

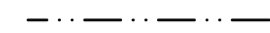




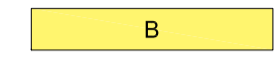
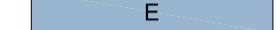
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.



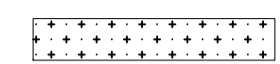
GRÄNSER

-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

Allmänna platser

-  HUVUDGATA Trafik mellan områden
-  PARK Anlagd park
- Kvartersmark**
-  B Bostäder
-  E Tekniska anläggningar

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas.
-  Område för markparkering. Stödmur, staket och skärmtak samt förrådsbyggnad och carport får uppföras.
-  Marken får endast bebyggas med skärmtak, mindre förrådsbyggnader samt erforderlig handikapparkering. Gångväg och trappor m. erforderliga slänter och stödmurar får anläggas.

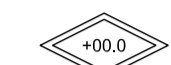
MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- n Naturmark med berghällar ska bevaras. Värdefulla (marklovspliktiga) träd får inte fällas. Riskträd får fällas efter beviljat marklov.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

-  Högsta totalhöjd över nollplanet.
- IV Högsta antal våningar.

Utseende

- f₁ Färgsättningen ska anpassas till omgivande natur och vara dov med påtaglig svärthetsgrad. Knutar och omfattningar i kulör lika fasaden. Se planbeskrivning s. 7.
- f₂ Taktäckning skall vara sedum eller dylikt (sk. "grönt tak").

Högsta totalhöjd för förrådsbyggnad, skärmtak och carport 3,5 m.

Byggnadsteknik

Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras och fördröjas inom kvartersmark.

STÖRNINGSSKYDD

- Byggnader skall utformas så att:
- 55 dBA uppnås utanför samtliga rum i varje lägenhet eller att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dBA dygnsekivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.
 - trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
 - I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats, enskild eller gemensam, med högst 55 dBA dygnsekivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

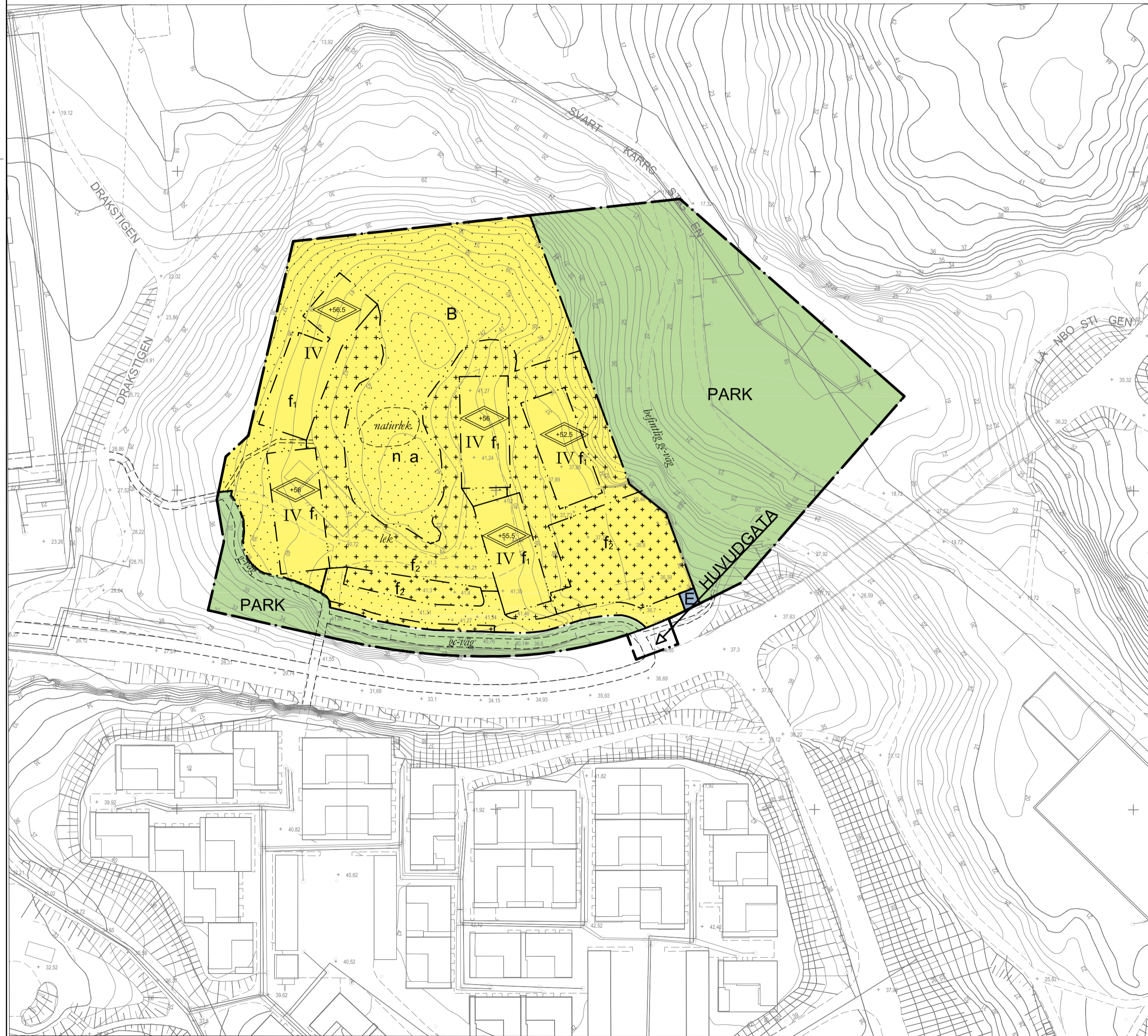
Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a Ekar och tallar med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 m ovan mark får ej fällas. Marklov för fällning av dessa träd får ges om det finns särskilda skäl, t.ex risk för liv och egendom, se planbeskrivning s. 6-7.

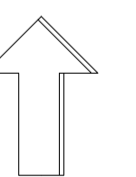
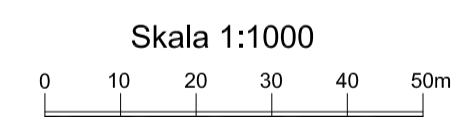
ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

-  Gång- och cykelväg, naturlek



Koordinatsystem ST74
Höjdsystem RH2000
Grundkartan uppdaterad 2013-03-06



Detaljplan för Lännbohöjden Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Fisksätra, Saltsjöbaden Nacka Kommun

Planenheten i maj 2013, justerad november 2013, enligt ÄPBL 1887:10

Till planen hör:
Planbeskrivning
Miljöredovisning
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan
Gestaltungsprogram

DP 554

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Jones
Planarkitekt

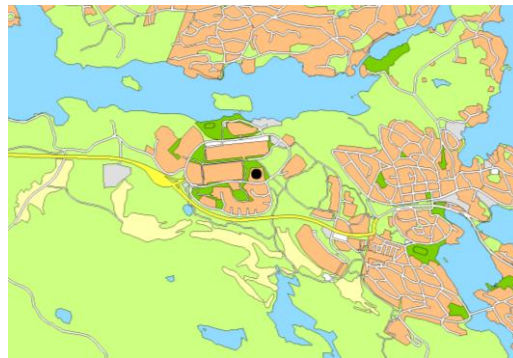
KFKS 2007/72-214
Projektnr. 9531

Tillstyrkt av MSN 2013-12-11
Antagen av KF 2014-02-03 §30
Laga kraft 2014-03-05

PLANBESKRIVNING

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

Upprättad på planenheten i maj 2013 och justerad i november 2013 enligt ÄPBL 1987:10



HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljöredovisning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Behovsbedömning	3
Förutsättningar	3
Planförslag	5
Konsekvenser	10
Genomförande	12
Referenser och bilagor	15

SAMMANFATTNING

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

Förslaget utgörs av 84 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. Föreslagen upplåtelseform är bostadsrätter. De sex bostadshusen, varav två är sammanbyggda, formar sig kring en höjd med naturmark och berghällar i fastighetens mitt. Husen ska byggas på främst redan hårdgjord yta så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras. Berghällar och befintlig vegetation ska sparas så nära husen som möjligt. Ett större område med vuxna tallar på fastighetens västra del kommer dock att bebyggas. Bevarandet av hållmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse. Samtliga hus är fyra våningar. Hustaken kommer knappt att sticka upp bland trätopparna. Eftersom bebyggelsen uppförs på en höjd blir husen dock synliga i samtliga väderstreck både på långt och kort avstånd. Mest framträdande kommer husen att bli från öster och söder. Husens färgsättning och takutformning ska anpassas till landskapsbilden.

Särskilda planbestämmelser anger vilka ljudnivåer som är acceptabla. Avstegsfall A kommer att tillämpas på några lägenheter. Gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet. Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade inom detaljplanområdet. Infiltration och omhändertagande genom fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt genom fördröjningsmagasin, växtbäddar och s.k. gröna tak på förrådsbyggnader, carports mm inom kvartersmarken.

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse på Lämnbohöjden. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppförs i fyra våningar. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lämnbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

BEHOVSBEDÖMNING

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, areal och markägoförhållanden

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

Översiktlig planering

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

I Nackas översiktsplan, *Hållbar framtid i Nacka*, är området markerat som medeltät stadsbebyggelse. Området berörs även av översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”*Utveckla lokala centra och deras omgivning*”, där Fisksätra och dess närområde pekas ut som lokalt centrum som ska utredas ytterligare. Ett program för hela Fisksätra har därför tagits fram. Programmet medför ingen förändring för utvecklingen av Lännbohöjden som bostadsområde.

Detaljplaner

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

Kommunala beslut

Under 2005 fick kommunens fastighetskontor i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19 (tidigare ett skolområde) genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 2006-06-19, § 134 att teckna detaljplaneavtal med markanvisning med den vinnande exploitören. Planarbetet stannade sedan upp under flera år på exploitörens önskan och återupptogs i april 2011. Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av program- och detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap MB

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

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Området idag

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



Flygbild från 2010 över närområdet.

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

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

PLANBESKRIVNING

Kommersiell service finns i Fisksätra centrum, ca 400 m från området. Avståndet till Fisksätra-skolan med grundskola och förskola är ca 600 m. Futuraskolan Lännbo (förskola-åk.6) ligger ca 700 m västerut på Fidravägen. Området försörjs med kollektivtrafik dagtid från Fisksätra station (Saltsjöbanan) i centrum samt med busslinje 465 (Nacka strand – Fisksätra) vid hållplats Ålgatan (Fidravägen), ca 200 m väster om området.

Trafik och buller

Området utsätts för buller från vägtrafik på Fidravägen. Trafiken på Fidravägen uppskattas till en trafikmängd på ca 2850 fordon/ÅMD (årsmedeldygn) år 2013 och 3500 fordon/ÅMD år 2030. Fidravägen saknar i nuläget gång- och cykelbana.

Teknisk försörjning

Allmänna vatten- och avloppsledningar samt ledningar för el- och telenät finns utbyggda i området. Dagvattenledning finns i Fidravägen. Fjärrvärme har byggts ut i närområdet. En återvinningscentral (Östervik) finns ca 1,5 km väster ut.

PLANFÖRSLAG



Illustration av tillkommande bebyggelse (BoKlok Housing, Reiserstam Arkitektur).

Tillkommande byggnader

Kvartersstrukturen består av sex huskroppar i fyra våningar. Två av husen är sammanbyggda med en terrass emellan. Endast bostadsändamål tillåts. Föreslagen upplåtelseform är bostadsrätter. Orienteringen på byggnaderna är i nord-sydlig riktning vilket knyter an till Fisksätra centrum orientering av byggnader. Fem av huskropparna formar sig kring en större bostadsgård där en höjd i form av hållmark med tallskog kommer att utgöra större delar av gårdsmiljön. Det sjätte

PLANBESKRIVNING

huset står längst österut på bostadsfastigheten med en mindre bostadsgård mellan sig och två av de andra byggnaderna. Höjden på bebyggelsen regleras med högsta tillåtna totalhöjd och våningsantal. Taken utformas som pulpettak.

Byggnaderna är främst placerade på redan hårdgjorda ytor där skolan tidigare fanns. Bostadshusen innehåller tillsammans bygggrätt för ca 7200 m² ljus BTA. Förslaget utgörs av 84 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. De sex bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt. Balkonger får utföras utanpåliggande och planeras i västligt läge för fem av husen och i östligt läge för det sjätte som därmed får en fin utsikt österut. De motsatta långsidorna på husen förses med loftgång som också fungerar som en gemensam terrass då denna görs djupare på utvalda platser. Färgsättningen på bostadshusen ska anpassas till omgivande natur och vara dov med en påtaglig svärthetsgrad för att anpassa sig till landskapet. Den nya bebyggelsen ska utformas i enlighet med gestaltungsprogram. Bostadshusen ska byggas med radonsäkert byggande.

