

## KALLELSE

### Kommunfullmäktige kallas till sammanträde

Dag Måndagen den 2 februari 2015  
Tid Kl. 18.00  
Plats Nacka stadshus, Nackasalen  
Ordförande Lars Stenholm  
Sekreterare Helena Meier

Kl. 17.30 Fullmäktigecafé

Kl. 18.00 Sammanträdet inleds med besvarande av interpellationer.

Kl. 19.00 börjar sammanträdet med behandling av beslutsärenden.

### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Sammanträdets öppnande	
2.	Närvaro	
3.	Val av justeringsman	
4.	<b>Eventuella enkla frågor</b>	
	<b>Interpellationer</b>	
5.	Kostnader för den nya Skurubron <i>Interpellation den 15 december 2014 av Sidney Holm (MP)</i>	
6.	Föräldrakoooperativ i Nacka <i>Interpellation den 15 december 2014 av Christina Ståldal (NL)</i>	
7.	<b>Upprop</b>	
	<b>Valärenden</b>	
8.	Val av sju lekmannarevisor för Nacka Stadshus AB för perioden 2015-2018	
9.	Val av styrelse för Nacka Stadshus AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2015 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2016	



Nr	Ärende	Noteringar
10.	Val av ordförande, 1:e vice ordförande och 2:e vice ordförande för Nacka Stadshus AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2015 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2016	
11.	Val av sju lekmannarevisor för Nacka Energi AB för perioden 2015-2018	
12.	Val av styrelse för Nacka Energi AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2015 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2016	
13.	Val av ordförande, 1:e vice ordförande och 2:e vice ordförande för Nacka Energi AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2015 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2016	
14.	Val av sju lekmannarevisor för Nacka Energi Försäljnings AB för perioden 2015-2018	
15.	Val av styrelse för Nacka Energi Försäljnings AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2015 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2016	
16.	Val av ordförande, 1:e vice ordförande och 2:e vice ordförande för Nacka Energi Försäljnings AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2015 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2016	
17.	Val av sju lekmannarevisor för Nysätra Fastighets AB för perioden 2015-2018	
18.	Val av styrelse för Nysätra Fastighets AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2015 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2016	
19.	Val av ordförande, 1:e vice ordförande och 2:e vice ordförande för Nysätra Fastighets AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2015 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2016	
20.	Val av en lekmannarevisor för Saltsjö Pir AB för perioden 2015-2018	
21.	Nominering av två ledamöter med personliga ersättare för Saltsjö Pir AB för tiden från ordinarie bolagsstämma 2015 t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2016	
22.	Val av en god man (FP) enligt fastighetsbildningslagen för perioden 2015-2018 Bordlagt KF 15/12-14	
23.	Val av en god man (MP) enligt fastighetsbildningslagen för perioden 2015-2018 Bordlagt KF 15/12-14	



Nr	Ärende	Noteringar
24.	Val av två ersättare (MP) till Kommunförbundet Stockholms Län, KSL:s förbundsmöte under perioden 2015-2018 Bordlagt KF 15/12-14	
25.	Val av en nämndeman (NL) Bordlagt KF 24/11-14, 15/12-14	
26.	Begäran om entledigande från uppdrag som ersättare (M) i utbildningsnämnden från Axel Krottler samt val av ny ersättare för tiden intill utgången av 2015	
<b>Beslutsärenden</b>		
27.	Ägardirektiv kommunens helägda aktiebolag	
28.	Budget 2015- justering av PO-pälägg	
29.	Exploateringsavtal för del av fastigheten Älta:10:1 med flera fastigheter, Ältadalen i Älta, stadsbyggnadsprojekt 9612	
30.	Detaljplan för del av fastigheten Älta 10:1 m fl fastigheter, Ältadalen i Älta	
31.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:16 – industri inom Kummelbergets industriområde	
32.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 37:38, Lovisedalsvägen 27	
33.	Ny arrendeavgift för parkering för Brf Nacka hus nr 2 i Ekängen	
34.	Fastighetsreglering för del av fastigheten Solsidan 2:25 till Solsidan 2:24 på Svärdsö	
35.	Isbana på Ältasjön <i>Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)</i> Bordlagt KF 15/12-4	
36.	Finansiering och samordning av arbeten med bussgator och huvudleder <i>Motion den 15 april 2013 av Christina Ståldal, Mikael Carlsson och Johan Kjellman (NL)</i>	
37.	Anmälningar, meddelanden och tillkännagivanden	
38.	Inkomna motioner, interpellationer och enkla frågor	



## Interpellation till KSO Mats Gerdau om kostnader för den nya Skurubron kommunfullmäktige 2014-12-15

### Broavgifter på över en miljard kronor att bekostas av Nacka/Värmdöborna?

Den nya Skurubron [9410] som ska byggas är enligt avtal tänkt att finansieras till 2/3 via brukaravgifter. Bron är beräknad att kosta 900 mkr. Avgiften är föreslagen till 4kr/passage och ska utöver byggkostnaden också täcka kapitalkostnader, markinlösen samt investering i och drift & underhåll av avgiftssystemet.

Enligt kommunstyrelsens ”klargörande” i samband med minoritetsåterremissen 2009 beräknades driftskostnaden för avgiftssystemet till blygsamma 10 tkr/år under 12 år, totalt 120 tkr. Trafikverket har under ett seminarium informerat kommunstyrelsen om att 1:30 kr per passage kommer att behövas bara för att täcka drift & underhåll av avgiftssystemet. Detta innebär att endast 2:70 kr per passage går till att täcka bygg- och övriga kostnader.

När jag vid ett flertal tillfällen påtalade detta för den tidigare KSO har han svarat,

- *Någon måste ha räknat fel, så dyrt kan det omöjligt bli.*

Kommunstyrelsen räknar alltså fortfarande med att driftskostnaderna för avgiftssystemet inte blir högre än 120 tkr och har inte velat utreda detta ytterligare.

Enligt Trafikverkets kalkyler uppgår driftskostnaderna för avgiftssystemet till minst 289 mkr!

*Avgifterna ska täcka 2/3 av 900 mkr vilket blir 600 mkr*

*600 mkr/2:70 kr = 222 222 222 passager*

*222 222 222 passager x 1:30 = 289 mkr*

*600 mkr + 289 mkr = 889*

### Vid 30 % fördyring blir avgiftsdelen 1156 mkr, kapitalkostnader ej medräknade.

Det finns inte heller något kostnadstak för kommunen om bron blir dyrare än beräknat.

Det senaste projektet som genomfördes tillsammans med Trafikverket blev 33 % dyrare än beräknat (Påfartsramp Björknäs[9411]) och fördyringar runt 30 % är snarare regel än undantag i de projekt Trafikverket är inblandat i.

Eftersom du verkar ha bättre koll på siffror än din företrädare, vill jag innan vi börjar bygga bron passa på att fråga:

- Stämmer det att 1:30 kr av broavgiften på 4 kr beräknas gå till att täcka drift & underhåll av avgiftssystemet?
- Eftersom statens kapitalkostnad enligt avtalet också ska täckas av brukaravgifter undrar jag också hur många miljoner statens kapitalkostnader är beräknade till?
- Tidigare har man beräknat att broavgifterna ska gälla under 12 år. Om detta inte räcker, ska avgiftstiden sträckas ut, eller ska detta finansieras via kommunalskatten?

Miljöpartiet de gröna

.....

Sidney Holm



Interpellation till kommunstyrelsens ordförande

### **Bidrar föräldrakooperativ till mångfald i den kommunala barnomsorgen?**

Nyligen kom det till Nackalistans kännedom att kommunens föräldrakooperativ stod inför ett vägval som de inte önskade. Valet gällde att privatisera dem för att gällande lagstiftning ”i princip” inte följe gällande lagstiftning. En kryptisk formulering som inte utvecklades på ett begripligt sätt.

Problemet med det vägvalet är att varken föräldrar eller personal vill ändra på rådande organisation. Föräldrarna är mycket nöjda med den rådande verksamheten och kooperativens nöjdhetsgrad är mycket hög bland ”kunderna”, föräldrarna. Högre än för konventionella förskolor. Inte heller personalen känner entusiasm eller vilja att ändra organisationsform och övergå i en okänd privat organisation. Nackalistan har inget emot privatiseringen i sig men anser att genomförandessättet har en del övrigt att önska i en kommun som bl a har Öppenhet och Mångfald som ledord.

Om det är administrativt krångligare att ha dessa kooperativa förskolor under det kommunala paraplyet så är inte det ett fullgott skäl för att föra över dem i privat drift. Osäkerheten och motviljan med detta är ingen bra grund för en ny positiv verksamhet. Man befår dels att förskolor helt läggs ned, dels att man förlorar kompetent förskolepersonal. Barn och personal riskerar att ställas inför en allvarlig, oönskad situation som inte sätter Barnperspektivet i centrum. Nackalistan undrar därför:

\*Varför får inte mångfalden inom hela förskoleverksamheten fortsätta att berikas av kommunens föräldrakooperativ?

\*Vad menas det med att kooperativen inte ”i princip” följer lagstiftningen?

\*Har hanteringen gentemot föräldrar och personal inom kooperativen varit föredömlig med tanke på att Nacka ska vara bäst som kommun?

\*Har kommunen beredskap i att placera 155 barn inom andra kommunala förskolor om kooperativen väljer att inte fortsätta?

\*Hur ser kommunen på kvalitetsförsämringarna som kan uppstå om kooperativen inte kan behålla och rekrytera kompetent förskolepersonal?

141211 Christina Ståldal

Nackalistan

12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 3

Dnr KFKS 2013/191-040

## Ägardirektiv kommunens helägda aktiebolag

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar föreslagna ägardirektiv för Nacka Stadshus AB, Nacka Energi AB och Nysätra Fastighets AB med följande justering.

Nysätra Fastighets AB:

Inriktningen är att Nysätra Fastighets AB ska avvecklas under 2016 och formerna för hur detta ska ske ska utredas under 2015.

Nacka Energi AB:

Punkten 6 kompletteras med följande.

Om det sker i samband med årsbokslutet ska det föregås av dialog med styrelsen.

### Ärende

I ärendet föreslås att kommunen ska anta ägardirektiv för sina tre helägda dotterbolag. Nacka Stadshus AB är moderbolag i en koncern bestående av två dotterbolag samt ett dotterdotterbolag. I koncernen ingår dotterbolagen Nacka Energi AB och Nysätra Fastighets AB samt dotterdotterbolaget Nacka Energi Försäljnings AB.

Som ägare är det viktigt att tydligt klargöra vad man vill med bolaget och vilken nytta bolaget förväntas tillföra kommunen och dess medborgare. Ägardirektiv är ett av kommunens redskap för att styra sina aktiebolag. De föreslagna ägardirektiven utgår från hur de kommunala aktiebolagen ska bidra till kommunens vision om öppenhet och mångfald.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 november 2014 § 152

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 4 november 2014, rev 18 november 2014

Föreslagna Ägardirektiv Nacka Stadshus AB

Föreslagna Ägardirektiv Nacka Energi AB

Föreslagna Ägardirektiv Nysätra Fastighets AB

Beslutade Ägardirektiv Nacka Energi AB

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 november 2014 § 152

1.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar föreslagna ägardirektiv för Nacka Stadshus AB, Nacka Energi AB och Nysätra Fastighets AB med följande kompletteringar.

- Samtliga ägardirektiv ska innehålla bestämmelse om prognoser i samband med årsbokslutet.
- Ägardirektivet för Nacka Energi AB ska kompletteras med en bestämmelse om affärsplan och att bolaget har uppdraget att vara ledande i att driva en effektiv verksamhet som är energisnål.

2.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav stadsledningskontoret i uppdrag att arbeta in de föreslagna kompletteringarna i förslagen till ägardirektiv inför kommunstyrelsens behandling av ärendet.

## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C) och Gunilla Grudevall-Steen, bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag med följande tillägg.

Nysätra Fastighets AB:

Inriktningen är att Nysätra Fastighets AB ska avvecklas under 2016 och formerna för hur detta ska ske ska utredas under 2015.

Nacka Energi AB:

Punkten 6 kompletteras med följande.

Om det sker i samband med årsbokslutet ska det föregås av dialog med styrelsen.

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), Rolf Wasteson (V) och Mikael Carlsson (NL), återremiss av ägardirektiven för NEAB för att kompletteras enligt följande:

- Nacka kommun i sina direktiv till styrelsen i Nacka energi bör tydligt ange att bolaget ska ha energieffektivitet, energibesparningar och ekologisk hållbarhet i fokus och aktivt arbeta för det. Det är först då som styrelsen har ett kompletterande uppdrag till det som annars är en styrelsес första uppdrag: att få bolaget lönsamt och effektivt.
- Kommunen skulle utöver ägardirektiv behöva ta fram en övergripande bolagspolicy där kommunens ägarroll tydliggörs, och hur ägarstyrningen av kommunens olika

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

bolag ska genomföras. En tydlig bolagspolicy skapar bättre förutsättningar för en fungerande ledning av den kommunala bolagsverksamheten.

- Beslut om koncernbidrag ska fastställas årligen av kommunfullmäktige i samband med mål och budget. Det ska inte ändras vid årsredovisningen. Således yrkas att fjärde punkten under ska-krav ska ändras till: "lämna koncernbidrag och/ eller utdelning i enlighet med beslut som årligen fattas av kommunfullmäktige i samband med behandlingen av ärende om mål och budget för kommunen."

### Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade avslå Khashayar Farmanbars återremissyrkande.

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

### Reservationer

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Det är bra att ägardirektiv tas fram för kommunens bolag. Föreslag som gäller för Nacka Energi är dock oprecist och tandlöst, det ger inget stöd till styrelsen i dess agerande. Nacka kommun har nu på gång lokala miljömål där klimat och energifrågor tas upp. Detta samt att Nacka i översiktplanen som antogs förra året också har ekologisk hållbarhet som ett mål för kommunen, och särskilt där också tar upp energieffektivitet, gör att Nacka kommun i sina direktiv till styrelsen i Nacka Energi tydligt bör ange att man ska ha just energieffektivitet, energibesparingar och ekologisk hållbarhet i fokus och aktivt arbeta för det. Det är först då som styrelsen har ett kompletterande uppdrag till det som annars är en styrelsens första uppdrag: att få bolaget lönsamt och effektivt."

Khashayar Farmanbar reserverade sig för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp mot beslutet och ingav följande.

Sidney Holm reserverade sig för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp mot beslutet och ingav följande.

"Kommunen skulle utöver ägardirektiv behöva ta fram en övergripande bolagspolicy där kommunens ägarroll tydliggörs, och hur ägarstyrningen av kommunens olika bolag ska genomföras. En tydlig bolagspolicy skapar bättre förutsättningar för en fungerande ledning av den kommunala bolagsverksamheten. Under mandatperioden tillkommer utöver dagens bolag ett nytt V/A bolag och eftersom V/A nätet i Nacka missköts under många år blir det då ännu viktigare med både policy och direktiv.

När det gäller ägardirektiven är det viktigt att dessa är enkla, tydliga och innehåller konkreta verksamhetsmål. Dessa mål behöver också bättre speglar kommunens ambition "Vi ska vara

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

bäst på att vara kommun". Som de föreslagna direktiven ser ut skulle vi behöva ändra vår slogan till "Vi ska vara lagom bra på att vara kommun".

