

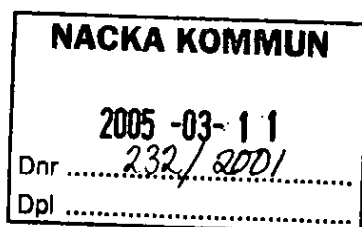


Akt nr:

0182K-2005/35

AU\$0182K-2005/35

2005/35



Regeringsbeslut

9 DP 345

2005-02-24

M2004/3461/F/P

Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Nacka kommun

131 81 NACKA

FÖRSTÄMMING

Datum

2005-03-17
Införing i Fastighetsregistret
har verkställts.
För lantmäterimyndigheten
i Nacka Kommun

H. Bremer

Överklagande i fråga om detaljplan för del av Finntorp, område vid Tallidens skola, Nacka kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Områdesnämnden Sicklaön i Nacka kommun beslutade den 27 april 2004 att anta detaljplan för del av Finntorp, område vid Tallidens skola, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den 17 september 2004 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Bostadsrättsföreningen Nacka Kyrkby har överklagat länsstyrelsens beslut. Föreningen vidhåller vad som tidigare framförts och anför bl.a. följande. Detaljplanen bör göras om så att kravet på skolgård tillgodoses genom anläggande av en stadsdelspark. En ny bullerutredning bör göras. Inga radhus bör byggas vid Blomstervägen. Om radhus byggs bör antalet våningar minskas eftersom bullernivåerna kan befaras bli höga i de översta våningarna och bebyggelsen annars skulle bli påträngande för de boende i området. Föreningen yrkar syn på platsen och att en sakkunnig person anlitas beträffande frågan om vägtrafikbuller. Dessutom framför föreningen kritik mot länsstyrelsens handläggning.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att ärendet kan tas upp till slutlig prövning på befintligt underlag.

Regeringen finner att detaljplanen inte kan anses innebära sådana olägenheter för Bostadsrättsföreningen Nacka Kyrkby eller dess medlemmar

att planen av det skälet inte kan godtas. Vad föreningen anfört om befarade bullerstörningar för den nya bebyggelsen eller om behovet av friytor/skolgård utgör inte skäl för att regeringen, med anledning av föreningens överklagande, skall upphäva planbeslutet. Regeringen finner inte heller att vad föreningen framfört om länsstyrelsens handläggning eller föreningens invändningar i övrigt utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Mona Sahlin



Lena Källberg

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Bostadsrättsföreningen Nacka Kyrkby, Blomstervägen 48,

131 37 NACKA



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Juridiska enheten
Fredrik Denecke
08-785 50 16

BESLUT

Datum
17.9.2004

Beteckning
4031-04-40295,
40297,40299

Nacka kommun
Områdesnämnden Sicklaön
131 81 NACKA

1 (3)

Överklagande avseende detaljplan för del av Finntorp, område vid Tallidens skola, Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Detta beslut får överklagas hos Regeringen, miljödepartementet, enligt bilaga.

BAKGRUND

Fastigheterna Sicklaön 126:4 och 126:6 samt Sicklaön 39:4, Nacka kommun, omfattas av stadsplan för skolområde vid Talliden, fastställd den 12 augusti 1965. I stadsplanen utgör de två förstnämnda fastigheterna område för allmänt ändamål för bebyggelse i två våningar utan begränsning av byggnadsarean annat än på ett smalt punktprickat område utmed plangräns, medan sistnämnda fastighet är avsatt som område för idrottsändamål.

Områdesnämnden Sicklaön i Nacka kommun antog den 27 april 2004 detaljplan för del av Finntorp, område vid Tallidens skola. Enligt detaljplanen gäller i huvudsak följande. På Sicklaön 126:4 bibehålls en befintlig skola. Sicklaön 39:4 och den nordostligaste delen av Sicklaön 126:4 avsätts för bostäder i fyra våningar och med en sammanlagd byggnadsarea av 620 kvm, allt vid Helgesons väg. Större delen av Sicklaön 126:6 och angränsande sydostlig del av Sicklaön 126:4 utmed Blomstervägen avsätts för bostäder i form av tvåvåningars radhus med en sammanlagd byggnadsarea av 700 kvm. En mindre nordostlig del av Sicklaön 126:4 vid Borgvägen avsätts för en villa.

Antagandebeslutet har överklagats av Bostadsrättsföreningen Nacka Kyrkby, Sicklaön 350:1, Massimo Mondin, Sicklaön 129:1, och Saltsjö-Järla Villaförening.

Till stöd för sin talan har klagandena anfört i huvudsak följande.

Bostadsrättsföreningen: Skolans lektyr är otillräckliga, vilket bevisas av skolbarnens närvaro på föreningens privata lekplats. Föreningens lekplats är avsedd för mindre barn. Skolans lektyr kommer att krympa genom den planerade förtätningen. Radhusen bör inte komma till stånd utan bereda plats för en stadsdelspark i enlighet med förslaget i den fördjupade översiktsplanen för Finntorp. I ett ärende



BESLUT

Datum
17.9.2004

Beteckning
4031-04-40295,
40297,40299

om Vårfruskolan i Lund uttalade yrkesinspektionen i Malmö för några år sedan att minimum för skolmiljö utomhus skall beräknas till 15 kvm per elev. Radhusen kommer att placeras på en relativt hög bergknalle. Därför kommer flera av föreningens hus att få radhusen som ett dominerande blickfång. Radhusen bör presenteras bättre med angivande exempelvis av val av ytskikt och kulör. Planbeskrivning och bullerutredning är ofullständiga vad gäller bullernivåer för de relativt högt placerade tvåvåningsradhusen. Som bullerkälla bör i bullerutredning medtas inte bara Värmdöleden utan också Värmdövägen och Järlaleden. År 2005 kommer trafiken på Värmdöleden att uppgå till 53 600 fordon per dygn och inte 50 000 såsom bullerutredningen har uppskattat. Inga ljudmätningar har redovisats vid platsen för radhusen. Enligt planbeskrivningen skall Blomstervägen breddas något i kurvan vid Sicklaön 126:9. Sådan breddning bör inte ske eftersom den kommer att uppmuntra till höga hastigheter.