Mark och växtlighet

Så mycket som möjligt av den ursprungliga tomtens naturmark ska bevaras för att ingå i den framtida boendemiljön kring byggnaderna. Ingrepp i naturmarken minimeras genom att de tre östra huskropparna samt markparkering är placerade på redan iordninggjorda, hårda ytor där skolan mm. tidigare var etablerad. Men en del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra för väg upp till gården och husen, parkeringar och grundläggning av bostadshusen. De västra husens placering innebär fällning av ett antal tallar för att byggnaderna ska kunna formas kring en gemensam bostadsgård. Samtliga hus är placerade på platåer i terrängen för att minimera socklarna.

Berghällen och träden i mitten av fastigheten, på den framtida gården, ska sparas och värdefull vegetation (främst ekar och tallar) utmed branterna och i mitten av gården ska bevaras. Planbestämmelser har införts på kvarteretsmark för att skydda denna värdefulla vegetation. Skyddsbestämmelserna är kombinerade med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för biologisk mångfald och för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns. En del träd längre upp på fastigheten i bostadshusens direkta närhet måste dock tas ner för uppförandet av byggnaderna. För de större tallarna och ekarna kommer marklov att krävas för eventuell trädfällning. Bestämmelsen avser tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,15 m i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Det kan finnas särskilda skäl att fälla enstaka träd t.ex. för att kunna uppföra de planerade byggnaderna, ordna utemiljön på fastigheten eller att det är ett riskträd. Ett riskträd är ett dött, skadat eller sjukt träd som utgör en säkerhetsrisk och som får fällas efter beviljat marklov. Vid ansökan om marklov för att fälla ett träd inom n- markerat område bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

PLANBESKRIVNING

Den östra delen av fastigheten föreslås kvarstå som parkmark samt ett mindre område i sydväst där ett nytt allmänt gångstråk föreslås lokaliseras. Intill det allmänna gångstråket på den södra sidan finns flera värdefulla ekar, likaså i slänten österut. I öster placeras bostadshusen ca 8-9 m från den kommande fastighetsgränsen, dvs. gränsen mot parkmarken i öst. I väst kommer husen betydligt närmare parkmarken och den allmänna gångvägen men dessa ligger på olika höjd i terrängen.

Stads- och landskapsbild

De nya huskropparna innebär att stads- och landskapsbilden förändras eftersom området idag står obebyggt med mycket vegetation som till större delen består av relativt höga träd. Området kommer att ändra karaktär från tidigare skolområde med låg bebyggelse och naturmark till flerbo-stadshusområde. Hustaken kommer att sticka upp bland trädtopparna. Eftersom bebyggelsen uppförs på en höjd blir husen synliga i samtliga väderstreck både på långt och kort avstånd.

Byggnaderna anpassas till landskapsbilden genom att höjden hålls i nivå med trädtopparna och med en anpassad färgsättning. Färgsättning ska anpassas till omgivande natur och vara dov med påtaglig svärthetsgrad. Knutar och omfattningar i kulör lika fasadkulören. Färgsättningen och husens totalhöjd regleras i planbestämmelserna.



*Vy från Fisksätra centrum och
Lännerstasundet, de nya husen
sticker upp bland trädtopparna.
(Fotomontage Reierstam arkitektur)*

Gårdsrum, lek och utevistelse

Fem av huskropparna bildar en bostadsgård av privat karaktär bestående av en körbar nivå med hårdgjord yta fram till entréerna och den något högre belägna hållmarken i mitten. Ytan på den körbara nivån ska ha ett ytskikt som är genomsläppligt för dagvatten och som i sin utformning bidrar till en låg hastighet för fordon. Två gemensamma uteplatser kommer att anläggas och planen möjliggör uppförande av förrådsbyggnader för avfall mm samt skärmtak för cyklar. På och intill hållmarken anläggs lekplatser. Gångstigar från entrénivån leder upp till lekplatsen i mitten av gården. Nivåskillnaden mellan entré och lekplats är ca 2 m. På vissa ställen där terrängen stupar brant kan staket behövas sättas upp för att få en säker miljö.

Gator och trafik

Fidravägen, som området har angöring från, förses med gång- och cykelbana från infarten till området till busshållplatsen västerut (Ålgatan). Infarten till området breddas och görs trafiksäker. En ny väg anläggs upp till gården som flankeras av en allmän gång- och cykelbana längs med uppfarten. För att bilvägen ska bli möjlig krävs att en bergknalle sprängs bort. På bostadsgården ska det vara möjligt att angöra med bil till entréerna för i- och urlastning och god tillgänglighet.

Buller

Enligt den bullerutredning som gjorts beräknas nuvarande trafikmängd på Fidravägen orsaka vissa bullerproblem vid de husgavlar som ligger närmast Fidravägen. På grund av bergig terräng är det svårt att använda bullerskärmar i markplan för reducering av ljudnivåer. En skärm på balkong eller liknande åtgärd behövs för att erhålla tyst sida. Problemen kan lösas genom att tillämpa avstegsfall A och ha en god lägenhetsplanering. Planbestämmelser kommer att ange vilka ljudnivåer som är acceptabla. Avstegsfall A kommer att tillämpas på ca sex lägenheter.

Enligt översiktsplan 2012 ligger denna detaljplan inom medeltät stadsbebyggelse och området har goda kommunikationer genom att både tåg och buss finns inom gångavstånd. Vid beteckningarna tät och medeltät stadsbebyggelse kan avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. I gårdsområdet finns även flera tysta uteplatser.

Dagvatten

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade inom detaljplanområdet. Infiltration och omhändertagande genom fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt genom fördröjningsmagasin, växtbäddar och s.k. gröna tak på förrådsbyggnader, carports mm inom kvartersmarken.

Park

Parkmarken i öster kan inrymma naturmark, trappor, gång- och cykelvägar samt lekutrustning.

Gång- och cykelvägar, trappor och tillgänglighet

Det allmänna gångstråket från Båthöjden, via bron över Fidravägen och genom området, flyttas till allmän plats i utkanten av bostadsområdet. Gångvägen delar sig sedan och leder vidare till busshållplats och mot centrum via Drakstigen. Från bostadsgården illustreras även en gångväg på kvartersmark som kopplas ihop med den allmänna gångvägen längre ned mot centrum. För att möjliggöra detta fastighetsregleras en mindre del av Erstavik 26:1 över till Erstavik 26:19 och

PLANBESKRIVNING

planområdet utökas något utanför Erstavik 26:19. På grund av nivåskillnaderna är detta område en naturlig förlängning av gården, vilket leder till en tydligare avgränsning mellan fastigheterna även i terrängen. De allmänna gångvägarna som delvis byter sträckning rustas och utrustas med belysning, ramper för barnvagnar och cyklar där trappor krävs pga. höjdskillnaderna. I öster, från markparkeringen, finns en gångväg som leder vidare ner till Gröna dalen även den ska rustas.

På grund av topografin behöver gångstråken genom naturmarken ner mot centrum byggas delvis med trappor. Men en alternativ väg via infarten från Fidravägen gör att de planerade bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder och cyklister. Det kommer även att vara möjligt att med bil angöra den tillkommande bebyggelsen inom ett fåtal meter från entréerna. Lekplats ska göras tillgänglig genom svagt sluttande stigar upp för berghällen.

Parkering

All parkering för bostäderna ska anordnas på kvartersmark. Befintlig markparkering i områdets östra del ska behållas och utökas något och omfattar ca 42 parkeringsplatser. Ytterligare parkeringsplatser anordnas längs gatan som leder upp till bostäderna samt på gårdens södra del. Parkeringsytornas avrinning sker via oljeavskiljare innan utsläpp till recipienten. Totalt ger detta ett p-tal på ca 0,9-1,0 platser per lägenhet. Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan ordnas på gården nära entréerna. Dessa parkeringar och besöksparkering räknas in i p-talet. Planen möjliggör att parkeringarna byggs över med carport. Carportarna ska ha taktäckning av sedum eller dylikt. Cykelparkering planeras under skärmtak med sedumtäckning på gården med en plats/lägenhet i nära anslutning till bostädernas entré. Cyklar kan även förvaras i lägenheternas förråd så att p-tal 2,0 cykel/lägenhet uppnås.

Belysning och konstnärlig utsmyckning

Området ska utrustas med belysning enligt belysningsförslag, se gestaltningsprogram. Belysningen ska utföras så att intilliggande lägenheter ej störs. Kvarteret ska förses med konstnärlig utsmyckning som ska knyta an till kopplingen mellan bostadsbebyggelsen och den omgivande naturmarken. Utsmyckningen placeras på bostadsgården eller i områdets entré vid Fidravägen.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

Byggnaderna ska enligt överenskommelse hålla en nivå motsvarande Miljöbyggnad silver eller likvärdigt förutsatt att de yttre omständigheterna så som typ av fjärrvärme, etc. medger det. Miljöbyggnad är ett svenskt certifieringssystem, utvecklat för att certifiera byggnader inom områdena energi, inomhusmiljö samt material och kemikalier. Under byggtiden ska byggavfall källsorteras på plats. Bostäderna ska också vara förberedda för källsortering av flera fraktioner, även matavfall ska kunna källsorteras. Det är viktigt att hållbarhetsfrågorna bevakas och följs upp under utarbetandet av exploateringsavtalet, genom att avtala och besluta om hur uppföljning ska ske.

Tekniska anläggningar

En transformatorstation ska uppföras i områdets sydöstra del inom det område där markanvändningen är tekniska anläggningar. Kapacitet finns då för att försörja den tillkommande bebyggelsen inom planområdet.

KONSEKVENSER

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

Natur

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

Landskapsbild

Området har tidigare delvis varit bebyggt, befintlig hållmarksskog tas i anspråk för ny bebyggelse. Bostadshuset kommer att synas på långt håll och påverka landskapsbilden från bl.a. farleden och från Fidravägen. Förslaget påverkar ingen kulturmiljö. Planbestämmelse om högsta totalhöjd för husen samt dess färgsättning införs för att reglera påverkan på landskapsbilden.

Buller

Enligt den bullerutredning som gjorts beräknas nuvarande trafikmängd på Fidravägen orsaka vissa bullerproblem vid de husgavlar som ligger närmast Fidravägen. En skärm på balkong eller liknande åtgärd behövs för att erhålla tyst sida. Problemen kan lösas genom att tillämpa avstegsfall A och ha en god lägenhetsplanering. Planbestämmelser anger vilka ljudnivåer som är acceptabla. Avstegsfall A kommer att tillämpas på ca sex lägenheter.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet. En dagvattenutredning har tagits fram som visar dagvattnets mängd, innehåll av föroreningar, hur fördröjningsmagasin ska dimensioneras och vilka olika hanteringsmöjligheter som finns. Möjligheter för lokalt omhändertagande är begränsade inom detaljplanområdet, men infiltration, omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt. Detta anges även på plankartan. Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst.

Rekreation och tillgänglighet

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

Trygghet och säkerhet

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

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

Lokalklimat

Bebyggelsens placering och utformning gör att goda solförhållanden klaras under den större delen av året.

Konsekvenser för fastighetsägare

De delar av fastigheten Erstavik 26:19 som är allmän parkmark kommer att överföras till intilliggande kommunal fastighet, Erstavik 26:1. Kvarteretsmarken för bostäder överläts på exploatören när detaljplanen vinner laga kraft. Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören och godkännas innan detaljplanen antas. Marken för teknisk anläggning, transformatorstation, ska fastighetsbildas och regleras till Nacka energi.

Riktlinjer för hållbart byggande

Riktlinjer för hållbart byggande antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 november 2012, § 296. Riktlinjerna har inte använts som ett verktyg under arbetets gång eftersom projektet startat innan riktlinjerna togs fram. Målen som valts ut ur riktlinjerna har valts efter vad som kan anses vara påverkningbart i detta läge och vad som kan styras i detaljplanen. Följande mål ur ”Nackas riktlinjer för hållbart byggande” ska eftersträvas i detta projekt:

- Hållbart resande
- Dagvatten av god kvalitet
- God ljudmiljö
- Effektiv mark- och resursanvändning.

