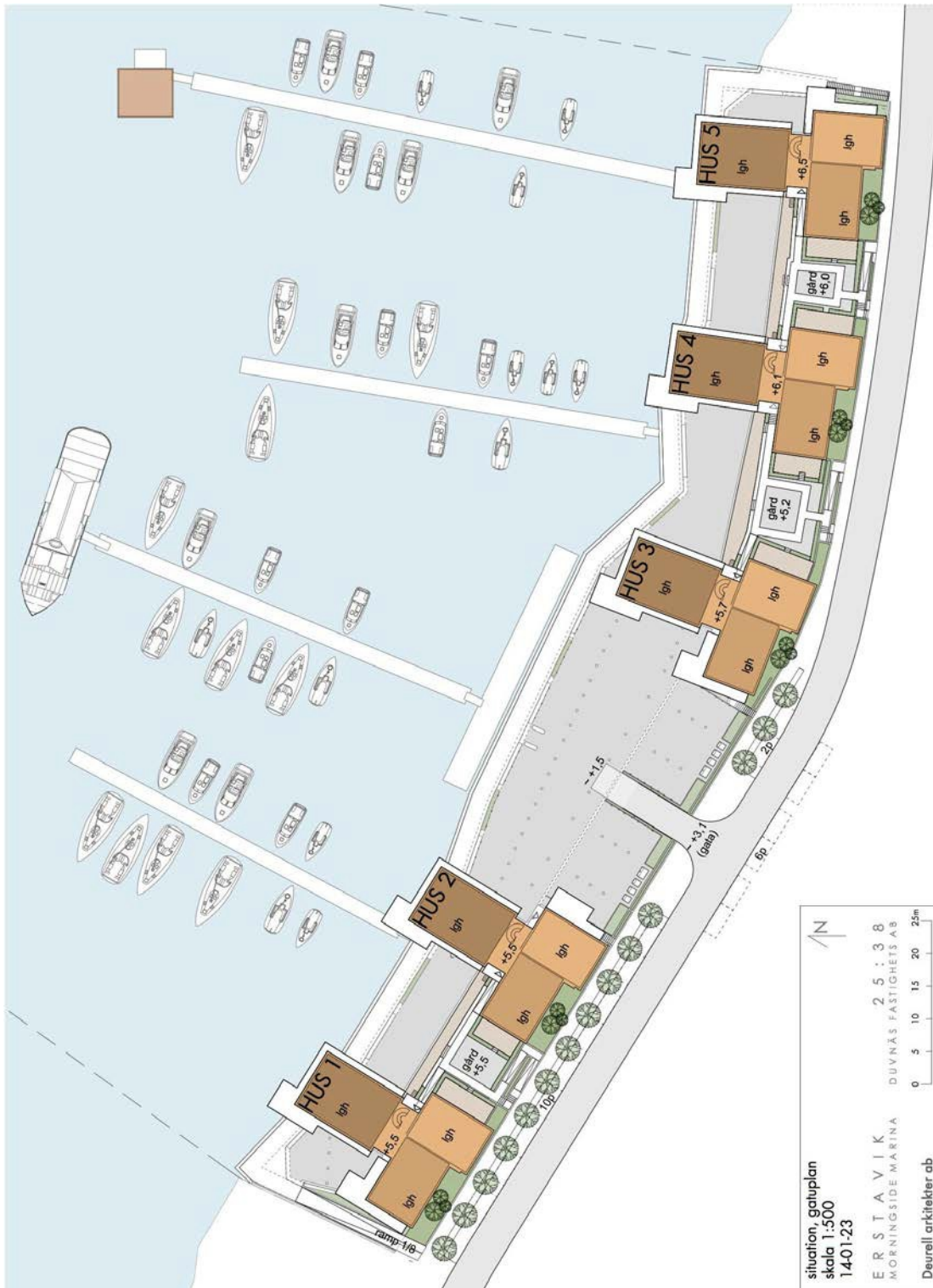


Illustration från gestaltungsprogrammet som visar förslag på bebyggelse med utskjutande byggnadskroppar över kaj och vatten där 3D-fastighetsbildning blir nödvändig.

För att ombyggnationen av Saltsjöbadsvägen ska kunna ske krävs fastighetsregleringar som berör fastigheterna Erstavik 25:1, 25:12, 25:14 och 25:38 samt Sicklaön 76:1, se även ovanstående figurer och tabeller. Mark som utgör allmän plats kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal målfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet.

Överenskommelse mellan fastighetsägarna kan ligga till grund för lantmäteriförrättningen men i annat fall beslutar lantmäterimyndigheten. När lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning för inlösen av mark för allmän platsmark tillämpas regler enligt expropriationslagen. Detta innebär att fastighetsägaren som avstår mark ska ersättas med den värdeminskning av fastigheten som markförlusten innebär. Detta värde är ofta ett marginalvärde av genomsnittsvärdet, och beror på om marken är anlagd med väg, staket mm. Genomsnittsvärdet definieras som att varje kvadratmeter mark inom en fastighet är lika mycket värda.

Kvartersmark

Del av fastigheterna Erstavik 25:7 och 2:15 som ägs av Nacka kommun, är utlagt i detaljplanen som kvartersmark och ska fastighetsregleras till exploatören. Detta regleras i en separat ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering som även är en bilaga till exploateringsavtalet.