Mondin: Bullret i området är minst ett par decibel högre än det som är uttrit på bullerutredningens bullerkarta. Bullermätningarna är bristfälliga i flera avseenden. I detaljplanen bör ingå en bestämmelse att om bullret blir mer än 55 dB på den tysta sidan av byggnaderna skall det byggas ett bullerskydd längs hela Birkaområdet. Upphandlingen och exploateringsavtalets innebörd är oklara.

Villaföreningen: Föreningen blev inte inbjuden till samrådsmötet. Det saknas ett program för stadsdelen. De mål som skall vara styrande för den fortsatta planeringen i Finntorp är inte angivna. Ett möte bör äga rum med samtliga berörda parter vid vilket kommunen bör besvara hittills obesvarade frågor.

MOTIVERING

På Sicklaön 126:4, som till större delen är avsatt för skoländamål, har byggnadsarean för skola begränsats till 25 procent av fastighetsarean. På övriga delar av fastigheten bör det finnas tillräckligt utrymme för elevernas utevistelse.

Bebyggelsen på Sicklaön 39:4 och angränsande del av Sicklaön 126:4 blir belägen nära Värmdöleden i norr och kommer därför att bli störd av vägtrafikbuller. Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att bebyggelsen skall utformas med hänsyn till trafikbuller, att ekvivalentnivån inte skall överstiga 55 dB(A) vid uteplats samt vid fasad utanför sov- och vardagsrum, att den ekvivalenta ljudnivån inomhus i sov- och vardagsrum inte får överstiga 30 dB(A) och att den maximala ljudnivån inomhus i sov- och vardagsrum inte får överskrida 45 dB(A) nattetid. För bullernivån inomhus utgör planbestämmelsen en garanti för att bygglovprövningen skall resultera i att bebyggelsen på Sicklaön 39:4 blir utförd på ett sätt som är godtagbart ur bullersynpunkt. När det gäller utomhusmiljön på samma fastighet beräknas bebyggelsen få upp mot 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå på fasad mot Värmdöleden men inte mer än 55 dB(A) på den fasad som är vänd från Värmdöleden, alltså mot söder. Mot bakgrund av att sov- och vardagsrumsfönster samt uteplatser blir belägna mot söder får den beräknade ljudnivån utomhus anses godtagbar.



Villabebyggelsen vid Borgvägen och radhusbebyggelsen vid Blomstervägen blir belägna på större avstånd från Värmdöleden än bebyggelsen vid Helgesons väg och bör därför i väsentligt mindre grad än sistnämnda bebyggelse bli påverkad av trafikbullret från Värmdöleden.

Radhusen norr om Blomstervägen kommer att bli belägna högre i terrängen än bostadsrättsföreningens bebyggelse söder om vägen. Radhusen kommer att bli mycket synliga får föreningens medlemmar och kommer också att minska utsikten mot obebyggd mark. Dessa olägenheter bör dock inte bli större än att de får godtas i den centrala del av Storstockholm som planområdet utgör en del av.

Planen innehåller inte någon bestämmelse om val av ytskikt och fasadfärg. Sådan bestämmelse är inte heller behövlig.

Blomstervägen i höjd med Sicklaön 126:9 ingår inte i planområdet och kan därför inte bli föremål för prövning från länsstyrelsens sida i detta ärende.

Detaljplanen består av en handling som innehåller plankarta och bestämmelser. Frågor om upphandling och exploateringsavtal ingår inte i detaljplanen och omfattas alltså inte heller av det överklagade antagandebeslutet, vilket innebär att länsstyrelsen inte heller kan pröva dessa frågor i detta ärende.

Enligt sändlista den 13 november 2002 har samrådshandlingar med inbjudan till samrådsmöte den 25 november 2002 sänts till Saltsjö-Järla Villaägareförening, c/o Lennart Hagstedt. Den av föreningen efterlysta inbjudan har alltså sänts ut. Samrådet har ägt rum på ett godtagbart sätt. Ytterligare möte får anses vara obehövligt.

I Nacka översiktsplan 2002 anges för Finntorp att området är avsett för centrumändamål, bostadsändamål och verksamheter samt att komplettering med nya bostäder, service- och trafikbetjäning bör studeras. Dessa riktlinjer får anses tillräckliga som översiktligt underlag för den aktuella detaljplanen.

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att det som klagandena har anfört till stöd för sin talan inte utgör skäl att upphäva det överklagade antagandebeslutet.