För de mål som valts ut uppfylls målandikatorerna i hög grad. För att hållbarhetsfrågorna verkligen ska slå igenom är det nödvändigt att senast i exploateringskedet följa upp och bevaka att utlovade åtgärder verkligen vidtas och indikatorer uppfylls. För att följa upp utlovade indikatorer och åtgärder behöver kommunen i exploateringsavtalet avtala och besluta om hur uppföljning ska ske.

Justeringar efter utställning

Efter utställning har följande justeringar utförts på plankarta och i planbeskrivning. Planbeskrivningen och plankartan har justerats utifrån beskrivna ändringar nedan samt med administrativa ändringar.

- En justering har gjorts av byggrätternas placering gällande de två nordöstra husen. Husen har flyttats ca 3 meter västerut för att undvika en mycket hög stödmur mot den i öster intilliggande parkmarken. Detta medför att naturområdet i bostadsområdets mitt har minskats ner något samt att det hus som ligger närmast parkmarken i öster nu placeras 8-9 m från fastighetsgräns istället för ca 6 m från fastighetsgräns.
- En mindre justering har även gjorts i gränsen mellan parkeringarna längs med vägen upp till bostäderna och den allmänna gångvägen. Utrymmet för den allmänna gångvägen har utökats med 0,5 m norrut för att träd ska kunna planteras.
- Planförslaget har försetts med två ytterligare parkeringsplatser. Detta justerat på plankartan med egenskapsgräns.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

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

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

Organisatoriska frågor

Preliminär tidsplan

Plansamråd	4:e kvartalet 2011
Granskning (utställning)	2: a kvartalet 2013
Antagande av planen, KF	1: e kvartalet 2014
Godkännande av exploateringsavtal, KF	1: e kvartalet 2014
Utbyggnad	3:e kvartalet 2014
Inflyttning från	3:e kvartalet 2015

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

Avtal

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

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor, exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Miljö- och Stadsbyggnad, mark- och exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov

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

EI

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

Tekniska frågor

För genomförandet av de tekniska frågorna enligt nedan beskrivna rubriker, finnas det information i detaljplanen, gestaltningsprogrammet och exploateringsavtalet. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för fortsatt arbete. Målsättningen är att säkerställa de tekniska kvaliteter som redovisas och att de blir utförda i genomförandet av projektet.

Trafikanläggningar

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

Parkanläggningar

I exploateringsavtalet regleras de åtgärder som ska utföras på allmän plats inom parkmark såsom trädplantering och upprustning/ersättning av belysningsstolpar, stödmurar och staket. Även dessa kommer, efter godkänd slutbesiktning att tas över av kommunen för drift och underhåll.

Gård/Närmiljö

Exploatören svarar för bebyggelsen och utformningen av gård och närmiljö på kvartersmark. Gården och närmiljön ska utföras enligt gestaltungsprogram. En del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra för tillkommande bebyggelse. En del träd måste tas ner för uppförande av bebyggelsen. För större träd krävs marklov för trädfallning.

Parkering

Parkeringsytornas avrinning sker via en oljeavskiljare innan utsläpp till recipienten. Oljeavskiljare för parkeringsytorna ska utformas enligt gällande standard.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvattenlösning för hela området ska hanteras i enlighet med Nacka kommuns dagvattenpolicy med tillhörande anvisningar och utförd dagvattenutredning. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade pga. de geotekniska och faktiska förhållandena. Ytskiktet på gården ska vara genomsläppligt för dagvatten enligt gestaltungsprogrammet. En dagvattenutredning har tagits fram som är uppdelat i tre avrinningsområden. Följande principiella lösningar har föreslagits i utredningen: fördröjning på tak, takvatten till växtbäddar, makadamfyllda diken och avskiljning av slam- och olja för parkeringsytorna. Inga särskilda åtgärder för eventuell ökad kväve och fosforbelastning krävs. Det dagvatten som inte infiltreras ska ledas till kommunens dagvattenledning i Fidravägen.

Uppvärmning/Energi

Uppvärmning av byggnaderna kommer ske med fjärrvärme eller med bergvärme. Byggnaderna ska enligt överrenskommelse hålla en nivå motsvarande Miljöbyggnad silver eller likvärdigt förutsatt att de yttre omständigheterna så som typ av fjärrvärme, etc. medger det.

Avfallshantering

För att undvika tung trafik långt in på gården har miljöhus för avfallshantering placerats vid den nedre markparkeringen vid Fidravägen, inom 50 m från de tre östra husen samt vid de västra husen på den södra delen av gården. Sopbil kommer inte att behöva vända uppe på gården utan kan köra runt parkeringen i bostadsgårdens södra del. Det ska vara möjligt att källsortera papper och kartong, plast, metall, glas och matavfall. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial. Källsorteringen ska följa Nacka kommuns riktlinjer och sophämtning ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009.

Ekonomiska frågor

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

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

REFERENSER OCH BILAGOR

- Gestaltungsprogram, Reierstam arkitektur och projektutveckling, Sweco architects och Aloc arkitektkontor i samarbete med Nacka kommun. datum
- Lännbohöjden, Nacka. Trafikbulerutredning, Lars Ekström, Structor, 2013-05-15.
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka. Miljöteknisk provtagning, Maria Lindberg, WSP, 2011-07-08
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka kommun. Kompletterande miljöteknisk provtagning. Maria Lindberg, WSP, 2011-09-28.
- Miljöredovisning. Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, i Fisksätra, Saltsjöbaden, Nacka kommun, 2013-05-20.
- Dagvattenutredning för Lännbohöjden, Sweco, 2013-05-08.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Björn Bandmann	Projektledare	Mark- och Exploateringsenheten
Emma Färje Jones	Planarkitekt	Planenheten
Alice Ahoniemi	Miljöinspektör	Miljöenheten

PLANBESKRIVNING

Eva Maria Persson	Stadsarkitekt/enhetschef	Bygglovenheten
Christer Hallberg	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten (konsult)
Anna Ek	Landskapsarkitekt	Park- & naturenheten
Ann-Sofie Jalvén	Landskapsarkitekt	Park- & naturenheten
Mahmood Mohammadi	Trafikplanerare	Trafikenheten
Oscar Engle	VA-ingenjör	VA & Avfall
Anders Hellman	Projektledare	BoKlok AB
Göran Reierstam	Arkitekt	Reierstam arkitektur

Planenheten

Andreas Totschnig Planchef	Emma Färje Jones Planarkitekt
-------------------------------	----------------------------------

Antagen av Kommunfullmäktige 2014-02-03 § 30.

Thérèse Widmark
Projektstöd

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, i Fisksätra, Saltsjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2013, justerad november 2013.

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
BAKGRUND	3
KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER.....	4
LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ	4
NATURVÅRD/VEGETATION.....	4
DAGVATTEN OCH YTVATTEN	5
FÖRORENAD MARK.....	7
KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER..	7
BULLER.....	7
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	9
REKREATION-FRILUFTSLIV	10
TRYGGHET OCH SÄKERHET	11
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER OCH KLIMATEFFEKTER.....	11
HÅLLBART BYGGANDE I NACKA	12

SAMMANFATTNING

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

Den nya bebyggelsen placeras på en tydlig höjd med branta sluttningar. Området har tidigare delvis varit bebyggt, men även befintlig hällmarksskog med vuxna tallar tas i anspråk för ny bebyggelse. De sex bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt. Bevarandet av hällmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse. Bostadshusen kommer att synas på långt håll och påverka landskapsbilden från bl.a. farleden. Förslaget påverkar ingen kulturmiljö.

Kringboendes tillgänglighet till området minskar genom exploateringen, men tillgängligheten vid gatorna blir bättre genom utbyggda och förbättrade gångvägar.

En dagvattenutredning har tagits fram som bland annat visar dagvattnets mängd, innehåll av föroreningar och dimensionering av fördröjningsmagasin. Möjligheter för lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade inom planområdet, men omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt. Lämpliga principlösningar inom planområdet är; fördröjning på tak, säker höjdsättning, takvatten till växtbäddar för fördröjning, lokal gata ansluts till makadamfyllda diken för fördröjning samt att parkeringsplatser ansluts till slam/oljeavskiljare innan underjordisk fördröjning. Detta regleras genom en planbestämmelse. Ett genomförande av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst.

Gällande nationella miljö kvalitetsnormer för luft beräknas att klaras inom detaljplanområdet.

Markundersökningar har gjorts, dessa visar att marken inte behöver saneras.

De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet. Säkerhetsrisker kan finnas i samband med de branter som omsluter planområdet. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet.

Med tänkt lägenhetsplanering har sex lägenheter inom detaljplaneområdet ekvivalenta och maximal ljudnivåer vid fasad som överskrider riktvärdet 55 dBA och 70 dBA. För samtliga kan Avstegsfall A tillämpas med delvis inglasade balkonger (högst 75 % inglasning). För att säkerställa en god ljudmiljö med avseende på trafikbuller kommer detaljplanen förses med en planbestämmelse som reglerar buller.

Enligt tidigare överrensommelse ska byggnaderna hålla en nivå motsvarande Miljöbyggnad silver eller likvärdigt förutsatt att de yttre omständigheterna så som fjärrvärme, etc medger det. Följande mål i "Nackas riktlinjer för hållbart byggande" ska eftersträvas i detta projekt; Hållbart resande, Dagvatten av god kvalitet, God ljudmiljö och Effektiv mark- och resursanvändning. Det är viktigt att hållbarhetsfrågorna bevakas och följs upp genom att avtala och besluta om hur uppföljning ska ske, t ex under utarbetandet av exploateringsavtalet.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Vilket även länsstyrelsen instämmer i.

BAKGRUND

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas¹. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan² ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

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

När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisningen fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa planens konsekvenser för miljön.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen. Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Den syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål, de som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), Anna Ek (park- och naturenheten) och Oscar Engle (VA och avfall).

¹ med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

² EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

Utbyggnadsförslaget

Den nya bebyggelsen placeras på en tydlig höjd med branta sluttningar. Tidigare låg här ett skolområde med låg bebyggelse och naturmark men idag är området obebyggt.

De nya huskropparna innebär att landskapsbilden förändras och att området ändrar karaktär. Branter med riklig vegetation och hållmark omvandlas till ett bostadskvarter. Hustaken kommer att sticka upp över trätopparna. Eftersom bebyggelsen uppförs på en höjd blir husen synliga i samtliga väderstreck både på långt och kort avstånd. Mest framträdande kommer husen att bli från norr och Lännerstasundet, samt för trafikanter utmed Fidravägen och boende i Båthöjden.

Parkeringsytorna dominerar intrycket av entrén från Fidravägen, men inom området ges möjlighet till gröna och attraktiva bostadsgårdar.

Området är inte klassat som kulturmiljö.

Slutsatser: Området har tidigare delvis varit bebyggt, befintlig hållmarksskog tas i anspråk för ny bebyggelse. Bostadshusen kommer att synas på långt håll och påverka landskapsbilden från bl.a. farleden och från Fidravägen. Området är inte klassat som kulturmiljö.

NATURVÅRD/VEGETATION

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.

Utbyggnadsförslaget

Branterna utgörs främst av tallskog, medan de lägre belägna delarna innehåller blandskog. Några värdefulla ekar finns på fastighetens sydvästra del, platsen för dessa föreslås säkerställas som all-

män plats - natur. Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter berörs av planförslaget. Ny bebyggelse placeras delvis i anslutning till redan påverkade ytor men i väster kommer ett större naturområde med tall att tas i anspråk.

De fem bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt. Vissa värdefulla träd sparas i förslaget, liksom delar av befintliga skogsbryn. Bevarandet av hållmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse.

Slutsatser: Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt eller djurarter berörs av planförslaget. Ett större område med vuxna tallar kommer att försvinna och bebyggas. Bevarandet av hållmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse.

DAGVATTEN OCH YTVATTEN

Miljökvalitetsnormer för vatten

- Miljökvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids.
- Enligt miljökvalitetsnormen är kvalitetskravet att den ekologiska statusen ska vara god 2021. Vattenkvaliteten i samband med planläggning får inte försämrats, utan den ska på sikt förbättras till god status till år 2021.
- Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som har legat till grund för vattenmyndighetens statusklassificering av kemisk ytvattenstatus inklusive kvicksilver och kvicksilverföreningar 2009. Undantag gäller också för tributyltennföreningar dessa har en tidsfrist till 2021. Orsaken är att det är tekniskt omöjligt att uppnå normen tidigare.