Man kan inte heller bara förlita sig på en bolagspolicy och ägardirektiv för att nå ett bra resultat. Det krävs också mer av informell styrning som samråd och dialoger.

De flesta direktiven i förslaget är bara av kameral och förvaltande karaktär. NEAB behöver också direktiv för hur bolaget ska ta höjd för framtiden, hur de kan hjälpa till i omställningen mot ett hållbart samhälle.

Skalar man bort de direktiv som egentligen är självklara får man kvar:

- "bolaget uppnår samma kvalitet på levererade tjänster som övriga leverantörer i kommunen" – betyder att NEAB ska inte vara bäst, bara göra som andra, när de redan har gjort det.
- "Bolaget omfattas av kommunens styrande dokument" – Känns varken tydligt eller enkelt, allrahelst som kommunen ibland själv inte har koll på sina egna policys.

Om Nacka ska göra anspråk på att vara bäst på att vara kommun, måste man ta fram bättre styrdokument än de här."

### Protokollsanteckningar

Gunilla Grudevall-Steen lät anteckna följande för Folkpartiets kommunstyrelsegrupp.

"Folkpartiets åsikt är att en eventuell extra utdelning till ägarna, vid fastställande av årsredovisningen, ska göras i samförstånd mellan bolagsstyrelse och ägare. Det är viktigt att kunna ge bolagen en viss framförhållning om vilka avkastningskrav som gäller, och samtidigt vill vi vara tydliga med att Nacka Energi är en del av kommunkoncernen som ska se till kommunens bästa som helhet."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Ägardirektiv kommunens helägda aktiebolag

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar föreslagna ägardirektiv för Nacka Stadshus AB, Nacka Energi AB och Nysätra Fastighets AB.

### Sammanfattning

Stadsledningskontoret föreslår att kommunen ska anta ägardirektiv för sina tre helägda dotterbolag. Nacka Stadshus AB är moderbolag i en koncern bestående av två dotterbolag samt ett dotterdotterbolag. I koncernen ingår dotterbolagen Nacka Energi AB och Nysätra Fastighets AB samt dotterdotterbolaget Nacka Energi Försäljnings AB.

Som ägare är det viktigt att tydligt klargöra vad man vill med bolaget och vilken nytta bolaget förväntas tillföra kommunen och dess medborgare. Ägardirektiv är ett av kommunens redskap för att styra sina aktiebolag. De föreslagna ägardirektiven utgår från hur de kommunala aktiebolagen ska bidra till kommunens vision om öppenhet och mångfald.

### Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade i samband med mål och budget 2014-2016, 11 november 2013 §250, att införa ägardirektiv för kommunens helägda aktiebolag.

Kommunstyrelsen behandlade på sitt sammanträde den 23 oktober 2013, §227, ägardirektiv för de helägda aktiebolagen. Kommunstyrelsen återremitterade ärendet till stadsledningskontoret, dels för att invänta ett kommande strategimöte i Nysätra Fastighets AB och möte med ledningen för Nacka Energi AB. De nu föreslagna ägardirektiven innehåller bland annat ett förtydligande om att koncernbidrag och/eller utdelning från bolagen till Nacka kommun kan beslutas i samband med mål och budget eller i samband med att årsredovisningen fastställs. Stadsledningskontorets förslag till ägardirektiv innehåller också att respektive aktiebolag i samband med årsbokslutet ska redovisa eventuella avslag på beslut att lämna ut allmänna handlingar.



De ägardirektiv som stadsledningskontoret föreslår bygger från kommunens vision om öppenhet och mångfald. De kommunala bolagen ska i varje situation utgå från kommunens grundläggande värdering om förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar. Ägardirektiven innehåller även tydliga krav på bolagens styrelse, ledning och personal kring den administrativa styrningen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott behandlade de föreslagna ägardirektiven på sitt sammanträde den 18 november, §152. Arbetsutskottet beslutade om tillägg till ägardirektiven inför behandlingen i kommunstyrelsen:

- Samtliga ägardirektiv ska innehålla bestämmelser om prognoser i samband med tertialbokslut
- Ägardirektivet för Nacka Energi AB ska kompletteras med en bestämmelse om affärsplan och att bolaget har uppdraget att vara ledande i att driva en effektiv verksamhet som är energisnål.

De justeringarna är inarbetade i de bilagda ägardirektiven för bolagen.

Tydliga ägardirektiv underlättar medborgarnas insyn i verksamheten, vilket stärker Nacka kommuns vision om öppenhet och mångfald. Ett ägardirektiv bör vara så pass generellt skrivet att det inte behöver justeras årligen.

Ägardirektiven syftar till att på ett tydligt sätt beskriva ägarens krav på verksamheten. Kraven kan vara både från ett verksamhetsperspektiv och från ett administrativt perspektiv. Självklart bör ägardirektiven kompletteras med mer detaljerade mål och nyckeltal exempelvis i samband med mål och budget.

Grunder för ägarens styrning, ur ett rättsligt perspektiv, finns i kommunallagen och aktiebolagslagen. Ägardirektivet främsttar inte styrelse och verkställande direktör det ansvar de har utifrån gällande lagar.

Nacka kommuns helägda aktiebolag är Nacka Stadshus AB, Nacka Energi AB, Nacka Energi försäljnings AB samt Nysätra Fastighets AB:

- Nacka Stadshus AB förvaltar aktier i de helägda dotterbolagen Nacka Energi AB och Nysätra Fastighets AB.
- Nacka Energi bedriver elnätverksamhet samt sidoordnad verksamhet, främst nätadministrativa tjänster. Nacka Energi Försäljning AB är ett helägt dotterbolag till Nacka Energi AB.
- Nysätra Fastighets AB äger fastigheten Sicklaön 269:1 och bedriver hyresverksamhet. Bolaget förvärvades den 1 december 2010. Bolaget skall äga och förvalta fastigheter och förvärvades av strategiska skäl då fastigheten gränsar till kommunens mark med fotbollsplan, nybyggda Sickla sporthall och Sickla skola.



Kommunfullmäktige fastställde i juni 2010 ägardirektiv för Nacka Energi AB. För de andra två helägda aktiebolagen finns inga fastställda ägardirektiv.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Införandet av nya ägardirektiv ligger inom beslutad budget för kommunstyrelsen.

## **Konsekvenser för barn**

Införandet av de föreslagna ägardirektiven stärker kommunens vision om öppenhet och mångfald. Att tydliggöra den administrativa styrningen av bolagen ökar transparensen, vilket gynnar både barn och vuxna.

## **Bilagor**

- 1)Föreslagna Ägardirektiv Nacka Stadshus AB
- 2)Föreslagna Ägardirektiv Nacka Energi AB
- 3)Föreslagna Ägardirektiv Nysätra Fastighets AB
- 4)Beslutade Ägardirektiv Nacka Energi AB

Eva Olin  
Ekonomidirektör  
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson  
Controller  
Controllerenheten

# ÄGARDIREKTIV

## Ägardirektiv för Nacka Stadshus AB

### Dokumentets syfte

Ägardirektivet är det dokument som bredvid bolagsordningen kompletterar styrningen av Nacka Stadshus AB.

### Dokumentet gäller för

Kommunstyrelsen, Nacka Stadshus AB och dess styrelse och ledning

Nacka Stadshus AB ska bidra till att visionen om öppenhet och mångfald uppnås. Bolaget ska i varje situation utgå från kommunens grundläggande värdering om förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar.

Kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning innebär att bolaget, inom ramen för

- kommunens övergripande mål och
- de förutsättningar som gäller för bolaget gällande lagstiftning

ska

- ha system för en egen uppföljning som kompletterar den uppföljning som utförs av kommunstyrelsen och andra tillsynsmyndigheter
- i tertial- och årsbokslut redovisa väsentliga slutsatser av genomförd uppföljning och strategiska åtgärder med anledning av uppföljning och ekonomiskt utfall
- i tertialbokslut redovisa årsprognos
- rapportera till kommunen i enlighet med fastställda tidplaner för mål och budget samt bokslut
- lämna koncernbidrag och/eller utdelning i enlighet med beslut som årligen fattas av kommunfullmäktige i samband med behandlingen av ärende om mål och budget för kommunen eller i samband med fastställande av årsredovisningen.
- samordna sin verksamhet med kommunens för att tillgodose Nacka kommunkoncernens intressen.

Nacka kommuns fyra styrprinciper innebär att

- bolaget genom en öppen och transparent redovisning av sina intäkter och kostnader ska bidra till att kommunfullmäktige har ett rätvisande underlag för fastställande av delårsrapporter
- Nacka stadshus AB som moderbolag ska sträva efter att ansvar tas på lägsta effektiva nivå inom koncernen.

Darienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2013/191-040	2014	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Ekonomidirektörén

För Nacka Stadshus AB gäller därutöver följande.

- Bolaget omfattas av kommunens styrande dokument
- Villkoren för eventuell personal ska överensstämma med de villkor som tillämpas i Nacka kommun
- Bolaget omfattas av kommunens koncernkonto i bank avseende likviditet, upplåning och betalflöden.
- Bolaget ska publicera bolagshandlingar, exempelvis styrelseprotokoll och bokslut, på [www.nacka.se](http://www.nacka.se)
- Bolaget ska i samband med årsbokslut redovisa avslag på beslut att lämna ut allmänna handlingar.

---

# ÄGARDIREKTIV

## Ägardirektiv för Nacka Energi AB

### Dokumentets syfte

Ägardirektivet är det dokument som bredvid bolagsordningen kompletterar styrningen av Nacka Energi AB.

### Dokumentet gäller för

Kommunstyrelsen, Nacka Energi AB och dess dotterbolag, styrelse, ledning och personal

Nacka Energi AB ska bidra till att visionen om öppenhet och mångfald uppnås. Bolaget ska i varje situation utgå från kommunens grundläggande värdering om förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar.

Kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning innebär att bolaget, inom ramen för

- kommunens övergripande mål och
- de förutsättningar som gäller för bolaget utifrån gällande lagstiftning

ska

- ha system för en egen uppföljning som kompletterar den uppföljning som utförs av kommunstyrelsen och andra tillsynsmyndigheter
- vara ledande i att driva en effektiv verksamhet som är energisnål
- i tertial- och årsbokslut redovisa väsentliga slutsatser av genomförd uppföljning och strategiska åtgärder med anledning av uppföljning och ekonomiskt utfall
- i tertialbokslut redovisa årsprognos
- rapportera till kommunen i enlighet med fastställda tidplaner för mål och budget samt bokslut
- lämna koncernbidrag och/eller utdelning i enlighet med beslut som årligen fattas av kommunfullmäktige i samband med behandlingen av ärende om mål och budget för kommunen eller i samband med fastställande av årsredovisningen. Om det sker i samband med fastställande av årsredovisningen ska det föregås av en diskussion mellan bolaget och ägaren.
- samordna sin verksamhet med kommunens för att tillgodose Nacka kommunkoncernens intressen.
- senast under oktober månad redovisa sitt förslag till affärsplan, budget, nätagifter och andra frågor av ekonomisk och strategisk betydelse samt delårsrapporten för tertial två. Redovisningen ska ske till kommunstyrelsen genom dess arbetsutskott.

Nacka kommuns fyra styrprinciper innebär att

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2013/191-040	2015	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Ekonomidirektören

- bolaget genom en öppen och transparent redovisning av sina intäkter och kostnader ska bidra till att kommunfullmäktige har ett rättvisande underlag för fastställande av nätavgifter och delårsrapporter
- bolaget uppnår samma kvalitet på levererade tjänster som övriga leverantörer i kommunen
- bolaget genom kunskapsdelning samverkar med andra utförare av liknande tjänster
- bolaget genom varje ansvarsnivå säkerställer att beslut fattas så nära slutkunden som möjligt

För Nacka Energi AB och dotterbolag gäller därutöver följande.

- Bolaget omfattas av kommunens styrande dokument
- Villkoren för personal ska överensstämma med de villkor som tillämpas i Nacka kommun
- Bolaget omfattas av kommunens koncernkonto i bank avseende likviditet, upplåning och betalflöden.
- Bolaget ska publicera bolagshandlingar, exempelvis styrelseprotokoll och bokslut, på [www.nacka.se](http://www.nacka.se)
- Bolaget ska i samband med årsbokslut redovisa avslag på beslut att lämna ut allmänna handlingar

# ÄGARDIREKTIV

## Ägardirektiv för Nysätra Fastighets AB

### Dokumentets syfte

Ägاردirektivet är det dokument som bredvid bolagsordningen kompletterar styrningen av Nysätra Fastighets AB

### Dokumentet gäller för

Kommunstyrelsen, Nysätra Fastighets AB samt dess styrelse och ledning

Nysätra Fastighets AB ska bidra till att visionen om öppenhet och mångfald uppnås. Bolaget ska i varje situation utgå från kommunens grundläggande värdering om förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar.

Kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning innebär att bolaget, inom ramen för

- kommunens övergripande mål och
- de förutsättningar som gäller för bolaget utifrån gällande lagstiftning

ska

- ha system för en egen uppföljning som kompletterar den uppföljning som utförs av kommunstyrelsen och andra tillsynsmyndigheter
- i tertial- och årsbokslut redovisa väsentliga slutsatser av genomförd uppföljning och strategiska åtgärder med anledning av uppföljning och ekonomiskt utfall
- i tertialbokslut redovisa årsprognos
- rapportera till kommunen i enlighet med fastställda tidplaner för mål och budget samt bokslut
- lämna koncernbidrag och/eller utdelning i enlighet med beslut som årligen fattas av kommunfullmäktige i samband med behandlingen av ärende om mål och budget för kommunen eller i samband med fastställande av årsredovisningen.
- samordna sin verksamhet med kommunens för att tillgodose Nacka kommunkoncernens intressen.

Nacka kommuns fyra styrprinciper innebär att

- bolaget genom en öppen och transparent redovisning av sina intäkter och kostnader ska bidra till att kommunfullmäktige har ett rätvisande underlag för fastställande av delårsrapporter
- bolaget uppnår samma kvalitet på levererade tjänster som övriga leverantörer i kommunen

Darienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2013/191-040	2015	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Ekonomidirektörén

- bolaget genom kunskapsdelning samverkar med andra utförare av liknande tjänster
- bolaget genom varje ansvarsnivå säkerställer att beslut fattas så nära slukunden som möjligt

För Nysätra Fastighets AB gäller därutöver följande.

- Ägarens inriktning är att bolaget ska avvecklas under 2016. Formerna för hur det ska ske ska utredas under 2015
- Bolaget omfattas av kommunens styrande dokument
- Villkoren för personal ska överensstämma med de villkor som tillämpas i Nacka kommun
- Bolaget omfattas av kommunens koncernkonto i bank avseende likviditet, upplåning och betalflöden.
- Bolaget ska publicera bolagshandlingar, exempelvis styrelseprotokoll och bokslut, på [www.nacka.se](http://www.nacka.se)
- Bolaget ska i samband med årsbokslut redovisa avslag på beslut att lämna ut allmänna handlingar

# ÄGARDIREKTIV

## Ägardirektiv Nacka Energi AB

### Dokumentets syfte

Ägardirektivet är det dokument som bredvid bolagsordningen kompletterar styrningen av Nacka Energi AB (NEAB).