Bo G Carlsson

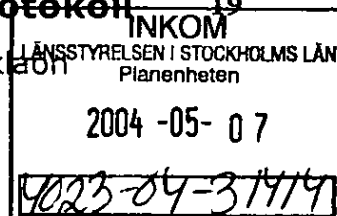

Fredrik Denecke

KOPIA

BRF Nacka Kyrkby, Blomstervägen 48, 131 37 NACKA

Massimo Mondin, Borgvägen 7, 131 37 NACKA

Saltsjö-Järla Villaförening, c/o Nils Simonsson, Birkavägen 17, 131 40 NACKA



§ 64

KFS 232/2001
2/4

Dnr 232/2001 214

Projekt 9209

4022-03-28828/LH

Förslag till detaljplan för del av Finntorp, område vid Tallidens skola, Nacka kommun

DP 345

Beslut

Områdesnämnden beslutar att anta detaljplanen för del av Finntorp, område vid Tallidens skola, upprättad i februari och justerad i augusti 2003.

Ärendet

Planområdet är ca 1,8 hektar och begränsas i huvudsak av Tallidens skolas område. Området innefattar fastigheterna Sicklaön 39:4, Sicklaön 126:6, Sicklaön 126:4, del av Borgvägen samt delar av Vägverkets reservat för Värmdöleden.

Marken inom planområdet ägs av Byggmästaren U J Johansson AB, Vägverket och Nacka kommun.

Planförslaget möjliggör nybyggnad av bostäder på mark som i gällande plan huvudsakligen är planlagd för allmänt ändamål. Planen ersätter detaljplanerna S 35 och S 36 del av S 1, fastställda 1965-08-12 respektive 1949-12-16.

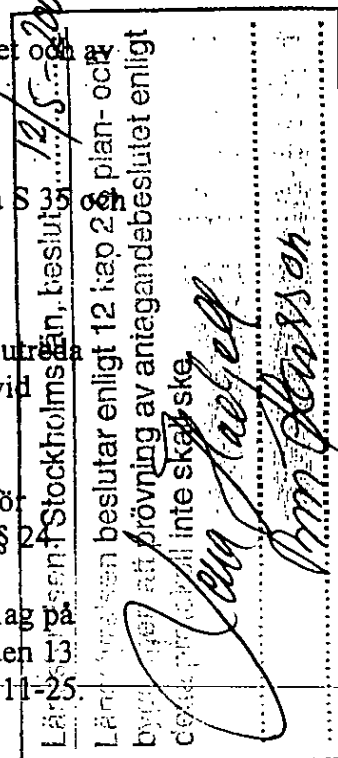
I enlighet med köpe- och samarbetsavtal med Nacka kommun, godkänt av kommunfullmäktige 2001-03-12, § 49, ska Byggmästaren U J Johansson AB utreda planförutsättningar för att få till stånd en kompletterande bostadsbebyggelse vid Tallidens skola.

Områdesnämnden Sicklaön tillstyrkte 2001-11-27, § 190, startpromemorian för Tallidens skola. Kommunstyrelsen godkände startpromemorian 2002-02-18, § 24.

Områdesnämnden beslutade 2001-10-22 § 154 att sända rubricerade planförslag på remiss och samråd till berörda samrådsinstanser. Samrådstiden pågick från den 13 november 2002 till och med den 7 januari 2003. Ett samrådsmöte hölls 2002-11-25. Skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden har behandlats i samrådsredogörelsen.

Områdesnämnden beslutade 2003-03-18, § 40, att ställa ut planförslaget. Förslaget har varit utställt under tiden den 23 april till och med den 23 maj 2003. Skrivelser har inkommit från två remissinstanser, två sakägare och en intresseförening. Kommunstyrelsen har tecknat avtal med Vägverket om kostnader för eventuella framtida bullerskyddsåtgärder (KS 29 mars 2004 § 73).

De inkomna synpunkterna under utställningstiden har endast resulterat i redaktionella ändringar av planförslaget. På plankartan har formuleringen under rubriken "Markens anordnande" tydliggjorts. Tidsplanen i genomförandebeskrivningen har justerats.



Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		Heidi Swahn

Områdesnämnden Sicklaön
27 april 2004

Forts § 64

I miljökonsekvensbeskrivningen, under rubriken "Trafik nuläge", har en felaktig och inaktuell mening utgått. Justeringarna är av begränsad betydelse och föranleder ingen ny utställning.

Stadsbyggnad har sammanfattat inkomna svar och kommenterat dessa. I tjänsteskrivelsen 13 april 2004 har samtliga remissvar med erinran eller synpunkter bilagts:

Kommunfullmäktige har 2003-06-16, § 85, beslutat att delegera till områdesnämnden Sicklaön att anta detaljplanen.

Synpunkter från remissinstanser, sakägare, boende, intresseföreningar

Följande lämnar svar utan erinran:

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Följande lämnar synpunkter som inte innebär krav på omarbetning av planförslaget.

Vägverket påpekar att eventuella framtida bullerskyddsåtgärder ska bekostas av annan än Vägverket. Vid utgrävning av befintlig bullervall måste stabiliteten och dess bullerskyddande effekt säkerställas.

Följande lämnar synpunkter som innebär önskemål eller krav på omarbetning av planförslaget:

Nacka Miljövårdsråd motsätter sig byggande av bostäder i den nordvästra delen med hänvisning till bullerproblem och luftföroreningar och att marken behövs till rekreation.

Stadsbyggnads kommentar

Planen redovisar hur bullerproblemen kan lösas i enlighet med gällande bestämmelser. Rekreativsvärdet på den mark som avses bebyggas är liten. Istället sparas mer värdefull växtlighet inom delar av skolområdet.

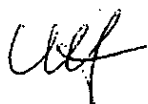
Brf Nacka Kyrkby motsätter sig byggande av radhus vid Blomstervägen.