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapsekologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

Skurusundets ytvattenförekomst

Planområdet avrinner främst mot Lännerstasundet som tillhör Skurusundets ytvattenförekomst. Skurusundet har en *god kemisk ytvattenstatus* (exklusive kvicksilver). Kvalitetskravet för denna vattenförekomst är att den kemiska ytvattenstatusen ska fortsätta vara god år 2015. Den *ekologiska statusen* klassad som *otillfredsställande* bl.a. på grund av övergödning. Enligt miljökvalitetsnormen är kvalitetskravet att den ekologiska statusen ska vara god 2021. I samband med planläggning får dagvatten från området inte bidra till att vattenkvaliteten försämras.

Utbyggnadsförslaget

Bebyggelsen ansluts till det allmänna VA-nätet. Planområdet befinner sig på ett höjdområde med lutningar åt alla håll. Jordmånen består till största delen av berg i dagen och på sina områden med ett tunt moränlager. Området lämpar sig därför dåligt för perkolation eller infiltration. Runt planområdet finns öppna diken för uppsamling av dagvatten och utbyggda kommunala dagvattenledningar. Dagvattenledningarna mynnar slutligen i Lännerstasundet. Möjligheten för LOD är låg inom planområdet, men fördröjning av dagvatten ska ske så långt det är möjligt.

Enligt dagvattenutredningen ökar dagvattenflödet efter exploatering, en konsekvens av att andelen hårdgjord yta ökar. Beräkning av fördröjningsvolym har gjorts för ett 10-årsregn. För att dagvattenflödet inte ska öka, krävs en total fördröjningsvolym på 79 m³.

Dagvattenutredningen visar också dagvattnets mängd och innehåll av föroreningar. Efter exploatering ökar halterna av föroreningar, men bly (Pb) och suspenderad substans (SS) ligger över riktvärdena. Genom att anlägga en slam- och oljeavskiljare för parkeringsplatsen, minskar dessa halter till under riktvärdet.

Även fosfor- och kvävebelastningen ökar efter exploatering. Årsmedelhalten för fosfor ligger under riktvärdet för dagvatten. Årsmedelhalten för kväve ändras marginellt och är under riktvärdet. Enligt dagvattenutredningens översiktliga bedömning krävs därför inga särskilda reningsåtgärder för fosfor eller kväve. Följande principlösningar föreslås; fördröjning på tak, säker höjdsättning, takvatten till växtbäddar för fördröjning, lokal gata ansluts till makadamfyllda diken för fördröjning samt att parkeringsplatser ansluts till slam/oljeavskiljare innan underjordisk fördröjning.

Slutsats: Möjligheter för LOD är begränsade inom detaljplanområdet, men omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt. Detta ska regleras genom en planbestämmelse.

Lämpliga principlösningar inom planområdet är; fördröjning på tak, säker höjdsättning, takvatten till växtbäddar för fördröjning, lokal gata ansluts till makadamfyllda diken för fördröjning samt att parkeringsplatser ansluts till slam/oljeavskiljare innan underjordisk fördröjning

En förutsättning för att den föreslagna detaljplanen inte ska minska förutsättningarna att nå både god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus i Skurusundets ytvattenförekomst, är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs.

FÖRORENAD MARK

Naturvårdsverkets generella riktvärden

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändning. Mark som ska användas för bland annat bostadsändamål och grönområden ska uppfylla kriterierna för känslig markanvändning (KM).

Utbyggnadsförslaget

Markundersökningar har utförts på fastigheten, orsaken till markundersökningarna var misstanke om att marken skulle vara förorenad eftersom delar av tidigare byggnader brunnit ner. Resultatet visar att det finns spår av giftiga ämnen längs hela jordprofilen, men halterna är mycket låga. Halterna överstiger inte Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Fastigheten bedöms vara tillräckligt undersökt med avseende på föroreningar efter brand, men allmän aktsamhet ska iakttas vid schaktarbeten på fastigheten. Främmande lukt eller färgförändringar i jorden kan betyda att det finns föroreningar. Exploatören ska då kontakta en miljökontrollant för att kontrollera den misstänkta föroreningen.

Slutsats: Markundersökningar visar att sanering på fastigheten på grund av brandrester inte bedöms vara befogad. Om exploatören vid schaktarbeten ändå observerar färgförändringar och lukt i jorden ska detta undersökas av sakkunnig miljökontrollant.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

Riktvärden³ för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

Inomhus:	30 dBA ekvivalentnivå
inomhus nattetid:	45 dBA maximalnivå
Utomhus (frifältsvärden)	
vid fasad:	55 dBA ekvivalentnivå
uteplats i anslutning till bostad:	70 dBA maximalnivå

En så bra ljudnivå som möjligt ska alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Vid beteckningarna medeltät stadsbebyggelse kan avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. Området är klassat som medeltät stadsbebyggelse i översiktsplanen.

³ Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Avsteg från kvalitetsmålen

Länsstyrelsen med flera⁴ har tagit fram ett dokument angående trafikbuller. Dokumentet gäller primärt Stockholms stad, men kan ligga till grund även för andra kommuner. I dokumentet anges kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall för bostäder. Avsteg kan accepteras i tätort och där det finns god kollektivtrafik. Här beskrivs endast det ena avstegsfallet, då det är relevant i detta fall.

Avstegsfall A: Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utombus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

Fakta buller

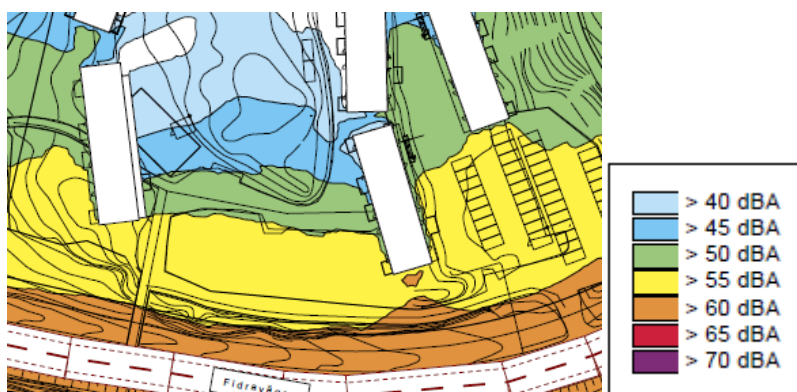
Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

År 2030 beräknas trafikmängden på Fidravägen ha ökat till drygt 3700 fordon/dygn. I detta fall innebär en ökning med 1000 bilar en ca 1-2 decibels ökning av ljudnivån. Enligt den uppdaterade bullerutredningen som gjorts beräknas trafik på Fidravägen orsaka buller vid ca 6 lägenheter. Riktvärdet för den högsta ekvivalenta ljudnivån och maximala ljudnivån överskrids för totalt sex lägenheter. Eftersom den bergiga terrängen gör det svårt att använda bullerskärmar i markplan måste bullernivåerna åtgärdas på annat sätt. Avstegsfall A kan tillämpas i denna detaljplan, det kan uppnås med delvis inglasade balkonger (högst 75 % inglasning).

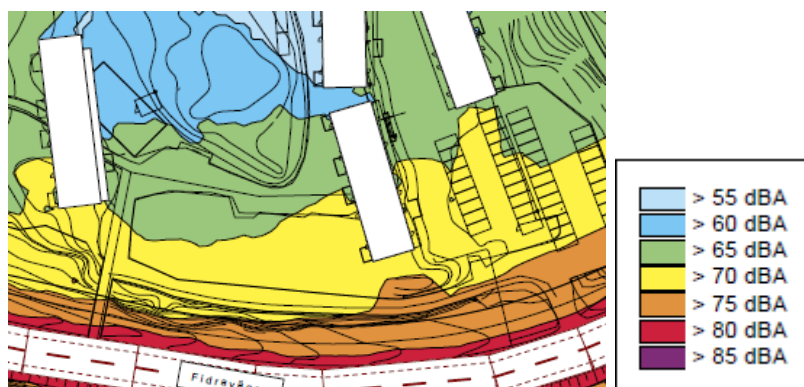
Skäl för att tillämpa avstegsfall A

Vid beteckningarna tät och medeltät stadsbebyggelse kan avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen enligt översiktsplanen 2012. Enligt översiktsplanen ligger denna plan inom medeltät stadsbebyggelse. Området har goda kommunikationer då både tåg och buss finns inom gångavstånd. Dessutom är det nära ett lokalt centrum. I gårdsområdet finns även flera tysta uteplatser.



Figur 1. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik. Beräkningshöjd 11,5 m över mark.

⁴ Länsstyrelsen i Stockholms län har med Stockholms stadsbyggnadskontor, Stockholms miljöförvaltning och Ingemanssons Technology AB tagit fram ett dokument angående trafikbuller. Rapport 2007:23.



Figur 2. Maximal ljudnivå från vägtrafik. Beräkningshöjd 11,5 m över mark.

Slutsatser: Med tänkt lägenhetsplanering har sex lägenheter inom detaljplaneområdet ekvivalenta och maximal ljudnivåer vid fasad som överskrider riktvärdet 55 dBA och 70 dBA. För dessa kan Avstegsfall A tillämpas med delvis inglasade balkonger (högst 75 % inglasning). För att säkerställa en god ljudmiljö med avseende på trafikbuller ska detaljplanen förses med en planbestämmelse som reglerar buller.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Miljö kvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids. De mest betydelsefulla normerna för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

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.

Utbyggnadsförslaget

Nya bostäder innebär generellt en ökad uppvärmning av bostäder och i allmänhet ett ökat bilnehav, vilket i sin tur ger en ökad energiåtgång totalt med ökade utsläpp föroreningar till luft.

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. För ytterligare information om luftföroreningar se stycket ” HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER OCH KLIMATEFFEKTER”.

Det finns en panncentral drygt 300 m nordost om denna detaljplan. Luftutsläppen från panncentralen bedöms inte påverka det aktuella detaljplanområdet. Dessutom ligger panncentralen väl till i förhållande planområdet med tanke på förhärskande vindriktning som är sydväst.

Slutsats: Gällande miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet.

REKREATION-FRILUFTSLIV

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommuner.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.

Utbyggnadsförslaget

Befintligt gångstråk med trappor mellan Fisksätra och Båthöjden leds om för att säkerställa allmäntillgängligheten. Fidravägen förses med gång- och cykelbana fram till busshållplats Älvägen vilket samtidigt skapar en tillgänglig väg mellan planområdet och mot Fisksätra centrum via Drakstigen. Lutningen på gångvägen är max 1:20. Trappleden mot Fisksätra centrum utrustas med ramper för barnvagnar.

Kringboendes tillgänglighet till området minskar genom exploateringen, men tillgängligheten vid gatorna ökar genom utbyggda och förbättrade gångvägar.

De som flyttar till området kommer att ha tillgång till allmän lek, bl. a, sydväst om planområdet. Bollplan finns inom gångavstånd. Det är även gångavstånd till de större naturområdena Skogsö och Tattby naturreservat. Lekplats för mindre barn planeras även inom kvarteret.

Slutsatser: Ett befintligt gångstråk får delvis ny sträckning och Fidravägen förses med gång- och cykelbana. De nya boende kommer att få god tillgång till rekreativsmöjligheter och lekplatser.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar; estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.

Utbyggnadsförslaget

De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet – såväl inom planområdet som på promenadvägar i anslutning till området. Dessa är några av de viktigaste faktorerna för att människor ska använda gång-, cykelvägar och promenadstråk.

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

Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VA-utbyggnaden. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor.

Slutsats: De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet. Säkerhetsrisker kan finnas i samband med de branter som omsluter planområdet. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER OCH KLIMATEFFEKTER

Utbyggnadsförslaget

Byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenätet eller bergvärme. Bostadshusen ska dessutom ha låg energianvändning. Miljöbyggnad är ett svenskt certifieringssystem, utvecklat för att certifiera byggnader inom områdena energi, inomhusmiljö samt material och kemikalier. En enligt Miljöbyggnad undersökt byggnad erhåller sedan betyg guld, silver, brons (BBR krav) eller klassad. Enligt överenskommelse med exploitören ska dessa byggnader uppnå lägst klassning silver eller likvärdigt vid certifiering förutsatt att de yttre omständigheterna så som typ av fjärrvärme, etc medger det.

Under byggtiden ska byggavfall källsorteras på plats. Bostäderna ska också vara förberedda för källsortering av flera fraktioner, även matavfall ska kunna källsorteras.