### Dokumentet gäller för

Nacka Energi AB, dess styrelse, ledning och personal

### § 1.

Ärenden som enligt bolagsordningen eller ägardirektivet för Nacka Energi AB (NEAB) ska behandlas av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige ska beredas av styrelsen för Nacka Stadshus AB (NSAB), som ska lägga förslag om vilket beslut som bör fattas i ärendet.

Nacka kommuns styrdokument omfattar i tillämpliga delar NEAB. Bolaget omfattas av kommunens koncernkonto i bank avseende likviditet, upplåning och betalflöden.

### § 2.

Styrelsen för NEAB ska anta affärsplan för bolagets verksamhet.

Innan affärsplanen antas eller påtagligt förändras ska den behandlas av kommunstyrelsen och överlämnas till kommunfullmäktige för kännedom.

### §3.

Utöver vad som anges i bolagsordningen om behandling av årsredovisning ska styrelsen för NEAB till kommunstyrelsen lämna delårsrapport över verksamheten per den 31 augusti.

### §4.

Styrelsen för NEAB ska vid möte senast under oktober månad med kommunstyrelsen, genom dess arbetsutskott, och NSAB redovisa preliminärt antagen budget, innefattande eventuella förändring av nätagifterna och andra frågor av ekonomisk betydelse. Vid mötet ska styrelsen samtidigt redovisa och kommentera delårsrapporten per den 31 augusti.

Kommunstyrelsen ska ha behandlat ärende om budget för NEAB innan den sluttgiltigt antas av styrelsen för bolaget. Förändring av nätagift får inte beslutas utan att kommunstyrelsen getts möjlighet att yttra sig.

### § 5.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2010/24-107	Juni 2010	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Stadsjuristen Helena Meier

Styrelsen ska vid möte senast i februari månad med kommunstyrelsen, genom dess arbetsutskott, och NSAB, redogöra för årsredovisningen och eventuella andra frågor av betydelse för bolaget. Årsredovisningen ska kunna behandlas av kommunstyrelsen senast under mars månad.

#### § 6.

NEAB ska lämna koncernbidrag i enlighet med beslut som årligen fattas av kommunfullmäktige i samband med behandlingen av ärende om mål & budget för kommunen.

#### § 7.

Utöver vad som anges i bolagsordning eller detta ägardirektiv ska styrelsen på eget initiativ väcka ärende hos kommunstyrelsen i frågor som är av principiell vikt eller annars av större betydelse.

§ 14

Dnr KFKS 2014/240-041

Budget

## Budet för 2015 – justeringar i PO-tillägg m.m.

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige

- fastställer personalomkostnadstillägg för 2015 enligt tabell 1 samt
- noterar informationen om statsbudgeten 2015 med fokus på den kommunala verksamheten.

### Ärende

Riksdagens beslut att anta Alliansens budgetmotion innebär vissa förändrade förutsättningar jämfört med de som antogs i Nacka kommunens mål och budget för 2015-2017. Bland annat innebär beslutet att arbetsgivaravgifterna för unga kommer att ligga kvar på samma nivå som 2014 och inte höjas. Därför föreslås en justering av den i mål och budget för 2015-2017 beslutade nivån på personalomkostnadstillägget för unga, tillbaka den nivå som gällde 2014. I ärendet redogörs också för andra större skillnader mellan regeringens budgetproposition och Alliansens förslag till statsbudget för 2015, med fokus på det som berör kommunal verksamhet. Det är dock endast arbetsgivaravgiften för unga som föranleder ändring i mål och budget för 2015-2017.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 9 januari 2015

### Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

### Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vi kan bara beklaga att Nackas budget försämras i och med att den rödgröna regeringens budgetförslag röstats ned i riksdagen. Det är intressant att alliansmajoriteten trots allt valt att lita på att regeringens budgetförslag skulle gå igenom samtidigt som man kritiserade andra att ta med effekter av det i sina budgetförslag. Med den rödgröna regeringens budget skulle Nacka, landets övriga kommuner och riket i sin helhet ha fått mycket bättre förutsättningar till högre kvalitet i den gemensamma sektorns tjänster och för fler i arbete.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Jonatan Larsen (S) och Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Nackaborna förlorar ca 100 miljoner kronor på den borgerliga budgeten jämfört med den framtidsinriktade rödgröna regeringsbudgeten. Det är 100 miljoner kronor mindre till satsningar på lärare och elever, fler personal i äldreomsorgen och satsningar på klimatsmarta lösningar.

Riksdagen budgetomröstning i december 2014 ledde till att regeringens budget röstades ner av de borgerliga partierna tillsammans med sverigedemokraterna. Det föranleder de ändringar som behandlas i denna punkt. För Nackas del innebär det en direkt intäktsminskning på 21,2 miljoner kronor jämfört med Nackas borgerliga budget som antogs av fullmäktige. Socialdemokrater visade i sin budgetmotion satsningar på ytterligare över 70 miljoner som skulle kommit Nacka till dels via den rödgröna regeringens budget."

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas kommunstyrelsegrupp.

"Det är bra att riksdagen godkänt Alliansens budgetförslag och sagt nej till vänsterregeringens skattehöjningar. Framförallt är det bra för jobben, det vore djupt olyckligt att göra det dyrare att anställa ungdomar vilket är bärande i regeringens politik. Nu finns i stället förutsättningar för att fler ska arbeta och därmed blir det också fler som betalar skatt och resurserna till välfärden kan öka.

Ärendet visar att den beslutade Alliansbudgeten och vänsterregeringens förslag får samma ekonomiska konsekvenser för Nacka under 2015. Därmed avslöjas tydligt att Socialdemokraternas budgetförslag för Nacka var underfinansierat med ungefär 70 Mkr. Det går inte att föreslå nya utgifter, utan att säkra motsvarande intäkter. Då uppstår snabbt stora underskott. Vi påpekade detta när Nackas budget behandlades i november, men motsades av S. Nu har vi fått facit.

Vi menar att politiken tjänar på om partierna olika förslag är sakliga, genomarbetade och hållbara och inte bygger på glädjekalkyler eller önskedrämmar. Vi hoppas att S förslag för 2015 var en penibel engångsföreteelse som vi slipper kommande år."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Budet för 2015 – justeringar i PO-tillägg m.m.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige

- fastställer personalomkostnadstillägg för 2015 enligt tabell 1 samt
- noterar informationen om statsbudgeten 2015 med fokus på den kommunala verksamheten.

### Sammanfattning

Riksdagens beslut att anta Alliansens budgetmotion innebär vissa förändrade förutsättningar jämfört med de som antogs i Nacka kommunens mål och budget för 2015-2017. Bland annat innebär beslutet att arbetsgivaravgifterna för unga kommer att ligga kvar på samma nivå som 2014 och inte höjas. Därför föreslås en justering av den i mål och budget för 2015-2017 beslutade nivån på personalomkostnadstillägget för unga, tillbaka den nivå som gällde 2014. I ärendet redogörs också för andra större skillnader mellan regeringens budgetproposition och Alliansens förslag till statsbudget för 2015, med fokus på det som berör kommunal verksamhet. Det är dock endast arbetsgivaravgiften för unga som föranleder ändring i mål och budget för 2015-2017.

### Ändrade förutsättningar sedan beslut om Mål och budget för 2015-2017

Den 3 december beslutade riksdagen att anta Alliansens gemensamma budgetförslag för 2015, ”Ett starkare Sverige”. Det innebär att förutsättningarna för år 2015 har förändrats sedan kommunfullmäktige beslutade om Nacka kommunens mål och budget för 2015-2017. På grund av det osäkra läget som rådde redan före riksdagens omröstning om statsbudgeten för 2015 gjordes det i Mål och budget för 2015-2017 försiktiga antaganden om förändringar och satsningar under de kommande åren. Det innebär att inga större justeringar i Nackas Mål och budget för 2015-2017 nu behöver göras. I Mål och budget fastställdes dock ett höjt personalomkostnadstillägg för unga, i enlighet med förslaget om höjd arbetsgivaravgift för unga i regeringens budgetproposition. I detta ärende föreslås en justerad nivå, tillbaka till den nivå som gällde 2014, i enlighet med Alliansens budgetförslag.



Vidare beskrivs i detta ärende kortfattat de största skillnaderna i Alliansens budgetmotion jämfört med regeringens budgetproposition, i det som påverkar kommunerna.

### **Personalomkostnadstillägg för unga**

Den i mål och budget för 2015-2017 beslutade nivån på personalomkostnadstillägget för unga föreslås justeras, från 29,78 procent till 21,80 procent. För övriga åldersgrupper görs inga förändringar i jämfört med beslut i Mål och budget för 2015-2017.

Personalomkostnadstillägget för 2015 blir då enligt tabell 1.

**Tabell 1. Personalomkostnadstillägg 2015**

Födda	Avser ålder vid årets ingång	Total (procent)
500101 - 881231	Fyllt 26 och inte fyllt 65	38,98
390101 - 491231	Fyllt 65	21,92
890101 -	Inte fyllt 26	21,80

### **Sammanfattning av skillnader i regeringens budgetproposition och det nu gällande Alliansensförslaget**

I cirkulär 14:52 sammanfattar Sveriges kommuner och landsting de större skillnaderna i regeringens budgetproposition och Alliansförslaget, vilket är det som nu gäller för 2015. Skillnaderna i utgiftsområde 25 Allmänna bidrag till kommuner sammanfattas i tabellen nedan, i första kolumnen uttryckt i kronor per invånare och i andra kolumnen vad det i ungefärliga termer motsvarar för Nacka kommun.

	Kr/invånare	För Nacka kommun (ca 96 000 invånare)
<b>BP 2015 enligt regeringen</b>	<b>6 673</b>	
<b>Skillnad Allians mot regeringen</b>		
Riksnorm	-8	-768 000
Höjt takbelopp högkostnadsskydd äldreomsorg	8	768 000
Avskaffad nedsatta sociala avgifter	-132	-12 672 000
Höjt grundavdrag pensionärer	-127	-12 192 000
Läxhjälp	40	3 840 000
Nationella slutprov	1	96 000
Obl. bedömningsstöd	1	96 000
Tydligare krav grundläggande vuxenutbildning	-3	-288 000
<b>Totalt</b>	<b>-220</b>	<b>-21 120 000</b>
<b>Alliansens budget</b>	<b>6 453</b>	



Nedan beskrivs en del av innehållet i Alliansens statsbudget, med fokus på de som rör kommunal verksamhet. Beloppen som anges avser totalen för hela Sverige.

### Övergripande

- Det generella statsbidraget minskas, då arbetsgivaravgiften för unga är fortsatt lägre år 2015 – 1 283 miljoner kronor år 2015.
- Ingen skattesänkning för pensionärer, vilket innebär att reglering på 1236 miljoner kronor tas bort.

### Social- och äldreområdet

- Stärkt personalbemanning på 2 miljarder inom äldreomsorgen dras bort och ersätts med andra riktade insatser, bland andra:
  - Prestationsbaserat stimulansbidrag till landsting och kommuner som sluter regional överenskommelse om samverkan för en förbättrad vård och omsorg om äldre – 50 miljoner kronor 2015.
  - Förbättrad demensvård, genom kunskapspridning – 50 miljoner kronor 2015.
  - Trygghetsboenden för äldre – förlängt investeringsstöd till denna typ av boende (och särskilt boende) – 50 miljoner kronor 2015.
  - Förlängning av omvärdnadslyftet – 140 miljoner kronor 2015
  - Måltidslyft – inom äldreomsorgen främst men också inom förskolan. Kommunerna ska kunna söka stimulansbidrag – 10 miljoner kronor per år avsätts för detta.
- Den höjda riksnormen (inom försörjningsstödet) dras tillbaka och det är oklart om fritidspengen fortsätter vara riktad.

### Utbildningsområdet

- Inom barn- och utbildningsområdet är de riktade satsningarna i stort sett jämförbara, men med olika inriktning:
  - Ingen höjd avgift inom äldreomsorgen men höjd avgift för maxtaxan i barnomsorgen. Alliansen accepterar regeringens förslag till indexering av maxtaxan. De budgetförstärkningar detta leder till ska användas för att öka omfattningen av det prestationsbaserade stödet för mindre barngrupper i förskolan och fritidshemmen. Motsvarande förslag föreslogs i regeringens budgetproposition, skillnaden är att Alliansens förslag även inkluderar fritidshemmen.
  - 2,07 miljarder kronor föreslås avsättas 2015 för införande av tioårig grundskola och ett särskilt lågstadielyft, vilket innebär exempelvis mindre undervisningsgrupper, ökad lärartäthet och fler speciallärare (liknande förslag, borttaget tioårig grundskola, som lågstadielyftet fanns med i regeringens budgetproposition). Kunskapsmål för läsförståelse i årskurs 1 och ett obligatoriskt bedömningsstöd i att läsa, skriva och räkna i samma årskurs. Fortsatta satsningar på läs- och mattelyft.



- För mellan- och högstadiet avsätts 520 miljoner kronor 2015, bl.a. för: fler matematiklektioner, obligatorisk läxhjälp och sommarskola. Läxhjälp och sommarskola fanns med också i regeringens budgetproposition, i form av ett riktat bidrag – oklart hur satsningen kommer fördelas nu (generella eller riktade bidrag).
- 270 miljoner kronor 2015 bl.a. för ökad undervisningstid för nyanlända elever, att säkerställa att nyanlända elevers kunskaper bedöms snabbt och de får placering i lämplig årskurs och undervisningsgrupp, tydligare regelverk kring förberedelseklasser.

#### Miljö

- Inom klimat/energi och medfinansierade investeringar försvinner cirka 1,7 miljarder kronor per år.

### Ekonомiska konsekvenser

När det gäller de direkta ekonomiska konsekvenserna så är det ett nollsummespel, där kommunerna kompenseras för satsningar som görs eller där de allmänna bidragen till kommunerna sänks när förändringar görs som minskar kommunernas kostnader. Således minskas statsbidraget till kommunerna eftersom arbetsgivaravgifterna för unga blir fortsatt lägre. Skattesänkningen för pensionärer utgår vilket innebär att regleringen av statsbidragen uteblir.

De indirekta konsekvenserna – exempelvis effekter på kommunens skatteintäkter som följd av fortsatt lägre arbetsgivaravgifter – är svårare att bedöma. Utöver förändringen av PO-tilläget för unga görs inga övriga förändringar i förhållande till Mål och budget 2015-2017 eller i förhållande till den senare beslutade tilläggsbudgeten.

12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 5

Dnr KFKS 2009/211-251

## Exploateringsavtal för del av fastigheten Älta 10:I med flera fastigheter, Ältadalen i Älta, stadsbyggnadsprojekt 9612

### Beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna att kommunen har ingått exploateringsavtal med:

1. Johan Af Petersens för fastigheten Erstavik 25:32, Älta.
2. NCC Boende AB för fastigheten Älta 10:1, Älta.
3. Nissehus nr 1 HB, Vasakronan, för fastigheten Älta 37:19, Älta.

### Ärende

Detaljplanen ska främst möjliggöra bostadsbebyggelse av drygt 200, i huvudsak, friliggande småhus i den före detta grustäkt som utgör en stor del av planområdet. Vid Lovisedalsvägen anläggs en förskola och ett äldreboende. Planområdets östra del planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter med grönområde som kan skapa en naturlig övergång mellan tätorten Älta och Erstaviks naturområde. Ett hållbarhets- och gestaltningsprogram har upprättats för detaljplanen.