Bostadsrättsföreningen hänvisar till att skolans friytor minskar och till att marken istället bör iordningställas till stadsdelspark. Man anser vidare att bullerutredningen inte fullständigt redovisar om de planerade radhusen kommer att drabbas av buller från Värmdöleden, Värmdövägen och Järlaleden. Bostadsrättsföreningen protesterar mot en breddning av Blomstervägen i kurvan vid Sicklaön 126:9, då detta kommer att medföra ökad hastighet. Man ifrågasätter att planen brutits ur den fördjupade översiktsplanen för Finntorp.

Ordförandes signatur



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Heidi Swahn

Områdesnämnden Sicklaön
27 april 2004

Forts § 64

Stadsbyggnads kommentar

Skolan uppger att de rekreationsytor som föreslås är tillräckliga för skolans behov. De ytor som är tänkta att bebyggas är av mindre värde för skolans elever. Buller från Värmdövägen och Järlaleden vid radhusen understiger 55 dB(A), vilket innebär att kvalitetsmålen (se bullerutredning) kan uppfyllas utan åtgärder. Breddningen av kurvan är så liten och lokal att det verkar orimligt att hastigheterna på hela Blomstervägen skulle öka av den anledningen. Områdesnämnden Sicklaön avslog den 22 oktober 2002 ett yrkande om att inte ta ställning till radhusen i avvaktan på den fördjupade översiktsplanen för Finntorp.

Massimo Mandini, Borgvägen 7 anser att man inte kommer att klara bullerkraven för de nya byggnaderna. Han menar att bebyggelsen i områdets nordvästra hörn inte får byggas högre än skolans före detta gymnastiksal. I övrigt hänvisar Mandini till tidigare insända synpunkter i samband med samrådsskedet.

Stadsbyggnads kommentar

En trafikbullerutredning har gjorts. Denna visar att kvalitetsmålen för bullernivåer kan uppnås med hjälp av vissa åtgärder. Bostadsbyggnaden i områdets nordvästra hörn får samma skala som flerbostadshusen på andra sidan Helgesons väg. Skolan med den före detta gymnastiksalen är av en annan typ och karaktär, varför det inte är relevant att sätta den maximala byggnadshöjden efter denna.

Tidigare framförda synpunkter har behandlats i samrådsredogörelsen.

Yrkande

Ulf Roos (s), med instämmande av Elisabeth Karlsson (mp), yrkade avslag med hänvisning till för höga bullemnivåer

Beslutsgång

Ordförande ställde proposition på Roos avslagsyrkande mot Stadsbyggnads förslag till beslut.

Nämnden beslutade i enlighet med Stadsbyggnads förslag till beslut.

Handlingar i ärendet

Stadsbyggnads Utlåtande 2004-04-13

Bilaga Antagande handling - Planbeskrivning

Bilaga Antagande handling - Miljökonsekvensbeskrivning

Bilaga Antagande handling - Trafikbullerutredning

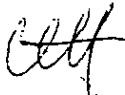
Bilaga Antagande handling - Grov Riskanalys

Bilaga Situationskarta

Bilaga Illustrationer

Bilaga Protokollsutdrag KSAU §125 12 maj 2003

Bilaga Protokollsutdrag KF § 85 16 juni 2003

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		Heidi Swahn

Områdesnämnden Sicklaön
27 april 2004

Forts § 64

Protokollsanteckning

Ulf Roos (s) och Barbro Forsström (s) samt Elisabeth Karlsson (mp) inkom för Socialdemokratiska partiet och Miljöpartiet med följande protokollsanteckning: Vi yrkar avslag på Stadsbyggnads förslag p.g.a. bullerproblem i området.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2005-03-15

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 24 februari 2005

Områdesnämnden i Nacka kommun

H. Brummer

Ordförandes signatur

as

Justerandes signatur

Ulf

Utdragsbestyrkande

Heidi Swahn

Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för område vid Tallidens skola

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i februari och justerad i augusti
2003

PLANHANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser
2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Trafikbullerutredning
6. Riskanalys
7. Illustrationer
8. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planen möjliggör nybyggnad av bostäder på mark som i gällande plan huvudsakligen är planlagd för allmänt ändamål. På platsen ligger idag en skola.

Planen medger en ny byggrätt med byggnadsarea om 1190 m² för bostäder i två respektive fyra våningar. Skolans byggrätt begränsas till en byggnadsarea om 25% av fastighetsarean.

PLANDATA

Planområdet omfattar Tallidens skola i Finntorp på västra Sicklaön i Nacka. Planområdet är ca 1,8 ha och begränsas av huvudsakligen av Tallidens skolas område. Det innefattar fastigheterna Sicklaön 39:4, Sicklaön 126:6, Sicklaön 126:4, del av Borgvägen samt delar av Vägverkets reservat för Värmdöleden.

Marken inom planområdet ägs av Byggmästaren UJ Johansson AB, Vägverket och av Nacka kommun.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2005-03-15

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 24 februari 2005

Områdesnämnden i Nacka kommun

V. Bremner

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Arbete med fördjupad översiktsplan för Finntorpsområdet pågår. Kommunstyrelsen har fattat beslut om att detta detaljplanearbete skall fullföljas oberoende av den fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Planen ersätter detaljplanerna S 35, fastställd den 12 augusti 1965, och delvis S 1, fastställd den 16 december 1949, samt delvis byggnadsförbud enligt Väglagen, Byf 85/57.