Klimat effekter

Transportsektorns användning av fossila bränslen medför utsläpp av koldioxid som bidrar till klimatpåverkan. Mängden koldioxid som släpps ut är beroende av trafikmängder och hur väl trafikflödet fungerar. Köbildningar vid rusningstid med bilar som släpper ut avgaser riskerar att öka även genom denna förtätning. Slutresultatet bedöms bli en ökning av utsläppen av klimatpåverkande gaser.

Det finns möjligheter för de boende att åka med kollektivtrafik, både buss och Saltsjöbanan. Busshållplatsen Ålgatan ligger ca 100 m från området och därifrån trafikeras Nacka forum och Nacka strand. Gångavståndet till Saltsjöbanan och Fisksätra centrum är cirka 600 meter. Med Saltsjöbanan nås Slussen inom 25 min. Av erfarenhet vet man att ett avstånd på max 500-600 m till en bra kollektivtrafikpunkt är avgörande för om en person väljer bilen eller inte⁵.

Anslutningen till befintliga promenad- och cykelvägar har bevakats under planarbetet. För att underlätta användning av cykel bör det finnas två cykelplatser per lägenhet i närheten av entrén. Cykelparkering planeras under skärmtak med sedumtäckning på gården med en plats/lägenhet i nära anslutning till bostädernas entré. Cyklar kan även förvaras i lägenheternas förråd så att p-tal 2,0 cykel/lägenhet uppnås.

Slutsats: Cykelparkering planeras under skärmtak med sedumtäckning på gården med en plats/lägenhet i nära anslutning till bostädernas entré. Cyklar kan även förvaras i lägenheternas förråd så att p-tal 2,0 cykel/lägenhet uppnås.

HÅLLBART BYGGANDE I NACKA

Riktlinjer för hållbart byggande antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 november 2012, § 296. Riktlinjerna har inte använts som ett verktyg i arbetet med planen men en utvärdering har ändå gjorts utifrån de aspekter som är främst påverkningbara från kommunens sida. Inför avtalsbytet från Skanska Nya Hem AB till BoKlok har BoKlok blivit informerade att överenskommelser med Skanska nya hem gäller eftersom vi fortsätter direkt från samråd till utställning. Riktlinjerna har presenterats för exploitören.

Utbyggnadsförslagets hållbarhetsprogram och hållbart byggande i Nacka

Det projektet tagit fasta på är de möjligheter som är fysiskt möjliga och som går att styra i detaljplanen. Följande mål i ”Nackas riktlinjer för hållbart byggande” ska eftersträvas och uppfyllas i detta projekt.

- 3.1. Hållbart resande.
- 3.4. Dagvatten som renas och infiltreras.
- 3.6. En god ljudmiljö.
- 3.9. Effektiv mark- och resursanvändning.

⁵ Hållbarhetsprogram för detaljplan Ältadalen, Nacka kommun, 2011-02-08. Sid 8

Här nedan redovisas de indikatorer och åtgärder som hör till de mål som är aktuella i projektet.

3.1	Hållbart resande Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:	JA	NEJ
3.1.1	Bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik med god turtäthet. För flerbostadshus och arbetsplatser är maxavståndet 400 meter.		
3.1.2	Cykelparkeringar motsvarande 2 platser/lägenhet samt bilparkering motsvarande parkeringstal för det aktuella området, anordnas inom fastigheten/projektet.		
3.1.3	Området nås med och innehåller trygga och säkra gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna är tillgängliga för alla och lättorienterade.		
3.1.4	Tillgång till trygga och säkra infartsparkeringar för bil och cykel vid bra kollektivtrafiklägen finns. <i>Kommentar: Ej relevant i detta projekt.</i>		
3.1.5	Vid planering av områden med flerbostadshus och arbetsplatser finns laddmöjligheter för elfordon. <i>Kommentar: Kan ej regleras i detta skede.</i>		
3.4	Dagvatten som renas och infiltreras Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:	JA	NEJ
3.4.1	I området omhändertas dagvattnet lokalt (LOD). <i>Kommentar: Det är inte möjligt då det ska byggas på en höjd av berg med tunt moränlager.</i>		
3.4.2	Om förutsättningar genom infiltration eller perkolation saknas ska åtgärder vidtas för att utjämna dagvattenflöden.		
3.4.3	Dagvattenhanteringen utnyttjas som en positiv resurs i projektet, både vad gäller estetisk och ekologisk kvalitet. <i>Kommentar: Dagvattenutredningen föreslår ett antal åtgärder som när de genomförs blir en positiv resurs i projektet.</i>		
3.4.4	Förorenat dagvatten renas innan det rinner vidare till recipient eller infiltreras. Reningskraven för dagvattnet har utgått från recipientens känslighet.		
3.6	En god ljudmiljö Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:	JA	NEJ
3.6.1	Riksdagens generella riktvärden för buller uppfylls		
3.6.2	Inomhus uppgår bullernivå till max 30 dBA ekvivalent och 45 dBA max med tillgång till tyst utemiljö. Högre nivå vid fasad än 55 dBA ekvivalent ljudnivå kan accepteras om nivån utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet blir lägre än 45 dbA (avsteg A).		
3.9	Effektiv mark- och resursanvändning Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:	JA	NEJ
3.9.1	En analys av projektets ekonomiska konsekvenser för kommunen och markägaren/exploatören är genomförd.		
3.9.2	En bedömning av ekosystemtjänsternas värde i förhållande till exploatering är genomförd.		
3.9.3	Projektet innebär att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas väl.		
3.9.4	Projektet innebär att delar av området har marksanerats. <i>Kommentar: Marken har undersökts med avseende på markföroreningar. Marken bedöms enligt utredningen inte vara förorenad, utan klarar riktvärden för känslig markanvändning.</i>		

Slutsats: Följande mål i ”Nackas riktlinjer för hållbart byggande” ska eftersträvas och uppfyllas i detta projekt; 3.1. Hållbart resande, 3.4. Dagvatten av god kvalitet, 3.6. God ljudmiljö
3.9. Effektiv mark- och resursanvändning.

För de mål som valts ut till denna plan, uppfylls målindikatorerna i hög grad, trots att planarbetet för denna detaljplan påbörjades långt innan riktlinjerna antogs. För att hållbarhetsfrågorna verkligen ska slå igenom är det nödvändigt att följa upp att åtgärder verkligen vidtas och indikatorer uppfylls. Åtgärderna ska följas upp i planhandlingarna i samband med beslut i alla viktiga skeden av projektet fram till slutredovisningen av projektet.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Jones
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2014-02-03 § 30

Thérèse Widmark
Projektstöd

UNDERLAG

- Lännbohöjden, Nacka kommun. Vägtrafikbulerutredning. 2013-05-15. Lars Ekström. Struktur
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka kommun. Miljöteknisk provtagning. 2011-07-08. Maria Lindberg. WSP
- Rapport Erstavik 26:19, Nacka kommun. Kompletterande miljöteknisk provtagning. 2011-09-28. Maria Lindberg. WSP

GESTALTNINGSPROGRAM LÄNNBOHÖJDEN

DETALJPLAN FÖR ERSTAVIK 26:19 - FISKSÄTRA I NACKA KOMMUN

diarienummer: KFKS 2007/72-214, projektnummer 9531

TILLHÖR ANTAGANDEHANDLING UPPRÄTTAD MAJ 2013 OCH JUSTERAD NOVEMBER 2013



REIERSTAM
ARKITEKTUR &
PROJEKTUTVECKLING



Antagen av Kommunfullmäktige 2014-02-03 § 30

INLEDNING OCH SYFTE

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Erstavik 26:19 (Lännbohöjden) i Fisksätra, Nacka kommun. Programmet syftar till att förtydliga detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartan hänvisar i bestämmelser avseende utformning och utförande till gestaltningsprogrammet. Programmets viktigaste funktion är att ge vägledning vid utformning av byggnader och utemiljö inom området.

Bakgrunden till detaljplanen och gestaltningsprogrammet är en markanvisningstävling som genomfördes under 2005 av Nacka kommun. Syftet är att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom en del av fastigheten. År 2006 tecknades ett detaljplaneavtal med markanvisning mellan Nacka kommun och Skanska Nya Hem AB.

Samrådsversionen av detta gestaltningsprogram upprättades av Claesson Koivisto Rune Arkitektkontor i samarbete med planenheten inom Nacka kommun och med Skanska Nya Hem. Då avtalet om markanvisning nu har övertagits av Skanskas dotterbolag BoKlok Housing AB, och då detaljplanen och bebyggelsestrukturen delvis omarbetats efter samråd, så har även detta program omarbetats för att anpassas till Bokloks och Nacka kommuns gemensamma intentioner och ambitioner för projektets genomförande. Omarbetningen har utförts av Reierstam arkitektur & projektutveckling med stöd av landskapsarkitekter från Sweco architects.

Gestaltningsprogrammet utgör även av en av bilagorna i det exploateringsavtal som sluts mellan kommun och exploitör i samband med detaljplanens antagande.

ALLMÄNT

Fastigheten Erstavik 26:19 i sydöstra Fisksätra, för vilken detaljplan för flerbostadshus upprättas, är belägen på en skogsbevädd höjd som avgränsas av Fidravägen i söder och ett skogsområde som ansluter i övriga riktningar. I gestaltningsprogrammet kallas detaljplaneområdet genomgående för "Lännbohöjden".



Flygfoto över f.d. Lännboskolan med omnejd

forts. nulägesbeskrivning

Planområdet ligger på delvis sprängd och bearbetad mark, på platsen där Lännskolan tidigare låg. På den orörda marken växer hällmarkstallskog och blandskog. Undervegetationen består av blåbärsris och mossor. Jordlagret är tunt och vegetationen därför slitagekänslig. På flera ställen syns berg i dagen.

Parallellt med Fidravägen finns en väg upp till den tidigare skolan. I gestaltningsprogrammet kallas denna väg "Lännsbovägen" och får i den nya detaljplanen status av en gång- och cykelväg. Vid infarten finns en utomhusparkering, belägen på samma höjd som Fidravägen. Söder om Fidravägen ligger Båthöjden med enplans atriumhus.

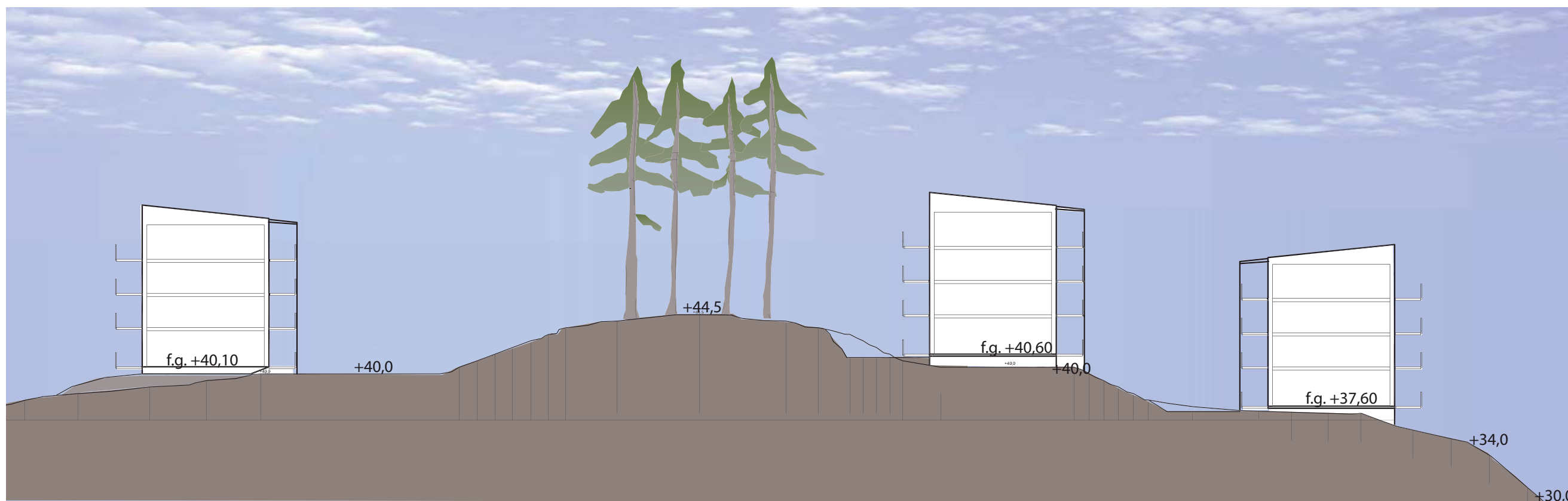
Skogsområdet där tomten är belägen används relativt flitigt av de närboende. På den norra delen av tomten har man utsikt över Lännerstasundet.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ

Kvarteretsstrukturen inrymmer sex huskroppar, varav två är sammanlänkade. Husen omfamnar högpunkten i terrängen mitt i kvarteret.