Mark från kommunen har genom ett detaljplane- och markanvisningsavtal anvisats till NCC Boende AB för 30 miljoner kronor.

Till detaljplanen hör tre olika exploateringsavtal med Johan Af Petersens, NCC Boende AB och Nissehus nr 1 AB. Exploateringsavtalen förutsätter att kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan för del av Älta 10:1 med flera fastigheter, Ältadalen i Älta. Avtalet innebär bland annat att utbyggnaden av allmänna anläggningar och finansieringen av dessa säkerställs, att kommunen och exploaterarna är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget, att grusgropen fylls upp och att utbyggnaden sker i etapper.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 261

Mark- och exploateringsenhets tjänsteskrivelse den 26 november 2014

Exploateringsavtal med Johan Af Petersens med bilagor

Exploateringsavtal med NCC Boende AB med bilagor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal med Nissehus nr 1 HB, Vasakronan, med bilagor

**Ärendets tidigare behandling****Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 261**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna att kommunen har ingått exploateringsavtal med:

1. Johan Af Petersens för fastigheten Erstavik 25:32, Älta.
2. NCC Boende AB för fastigheten Älta 10:1, Älta.
3. Nissehus nr 1 HB, Vasakronan, för fastigheten Älta 37:19, Älta.

**Yrkanden**

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Anders Tiger (KD), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

**Beslutsgång**

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

**Protokollsanteckningar**

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet har invändningar mot detaljplanen för f.d. grusgropen i Älta. Vi vill att där ska byggas mer bostäder och att de företrädesvis ska vara flerbostadshus i mindre skala. Flera argument har riktats mot vårt krav, bl a att planen faktiskt möjliggör byggande av flerbostadshus. Läser man dock de exploateringsavtal som beledsagar planen så framgår klart att det aldrig varit avsikten. I det läge när vårt förslag till detaljplaneändringar röstats ned så finns inget annat alternativ än exploatering i enlighet med dessa avtal.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsavtal för del av fastigheten Älta 10:I med flera fastigheter, Ältadalen i Älta, stadsbyggnadsprojekt 9612**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna att kommunen har ingått exploateringsavtal med:

1. Johan Af Petersens för fastigheten Erstavik 25:32, Älta.
2. NCC Boende AB för fastigheten Älta 10:1, Älta.
3. Nissehus nr 1 HB, Vasakronan, för fastigheten Älta 37:19, Älta.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen ska främst möjliggöra bostadsbebyggelse av drygt 200, i huvudsak, friliggande småhus i den före detta grustäkt som utgör en stor del av planområdet. Vid Lovisedalsvägen anläggs en förskola och ett äldreboende. Planområdets östra del planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter med grönområde som kan skapa en naturlig övergång mellan tätorten Älta och Erstaviks naturområde. Ett hållbarhets- och gestaltningsprogram har upprättats för detaljplanen.

Mark från kommunen har genom ett detaljplane- och markanvisningsavtal anvisats till NCC Boende AB för 30 miljoner kronor.

Till detaljplanen hör tre olika exploateringsavtal med Johan Af Petersens, NCC Boende AB och Nissehus nr 1 AB. Exploateringsavtalen förutsätter att kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan för del av Älta 10:1 med flera fastigheter, Ältadalen i Älta. Avtalet innebär bland annat att utbyggnaden av allmänna anläggningar och finansieringen av dessa



säkerställs, att kommunen och exploaterörerna är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget, att grusgropen fylls upp och att utbyggnaden sker i etapper.

## Bakgrund

Kommunstyrelsen godkände 2010-05-03 ett planprogram för utbyggnad av nya bostäder inom norra delen av Ältadalen, som till stor del utgörs av en tidigare grustäkt. Området avgränsas i väster av Lovisedalsvägen och i söder av Storkällans Väg. Området kan inrymma cirka 220 -230 lägenheter, i huvudsak i friliggande småhus. En större förskola med upp till 8 avdelningar kan anläggas på Lovisedalsvägen där den befintliga förskolan kan byggas om till skola och användas av Sigfrids skolan. Vidare kan ett äldreboende med drygt 40 lägenheter byggas i hörnet Storkällans väg och Lovisedalsvägen. Planområdets östra del planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter med grönområde som kan skapa en naturlig övergång mellan tätorten Älta och Erstaviks naturområde. Inom detta område anläggs bland annat en större lekplats för små och stora barn, större gräsyta för spontana lekar och idrotter, utegym och parkområden. Till detaljplanen hör ett särskilt hållbarhetsprogram, som även innehåller målområden ur ”riklinjer för hållbart byggande”, antagna av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Förutom kommunens fastighet Älta 10:1 omfattar planområdet bland annat fastigheterna Erstavik 25:32, som ägs av Johan Af Petersens, och Älta 37:19, som ägs av Nisseshus nr 1 HB, vilket är ett dotterbolag till Vasakronan AB. Inom den del av området, som ägs av kommunen, pågår enligt ett tippavtal med NCC Roads uppfyllnad på delar av grusgropen för att kunna genomföra ny bostadsbebyggelse. För denna del av området finns också sedan år 2009 ett detaljplane- och markanvisningsavtal med NCC Boende AB som köper mark av kommunen för 30 miljoner kronor.

I syfte att reglera marköverlåtelser, fördelning av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, principer för genomförande med mera har ramavtal upprättats 2013-03-25 med Johan af Petersens och Nissehus nr 1 HB. Samtidigt har ett tilläggsavtal träffats med NCC Boende AB för att komplettera tippavtalet utifrån nya förutsättningar. Vidare har tilläggsavtal till ramavtalet tecknats 2013-12-06 med Johan at Petersens och Nissehus nr 1 HB. Exploateringsavtalet ersätter alla tidigare avtal.

## Huvudsakligt innehåll i förslagen till exploateringsavtal

Exploateringsavtalet, som skiljer sig åt, förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för del av Älta 10:1 med flera fastigheter, Ältadalen i Älta.

### Avtalet innehåller

- Delar av planområdet fylls upp med massor som klarar bostadsbyggande. Uppfyllanden svarar och bekostar NCC Boende AB och Johan Af Petersens för inom respektive fastighet. Uppfyllanden sker i två etapper men kan vid behov utökas till fler.

- Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningarna. Utbyggnaderna utförs förslagsvis i två etapper som följer uppfyllnaden. Exploatörerna betalar de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar och fördelas mellan exploitörerna utifrån andel av byggrätt i kommande detaljplan. De faktiska kostnaderna är exklusiva VA-kostnader som kommunen erhåller vid fakturering av VA-anläggningsavgifter.
- Exploatörerna erlägger VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Fastigheten Erstavik 25:32 avstår enligt planförslaget en större andel till allmän platsmark än både Älta 37:19 och Älta 10:1. På grund härvärf erhåller fastighetsägaren, Johan Af Petersens, en ersättning för del av markavståendet jämfört med markavståendet för kommunens del. Enligt exploateringsavtalet ersätter kommunen fastighetsägaren med 710 000 kronor som justeras enligt KPI fram till den månad som detaljplanen vinner laga kraft med december 2012 som basmånad. Exploatörerna ersätter senare kommunen för kommunens totala kostnader för inlösen av allmän plats där denna summa ingår.
- Kommunen säljer mark från fastigheten Älta 10.1 till NCC Boende AB i enlighet med upprättat detaljplane- och markanvisningsavtal. Tillträde och ersättning för marken sker i etapper. Tillträde och ersättning följer inte varandra varmed exploitören erlägger en revers om 29 miljoner kronor som säkerhet för markköpet. Reversen skrivs ned efterhand som ersättning erläggs.
- Fastigheten Älta 37:19 med ägare Nissehus nr 1 HB ingår enbart i etapp 1. Ägarna erlägger ersättning för allmänna anläggningar med mera för etapp 1 när denna är slutbesiktigad. Vid samma tillfälle erlägger de även en bedömd ersättning för etapp 2, det vill säga innan etapp 2 är utbyggd. Bedömd ersättningen för Nissehus nr 1 HB för etapp 2 räknas upp med 10 procent som riskpåslag där återstående exploitörer delar på risken att etapp 2 blir dyrare eller billigare och svarar för kostnaderna. Detta förfarande sker eftersom alla exploitörerna kollektivt svarar för de totala kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar för etapp 1 och 2. Ägarna till Älta 37:19 behöver, genom ovanstående förfarande, inte invänta utbygganden av etapp 2 som kan ske flera år efter etapp 1 är färdigställd.
- Kommunen ansöker om fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelser samt eventuella övriga fastighetsbildningsfrågor. Exploatörerna svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.
- Exploatörerna ställer säkerhet i form av bankgaranti eller liknande säkerhet för utbyggnad av allmänna anläggningar. Beloppet uppgår till totalt 54,6 miljoner kronor.
- Exploatörerna förbinder sig att följa erforderligt gestaltnings- och hållbarhetsprogram.
- En gemensam transportväg längs planområdets östra gräns uppförs och används av exploitörerna för att separera bygg- och uppfyllnadstrafik från bostadsproduktion. Vägen blir efter områdets färdigställande en körbart parkväg och tjänar som transportväg till och från pumpstation för kommunalt VA.



- En särskild överenskommelse avseende skydd av vegetation träffas efter gemensam syn på plats i samband med utbyggnadens påbörjande.
- Avtalet innehåller dessutom sedvanliga avtalsvillkor

## **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunen säljer del av fastigheten Älta 10:1 till NCC Boende AB för 30 miljoner kronor. Ersättningen erläggs i etapper där NCC Boende AB skriver ut en revers på 29 miljoner kronor som säkerhet för fastighetsförvärvet eftersom tillträde och ersättning inte följs åt. Beräknad total intäkt för VA-anläggningsavgift i 2014 års taxa är 23 miljoner kronor beroende på antal hus och tomtstorlekar.

Beräknad total kostnad för utbyggnaden inklusive VA är 71,5 miljoner kronor fördelade på projektering 5 miljoner, väg 25 miljoner, VA 20 miljoner, Park och landskap 20 miljoner med byggledning 1,5 miljoner. Exploatörerna utfärdar säkerheter för utbyggnaderna på totalt 54,6 miljoner kronor.

Beräknade totala inkomster och intäkter för hela projektet är cirka 110 miljoner kronor och beräknade totala kostnader är cirka 84 miljoner kronor. Det ger ett netto på 26 miljoner kronor.

Förskola med tillhörande anläggningar såsom parkering, släppficka för lämning och hämtning med mera samt äldreboende med tillhörande anläggningar bekostar kommunen. Dessa byggnader och anläggningar med tillhörande kostnader ingår inte i projektet och finns inte inberäknade i ovanstående kalkyler.

Alla kostnader, intäkter och inkomster är enbart översiktliga beräkningar då ingen detaljprojektering är utförd eller antal hus med tomtstorlek är bestämt. Summorna kan komma att förändras men exploateringsavtalet gör gällande att exploatörerna ska svara för de verkliga kostnaderna exklusive VA-kostnaden som kommunen tar ut genom anläggningsavgifter från exploatörerna.

## **Bilagor**

Bilaga 1 Exploateringsavtal med Johan Af Petersens med bilagor

Bilaga 2 Exploateringsavtal med NCC Boende AB med bilagor

Bilaga 3 Exploateringsavtal med Nissehus nr 1 HB, Vasakronan, med bilagor

**Ulf Crichton**

Mark- och exploateringschef  
Mark- och exploateringsenheten

**Fredrik Bengtsson**

Projektledare/Exploateringsingenjör  
Mark- och exploateringsenheten

# EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV FASTIGHETEN ERSTAVIK 25:32, ÄLTADALEN

## § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, org nr 212000-0167, nedan kallad Kommunen, och Johan af Petersens, Erstavik, 133 48 Saltsjöbaden, nedan kallad Explotatören, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Erstavik 25:32, Älta i Nacka kommun.

## § 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser utbyggnad av ca 48 småhus inom Ältadalen, Nacka kommun. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter Ältadalen, Älta i Nacka kommun, upprättad i maj 2013, justerad i oktober 2013. Se bilaga 1a. Detta avtal avser exploatering inom del av fastigheten Erstavik 25:32, nedan kallad Området. Området har markerats på karta, bilaga 1b.

Till avtalet hör följande handlingar:

<u>Bilaga 1a</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
<u>Bilaga 1b</u>	Området, del av Erstavik 25:32
<u>Bilaga 2a</u>	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 2b</u>	Karta utvisande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Erstavik 25:32
<u>Bilaga 3</u>	Omfattnings och utförande beskrivning för allmänna anläggningar.
<u>Bilaga 4</u>	Nacka kommuns skattereservation 09 med vite
<u>Bilaga 5</u>	Hållbarhetsprogram
<u>Bilaga 6</u>	Överenskommelse avseende skydd av vegetation.
<u>Bilaga 7</u>	Genomförandeplan /Tidsplan
<u>Bilaga 8</u>	Fördelningsmatris avseende kostnader allmänna anläggningar

### **§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2015-06-30 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2015-06-30 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

### **§ 4 RAMAVTAL**

Detta avtal ersätter till fullo det ramavtal med tillägg som tecknades mellan parterna 2013-04-02 respektive 2013-12-06.

### **§ 5 MARKÖVERLÅTELSER**

Exploatören överläter till Kommunen de delar av Området som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän platsmark. Aktuellt område har markerats på bilagd karta, bilaga 1b. Området omfattar ca 55 420 kvm markarea. Marköverlåtelserna ska i första hand ske genom fastighetsreglering såsom anges i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering för del av Erstavik 25:32, bilaga 2a. Tillträde ska ske när uppfyllnad av aktuellt område har skett, dock senast ÅTTA (8) år efter detaljplanen vunnit laga kraft. Markområdet kan tillträdas i etapper.

Kommunen ska vid tillträde i ersättning för överlåtet markområde erlägga 710 000 kronor. Beloppet ska justeras med förändring av KPI fram till och med den månad då detaljplanen har vunnit laga kraft med december månad 2012 som basmånad.

Parterna är ene om att jämknings av gränser mellan Kommunens fastighet Älta 10:1 och Erstavik 25:32 ska ske på så sätt så att lämplig fastighetsindelning av kvartersmark kan skapas genom markbyte med lika delar avseende byggbar mark. Överlåtelse ska i första hand ske genom fastighetsreglering. Ingen ersättning ska utgå. Förslag till markbyte redovisas i bilaga 2b.

### **§ 6 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT**

Om, vid genomförande av utbyggnad inom Området, behov uppstår av förläggning av allmänna ledningar inom kvartersmark ska Exploatören utan ersättning upplåta erforderligt utrymme för dessa genom servitut eller ledningsrätt. Kommunen eller, med Kommunens medgivande, ledningsägande bolag ska inom sådant område äga rätt att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid behålla allmänna vatten- och avloppsledningar, el-, tele- och dataledningar samt fjärrvärmceledningar med tillbehör. Ledningsområde ska lokaliseras så att minsta möjliga olägenhet uppstår för berörda fastigheter.

Ledningsägare ska äga tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut. Explotören ska tillstyrka ansökning(ar) avseende ledningsrätt gjorda av Kommunen för fastigheter som omfattas av detta avtal.