Gällande avtal

I enlighet med köpe- och samarbetsavtal med Nacka kommun, antaget av kommunfullmäktige den 12 mars 2001, § 49, ska Byggmästaren U J Johansson AB utreda planförutsättningar för att få till stånd en kompletterande bostadsbebyggelse dels kring Tallidens skola.

Kommunala beslut

Områdesnämnden för Sicklaön tillstyrkte 2001-11-27, §190 startpromemorian för Tallidens skola. Kommunstyrelsen godkände startpromemorian 2002-02-18, § 24. Det angavs att detaljplanen bör tillåta en försiktig utbyggnad med möjligheter för en eventuell framtida utbyggnad av skolan. Tillfartsvägar och parkering skulle studeras noggrant.

Miljökonsekvensbeskrivning

För miljökonsekvensbeskrivning, se separat handling.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Detaljplan

I detaljplanen kommer mark som nu är planlagd för allmänt ändamål respektive idrottsändamål få användningen bostäder samt skola. Mark som är belagd med byggnadsförbud enligt väglagen kommer att få användningen bostäder. En del av skolans fastighet tas i anspråk till Borgvägens vändplan.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet för Tallidens skola består dels av en platå där Tallidens skola är belägen. På de högst belägna delarna finns berg i dagen. Norr om skolan ligger en bullervall med uppvuxna träd mot Värmdöleden. En inmätning av värdefulla träd biläggs planhandlingarna. Söder om skolan ligger en trädbevuxen slänt mot Blomstervägen. Större träd på den västra delen och framför de planerade radhusen kommer att skyddas från avverkning. Andra delar som skyddas från avverkning ligger öster och norr om skolan.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts och den biläggs planhandlingarna.

Vid planområdets nordvästra hörn består undergrunden av fyllning och av lera upp till ett djup av 5 meter. Där krävs pålning eller dylikt. I övrigt kan grundläggning ske på berg. Vid utgrävning av befintlig bullerskyddsvall måste stabiliteten kontrolleras.

Bebyggelse

Ny planerad bebyggelse ska utgöra en komplettering till befintliga omkringliggande bostäder. Det finns redan utbyggd kollektivtrafik, vägar, teknisk försörjning och annan service i området. Kompletterande bebyggelse kan bidra till högre kvalitet för befintlig bebyggelse, dels genom att skapa bättre underlag för service, dels genom att fylla igen luckor i bebyggelsestrukturen i området. Detta förutsätter att ny bebyggelse inte verkar påträngande för pågående verksamheter och boende i området.

Väster om planområdet ligger putsade flerbostadshus från 1950-talet i 3-4 våningar. Söder om planområdet ligger dels nybyggda putsade flerbostadshus, dels ett flerfamiljsområde från 1970-talet klädda med röd fasadplåt. Öster om planområdet finns områden med villor. Längre åt nordöst, men ej i omedelbar anslutning till planområdet, ligger ett område med stora flerfamiljsvillor i trä från perioden 1890-1920. Detta område redovisas som ett s.k. helhetsområde i kommunens kulturminnesprogram.

På de nu redovisade skisserna för Tallidens skola placeras en byggnad med lägenheter i områdets nordvästra hörn. Där ska byggande av bostäder i hyresrättsform för ungdomar prövas. Byggnaden får fyra våningar och ska i höjd och skala ansluta till flerbostadshusen på västra sidan Helgesons väg. Dessa är tre våningar med en souterrängvåning mot gatan. Högsta byggnadshöjd på de nya husen blir samma som på de befintliga mot Helgesons väg. Mot Värmdöleden tillåts byggnadshöjden vara 2,5 meter högre.

I områdets nordöstra hörn byggs en villa för att ansluta till bebyggelsen österut. Denna får i likhet med området i övrigt två våningar.

Söder om skolan mot Blomstervägen föreslås 10 radhus i två våningar med en souterrängvåning i samma skala som flerfamiljshusen på andra sidan Blomstervägen.

Tallidens skola tar från höstterminen 2002 emot ca 360 elever i årskurserna 7 - 9. Skolans byggrätt begränsas till högst 25 % av fastighetsarean i två våningar. Gällande detaljplan ger en större byggrätt. I dagsläget är ca 15% av fastigheten bebyggd.

Gator och trafik

Angöring till flerbostadshuset i områdets nordvästra hörn kommer att ske från Helgesons väg. Lastangöring till skolan görs från Borgvägen. Blomstervägen kommer att breddas något i kurvan vid Sicklaön 126:9. Breddningen kommer att ske på kommunal mark. En vändmöjlighet kommer att finnas vid angöringen till skolans huvudentré vid Helgesons väg. Gång- och cykeltrafik för allmänheten kommer fortsättningsvis att kunna ske över skolgården. Angöring till ny villa kommer att ske från Borgvägen. Angöring till radhus kommer att ske från Blomstervägen. Med tanke på tillgänglighet ska radhustomten ha en angöringsplats med möjlighet till vändning.

Befintliga gångstråk i övrigt över planområdet avses att bibehållas och kompletteras.

Parkering, 0,3 plats per lägenhet och 1,5 plats per radhus, ska lösas inom planområdet. Skolans parkering, som idag inte är fullt utnyttjad, lämnas oförändrad. Parkeringsbehovet för näraliggande fastigheter anses i dagsläget vara uppfyllt.

Vändplan

Borgvägen kompletteras med en vändplan på kommunal mark. En mindre del, 50 m², av skolans fastighet behöver tas i anspråk.