Ledningsrätt

Inom kvartersmarken och vattenområden kommer det krävas en ledningsrätt till förmån för Nacka Vatten och Avfall AB för den allmänna VA-ledningen som ska gå över fastigheten Erstavik 25:38. Planstöd finns genom att ett u-område, vilket betyder att marken ska vara tillgänglig för allmänna vattenburna ledningar, är utlagt i plankartan inom den sträcka som ledningarna planeras att förläggas. Ledningsrätten kommer även beröra fastigheter utanför planområdet i vattenområden som ledningen ska passera. Vattenområdet utanför planområdet, där tilltänkt ledningsdragning planeras, är delvis inte planlagt. Ansvar för att ansöka om behövlig lantmäteriförrättning för ledningsrätt för genomförandet av den allmänna VA-ledningen hanteras av Nacka vatten och avfall AB alternativt Nacka kommun. Exploatören ska teckna ett genomförandeavtal med Nacka vatten och avfall AB som bland annat reglerar kostnaden för behövlig lantmäteriförrättning.

Till förmån för Telia Company AB och som belastar bland annat del av fastigheten Erstavik 25:38 finns idag en ledningsrätt (FRM-akt 0182K-93/105.1) med ändamål tele.

Ledningsrätten innebär rätt att för Telia Company AB upplåta ledning för tele inom berörda områden. Med anledning av exploateringen inom fastigheten Erstavik 25:38 kommer denna rättighet inte påverkas och ledningen kommer att kunna ligga kvar. Med anledning av att planområdet detaljplanläggs läggs ett u-område in för att ledningsrätten fortfarande ska vara plangiltig.

Servitut

Mellan fastigheterna Erstavik 25:15 (förmån) och Erstavik 25:38 (belastar) finns idag ett avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-90/47568.1) med ändamål vattenledning. Servitutet innebär att för fastigheten Erstavik 25:15 följer rätt att dra vattenledning via del av fastigheten Erstavik 25:38. Denna rättighet ska fortsatt gälla under och efter genomförandet av detaljplanen.

Mellan fastigheterna Erstavik 25:1 (förmån) och bland annat Erstavik 25:14 och 25:38 (belastar) finns idag ett avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-28/35.1) med ändamål villa. Detta servitut ska inte vara ett hinder för exploateringen.

Servitut till förmån för fastigheten Erstavik 25:38 kommer behövas för den tillhörande slänten till pådäcks-konstruktionen på kvarteretsmark. Slänten kommer anläggas under det kommunala gångstråket utmed strandpromenaden. Detta kommer att hanteras i form av ett separat avtalsservitut.

Övriga tillstånd

Del av allmänna anläggningar kommer att behöva tillståndsprövas enligt 11 kapitlet miljöbalken, vattenverksamhet. Ansökan och hantering av tillståndsprövsprocessen kommer hanteras och bekostas av exploitören.

Tekniska åtgärder

I samband med genomförandet av planen ska kommunala VA-ledningar byggas ut och förbindelsepunkter upprättas till bostäderna inom planområdet. Sjöförlagd vattenledning samt en parallell sjöförlagd spillvattenledning dras över Duvnäsvisken fram till planområdet.

Även fastigheterna väster om planområdet på norra sidan av Saltsjöbadsvägen ansluts i samband med genomförandet till kommunalt VA via ledningar i Saltsjöbadsvägen.

Spillvattensystemet kan som helhet utföras som ett LTA-system som innebär att varje fastighet förses med en pumpenhet som pumpar ut spillvattnet från fastigheten till spillvattennätet. Med valda system kan ledningarna läggas grunt med isolering. Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling.

Möjlighet bereds för att i framtiden ansluta även området Sågtorp söder om planområdet till det kommunala VA-nätet. Förbindelsepunkt till området avsätts söder om Saltsjöbadsvägen.

Områdets dagvattenhantering ska följa kommunens Riktlinjer för dagvattenhantering med tillhörande anvisningar. En dagvattenutredning har tagits fram för att belysa hur den framtida dagvattenhanteringen ska se ut inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnation av de allmänna anläggningar som ingår i planområdet, behövliga lantmäteriförrättningar för att genomföra detaljplanen, bulleråtgärder vid Saltsjöbanan samt marksanering. Exploatören bekostar även den allmänna VA-anläggningen fram till Saltsjöbadsvägen.

Exploatören överlåter allmän platsmark till Nacka kommun utan ersättning och erlägger marknadsmässig ersättning för kvartersmark som ska överlåtas från kommunen till exploatören.

Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Berörda fastigheter är Erstavik 25:8, 25:9, 25:10, 25:11, 25:43 samt 25:13.

Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Miriam Helleday

Aino Virta Terttu

Anine Rondén

Åsa Dahlgren

Karin Stadig

Martin Håkansson

Oscar Engle

Magnus Rothman

Mahmood Mohammadi

Christian Kvarnström

Oscar Forsling

Karttekniker

Karttekniker

Planarkitekt

Planarkitekt

Projektledare/Exploateringsingenjör

Projektledare/Exploateringsingenjör

Nacka Vattenoch avfall

Miljöutredare

Trafikplanerare

Delprojektledare genomförande

Lantmätare

Övriga konsulter, TEMA:

Annika Persson

Emily Lidman

Ylva Hedin

Landskap

Planeringsarkitekt

Planeringsarkitekt

Exploatör:

Magnus Birke

Duvnäs Fastighets AB

Exploatörens arkitekter:

Jens Deurell

Erik Einarsson

Deurell arkitekter

Deurell arkitekter

Planenheten

Nina Åman

Planchef

Anine Rondén

Planarkitekt