## **§ 7 FASTIGHETSBILDNING**

Kommunen ansöker om och exploateren bekostar den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelser enligt § 5, eventuell servitutsupplåtelse samt ledningsrätt enligt § 6

Explotören ansöker om och bekostar samtliga övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm som kan erfordras för genomförande av detaljplanen med undantag för årgärder enligt första stycket..

## **§ 8 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 3. Explotören ska enligt § 18 ersätta Kommunen för Explotörens andel av Kommunens kostnader för dessa arbeten inom del av detaljplaneområdet, bilaga 8.

Leadningsägare ska på egen bekostnad ges möjlighet att delta vid projektering och utbyggnad av gator och park. Kommunen ska träffa särskilda avtal angående detta med respektive leadningsägare.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Explotören. Preliminära tider för detta redovisas i genomförandeplan bilaga 7.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom kommunen.

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Kommunen om detta men Explotören bekostar loven.

## **§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK**

Explotören förbinder sig att vid planering och utformning av byggnader och anläggningar inom kvartersmark följa gestaltningsanvisningar enligt planbestämmelser och planbeskrivning.

Exploatören förbinder sig vidare att vid utförande av byggnader och anläggningar som exploatören utför följa Hållbarhetsprogrammet, bilaga 5.

Dagvatten ska omhänder tas lokalt inom respektive blivande fastighet/kvarter. Kommunalt dagvattensystem för anslutning av enskilda fastigheter kommer inte att utföras inom Området.

Exploatören ska följa i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen och hållbarhetsprogram kommer att och har uppfyllts.

Exploatören skall genomföra utbyggnad av nya bostäder på kvartersmark enligt genomförandeplan, bilaga 7.

## **§ 10 MARKUPPFYLLNAD**

Exploatören ansvarar för och bekostar de uppfyllnader av mark inom Området som krävs för utbyggnad av både gator, park och kvarter enligt detaljplanen. Tippning ska ske med packningsbara massor som uppfyller tillståndsmyndighets beslut samt inte innehåller högre markföroringar än att marken kan nyttjas enligt detaljplanens bestämmelser. Massorna ska packas för att klara belastningsklass BK 1 för gatumark och gc-vägar för servicefordon samt BK2 för övriga gc-vägar. Övrig mark ska packas för att säkerställa användning enligt detaljplanen. Inom gatumark fylls marken till 70 cm under färdig gatuhöjd och inom parkmark till 50 cm under färdig markhöjd.

Exploatören förbinder sig att genomföra uppfyllnad enligt första stycket enligt genomförandeplan, bilaga 7, dock senast inom sådan tid att Kommunen kan tillträda mark för utbyggnad inom allmän plats senast ÅTTA (8) ÅR efter detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören ska senast 6 månader innan uppfyllnad har färdigställts, inom mark som ska överlätas till Kommunen, meddela detta till Kommunen.

Markuppfyllnad förutsätter att tillstånd för uppfyllnad har erhållits från berörda myndigheter och att detaljplanen har vunnit laga kraft. Uppfyllnaden ska uppfylla myndighetskrav och följa beslutade kontrollprogram. Exploatören förbinder sig att söka sådana tillstånd och driva dessa processer utan skälig fördröjning.

## **§ 11 MARKFÖRORENINGAR**

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanens bestämmelser.

## **§ 12 VEGETATION**

Vegetation som kan påverkas av exploateringen och som ska bevaras ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 6.

## **§ 13 GENOMFÖRANDEPLAN/TIDSPLAN/ETAPPINDELNING**

Parterna är ene om att utbyggnad av allmänna anläggningar samt bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark för aktuell del av detaljplaneområdet ska ske i den ordning och inom de tider som anges i genomförandeplan, bilaga 7. Parterna är medvetna om att utbyggnadstakten är beroende av dels tillgång på lämpliga massor för uppfyllnad samt marknadsförutsättningar för bostadsutbyggnad.

## **§ 14 BYGGTRAFIK**

För att säkerställa transporter till norra delen av detaljplaneområdet ska en transportväg anläggas i östra delen av parkområdet enligt preliminär redovisning i bilaga till genomförandeplan. Transportvägen ska anläggas av Kommunen/kommunens entreprenör i samband med utbyggnad av den första etappen av de allmänna anläggningarna i området. Denna ersätter under utbyggnadstiden nuvarande väg till fastigheten Erstavik 25:32.

Transportvägen ska avskärmas med staket, plank eller dylikt för skydd mot buller och damm och för att minska störningarna för boende. Denna transportväg ska användas under hela tiden som utbyggnad av allmänna anläggningar samt uppfyllnadsarbeten pågår i detaljplaneområdet. Under de tider utbyggnad av allmänna anläggningar pågår ska Kommunen/kommunens entreprenör ansvara för skötsel av vägen. Under övriga tider ska den eller de exploater som använder vägen ansvara för drift och underhåll.

Efter det att de sista allmänna anläggningarna på området är besiktigade och överlämnade ansvarar Kommunen/kommunens entreprenör för att vägen återställs till körbar parkväg för att bland annat utgöra tillfart till ny pumpstation. Kostnader för åtgärder enligt denna paragraf ska fördelas på exploater inom detaljplaneområdet enligt fördelningsmatris, bilaga 8.

## **§ 15 SAMORDNING**

Exploateren skall kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens och Exploaterens entreprenadarbeten ska samordnas. Samordning ska även ske med övriga exploater inom planområdet. Samordningen ska ske så att hinder i möjligaste mån inte uppstår för entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplanen ska uppdateras minst en gång per år.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

## **§ 16 ETABLERING**

Etablering för Exploateren och Exploaterens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark. Exploateren äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Områdets bebyggande. Kommunens mark får inte heller

utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad entreprenör. Mark som ska överlätas enligt § 5 kan efter överenskommelse med Kommunen nyttjas för etablering om nyttjande redovisas i godkänd etableringsplan.

Exploatören ska, innan utbyggnad startar inom respektive del av Området, upprätta en etableringsplan, inkl trafikanordningsplan och skedesplaner för färdiga kvarter, vilken ska godkännas av Kommunen.

## **§ 17 SVARTARBETE**

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i Nacka kommuns skattereservation 09 enligt bilaga 4 med undantag av punkt nr 4 angående vite

Kommunens förbud mot svart arbetskraft enligt ID06 ska följas. Exploatören förbinder sig att vid upphandling av entreprenör följa ID06 Allmänna bestämmelser. Detta ska även föras vidare till underentreprenörer genom bestämmelser i AF-delen.

## **§ 18 ERSÄTTNING**

### 18.1 Plankostnad mm

När exploatören har betalat kostnader för detaljplan enligt detaljplaneavtal skall särskild planavgift ej utgå i samband med debitering enligt bygglovstaxan.

### 18.2 Ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar mm

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens samtliga kostnader för interna administrationskostnader, inlösen av mark för allmän plats samt för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar enligt detta avtal. Ersättningen ska utgöra 23,48 % av Kommunens verifierade kostnader, Exploatörens andel. Fördelning mellan olika exploatörer/fastighetsägarer framgår av sammanställning, fördelningsmatris, bilaga 8. Kostnader enligt fördelningsmatrisen bygger på en tidig kalkyl och är mycket preliminära. De ska ersättas med verkliga kostnader för administration, projektering, utbyggnad etc.

Exploatören ska ersätta Kommunen för Exploatörens Andel av nedanstående kostnader:

- Kommunens kostnader för inlösen av mark för allmän plats. Ersättning för marklösen ska betalas mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter Kommunen har tillträtt aktuell mark.
- Kommunens kostnader för projektering av systemhandling, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig handling. Ersättningen ska betalas mot faktura en månad efter handlingen har färdigställts.
- Kommunens kostnader för projektering av bygghandling, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig bygghandling/förförfrågningsunderlag.

Ersättningen för både etapp 1 och etapp 2 betalas mot faktura senast en månad efter handling för etapp 2 har färdigställts utifrån verifierade kostnader.

- Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, inklusive upphandling, byggleddning, kontroll, samordning samt besiktning. Ersättningen för utbyggnad av både etapp 1 och 2 betalas vid slutbesiktning av utbyggnadsetapp 2 mot av Kommunen utställd faktura. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av projektör är klar.
- Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet t ex projektledning, samordning och granskning. För Kommunens interna administrativa arbete ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser. Kommunen fakturerar Exploatören kvartalsvis mot redovisade timlistor. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av byggentreprenad är klar.

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar antingen under pågående byggnation eller befintliga anläggningar tvingas kommunen återställa dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

### 18.3 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar enligt tvingande myndighetsbeslut lagstiftning eller dylikt krävs utredningar, t ex av arkeologisk art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och ev åtgärder. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna enligt andelstal i § 18.2 första stycket.

## **§ 19 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT**

Exploatören skall till kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Projektering och utbyggnad av va-anläggning inom Området bekostas av va-kollektivet.

## **§ 20 GATUKOSTNADER**

Har exploateren fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar av fastighetsägare i Området, som kan komma att krävas i framtiden.

## **§ 21 DRÖJSMÅLSRÄNTA**

Erlägger inte exploateren ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag

## **§ 22 SÄKERHET**

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall Exploatören ställa säkerhet i form som Kommunen godkänner. Säkerheten skall uppgå till FJORTONMILJONER(14 000 000:-) kronor . Säkerheten kan nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av exploateringschefen.

Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast en (1) månad innan annonsering för upphandling av entreprenör för etapp 2.

## **§ 23 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER**

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande kör- och gångvägar, trappor, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, staket och murar. Inmätning av byggnader sker inom bygglovhanteringen.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Inmätningarna ska utföras enligt Kommunens anvisningar.

I det fall detta ej sker har kommunen rätt att utföra inmätningen på exploaterrens bekostnad.

## **§ 24 STOMPUNKTER**

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter skall ersättas av Exploatören.

## **§ 25 TVIST**

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

## **§ 26 KONTAKTORGAN**

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Mark- och exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

## § 27 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlätas på annan. Sådant medgivande ska ges om överlåtelse sker till part som kommunen skäligen kan nöjas med.

Om fastigheten/-erna överläts ska detta avtal överlätas på ny fastighetsägare. Om överlätelse av avtalet inte sker kvarstår Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal även om fastigheten överläts. Detta avser inte överlätelse av enskilda småhustomter.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den ..... den .....  
Nacka kommun Exploatören

Bevittnas:

Bevittnas:

# EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV ÄLTA 10:1, ÄLTADALEN

## § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och NCC Boende AB, org.nr 556726-4121, adress Vallgatan 3, 170 80 Solna, nedan kallade Explotören, träffas följande exploateringsavtal avseende del av fastigheten Älta 10:1, Älta i Nacka kommun.

## § 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser utbyggnad av ca 145 småhus inom Ältadalen, Nacka kommun. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter Ältadalen, Älta i Nacka kommun, upprättad i maj 2013, justerad i oktober 2013. Se bilaga 1a. Detta avtal avser exploatering inom den del av Älta 10:1, som har markerats på detaljplanekartan, bilaga 1b. Denna del benämns nedan Området.

Till avtalet hör följande handlingar:

<u>Bilaga 1a</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
<u>Bilaga 1b</u>	Området, del av Älta 10:1
<u>Bilaga 2a</u>	Karta visande marköverlåtelser
<u>Bilaga 2b</u>	Köpeavtal del av Älta 10:1
<u>Bilaga 2c</u>	Karta visande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Älta 37:19
<u>Bilaga 2d</u>	Karta visande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Erstavik 25:32
<u>Bilaga 3</u>	Omfattnings och utförande beskrivning för allmänna anläggningar.
<u>Bilaga 4</u>	Nacka kommuns skattereservation 09 med vite
<u>Bilaga 5</u>	Hållbarhetsprogram
<u>Bilaga 6</u>	Överenskommelse avseende skydd av vegetation.
<u>Bilaga 7</u>	Genomförandeplan /Tidplan
<u>Bilaga 8</u>	Fördelningsmatris avseende kostnader allmänna anläggningar

### **§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-06-30 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-06-30 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

### **§ 4 DETALJPLANE- OCH MARKANVISNINGSAVTAL**

Detta avtal ersätter till fullo det detaljplane- och markanvisningsavtal med tillägg som tecknades mellan parterna 2009-09-17 respektive 2013-05-13.

### **§ 5 TIPPAVTAL**

Kommunen har 2000-11-27 träffat ett tippavtal med NCC AB, NCC Industri Ballast AB, numera NCC Roads, angående tippverksamhet inom Ältadalen. Avtalet innebär att NCC Roads äger rätt att tippa jord- och bergmassor inom aktuellt område på av Kommunen ägd mark. Enligt detaljplane- och markanvisningsavtalet anges att tippavtalet ska tillämpas fram till det att köp- och exploateringsavtal samt ny detaljplan för anvisningsområdet vunnit laga kraft.

När detta avtal har trätt i kraft ska tippavtalet upphöra att gälla.

Parterna är överens om att Exploatören äger rätt att fortsätta att fylla upp i området till marknivåer som anges i detaljplan och i detta avtal efter att tippavtalet upphör att gälla. Uppfyllnad ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet.

### **§ 6 MARKÖVERLÅTELSE**

Kommunen överläter till Exploatören delar av fastigheten Älta 10:1, nedan kallat Fastigheten, som enligt detaljplaneförslaget inom Området ska utgöra kvartersmark för en överenskommen köpeskilling om TRETTIOMILJONER (30 000 000) KRONOR. Aktuella markområden har markerats på bilagd karta, bilaga 2a.

Marköverlåtelserna mellan Exploatören och Kommunen ska genomföras på följande sätt.

Exploatören förvarar område I enligt karta, bilaga 2a, och enligt bifogat köpeavtal, bilaga 2b, för en köpeskilling om ENMILJON (1 000 000:-) KRONOR. Tillträde ska ske 14 dagar efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören förvarar område II genom överenskommelse om fastighetsreglering för en köpeskilling om TJUGOSEXMILJONER (26 000 000:-) KRONOR, så snart köp av område I har genomförts. Köpeskillingen betalas genom att Exploatören utfärdar en revers på hela beloppet och med en avbetalningsplan enligt följande:

Avbetalning av revers ska ske med

- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, två (2) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, tre (3) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, fyra (4) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- ELVAMILJONER (11 000 000) KRONOR, fem (5) år efter detaljplan vunnit laga kraft

Exploatören förvarar område III genom överenskommelse om fastighetsreglering för en köpeskilling om TREMILJONER (3 000 000) KRONOR, när samtliga gator inom denna del av Området, benämnt Etapp 2B enligt genomförandeplan bilaga 7, är slutbesiktigade och Exploatören kan nyttja kvartersmarken för byggnation. Förvärvet ska dock genomföras senast TIO (10) år efter detaljplanen vunnit laga kraft oberoende av om allmänna anläggningar är utbyggda inom denna del.

Parterna ska tillsammans med övriga fastighetsägare i området verka för marköverlåtelser så att fastighetsgränserna justeras med syfte att bilda ändamålsenliga byggrätter för respektive fastighetsägare. Förslag till justering redovisas i bilagor 2c och d. Markreglering ska ske med lika delar och ersättning ska inte utgå.