Störningar

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Värmdöleden. Trafikbullerundersökning visar att planerade lägenheter i nordöstra hörnet av planområdet beräknas få upp mot 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå på fasad mot Värmdöleden. Planeringsmålet för bullernivån utomhus är 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför sov- och vardagsrum. Det kan uppnås genom att lägenheterna får en sida vänd från Värmdöleden. Planeringsmålen för bullernivån inomhus är 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Det kan uppnås genom ljudisolerande fönster och dubbla ytterdörrar alternativt lokal skärm vid loftgång. För villan vid Borgvägen kan målen nås

genom att uteplatser vänds mot söder. Inga särskilda åtgärder behövs för planerade radhus.

På Värmdöleden förekommer transport med farligt gods. En riskanalys har utförts. Den visar att åtgärder behöver vidtas för ny bebyggelse för att risknivån ska bli låg. Fasadmateriäl mot Värmdöleden ska vara av obrännbart, fönsterarea mot Värmdöleden ska begränsas, utrymning ska ske från Värmdöleden, luftintag ska placeras från leden, samt loftgång ska förses med förhöjt räcke (1,4 m).

Teknisk försörjning

Allmänna vatten- och spillvattenledningar finns i Helgesons väg, Borgvägen och Blomstervägen. Den nya bebyggelsen kan anslutas till nätet.

I genomförandeskedet skall brunnar kontrollavvägas för att fastställa exakt plushöjd på befintliga ledningar. Om det inte går att uppnå erforderligt fall på spillvattenledningar kan ett system med lättrycksavlopp, s.k. LTA-system, användas.

Anslutning av överskottsvatten till dagvattennät kan efter fördröjning ske vid Blomstervägen.

Nacka kommun upprättar de nya förbindelsepunkterna.

Ledningar för el finns framdraget till området.

Skolan har en egen bergvärmeanläggning. Ungdomslägenheterna avses att förses med en egen bergvärmeanläggning. Radhusen och villan planeras för direktverkande el med frånluftvärmepumpar.

Det finns möjlighet till utbyggnad av det befintliga fjärrvärmenätet för anslutning till ny bebyggelse. Fjärrvärmeledningar finns idag längs Tallidsvägen fram till fastigheten Sicklaön 123:1.

Den nya bebyggelsen ansluts till elnätet i Helgesons väg, Borgvägen och Furuvägen där det bedöms vara lämpligt.

Administrativa frågor

Växtligheten på delar av planområdet är tänkt att bevaras. Marklov krävs därför för fällning av större träd.

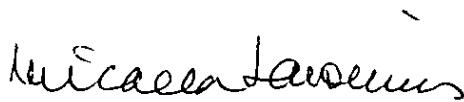
Övriga administrativa frågor behandlas i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har initierats av Byggmästaren UJ Johansson AB.

Detaljplanen har upprättats av Reflex Arkitekter AB genom Anders Lövefors och Anders Nordlund. Nacka kommun har medverkat genom en projektgrupp bestående av Tord Runnäs, Frida Widén, Per Johnsson, Elisabeth Rosell och Birgitta Held-Paulie.

Planenheten



Micaela Lavonius
Planchef



Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Sicklaön
2004-04-27 § 64



Viveca Bremmer
Planassistent

Miljö & Stadsbyggnad **KRAFTBEVIS**

datum 2005-03-15

Dnr KFKS 232/2001 214
Projektnr 9209

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 24 februari 2005

Områdesnämnden i Nacka kommun

U. Bremner

Genomförandebeskrivning**Förslag till detaljplan för område vid Tallidens skola**

Upprättat på Miljö & Stadsbyggnad i februari och justerad i augusti 2003

Allmänt

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

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Fastigheterna Sicklaön 39:4, Sicklaön 126:4 och Sicklaön 126:6 ägs av Byggmästaren UJ Johansson AB. Gatumark ägs av Nacka kommun. Vägverket äger Sicklaön 39:9.

I enlighet med köpe- och samarbetsavtal med Nacka kommun, antaget av kommunfullmäktige 12 mars 2001, § 49, ska Byggmästaren U J Johansson AB utreda planförutsättningar för att få till stånd en kompletterande bostadsbebyggelse kring Tallidens skola.

Planen genomförs på byggherrens bekostnad.

Framtida fastighetsägare svarar för drift av anläggningen på kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och Byggmästaren UJ Johansson AB i enlighet med ovannämnt köpe- och samarbetsavtal. Exploateringsavtalet ska mer detaljerat reglera utbyggnad, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, kostnaderna för åtgärder inom och i direkt anslutning till planområdet, exploateringsavgifter m m. Exploateringsavtal ska träffas innan kommunfullmäktige beslutar om antagande av detaljplanen.

Tidsplan

Antagande och laga kraft 4:e kvartalet 2003

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Organisation

Mark-, exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret.

Energifrågor handläggs av Nacka Energi AB.

VA-nätet handläggs av Teknisk produktion.

Samordnad utbyggnad av försörjning som VA, el, tele, TV m m samt återställande av gator förutsätts. Samordningen skall regleras i exploateringsavtal.

Ansökan om fastighetsbildning ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Nybyggnadskarta beställs hos Miljö- & Stadsbyggnad

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser.

Tekniska frågor

Resultat av tekniska utredningar och förslag till tekniska lösningar redovisas i planbeskrivningen.