Den gamla skoltomten består förenklat sett av tre platåer. I den relativt branta terrängen har nya huskroppar placerats på dessa platåer, vilket skapar en rytmisk vandring genom bebyggelsen som understryker terrängvariationen och bebyggelsens anpassning till de naturliga förutsättningarna på platsen. Huskropparna placeras i huvudsak på den tidigare bebyggda delen av tomten som redan utgörs av hårdgjorda ytor som tidigare utgjorde skolgård och sprängbotten för de tidigare husgrunderna. På så vis bibehålls till största delen naturkaraktären med den naturliga terrängformationen med tallskogskaraktär och mager markvegetation.

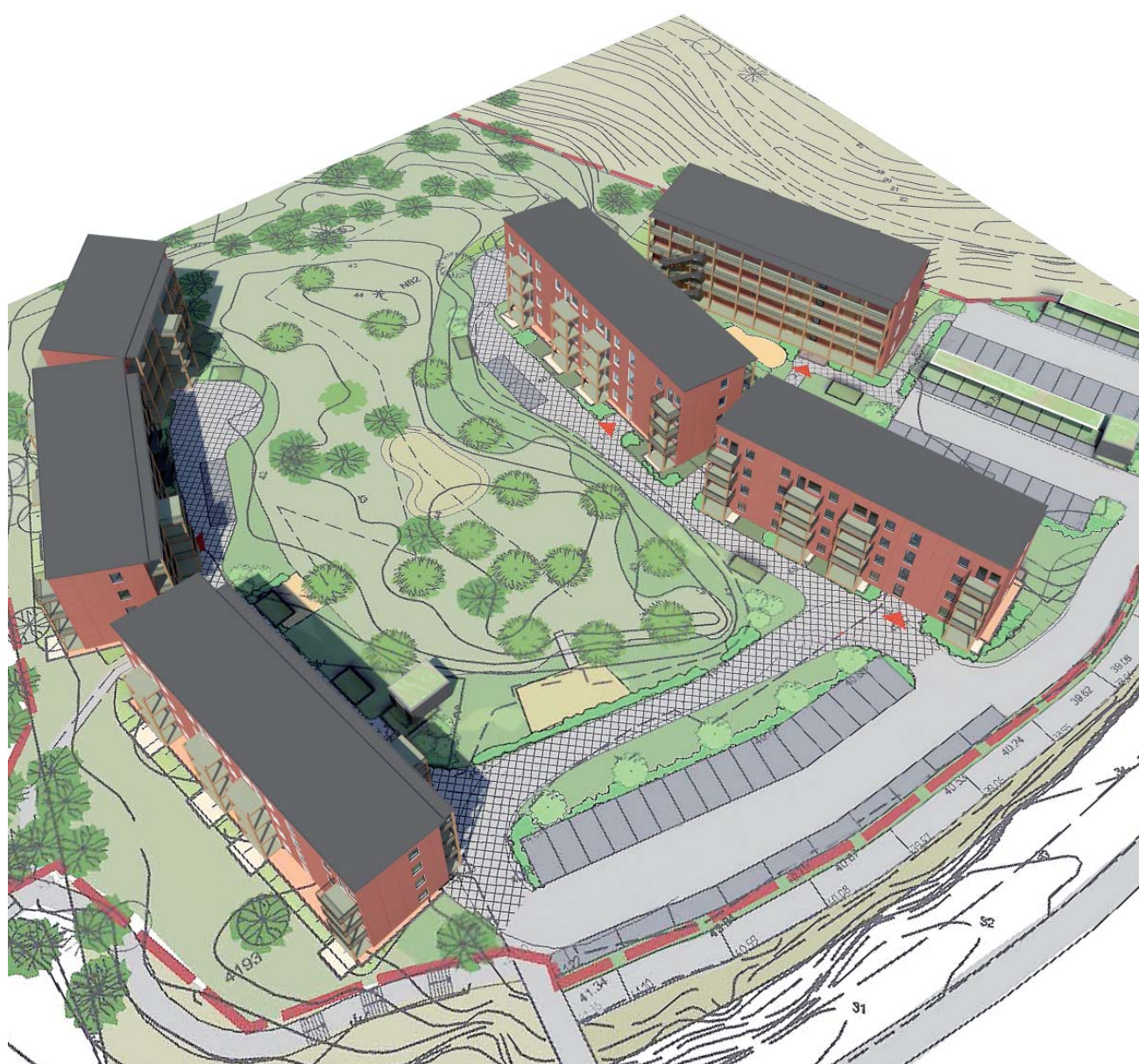
Genom placeringen på platåerna så undviks i möjligaste utsträckning också sutterängplanlösningar och höga källarplansocklar.



PRINCIPSEKTION GENOM KVARTER

fortsättning gestaltningsidé...

Huskropparna har alla fyra våningar, men då de följer den trappade terrängformationen så kommer taknivåerna ändå få upplevelsen av ett varierat taklandskap som följer höjdskillnaderna. Taken utförs som släta pulpettak med svart bandtäckt plåt som ytskikt. Hissteknikrum och ventilationsutrymmen ligger innanför takfallsriktningen vilket skapar sammanhängande, jämna takskivor. Samtliga tak faller i riktning mot de gemensamma terrassbalkongerna på respektive huskropp.



FLYGVYILLUSTRATION ÖVER KVARTER
(avvikelser kan förekomma mot illustrationsplan)



ORTOFOTO FÖR AKTUELLT PLANOMRÅDE

forts. gestaltningsidé

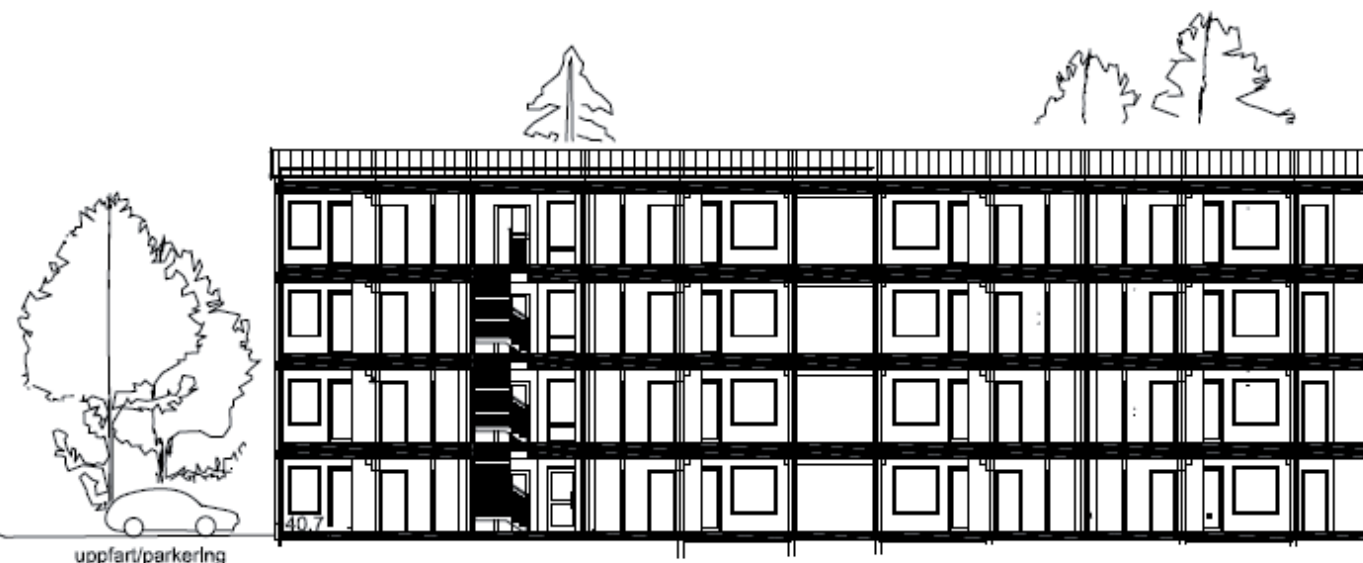
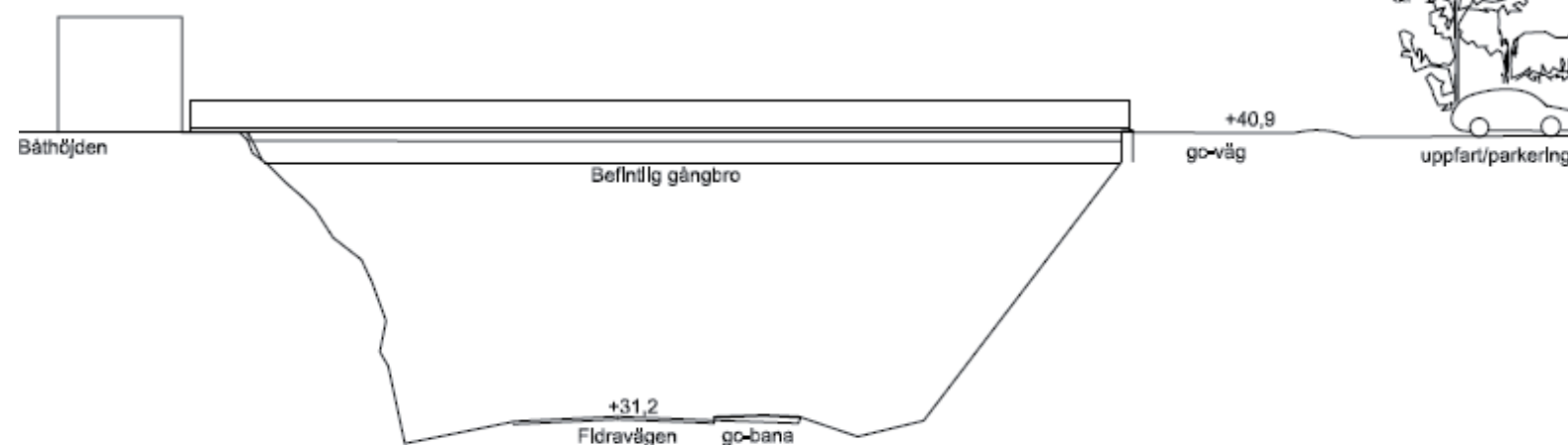
Planområdet ligger i huvudsak högt ovan Fidravägens nivå. Huskropparna på den översta platån ansluter till befintliga gångstråk som binder samman Båthöjden och Fisksätra. Befintlig gång- och cykelväg från Fidravägen upp till Båthöjden blir flankerade av en uppfartsgata till husen uppe på platån, åtskiljd av denna med en grönremsa och gatubelysning. På så vis ingår de i ett kontinuerligt bebyggt stråk ovanför gaturummet. Befintlig gångväg med trappor norrut och nedför platån mot Fisksätra centrum får delvis ny sträckning förbi och längs med tillkommande hus. Hushöjderna korresponderar mot nivån precis under de flesta tallkronor vilket motsvarar ca 12 meters höjd.



FOTOMONTAGE: NY BEBYGGELSE KNAFFT SYNLIG GENOM TRÄDRIDÅN SETT FRÅN SJÖSIDAN



FOTOMONTAGE - VY FRÅN FISKSÄTRA ALLÉVÄG



PRINCIPSEKTION:
TVÄRSEKTION GENOM KVARTER OCH FIDRAVÄGEN



SITUATIONSPLAN



REIERSTAM
 ARKITEKTUR &
 PROJEKTUTVECKLING

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL NATURMARKEN

Grönskan är en bärande del i planförslaget. Bostadshusen ligger inbäddade i grönska sett från norr och väster. Den omgivande naturkaraktären löper in i kvarteret och gör att husen knyter an till framförallt 1950-talets "hus-i-park" bostadsideal av fristående flerbostadshuskroppar som inplacerades i terräng av skogskaraktär med så få markbearbetningar av den befintliga naturkaraktären som möjligt.

Begränsande fysiska hinder som privatiserar och skiljer av kvartersmarken från omgivande naturmark, såsom stängsel, plank eller staket skall ej uppföras då det förtär upplevelsen av ett upplöst förhållande mellan natur och bostadsgård. Undantag utgörs av de branta bergskanter där stängsel behövs som fallskydd.