Exploatören påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Fastigheten som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare. Detta innebär att Exploatören ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

## **§ 7 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT**

Om vid genomförande av utbyggnad inom Området behov uppstår av förläggning av allmänna ledningar inom kvartersmark ska Exploatören utan ersättning upplåta erforderligt utrymme för dessa genom servitut eller ledningsrätt. Kommunen eller, med Kommunens medgivande, ledningsägande bolag ska inom sådant område äga rätt att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid behålla allmänna vatten- och avloppsledningar, el-, tele- och dataledningar samt fjärrvärmceledningar med tillbehör. Ledningsområde ska lokaliseras så att minsta möjliga olägenhet uppstår för berörda fastigheter.

Ledningsägare ska äga tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut. Exploatören ska tillstyrka ansökning(ar) avseende ledningsrätt gjorda av Kommunen för fastigheter som omfattas av detta avtal.

## **§ 8 FASTIGHETSBILDNING**

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 6, eventuell servitutsupplåtelse samt ledningsrätt enligt § 7. Explotatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader. Parterna ska verka för kostnadseffektiva fastighetsbildningsåtgärder.

Explotatören ansöker om och bekostar samtliga övriga fastighetsbildningsåtgärder gällande Explotörens blivande fastigheter inom Området, vilka krävs för detaljplanens genomförande.

## **§ 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 3. Explotatören ska ersätta Kommunen med sin andel av Kommunens samtliga kostnader för dessa arbeten inom detaljplaneområdet enligt fördelningsmatris, bilaga 8. Kommunen ska samråda med Explotatören vid projektring av allmänna anläggningar. Ledningsägare ska på egen bekostnad ges möjlighet att delta vid projektering och utbyggnad av gator och park. Särskilda avtal ska träffas med respektive ledningsägare.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Explotatören. Preliminära tider för detta redovisas i genomförandeplan/tidplan enligt bilaga 7

En förutsättning för start av utbyggnad av allmänna anläggningar är att Området har fyllts upp av Explotatören enligt § 11.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom kommunen.

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov för allmänna anläggningar ansöker Kommunen om detta men Explotatören bekostar loven.

## **§ 10 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK**

Explotatören förbinder sig att vid planering och utformning av byggnader och anläggningar inom kvartersmark följa gestaltningsanvisningar enligt planbestämmelser och planbeskrivning.

Explotatören förbinder sig vidare att vid utförande av byggnader och anläggningar följa Hållbarhetsprogrammet, bilaga 5. Det noteras att Explotörens ambitionsnivå är miljöbyggnad silver eller motsvarande, exempelvis Svanen märkning.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom respektive blivande fastighet/kvarter. Kommunalt dagvattensystem för anslutning av enskilda fastigheter kommer inte att utföras inom området.

Exploatören ska följa i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen och hållbarhetsprogram kommer att och har uppfyllts.

Exploatören ska genomföra utbyggnad av nya bostäder på kvartersmark enligt genomförandeplan, bilaga 7.

## **§ 11 MARKUPPFYLLNAD**

Exploatören ansvarar för och bekostar de uppfyllnader av mark inom Området som krävs för utbyggnad av både gator, park och kvarter enligt detaljplanen. Tippning ska ske med packningsbara massor som inte innehåller högre markföroreningar än att ställda myndighetskrav uppfyllas och så att marken kan nyttjas enligt detaljplanens bestämmelser. Massorna ska packas för att klara BK 1 för gatumark och gc-vägar för servicefordon samt BK2 för övriga gc-vägar. Övrig mark ska packas för att säkerställa användning enligt detaljplanen. Inom gatumark ska marken fyllas upp till ca 70 cm under färdig gatuhöjd och inom parkmark till ca 50 cm under färdig markhöjd.

Exploatören har rätt att fylla upp marken på kvartersmark till höjder enligt intilliggande detaljplanehöjder för gator och park.

Markuppfyllnader ska ske enligt genomförandeplan, bilaga 7. Exploatören ska för utbyggnad av kommunala anläggningar ha utfört uppfyllnad enligt första stycket senast 24 månader för etapp 1 och senast 48 månader för etapp 2A och Exploatörens del av etapp 2B efter Detaljplanen vunnit laga kraft. Om uppfyllnaden inte är färdigställd vid någon av dessa tidpunkter ska Exploatören till Kommunen betala vite med 25 000 kr per påbörjad månad som uppfyllnaden är försenad.

För område etapp 2B kan parterna träffa överenskommelse om senare färdigställande med hänsyn till uppfyllnad inom fastigheten Erstavik 25:32.

## **§ 12 SKYDD AV VEGETATION**

Vegetation som kan påverkas av exploateringen och som ska bevaras ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 6.

## **§ 13 GENOMFÖRANDEPLAN/TIDSPLAN/ETAPPINDELNING**

Parterna är ene om att målsättningen för utbyggnad av allmänna anläggningar samt bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska ske i den ordning och inom de tider som anges i genomförandeplan, bilaga 7. Parterna är medvetna om att utbyggnadstakten är beroende av dels tillgång på lämpliga massor för uppfyllnad samt marknadsförutsättningar för bostadsutbyggnad. Exploatören ska genomföra uppfyllnad först inom etapp 1 och därefter etapp 2.

## **§ 14 BYGGTRAFIK**

För att säkerställa transporter till norra delen av detaljplaneområdet ska en transportväg anläggas i östra delen av blivande parkområdet enligt preliminär redovisning i bilaga till genomförandeplan.. Transportvägen ska anläggas av Kommunen/kommunens entreprenör i samband med utbyggnad av den första etappen av de allmänna anläggningarna i området. Denna ersätter under utbyggnadstiden nuvarande väg till fastigheten Erstavik 25:32.

Transportvägen ska avskärmas med staket, plank eller dylikt för skydd mot buller och damm och för att minska störningarna för boende. Denna transportväg ska användas under hela tiden som produktion av allmänna anläggningar samt uppfyllnadsarbeten pågår i området. Under de tider utbyggnad av allmänna anläggningar pågår ska Kommunen/kommunens entreprenör ansvara för drift och underhåll av vägen. Under övriga tider ska den eller de exploater som använder vägen ansvara för drift och underhåll.

Efter det att de sista allmänna anläggningarna på området är besiktigade ansvarar Kommunen/kommunens entreprenör för att vägen återställs till körbar parkväg för att bland annat utgöra tillfart till ny pumpstation. Kommunens kostnader för ovanstående ska fördelas på exploaterna inom detaljplaneområdet enligt kostnadsfördelning, bilaga 8.

## **§ 15 SAMORDNING**

Exploateren ska kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens och Exploaterens entreprenadarbeten ska samordnas. Samordning ska även ske med övriga exploater inom planområdet. Samordningen ska ske så att hinder i möjligaste mån inte uppstår för entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplanen ska uppdateras minst en gång per år.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

## **§ 16 ETABLERING**

Etablering för Exploateren och Exploaterens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark. Exploateren äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploateren eller av denne anlitad entreprenör. Exploateren har på kvartersmark som övergått i exploaterens ägo rätt att på denna mark anlägga tillfälliga parkeringar och upplagsplatser utan Kommunens tillstånd. Exploateren ansvarar för att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls.

Exploatören ska, innan utbyggnad inom kvartersmark startar, upprätta etableringsplan, inkl TA-plan och skedesplaner för färdigställda kvarter, vilken ska godkännas av Kommunen innan utbyggnad startar.

## **§ 17 SVARTARBETE**

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i Nacka kommuns skattereservation 09 med vite enligt bilaga 5.

Kommunens förbud mot svart arbetskraft enligt ID06 ska följas. Exploatören förbinder sig att vid upphandling av entreprenör följa ID06 Allmänna bestämmelser. Detta ska även föras vidare till underentreprenörer genom bestämmelser i AF-delen.

## **§ 18 ERSÄTTNING**

### 18.1 Plankostnad mm

Då exploatören har betalat kostnader för detaljplan ska särskild planavgift ej utgå i samband med debitering enligt bygglovstaxan.

### 18.2 Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar mm

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens samtliga kostnader för interna administrationskostnader, inlösen av mark för allmän plats samt för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar enligt detta avtal. Ersättningen ska utgöra 66,06 % av Kommunens verifierade kostnader. Fördelning mellan olika exploatörer/fastighetsägare framgår av sammanställning, fördelningsmatris, bilaga 8. Kostnader enligt fördelningsmatrisen bygger på en tidig kalkyl och är mycket preliminära. Dessa ska ersättas med verkliga kostnader för administration, projektering, utbyggnad etc.

Exploatören ska ersätta Kommunen enligt följande:

- Kommunens kostnader för inlösen av mark för allmän plats. Ersättning för marklösen ska betalas mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter Kommunen har tillträtt aktuell mark.
- Kommunens kostnader för projektering av systemhandling, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig handling. Ersättningen ska betalas mot faktura en månad efter handlingen har färdigställts.
- Kommunens kostnader för projektering av bygghandling, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig bygghandling/förförfrågningsunderlag. Ersättningen betalas kvartalsvis mot faktura utifrån verifierade kostnader. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av projektör är klar.
- Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, inklusive upphandling, byggleddning, kontroll, samordning samt besiktning. Ersättningen betalas vid

slutbesiktning av respektive utbyggnadsetapp mot av Kommunen utställd faktura. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av byggentreprenad är klar.

- Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet t ex projektledning, samordning och granskning. För Kommunens interna administrativa arbete ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser. Kommunen fakturerar Exploatören kvartalsvis mot redovisade timlistor. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg. Kommunen ska redovisa en uppskattning av ovanstående kostnader i samband med att projekteringsarbetet påbörjas.

Om Exploatören eller Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar, antingen befintliga anläggningar eller under pågående byggnation, tvingas Kommunen återställa dessa. Kommunens kostnaden för återställandet ska ersättas av Exploatören.

### 18.3 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och ev åtgärder. Exploatören ska bekosta sådana utredningar och åtgärder. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna enligt fördelningstal i § 18.2 första stycket.

## **§ 19 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT**

Exploatören ska till kommunen erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Projektering och utbyggnad av va-anläggning inom Området bekostas av va-kollektivet.

## **§ 20 GATUKOSTNADER**

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar av fastighetsägare i Området, som kan komma att krävas i framtiden.

Kostnader för arbeten med schakt, ledningsdragning, grundläggningsarbeten mm som kommunens entreprenör utför för El och Data/TV/Telefoni och som inte tillhör allmänna anläggningar ska särskiljas och faktureras ut på respektive ledningsdragare och inte debiteras Exploatören. Kostnader för El och Data/TV/Telefoni bekostas av Exploatören genom anslutningsavgifter.

## **§ 21 DRÖJSMÅLSRÄNTA**

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

## **§ 22 SÄKERHET**

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen från NCC AB, i enlighet med särskild upprättad handling.

Säkerheten ska uppgå till **TJUGOÅTTAMILJONER** (28 000 000:-) kronor för Etapp 1 och till **SEXMILJONER** (6 000 000:-) kronor för Etapp 2. Säkerheten kan nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av exploateringschefen. Säkerheten ska dock upphöra då alla ekonomiska åtaganden enligt detta avtal har uppfyllts.

Säkerheten för respektive etapp ska överlämnas till Kommunen senast en (1) månad innan annonsering för upphandling av entreprenör för respektive etapp.

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal avseende köpeskillingen för Fastigheten, se § 6, ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen från NCC AB, i enlighet med särskild upprättad handling. Säkerheten ska uppgå till **TJUGONIOMILJONER** (29 000 000:-) KRONOR.

Säkerheten ska nedskrivas i förhållande till erlagda betalningar.

## **§ 23 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER**

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande kör- och gångvägar, trappor, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, staket och murar. Inmätning av byggnader sker inom bygglovhanteringen.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Inmätningarna ska utföras enligt Kommunens anvisningar.

I det fall detta ej sker har kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

## **§ 24 STOMPUNKTER**

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

## **§ 25 TVIST**

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

## **§ 26 KONTAKTORGAN**

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Mark- och exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

## **§ 27 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET**

Detta avtal får inte överlätas på annan utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande. Exploatören äger dock rätt att överläta detta avtal till ett av NCC AB helägt bolag i koncernen. Exploatören ska skriftligen meddela Kommunen när sådan överlätelse sker.

Om fastigheten/-erna överläts ska detta avtal överlätas på ny part. Om överlätelse av avtalet inte sker kvarstår Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal även om fastigheten överlätsits.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den .....

Solna den .....

För Nacka kommun

För NCC Boende AB

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

Bevittnas:  
.....  
.....  
.....

# EXPLOATERINGSAVTAL FÖR FASTIGHETEN ÄLTA 37:19, ÄLTADALEN

## § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, org.nr 212000-0167, nedan kallad Kommunen, och Nisseshus nr 1 HB, org.nr 916587-3424, c/o Vasakronan AB, Box 30074, 104 25 Stockholm, helägt dotterbolag till Vasakronan AB, nedan kallad Explotören, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Älta 37:19, Älta i Nacka kommun.

## § 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser utbyggnad av småhus inom Ältadalen, Nacka kommun. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter Ältadalen, Älta i Nacka kommun, upprättad i maj 2013, justerad i oktober 2013. Se bilaga 1a. Detta avtal avser exploatering inom fastigheten Älta 37:19, nedan kallad Fastigheten. Fastigheten har markerats på kartan, bilaga 1b.

Till avtalet hör följande handlingar:

<u>Bilaga 1a</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
<u>Bilaga 1b</u>	Fastigheten Älta 37:19
<u>Bilaga 2a</u>	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 2b</u>	Karta utvisande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Älta 37:19
<u>Bilaga 3</u>	Omfattnings och utförande beskrivning för allmänna anläggningar.
<u>Bilaga 4</u>	Nacka kommuns skattereservation 09 med vite
<u>Bilaga 5</u>	Hållbarhetsprogram
<u>Bilaga 6</u>	Överenskommelse avseende skydd av vegetation.
<u>Bilaga 7</u>	Genomförandeplan /Tidsplan
<u>Bilaga 8</u>	Fördelningsmatris avseende kostnader för allmänna anläggningar

## § 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2015-06-30 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2015-06-30 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

#### **§ 4 RAMAVTAL**

Detta avtal ersätter till fullo det ramavtal med tillägg som tecknades mellan parterna 2013-04-02 respektive 2013-12-06

#### **§ 5 MARKÖVERLÅTELSE**

Exploatören överläter till Kommunen utan ersättning de delar av Fastigheten som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra allmän platsmark.

Marköverlåtelsen mellan Exploatören och Kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering för del av Älta 37:19, bilaga 2a. Marköverlåtelsen ska undertecknas och inges till Lantmäterimyndigheten så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Parterna är ense om att jämkning av gränser mellan Kommunens fastighet Älta 10:1 och Fastigheten ska ske på så sätt så att lämplig fastighetsindelning av kvartersmark kan skapas. Förslag till markreglering redovisas i bilaga 2b. Markreglering ska ske med lika delar och ersättning ska inte utgå.

#### **§ 6 FASTIGHETSBILDNING**

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelse enligt § 5. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

Exploatören ansöker om och bekostar samtliga övriga fastighetsbildningsåtgärder gällande Fastigheten vilka krävs för detaljplanens genomförande.

#### **§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 3. Ledningsägare ska på egen bekostnad ges möjlighet att delta vid projektering och utbyggnad av gator och park. Särskilda avtal ska träffas med respektive ledningsägare.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören. Preliminära tider för detta redovisas i genomförandeplan/tidsplan enligt bilaga 7.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom kommunen.