Planenheten


Micaela Lavonius
Planchef


Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Sicklaön 2004-04-27 § 64/



Miljökonsekvensbeskrivning

Förslag till detaljplan för område vid Tallidens skola

Upprättat på Miljö & Stadsbyggnad i februari och justerad i augusti 2003

Miljökonsekvensbeskrivningen är uppbyggd på så sätt att den för varje rubrik beskriver områdets egenskaper och förutsättningar (nuläget), de föreslagna åtgärderna (planförslaget), samt vilken planering som krävs för att minska eventuella negativa konsekvenser av planförslaget.

PLANFÖRSLAGET

Planområdet omfattar Tallidens skola i Finntorp på västra Sicklaön i Nacka. Planområdet är ca 1,8 ha och begränsas av huvudsakligen av Tallidens skolas område. Planförslaget möjliggör nybyggnad av bostäder. På platsen ligger idag en skola som kommer att finnas kvar.

På de nu redovisade skisserna för Tallidens skola placeras ett flerbostadshus i områdets nordvästra hörn. I områdets nordöstra hörn byggs en villa. Söder om skolan mot Blomstervägen föreslås 10 radhus.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Nuläge

Området ligger nära de högsta delarna av den östvästliga höjdrygg där Värmdöleden går över Sicklaön. Marken inom planområdet för Tallidens skola består dels av en plåt där Tallidens skola är belägen, dels av en trädbevuxen sluttning söder om skolan mot Blomstervägen. En mindre del av skolgården är bevuxen med barrträd. På de högst belägna delarna finns berg i dagen. På sluttningen söder om skolan finns främst lövträd med kraftig undervegetation.

Norr om skolan ligger en bullervall mot Värmdöleden. En inmätning av värdefulla träd, främst ekar, har gjorts. Merparten av de inmäta träden ligger utanför planområdet.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2005-03-15

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 24 februari 2005

Områdesnämnden i Nacka kommun

O. Brummer

Konsekvenser och åtgärder

Ny bebyggelse kommer att delvis att förläggas på redan etablerad mark, delvis på naturmark. Planförslaget kommer att påverka natur och landskapsbilden genom att vissa träd kommer att behöva fällas i samband med att ny bebyggelse uppförs. Det är nödvändigt med en noggrann utplacering av nya byggnader så att alltför mycket sprängning och schaktning undviks, och att vegetationen kan bevaras i möjligaste mån.

Större träd på mark som ej får bebyggas kommer att skyddas från avverkning genom bestämmelse i planen. Detta för att säkra variationen av byggnad och växtlighet som kännetecknar kringområdet.

STADSBILD OCH BEBYGGELSEMILJÖ

Nuläge

Söder och väster om planområdet ligger flerbostadshus i 3-4 våningar. Öster om planområdet finns områden med villor. På planområdet ligger en skola i två våningar. Idag har allmänheten relativt fri passage över skolans område.

Konsekvenser och åtgärder

Ny planerad bebyggelse ska utgöra en komplettering till befintliga omkringliggande bostäder. Lägenhetsbyggnaden i områdets nordvästra hörn ska i sin skala ansluta till flerbostadshusen på västra sidan Helgesons väg. I områdets nordöstra hörn byggs en villa för att ansluta till bebyggelsen österut. Denna får i likhet med området i övrigt två våningar. Söder om skolan mot Blomstervägen föreslås 10 radhus i två våningar med en souterrängvåning på samma sätt som flerfamiljshusen på andra sidan Blomstervägen. Allmänheten kommer att få minskat tillträde till området genom att bostäder kräver mer privat mark än vad skolan hittills krävt. Detta kompenseras i viss mån av att lämpliga gångytor över området kommer att förbättras.

TRAFIK

Nuläge

Planområdet är idag inte särskilt trafikbelastat. Angöring till skolan sker idag från Helgesons väg till parkering, och från Borgvägen till lastangöring. Över planområdet går ett viktigt östvästligt gång- och cykelstråk.

Konsekvenser och åtgärder

Trafikökningen till följd av nya bostäder är försumbar. Gång- och cykelstråket över området kommer att vara kvar, och säkras genom bestämmelse i planen. Angöring till ny villa kommer att ske från Borgvägen. Angöring till nya radhus kommer att ske från Blomstervägen.

BULLER

Nuläge

Planområdets norra del är bullerstört från trafik på Värmdöleden.

Tillfart till planområdet från Värmdövägen sker i dag över Finntorpsvägen. Där överskrids nu 55dB(A) ekvivalent ljudnivå nivå utomhus för delar av bebyggelsen.

Konsekvenser och åtgärder

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemanssons Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Dessa är för bostäder i sammanfattning:

Kvalitetsmål:

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse
- 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
- 70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)

Avstegsfall A

- Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med

betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B

- Från riktvärdena enligt avstegsfall A görs avsteg utomhus från 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter ska dock ha ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

Den ekvivalenta ljudnivån för dygn har beräknats vid de planerade bostadshusens fasader. Bostadshuset för ungdomslägenheterna beräknas erhålla ekvivalent ljudnivå på upp mot 65 dB(A) vid fasad mot Värmdöleden. På motsatt sida blir ekvivalentnivån högst 55 dB(A).

För den friliggande villan beräknas den erhålla ekvivalenta ljudnivån bli 58 dB(A) vid fasad mot Värmdöleden och högst 55 dB(A) för övriga fasader. Radhusen beräknas erhålla en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dB(A).