MARKBEHANDLING INOM KVARTER

På grund av de tunna jordlagren är det svårt att nyplantera naturmark. Det är därför extra viktigt att befintlig vegetation sparas och värnas. Detta innebär bland annat restriktioner för arbetsområdets utbredning av gångväg. Skogsmarken sköts genom varsam gallring av unga träd och riskträd.

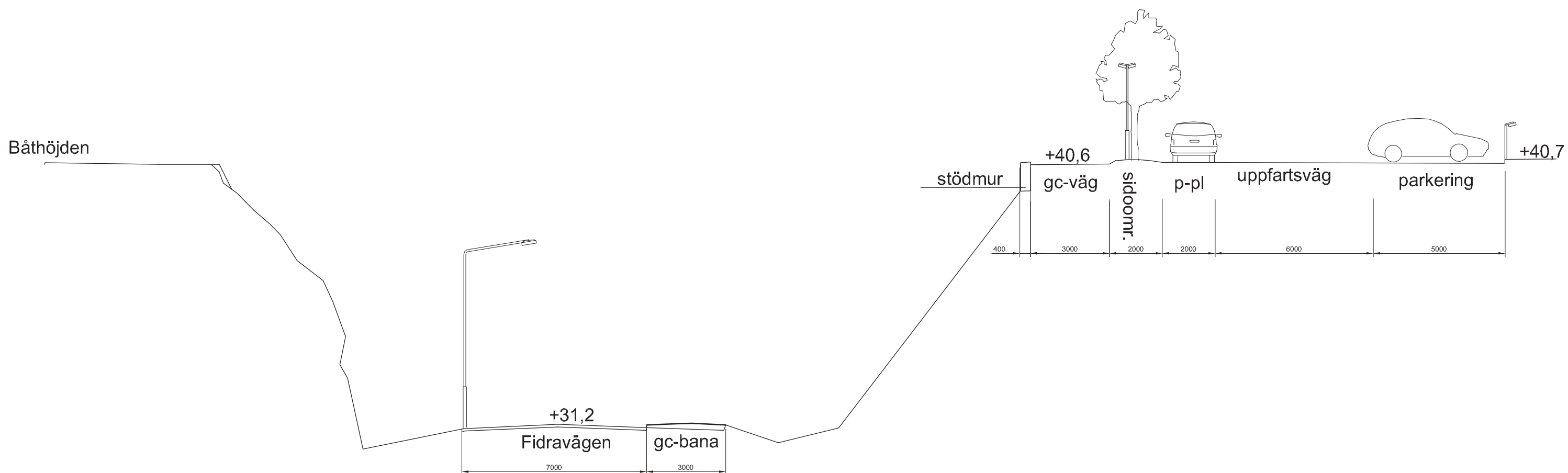
Sprängning undviks och gångvägar anpassas så långt som möjligt till befintliga hållar. Skadad mark återställs genom en grässåd med gräsblandning för mager, torr jord typ "Weibulls tallbacke" eller likande. Tallar och ekar sparas i möjligaste mån för att behålla områdets karaktär och låta bebyggelsen komma så nära träden som anläggsningstekniskt är möjligt.



ALLMÄN PLATSMARK - GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

I planförslaget föreslås en ny gång- och cykelväg utmed Fidravägens norra sida, från busshållplatsen fram till det nya bostadsområdets infart. Ambitionen är att gång- och cykelvägen fortsätter vidare utmed Fisksätravägen och Fidravägen. Körbanan blir smalare för att ge utrymme åt gång- och cykelvägen. Denna föreslås vara 3 meter bred exklusive sidoremsa för snöupplag, och ges högsta tillåtna lutning 1:20. Gång- och cykelvägen asfalteras och ges en kantsten av granit.

Befintlig gång- och cykelväg som löper i en ramp längs med Fidravägen upp till gångbron mot Båthöjden byggs om för att nå en maximal lutning 1:20, vilket är i linje med regelverket för tillgänglighetsanpassade gångvägar. Genom dess gestaltningsmässiga samverkan med uppfartsgatan för den nya kvartersbebyggelsen sammanlänkas stadsbebyggelsen och den upplevda tryggheten längs med vägen.



PRINCIPSEKTION AV OMBYGGNAD AV FIDRAVÄGEN; GÅNG- OCH CYKELBANA

ALLMÄN PLATSMARK - GÅNGSTRÅK

I planförslaget föreslås en omdragning av gångvägen mellan Lännbohöjden och Fisksätra centrum. Den befintliga gångvägen grenar ut i två nya gångvägar. Den ena planeras i planområdets södra del på allmän platsmark och förbinder Båthöjden/Lännbohöjen med Fisksätra centrum. Den andra förläggs längre norrut på kvartersmark och förbinder det nya bostadsområdet med Fisksätra centrum.

Nya gångvägar föreslås vara 2,5 m breda exklusive sidoremsor för snöupplag, och ges högsta tillåtna lutning 1:12. Befintliga och nya trappor ska förses med barnvagnsramper. Material från de trappor som tas bort återanvänds och nya trappor och räcken utförs lika de befintliga. Befintliga stolparmaturer byts ut.



BEFINTLIG TRAPPA OCH RÄCKE



SEKTION OCH PLAN FÖR OMDRAGNING AV GÅNGVÄG MELLAN LÄNNBOHÖJDEN OCH FISKSÄTRA CENTRUM; STRECKAD RÖD LINJE INDIKERAR BEFINTLIG STRÄCKNING, RÖD LINJE NY OCH BEFINTLIG STRÄCKNING

KVARTERSMARK - BYGGNADSGESTALTNING

Bostadshusen utförs som smala lamellhus om fyra våningar med sammanhängande terrassbalkonger på lägenheternas entrésidor. Konceptet utgör ett modulhus av träkonstruktion med bostadsmoduler som sätts samman till lägenheter om 2-4 rok. Flerbostadshus högre än två våningar av träkonstruktion är ett relativt nytt koncept i Sverige och har ur ett hållbarhetsperspektiv stora fördelar. Trä binder koldioxid och är ett återvinningsbart och biologiskt förnybart material. Trä har också fördelen av att vara ett energisnålt byggande. Husens moderna isolering, ventilation och uppvärmning i kombination med energisnåla vitvaror bidrar tillsammans också till ett boende med mycket liten miljöpåverkan.

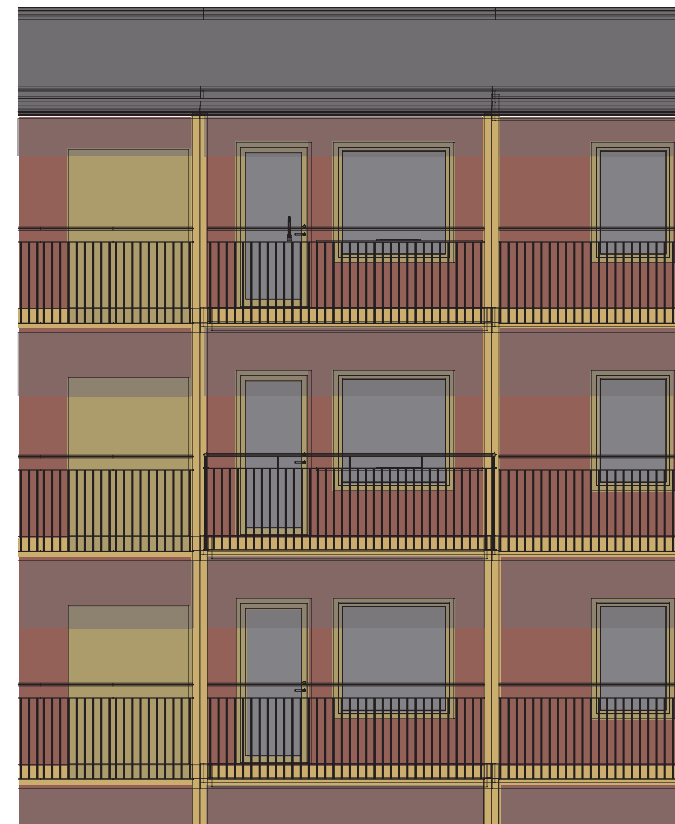
Modulerna är uppbyggda så att trapphus med hiss utgör en egen modul och för utrymning kompletteras terrassbalkongerna med utvändiga trappor som

också kan fungera för snabb kommunikation mellan våningsplanen. Terrassbalkonger är 1,7 meter breda vilket möjliggör viss möblering för exempelvis planteringsurnor och sittplatser direkt vid lägenhetsentrén. Dessa kompletteras också med utskjutande delar framför varje trapphus som bryter av som gemensamma, större balkonger/uteplatser.

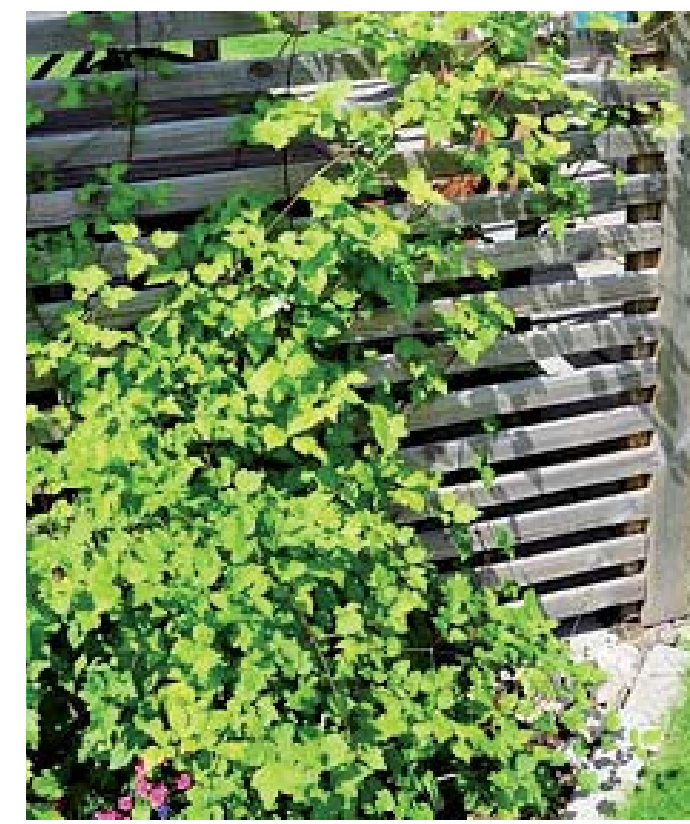
Fasadmaterialet är panelbeklädnad av fibercementskivor kompletterad med partier av horisontell träpanel längs med terrassbalkonger. Över översta terrassbalkongen finns ett integrerat takutsprång som bärs av pelarraden längs med bjälklagen. Samtliga lägenheter har egna balkonger och uteplatser på motsatt sida lägenhetsentré. Samtliga huskroppar förutom det längst i öster vänder balkongsidan mot väster och kvällssolen. Huset längst i öster har en fördelaktig vidsträckt utsikt över dalgången och parkmarken nedanför.



ILLUSTRATIONSVY FRÅN GÅRDEN MOT VÄSTERVÄND BALKONGFASAD.



EXEMPEL PÅ FASADUTSNITT MED PARTIER AV PANELBEKLÄDNAD I AVVIKANDE KULÖR



KLÄTTERVÄXTER PÅ SPALJÉ/HORISONTELLT RASTER AV TRÄRIBBOR

kvartersmark - byggnadsgestaltning fortsättning...

Färgsättningen av husen utförs som varmt röd terracotta som huvudfärg och med fält längs med terrassgångar som horisontell träpanel i ockrafärg. Terrassspelare och balkongsidor liksom undersida av balkongbjälklag utförs också i ockrafärg. Husen har låglutande pulpettak. Tak utförs som svart med svarta omfattningar och vindskivor. Allt smide utförs som svart eller antracitgrålackerade, i syfte att låta materialvalen synliggöras i färgvalen.

Balkongräcken och terrassbalkongräcken utförs som stående spröjsräcke med överliggare av stål. Utrymningstrappor skall utförs med räcke och smide i samma material- och färgval. Komplementbyggnader: miljöhus, cykelförråd och transformatorstation använder med fördel samma fasadbeklädnad som huvudbyggnader.