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov för utförande av anläggningar enligt denna paragraf ansöker Kommunen om detta men Exploatören bekostar loven.

## **§ 8 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK**

Exploatören förbinder sig att vid planering och utformning av byggnader och anläggningar inom kvartersmark följa gestaltningsanvisningar enligt planbestämmelser och planbeskrivning.

Exploatören förbinder sig vidare att vid utförande av byggnader och anläggningar följa Hållbarhetsprogrammet, Bilaga 5.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom respektive blivande fastighet/kvarter. Kommunalt dagvattensystem för anslutning av enskilda fastigheter kommer inte att utföras inom detaljplaneområdet.

Exploatören ska följa i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen och hållbarhetsprogram kommer att och har uppfyllts. Sådan redovisning ska lämnas till Kommunen senast i samband med ansökan om bygglov för första utbyggnad inom Fastigheten.

Exploatören ska genomföra utbyggnad av nya bostäder på kvartersmark enligt genomförandeplan, bilaga 7.

## **§ 9 VEGETATION**

Vegetation som kan påverkas av exploateringen och som ska bevaras ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 6. Kommunen ska ta fram plan för gallring av vegetation inom parkmark, vilken ska överlätas till Kommunen, om parterna överenskommer om sådan.

## **§ 10 GENOMFÖRANDEPLAN/TIDSPLAN/ETAPPINDELNING**

Parterna är ense om att utbyggnad av allmänna anläggningar samt bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark ska ske i den ordning och inom de tider som anges i genomförandeplan, bilaga 7. Parterna är medvetna om att utbyggnadstakten är beroende av dels tillgång på lämpliga massor för uppfyllnad samt marknadsförutsättningar för bostadsutbyggnad. Exploatören är medveten om att utbyggnad av allmänna anläggningar

(gator och va) för försörjning av Fastigheten är beroende av uppfyllnad inom fastigheten Älta 10:1.

## **§ 11 BYGGTRAFIK**

Transporter för utbyggnad inom Fastigheten ska ske mot Storkällans Väg och Grustagsvägen. Byggtrafik ska undvikas via bostadsgator efter inflyttning i nya bostäder.

För att säkerställa transporter till norra delen av detaljplaneområdet ska en transportväg anläggas i östra delen av parkområdet enligt preliminär redovisning i bilaga till genomförandeplan. Transportvägen ska anläggas av Kommunen/kommunens entreprenör i samband med utbyggnad av den första etappen av de allmänna anläggningarna i området.. Denna ersätter under utbyggnadstiden nuvarande väg till fastigheten Erstavik 25:32. Transportvägen ska avskärmas på minst en sida med staket, plank eller dylikt för skydd mot buller och damm och för att minska störningarna för boende. Denna transportväg ska användas under hela tiden som utbyggnad av allmänna anläggningar samt uppfyllnadsarbeten pågår i detaljplaneområdet. Under de tider utbyggnad av allmänna anläggningar pågår ska Kommunen/kommunens entreprenör ansvara för skötsel av vägen. Under övriga tider ska den eller de exploater som använder vägen ansvara för drift och underhåll.

Efter det att de sista allmänna anläggningarna på området är besiktigade och överlämnade ansvarar Kommunen/kommunens entreprenör för att vägen återställs till körbar parkväg för att bland annat utgöra tillfart till ny pumpstation. Kommunens kostnader för ovanstående ska fördelas på Exploaterna inom detaljplaneområdet enligt fördelningsmatris bilaga 8.

## **§ 12 SAMORDNING**

Exploateren ska kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens och Exploaterens entreprenadarbete ska samordnas. Samordning ska även ske med övriga exploater inom planområdet. Samordningen ska ske så att hinder i möjligaste mån inte uppstår för entreprenadarbeteen på allmän platsmark respektive kvartersmark. En gemensam tidplan för dessa arbeteen ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplanen ska uppdateras minst en gång per år.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

## **§ 13 ETABLERING**

Etablering för Exploateren och Exploaterens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark. Exploateren äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Fastighetens bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos exploateren eller av denne anlitad

entreprenör. Mark som ska överlätas enligt § 5 kan efter skriftlig överenskommelse med Kommunen nyttjas av Exploatören för etablering om nyttjande redovisas i godkänd etableringsplan.

Exploatören ska, innan utbyggnad inom kvartersmark startar, upprätta en etableringsplan, inkl TA-plan och skedesplaner för färdiga kvarter, vilken ska godkännas av Kommunen.

## **§ 14 SVARTARBETE**

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i Nacka kommuns skattereservation 09 med vite enligt bilaga 4.

Kommunens förbud mot svart arbetskraft enligt ID06 ska följas. Exploatören förbinder sig att vid upphandling av entreprenör följa ID06 Allmänna bestämmelser. Detta ska även föras vidare till underentreprenörer genom bestämmelser i AF-delen.

## **§ 15 ERSÄTTNING**

### 15.1 Plankostnad mm

Då Exploatören har betalat kostnader för detaljplan ska särskild planavgift ej utgå i samband med debitering enligt bygglovstaxan.

### 15.2 Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar mm

Preliminär kalkyl för Kommunens kostnader följer av fördelningsmatris, bilaga 8, som visar fördelning mellan olika exploater/fastighetsägare, varav Exploatörens andel ska vara 10,46 % ("Exploatörens Andel"). Kostnaderna enligt fördelningsmatrisen, bilaga 8, bygger på en tidig kalkyl och är mycket preliminära. Dessa ska ersättas med verifierade kostnader.

Exploatören ska ersätta Kommunen med Exploatörens Andel av:

- Kommunens kostnader för inlösen av mark för allmän plats, vilka erläggs mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter Kommunen har tillträtt aktuell mark. Om tillträde av del av Erstavik 25:32 avseende allmän plats inte har skett när utbyggnad av allmänna anläggningar inom etapp 1 har slutbesiktigats, ska Exploatören erlägga Exploatörens Andel av inlösenbelopp för sådan mark senast två månader efter slutbesiktning. Inlösenbeloppet ska fastställas senast två månader efter detaljplanen har vunnit laga kraft. För övrig inlösen av allmän platsmark enligt detaljplanen avser Kommunen att lämna in ansökan om markreglering senast 3 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft.
- Kommunens kostnader för projektering, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig bygghandling/förförfrågningsunderlag, vilka erläggs kvartalsvis mot faktura utifrån verifierade kostnader. Dock gäller att om projektering för etapp 2 inte har slutförts senast en månad efter att allmänna anläggningar för etapp 1 är utbyggda och slutbesiktigade ska av Kommunen bedömda återstående kostnader för projektering

inklusive projekt- och projekteringsledning fram till färdig bygghandling/förfrågningsunderlag för etapp 2, betalas av Exploatören med Exploatörens Andel, med ett påslag av TIO procent av beloppet. Betalning erläggs mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter godkänd slutbesiktning av etapp 1.

- Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, inklusive upphandling, byggledning, kontroll, samordning samt besiktning, vilka erläggs mot faktura vid godkänd slutbesiktning av etapp 1. Dock gäller att för etapp 2 ska av Kommunen bedömda återstående kostnader för utbyggnad enligt ovan mm betalas av Exploatören med Exploatörens Andel, med ett påslag om TIO procent av beloppet. Betalning erläggs mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter godkänd slutbesiktning av etapp 1.
- Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet t ex projektledning, samordning och granskning, vilka erläggs kvartalsvis mot faktura med redovisade timlistor enligt för varje tidpunkt gällande timpriser (exkl moms). Dock gäller att från och med två månader efter anläggningar inom etapp 1 är utbyggda och slutbesiktigade ska budgeterade återstående kostnader för etapp 2 betalas av Exploatören med Exploatörens Andel, med ett påslag om TIO procent av beloppet. Betalning erläggs mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter godkänd slutbesiktning av etapp 1. Kommunens verifierade utlägg tillkommer.

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar antingen under pågående byggnation eller befintliga anläggningar tvingas kommunen återställa dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

### 15.3 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och ev åtgärder. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna.

## **§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT**

Exploatören ska till kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Projektering och utbyggnad av va-anläggning inom Området bekostas av va-kollektivet.

## **§ 17 GATUKOSTNADER**

Har exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

## **§ 18 DRÖJSMÅLSRÄNTA**

Erlägger inte exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

## **§ 19 SÄKERHET**

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen. Säkerheten ska uppgå till SEXMILJONERSEXHUNDRATUSEN(6 600 000:-) kronor. Säkerheten kan nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av exploateringschefen. Då ekonomiska åtagenden enligt § 15.2 har uppfyllts ska säkerheten nedskrivas med motsvarande belopp. Säkerheten ska upphöra då alla ekonomiska åtaganden enligt detta avtal har uppfyllts. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

## **§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER**

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande kör- och gångvägar, trappor, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, staket och murar. Inmätning av byggnader sker inom bygglovanteringen.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Inmätningarna ska utföras enligt Kommunens anvisningar.

I det fall detta inte sker har kommunen rätt att utföra inmätningen på exploatörens bekostnad.

## **§ 21 STOMPUNKTER**

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

## **§ 22 TVIST**

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

## **§ 23 KONTAKTORGAN**

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Mark- och exploateringenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

## **§ 24 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET**

Detta avtal får inte överlätas på annan utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande. Exploatören äger dock alltid rätt att överläta avtalet till annat bolag inom Vasakronan-koncernen utan sådant skriftligt medgivande. Exploatören ska skriftligen meddela Kommunen om sådan överlätelse sker. Kommunen är medveten om att Exploatören har för avsikt att vidareförsälja kvartersmarken.

Om fastigheten/-erna överläts ska detta avtal överlätas på ny part. Om överlätelse av avtalet inte sker kvarstår Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal även om fastigheten överläts.

Om det bolag som Exploatören överläter till ställer säkerhet till motsvarande belopp som enligt punkt 19 ovan ska Exploatören ha rätt att få tillbaka ställd säkerhet enligt punkt 19 ovan.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den .....  
Nacka kommun

..... den .....  
Vasakronan AB (publ) för Nisseshus nr 1 HB

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Bevittnas:  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Bevittnas:  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

§ 4

Dnr KFKS 1997/125-214

## Detaljplan för del av Älta 10:I m fl fastigheter, Ältadalen, i Älta

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget.

### Ärende

Planområdet ligger i en del av Älta där tidigare tätverksamhet bedrivits. Förslaget möjliggör en utbyggnad av bostäder, förskola och äldreboende samt att grönområden säkerställs i mötet med Erstaviks naturområde.

Under utställningstiden inkom 12 yttranden från olika remissinstanser och 5 yttranden från sakagare och boende i närområdet. Synpunkterna presenteras och bemöts i det tillhörande utlåtandet. Kommunstyrelsen föreslår att detaljplaneprocessen kan gå vidare mot antagande.

De synpunkter som har inkommit under utställningen av detaljplanen har inte medfört några större förändringar. Planförslaget har dock reviderats med avseende på några redaktionella ändringar och att en bestämmelse om störningsskydd lagts till samt en bestämmelse om suterrängvåning tagits bort. Även ett u-område har lagts till och u-områdesbestämmelsens betydelse har justerats. Revideringen har kommunicerats med de som berörs av förändringarna. De berörda har haft två veckor på sig att lämna in synpunkter på revideringen, inga synpunkter har kommit in under den tiden.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 260  
Protokollsutdrag, miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 december 2013, § 342  
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens tjänsteskrievse den 22 november 2013

Utlåtande

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Miljöredovisning

Hållbarhetsprogram

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: [http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/altadalen/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/altadalen/Sidor/default.aspx)

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

## Ärendets tidigare behandling

**Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 260**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.  
Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

**Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 december 2013 § 342**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

## Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Anders Tiger (KD), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Rolf Wasteson (V) yrkade att ärendet återremitteras för att arbeta in tätare bebyggelse och ökad exploateringsgrad i planen. Huvuddelen av bebyggelsen ska planeras som flerbostadshus.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade avslå Rolf Wastesons återremissyrkande.

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

## Reservationer

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet har länge hävdat att när grusgropen i Älta fylls upp så bör där byggas flerbostadshus i mindre skala. Det är inte hållbart att i en storstad fortsätta att rulla ut villamattorna. Vi behöver här öka exploateringsgraden och bygga tätare. Omgivningen hyser en stor andel villor och radhus så området är välförsett med den bostadstypen redan. Som försvar mot vår kritik så anges att planen i sig inte hindrar byggande av flerbostadshus. Det är sant men den totala mängden bostäder blir inte fler för det. Och, måste särskilt noteras, ingen avser att bygga något annat än småhus, det framgår klart av de tre exploateringsavtal som beledsagar planen.”

## Protokollsanteckningar

Kaj Nyman (S) och Helena Westerling (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

"Den detaljplan som nu skickats till kommunfullmäktige för antagande skiljer sig på flera avgörande punkter mot det förslag som Ältaborna arbetade fram under rådslaget om Ältadalen för nu snart femton år sedan. Ältabornas idéer fick dock ingen chans att förverkligas inom ramen för ett planarbete för Ältadalen, eftersom kommunstyrelsen med Moderaterna och Kristdemokraternas röster (en rösts övervik) redan den 4 juni 2007 – innan något planarbete i realiteten startats – avgjorde områdets framtid genom ett avtal med NCC, som gav bolaget ett förhandslöfte om att bygga 145 småhus på området (numera utökat till omkring 220 friliggande småhus). Vi ser detta som ett flagrant brott mot Ältabornas vilja – men som tyvärr omöjligt att undanröja.

Vad som däremot är möjligt att förändra är dels markeringen av den tomt i områdets sydvästra del som tycks vara avsedd för ett äldreboende. Om så är fallet borde denna tomt ha fått beteckningen D (vårdboende) i stället för B (bostäder). Om tomen är avsedd för ett äldreboende för personer med relativt stor egen rörelseförmåga ligger det för långt från Älta centrum. Att hävda att – som planenheten har gjort i svar på pensionärssorganisationerna – att de som inte klarar av att på egen hand ta sig till Älta centrum kommer att följas av personal verkar helt verkligetsfrämmande. Har äldreomsorgen de resurserna?

Dessutom borde vi följa fritidsnämndens förslag att anlägga en 11 mannaplan i områdets östra del som är reserverat för fritidsverksamhet. Behovet av fotbollsplaner är stort runt om i Nacka. Här finns ett ypperligt tillfälle att börja tillgodose detta behov. Detta borde markeras genom en särskild markering i detaljplanen inom det område som nu är markerat PARK och NATUR."

Mikael Carlsson (NL) lät anteckna följande.

"Detta är ett område som skapas utan att hänsyn behöver tas till närliggande karaktärsbyggnader. Därför är det lämpligt med ett varierat bostadsbyggande med flerbostadshus och blandade upplåtelseformer. Vi skulle vilja se tydliga krav på miljövänliga hus och bostäder och en mycket god kollektivtrafikförsörjning till området. Nackas ledning borde självklart styra över hur viktiga områden som ska exploateras ska gestaltas, inte överläta åt byggherren att ensam bestämma. Nackalistan tycker det är av största vikt att Ältabornas åsikter tas tillvara och att de också får vara med att forma detta område på bästa sätt."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 december 2013

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 342

Dnr KFKS 1997/125-214

## **Detaljplan för del av Älta 10:I m.fl. fastigheter, Ältadalen, i Älta**

### **Beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### **Ärendet**

Planområdet ligger i en del av Älta där tidigare täktverksamhet bedrivits. Förslaget möjliggör en utbyggnad av bostäder, förskola och äldreboende samt att grönområden säkerställs i mötet med Erstaviks naturområde. Under utställningstiden inkom 12 yttranden från olika remissinstanser och 5 yttranden från sakrägare och boende i närområdet. Synpunkterna presenteras och bemöts i det tillhörande utlåtandet. Planenheten föreslår att detaljplaneprocessen kan gå vidare mot antagande.