Den maximala ljudnivån har beräknats för de planerade bostadshusen. De planerade ungdomslägenheterna, villan och radhusen beräknas få en maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

Kvalitetsmålen för buller kan inte tillämpas på grund av den alltför bullriga miljön. För att möjliggöra bostadsbyggande har avstegsfall B tillämpats vilket innebär att det krävs särskild planlösning för ungdomsbostäderna

För ungdomsbostäderna i områdets nordvästra hörn kan kvalitetsmålen för bullernivån utomhus uppnås genom att lägenheterna får en sida vänd från Värmdöleden. Kvalitetsmålen för bullernivån inomhus kan uppnås genom ljudisolerande fönster och dubbla ytterdörrar alternativt lokal skärm vid loftgång. Byggnaden skärmar delvis av buller från Värmdöleden mot söder.

För villan vid Borgvägen kan målen nås genom att uteplatser vänds mot söder.

Inga åtgärder behövs för planerade radhus.

Trafik till och från tillkommande bebyggelse ger enbart marginell påverkan på bullersituationen vid Finntorpsvägen.

Se vidare särskild trafikbullerutredning.

LUFTFÖRORENINGAR

Nuläge

Kartläggning av luftsituationen i Nacka har utförts av Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund.

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på förbränningsrelaterade föroreningar, slitage från vägbanan och bromsar, utsläppens omfattning i tid och rum men också på utspädningsförhållanden. Även topografin har betydelse. Luftkvaliteten inom planområdet påverkas främst av utsläpp från vägtrafiken.

Halten föroreningar i luften påverkar luftvägarnas funktion. Speciellt känsliga är personer med astma. Miljökvalitetsnormer anger den föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, eller miljön kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Området närmast Värmdöleden, där ungdomsbostäder föreslås enligt planen, är det område där luftsituationen är mest problematisk. Redovisning av luftsituationen begränsas till denna del.

Kvävedioxidhalterna kan användas för bedömning av luftkvaliteten vid trafikplanering. Av de miljökvalitetsnormer (MKN) för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60 µg per kubikmeter luft. Idag beräknas dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 24-36 µg per kubikmeter luft

MKN finns sedan 2001 även för inandningsbara partiklar, PM 10. Även för PM 10 blir dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än 50 µg/m³. Kartläggningen visar att dygnsmedelvärde för PM 10, 36:e värsta dygnet uppgår till 39-50 µg per kubikmeter luft.

Konsekvenser

Utsläppen av kvävedioxider härrör framför allt från vägtrafik. Med en ökad andel katalysatorer i bilparken visar utsläppen en tendens att minska. En ökad trafikmängd kan dock kompensera de minskade utsläppsmängderna som orsakas av katalysatoreffekten.

Inom området med föreslagna ungdomsbostäder beräknas dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet efter år 2005 ligga inom intervallet 12-24 µg per kubikmeter luft.

Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. PM 10 halterna visar ingen minskad trend, värdena 2005 förväntas ligga på samma nivåer som i dagsläget, 39-50 µg per kubikmeter luft. Värdena är beräknade 10 till 20 meter från Värmdöleden. Planerad bebyggelse ligger ytterligare lite längre från Värmdöleden varför halterna där förväntas vara något lägre.

Från 2010 förväntas EG-gränsvärdet för PM 10 på 39 µg per kubikmeter luft räknat som 90-percentil att gälla. Det är mycket stor risk för ett överskridande av detta värde.

Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid kommer att klaras. Det är mycket stor risk att det förväntade EG-gränsvärdet 2010 för PM 10 kommer att överskridas i planområdets norra del.

GEOTEKNIK, MARK OCH DAGVATTEN

Nuläge

En geoteknisk undersökning har gjorts. Vid planområdets nordvästra hörn består undergrunden av fyllning och av lera upp till ett djup av 5 meter. I övrigt ligger berg ytligt. I norr finns en bullerskyddsvall av uppschaktad jord.

Regnvatten infiltreras genom naturmark eller avleds via hårdgjorda ytor till kommunens dagvattennät.

Konsekvenser och åtgärder

I planområdets nordvästra hörn krävs pålning eller dylikt. I övrigt kan grundläggning ske på berg. Vid utgrävning av befintlig bullerskyddsvall måste stabiliteten kontrolleras.

De hårdgjorda ytorna kommer att bli större. Dagvatten ska så långt det är möjligt omhändertas lokalt inom planområdet. Resterande dagvatten förs till kommunens dagvattennät.

Parkerings- respektive trafikytor ansluts via oljeavskiljare.

SÄKERHET

Nuläge

På Värmdöleden förekommer transport med farligt gods. Risken för befintlig bebyggelse är försumbar.

Konsekvenser och åtgärder

Åtgärder behöver vidtas för ny bebyggelse som ligger nära vägen för att risknivån ska bli låg. Fasadmaterial ska vara av obrännbart, fönsterarea mot Värmdöleden ska begränsas och öppningar ska om möjligt vara av stående proportion, utrymning ska ske från Värmdöleden, luftintag ska placeras från leden, samt loftgång ska förses med förhöjt räcke (1,4 m).

Se vidare särskild riskanalys.

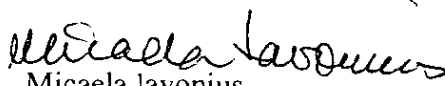
STÖRNINGAR UNDER BYGGTIDEN

Konsekvenser och åtgärder

Under byggtiden kan olägenheter uppstå för kringboende med buller, vibrationer och byggtrafik.

Fastighetsägaren ska tillse att Naturvårdsverkets riktvärden enligt SNV 1975:5 ej överskrids.

Planenheten


Micaela Lavonius
Planchef


Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Sicklaön
2004-04-27 § 64


Viveca Bremmer
Planassistent