FASADFÄRGER OCH RÄCKESUTFÖRANDE

ILLUSTRATIONSBILD; VY FRÅN INFART TILL KVARTER

BOSTADSUTFORMNING - LÄGENHETSFÖRDELNING

Lägenheterna inrymmer en köks- och vardagsrumsmodul som kompletteras med en entrémodul som rymmer sovrums, hall, badrum och förråd. I lägenheterna om 3 och 4 rok kompletteras modulerna med renodlade sovrumsmoduler. Planlösningarna har fokus på kompakta, yteffektiva rumsstorlekar. Bostadskvaliteterna följer Bokloks beprövade koncept som funnits på bostadsmarknaden under ca 10 år och som är ett samarbete mellan IKEA och Skanska. Lägenheterna kännetecknas av ljusa material och trä, öppna planlösningar och fast inredning av enkel men hög kvalitet.

Lägenhetsstorlekarna är för de om 2 rok 54,4 kvm, 3 rok 71,1 kvm och 4 rok 84,6 kvm Lägenhetsfördelning i kvarteret är preliminärt enligt följande:

2 rok	36 lgh
3 rok	32 lgh
4 rok	16 lgh

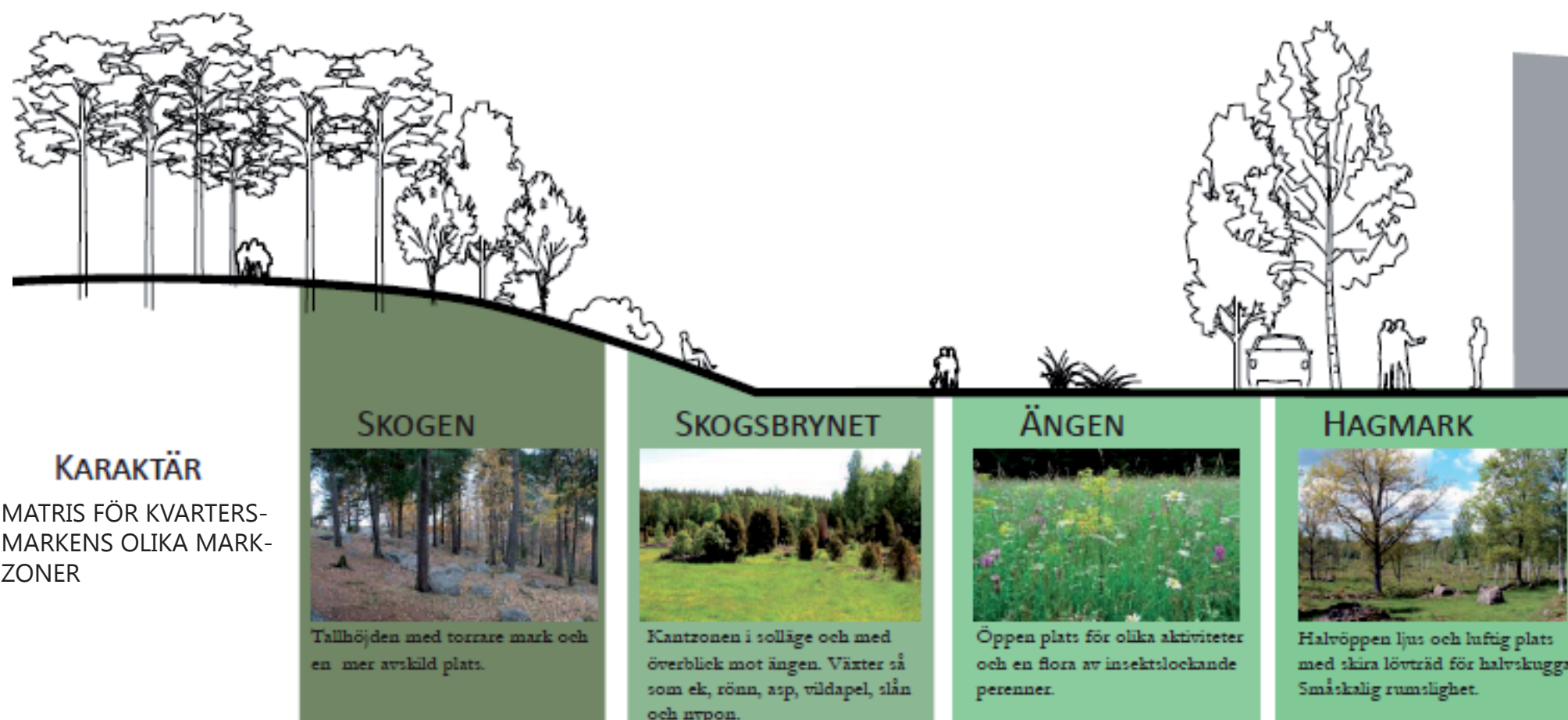


PRELIMINÄRA LÄGENHETSLÖSNINGAR FÖR LÄGENHETER SOM 2 ROK, 3 ROK OCH 4 ROK

KVARTERSMARK - GÅRDSMILJÖ

Länbohöjdens högsta punkt utgör en i princip orörd naturmark som nyttjats som naturlekplats då skolan var i bruk. Denna naturmark med mager markvegetation utgör grunden för idén kring markplaneringen i kvarteret. Från denna skapas en övergång mot den nya bebyggelsens fasader som består av tre övergångszoner: skogsbrynet, ängen och hagmarken. I skogsbrynet som omger höjden skapas utblickar i tre väderstreck mot bebyggelsen och omgivningen och här förstäks vegetationen med kompletterande planteringar av exempelvis ek och nypon. På ängsmarken som omger naturmarken planteras perenner och gräs och här ges plats för lek eller informellt bollspel. Närmast bostadsfasaderna och dess uteplatser/balkonger utförs planteringar liknande hagmarkens; dvs ängsblommor och marktäckande gräsväxter.

Mitt i kvarteret ges plats för ordnad lekplats inriktad framförallt mot mindre barns behov. Gemensamma uteplatser ordnas också mellan husen för gemensam samvaro och grillning mm.



EXEMPEL PÅ GEMENSAM UTEPLATS



TRÄBRYGGOR SOM SKYDDAR DEN SLITAGEKÄNSLIGA MARKVEGETATIONEN



Illustrationsplan
 tillhör antagandehandling för detaljplan Länbohöjden upprättad maj 2013
 och justerad november 2013
 Nacka kommun
 dnr KFKS 2007/72-214, projektnummer 9531
 skala 1:800 i A3-format

NACKA KOMMUN

BO KLOK REIERSTAM
 ARKITEKTUR &
 PROJEKTUTVECKLING

Kvartersmark - gårdsmiljö; fortsättning...

Angöringen till respektive trapphusentré måste hårdgöras för att klara transporter såsom taxiangöring och flytttransporter och liknande. Dessa ytor formas organiskt böljande för att anpassas till terrängen som en mjuk övergång till naturmarkskytorna. Ytorna plattläggs med betongplattor och glesa fogar med stenmjöl liknande referensbilden nedan. Detta möjliggör infiltration av dagvatten och minskar därmed avrinningen från kvartersmarken. Övriga gångytor som inte behöver belastas av fordonstrafik utförs istället med stenmjöl som med fördel kan kantas av marktäckande perenna växter.



EXEMPEL PÅ STENMJÖLSBELAGDA GÅNGSTRÅK



EXEMPEL PÅ MARKPLATTOR MED GENOMSLÄPPLIGA, GLESA FOGAR.

Lekplatsen mitt i kvarteret skall inrymma gungställning och rutschbana samt plats för sandlek. Den utförs med trämaterial som harmonierar med områdets tallskogskarakter. Rutschbanan nyttjar den naturliga höjdskillnaden i terrängen. Som markmaterial kan då även med fördel täckbark eller spån användas som fallskydd framför grus eller sand.



EXEMPEL PÅ TÄCKBARK VID LEKPLATS



EXEMPEL PÅ RUTCHKANA SOM FÖLJER HÖJDSKLLNADEN

Kvartersmark fortsättning...

Belysningen i kvarteret utförs med stolparmaturer längs med uppfarts-gata och runt samlade parkeringsytor. Längs med plattlagda körytor uppe på platån, längs med gångstråk och vid uteplats samt lekyta används istället belysningpollare för att få en mer fokuserad belysning riktad mot marken som inte blir bländande för omgivande lägenheter. Armaturvalet skall vara modernistiskt i utförandet med svart yta, se nedanstående exempel för design. (Fox design; Nyx-serien.)

Därtill kan ett par träd i naturmarken mitt i kvarteret belysas med markmon-terade uplights för att skapa en dramatisk effekt som samtidigt ökar den upp-levda tryggheten.



FOX DESIGN - NYX-SERIGEN FÖR BÅDE STOLPARMATUR OCH POLLARE



UPPÅTRIKTAD TRÄDBELYSNING SOM SKAPAR EFFEKT OCH DÄMPAD INDIREKT MILJÖBELYSNING



UPPÅTRIKTAD TRÄDBELYSNING SOM SKAPAR EFFEKT OCH DÄMPAD INDIREKT MILJÖBELYSNING

KVARTERSMARK - PARKERING OCH TRAFIK

Parkeringsplatser förläggs längs med uppfartsgatan samt i två parkeringskorridorer vid den nedre platån, närmast infarten till området. Totalt tillskapas 77 p-platser i kvarteret, vilket motsvarar p-tal 0,9 per bostadslägenhet. 42 av dessa anläggs vid infarten till området i två parkeringskorridorer i samma läge som den tidigare parkeringsplatsen för skolan låg och 29 skapas längs med uppfartsgatan till den övre plåtan. Ytterligare handikapparkeringsplatser tillkommer nära trapphusentré för att möjliggöra att tillgänglighetskraven uppfylls.

Uppfartsgatan utförs som en parkeringsgata med tvärparkering längs med den norra slänten och längs-med-parkering längs med befintlig gång- och cykelväg. Den maximala lutningen för uppfartsgatan är 1:10 vilket motsvarar gång- och cykelvägens nuvarande maximala lutning. Denna föreslås dock ändras i profil till 1:20 varför en nivåskillnad i ett parti uppstår mellan gata och gc-väg på ca en halvmeter.

Uppfartsgatan leder upp till den övre platån och angör där trapphus och miljöhus. Sopbil skall ha returkörningsmöjlighet med behövlig svängradie ca 11 meter för att kunna vända tillbaka nedför till in- och utfart. För taxiangöring till trapphusentréer ges tillräckligt vändutrymme i två lägen med vändradie för personbil. För parkeringsytorna vid infarten möjliggörs för skärmtak/carports över parkerade bilar. Skärmtaken utförs med sedumtak vilket dels tjänar syftet att ge utsikten över parkeringsytorna en mer grönskande karaktär, dels renas och absorberas dagvatten genom dessa taktytor.



EXEMPEL PÅ UTSEENDE; SKÄRMTAK MED SEDUMTÄCKNING

KVARTERSMARK - MILJÖHUS

Två soprum anläggs i kvarteret; ett vid infarten och ett vid den övre platån. Målet är att gångavståndet till varje enskilt trapphus ej skall överstiga 50 meter. I soprum ges utrymme för källsortering och grovsopor. Fraktionsindelning och utformning skall följa Nacka kommuns renhållningsordning. Sophustaken ges samma taktäckning som carportar.



ILLUSTRATIONSVY FRÅN SYDÖST - INFART TILL OMRÅDET MED UPPFARTSGATA, MILJÖHUS/ELSTATION OCH CARPORTAR I FÖRGRUNDEN.

KVARTERSMARK - KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING

I kvarteret utförs konstnärlig utsmyckning i form av utomhusinstallation. Denna kan knyta an till det kännetecknande i det överlappande mötet mellan omgivande tallskog och bostadsbebyggelse - hur natur och människa förenas i bostadsmiljön. Exempelvis kan den karga markvegetationen och dess lavar och mossar åskådliggöras i dess mikrokosmos och skulpturala form. Konstnärlig utsmyckning placeras med fördel nära infarten till kvarteret.

Konstnären Oscar Furbacken har arbetat med detta motiv att åskådliggöra naturens minsta beståndsdelar enligt bildreferenser nedan; i fotografi, skulptur och landskapsinstallation.



MEDVERKANDE

Programmet har i utställningsskedet av detaljplanen utarbetats av Nacka kommun, Boklok Housing AB och Reierstam arkitektur & projektutveckling AB, med stöd av Sweco architects (landskapsarkitekt) och Alocó Arkitektkontor (gestaltning hus).

Emma Färje Jones

Planarkitekt Nacka kommun

Björn Bandmann

Exploateringsingenjör/Projektledare, Nacka kommun

Anders Hellman

Boklok Housing AB

Göran Reierstam

Reierstam arkitektur & projektutveckling AB