De synpunkter som har inkommit under utställningen av detaljplanen har inte medfört några större förändringar. Planförslaget har dock reviderats med avseende på några redaktionella ändringar och att en bestämmelse om störningsskydd lagts till samt en bestämmelse om suterrängväning tagits bort. Även ett u-område har lagts till och u-områdesbestämmelsens betydelse har justerats. Revideringen har kommunicerats med de som berörs av förändringarna. De berörda har haft två veckor på sig att lämna in synpunkter på revideringen, inga synpunkter har kommit in under den tiden.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunala investeringar i form av förskola och äldreboende kan uppstå i genomförandeskedet. I övrigt regleras kostnaderna för genomförandet i exploaterings- och genomförandeavtal med exploateraren.

### **Handlingar i ärendet**

Planenhetens tjänsteskrivelse 2013-11-22

Bilagor:

Utlåtande, plankarta, planbeskrivning, illustrationsplan, miljöredovisning, hållbarhetsprogram

### **Yrkanden**

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till förslaget, med instämmande av Kaj Nyman (S) och Johan Hiller (M).

### **Beslutsgång**

Nämnden beslöt i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



11 december 2013

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Anteckningar

Birgitta Berggren Hedin (FP) och Bjarne Hanson (FP) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Av det hållbarhetsprogram som tagits fram för centrala Älta framhålls att det finns två Älta dels flerbostadsbebyggelsen kring Älta centrum och dels den omgivande småhusbebyggelsen. I planeringen av Älta centrum finns ett tydligt anslag för att bryta segregeringen genom att öppna för att "Ältas tillväxt sker på ett sätt som är ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbart". Det hade varit önskvärt att denna inställning även fått gälla för Ältadalen. Fp anser att man borde ha tydligt markerat att man vill att det byggs bostadsrätter i Ältadalen inte bara villor och radhus. Det räcker inte att överläta till entreprenören, om man vill motverka segregering eller inte."

Birgitta Berggren Hedin (FP), Bjarne Hanson (FP), Pernilla Hsu (M), Börje Wessman (M), Magnus Sjöqvist (M), Björn Strehlenert (C) och Thomas Josefsson (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Planbeskrivningen rörande Ältadalen innehåller uppgiften att ett äldreboende planeras till hörnet Lovisedalsvägen/Storkällans väg. I skrivelse från PRO och SPF i samband med utställningen ifrågasätts lämpligheten av ett äldreboende så långt från centrum. Planenheten svarar bl.a. att det tänkta vård- och omsorgsboendet är en del av mångfalden av boendeformer för äldre samt att de som idag flyttar in vanligen är i större behov av vård än tidigare. Av ovanstående beskrivning framgår, att planen talar om ett äldreboende, som fordrar biståndsbedömning och där vård och tillsyn bedrivs dygnet runt. Det står klart att det huvudsakliga syftet är vård, vilket som beteckning i planen behöver åtskiljas från det mer allmänna begreppet bostäder. I planen ska de olika fastigheternas planerade användning anges. Bokstaven B täcker diverse olika boendeformer med den gemensamma egenskapen att boende är det huvudsakliga syftet. När dock det huvudsakliga syftet med fastigheten är vård, ska bokstaven D användas. En vårdbyggnad utmärks bl.a. av att den behöver inrättas för att tillgodose speciella arbetsmiljökrav. Dessutom gäller för miljö, finansiering och besittningsskydd annorlunda arrangemang än de för bostäder vanliga. Dessa är några kriterier som kan användas, när man avgör om B för bostäder eller D för vård ska användas.

När det gäller det planerade äldreboendet i Ältadalen har denna fastighet på detaljplanekartan märkts med bokstaven B för bostäder. Vår bedömning är att D för vård vore den korrekta och att beteckningen B i framtiden kan leda till problem genom att ett bygglov för äldreboende vid ett överklagande förklaras ej planenligt. Emellertid borde denna fråga ha diskuterats tidigare i planprocessen, varför nämnden nu ändå valt att tillstyrka planförslaget för antagande."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för del av Älta 10:I m fl fastigheter, Ältadalen, i Älta, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### **Sammanfattning**

Planområdet ligger i en del av Älta där tidigare tätverksamhet bedrivits. Förslaget möjliggör en utbyggnad av bostäder, förskola och äldreboende samt att grönområden säkerställs i mötet med Erstaviks naturområde.

Under utställningstiden inkom 12 yttranden från olika remissinstanser och 5 yttranden från sakrägare och boende i närområdet. Synpunkterna presenteras och bemöts i det tillhörande utlåtandet. Planenheten föreslår att detaljplaneprocessen kan gå vidare mot antagande.

De synpunkter som har inkommit under utställningen av detaljplanen har inte medfört några större förändringar. Planförslaget har dock reviderats med avseende på några redaktionella ändringar och att en bestämmelse om störningsskydd lagts till samt en bestämmelse om suterrängvåning tagits bort. Även ett u-område har lagts till och u-områdesbestämmelsens betydelse har justerats. Revideringen har kommunicerats med de som berörs av förändringarna. De berörda har haft två veckor på sig att lämna in synpunkter på revideringen, inga synpunkter har kommit in under den tiden.

### **Ärendet**

Planområdet ligger i östra delen av Älta och omfattar en areal om drygt 33,6 hektar. Området avgränsas i öster av Storkällans kyrkogård och naturmark som hör till Erstavik, i norr av Erstavik 25:32, i väster av bebyggelsen längs Åsvägen och Lovisedalsvägen, samt i söder av Storkällans väg. Detaljplanen syftar i första hand till att möjliggöra bostadsbebyggelse i den före detta grustäkt som utgör en stor del av planområdet. Vid



Lovisedalsvägen planeras dessutom en förskola och ett äldreboende. Tidigare framtagna idéer om att Ältadalen ska vara ett grönt stråk tas tillvara genom att den östra delen av dalgången planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter. Genom att planera för bostäder och service i områdets västra delar och grönområde i de östra kan detaljplaneområdet skapa en naturlig övergång mellan tätorten Älta och Erstaviks naturområde.

Under utställningstiden inkom 12 yttranden från olika remissinstanser och 5 yttranden från sakrägare och boende i närområdet. Länsstyrelsen skriver att rekommenderade bullernivåer kan komma att överskridas vid Storkällans väg. De menar att placering av bullerplank där för behöver framgå av planhandlingarna och regleras på plankartan. Fritidsnämnden påpekar att det finns en brist på fotbollsplaner i Älta och önskar där för att en 11-manna fotbollsplan planeras i, eller i närheten av, planområdet. Tekniska nämnden anser att vägområdet för lokalgatorna bör ha tillräcklig bredd för att i framtiden möjliggöra ytterligare en gångbana. De lyfter också upp frågan om mini-återvinningscentral och de ser helst att frågan blir löst inom planområdet. Tekniska nämnden påpekar även att tillgängligheten för servicefordon till den planerade pumpstationen i parken måste beaktas.

Nacka Miljövårdsråd och Naturskyddsföreningen i Nacka anser att exploateringen är för stor. Ett flertal olika naturvärden lyfts fram, exempelvis de öppna sand- och grusytorna. Inriktningen på småhus ifrågasätts också från hållbarhetssynpunkt. Från privatpersoner har det inkommit synpunkter om bland annat bebyggelsens täthet, störningar från ökad trafik samt placering av förskola. Inkomna synpunkter bemöts i det tillhörande utlåtandet.

De förändringar som har gjorts i planförslaget efter utställningen är av mindre betydelse då de inte påverkar strukturen eller bebyggelsenstetheten. I samband med den revidering som gjorts har berörda sakrägare och remissinstanser kunnat lämna ytterligare synpunkter på förändringarna.

Revideringen innebär att ett u-område för underjordiska ledningar har lagts till i anslutning till fördelningsstationen på Älta 37:10 och u-områdesbestämmelsens betydelse har justerats för att överensstämma med Bovertets rekommendationer. Utöver detta har en bestämmelse om störningsskydd införts och bestämmelsen om souterrängvåning tagits bort där den fanns för två kvarter längst i nordväst. Detta görs för att planens tanke är att begränsa våningsantalet till två. Möjligheter till anpassning till mark finns ändå. I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen och miljöredovisningen. Revideringen har kommunicerats med de som berörs av förändringarna. De berörda har haft två veckor på sig att lämna in synpunkter på revideringen, inga synpunkter har kommit in under den tiden.

Detaljplanen grundas på det detaljplaneprogram för Ältadalen som antogs av kommunstyrelsen 2010-05-03 och planförslaget stämmer väl överens med programmet. Därefter har detaljplanen varit på samråd och även godkänts för den utställning som pågick



under sommaren 2013. Mot bakgrund av ovanstående information föreslår planenheten att detaljplaneprocessen för Ältadalen kan gå vidare mot antagande.

## **Ekonомiska konsekvenser**

Kommunala investeringar i form av förskola och äldreboende kan uppstå i genomförandeskedet. I övrigt regleras kostnaderna för genomförandet i exploaterings- och genomförandeavtal med exploateringen.

## **Handlingar i ärendet**

- Utlåtande
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Miljöredovisning
- Hållbarhetsprogram

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: [http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/altadalen/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/altadalen/Sidor/default.aspx)

Planenheten

Andreas Totschnig  
planchef

Sven Andersson  
översiktsplanerare

Jerk Allvar  
planarkitekt



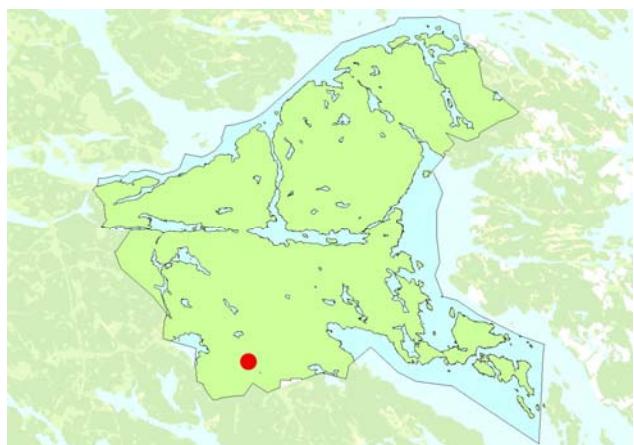
## Översikt projekt Ältadalen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Projektkedare: Fredrik Bengtsson

Delprojektkedare, planenheten: Sven Andersson

Delprojektkedare, exploateringsenheten: Fredrik Bengtsson

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM, godkännande	070604	KS	§ 154
✓ Program, godkännande	100503	KS	§ 93
✓ Detaljplan, info om samråd	110831	MSN	§ 241
✓ Detaljplan, samråd	111005	Planchef	Delegationsbeslut
✓ Yttrande, samråd	111206	KSAU	§ 268
✓ Detaljplan, utställning	130515	MSN	§ 150
✓ Yttrande, utställning	130604	KSSU	§ 130
✓ Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
Detaljplan, tillstyrkan		KSSU	
Detaljplan, tillstyrkan		KS	
Exploateringsavtal, godkännande		KF	
Detaljplan, antagande		KF	
Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
Utbyggnads-PM		KS	
Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
Projektavslut, tillstyrkan		TN	
Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
Projektavslut		KS	
Projektavslut, tillstyrk		TN	





## UTLÄTANDE

2013-11-22

KFKS 1997/125-214  
Projekt 9612

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## U T L Ä T A N D E

### **Detaljplan för del av Älta 10:I m fl fastigheter, Ältadalen, i Älta, Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar i första hand till att möjliggöra bostadsbebyggelse i den före detta grustäkt som utgör en stor del av planområdet. Vid Lovisedalsvägen planeras dessutom en förskola och ett äldreboende. Tidigare framtagna idéer om att Ältadalen ska vara ett grönt stråk tas till vara genom att den östra delen av dalgången planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter.

Områdets struktur bygger på ett sammanhängande gatunät utan återvändsgator. Den relativt finmaskiga strukturen ger möjligheter för varierade vägval vilket bland annat är en fördel för gång- och cykeltrafik. Park- och naturområdena kan nås enkelt genom släpp i bebyggelsen på strategiska platser. Höjdsättningen av gatorna har satts utifrån hur området lämpligast kan fyllas upp. De branta partierna i områdets västra del jämns ut från Lovisedalsvägen ned till parkområdet. Närmast Lovisedalsvägen, i närheten av buss hållplats och Sigfridsborgs skola, föreslås ett område för förskoleverksamhet. Förskolan nås antingen via lokalgatan eller från det angränsande naturområdet.

Under utställningstiden inkom 12 yttranden från olika remissinstanser och 5 yttranden från sakrägare och boende i närområdet.

Under samrådet tog Länsstyrelsen bland annat upp frågor om fornlämningar och markföröreningar upp. Dessa har inte berörts i deras utställningsyttrande. I yttrandet skriver Länsstyrelsen att de rekommenderade bullernivåerna kan komma att överskridas vid Storkällans väg. De menar att placering av bullerplank därför behöver framgå av planhandlingarna och regleras på plankartan.

Fritidsnämnden påpekar att det finns en brist på fotbollsplaner i Älta och önskar därför att en 11-manna fotbollsplan planeras i, eller i närheten av, planområdet. Tekniska nämnden anser att vägområdet för lokalgatorna bör ha tillräcklig bredd för att i framtiden möjliggöra ytterligare en gångbana. De lyfter också upp frågan om mini-återvinningscentral och de ser



helst att frågan blir löst inom planområdet. Tekniska nämnden påpekar även att tillgängligheten för servicefordon till den planerade pumpstationen i parken måste beaktas.

Nacka Miljövårdsråd och Naturskyddsföreningen i Nacka anser att exploateringen är för stor. Ett flertal olika naturvärden lyfts fram, exempelvis de öppna sand- och grusytorna. Inriktningen på småhus ifrågasätts också från hållbarhetssynpunkt.

### Förändringar efter utställning

De synpunkter som har inkommit under utställningen av detaljplanen har inte medfört några större förändringar. Planförslaget har dock reviderats med avseende på några redaktionella ändringar och att en bestämmelse om störningsskydd lagts till samt att en bestämmelse om suterrängvåning tagits bort. Även ett u-område har lagts till och u-områdesbestämmelsens betydelse har justerats. Revideringen har kommunicerats med de som berörs av förändringarna. De berörda har haft två veckor på sig att lämna in synpunkter på revideringen, inga synpunkter har kommit in under den tiden.

När det gäller Länsstyrelsens synpunkter om buller anser kommunen att det inte är lämpligt att införa en bullerbestämmelse som föreskriver en viss teknisk lösning. Istället införs en generell bestämmelse som anger att bebyggelsen ska utformas så att riktvärdena för bullernivåer på uteplatser uppnås.

### Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 maj 2013 § 150 att ställa ut förslaget till detaljplan. Utställningstiden varade mellan den 28 maj till och med den 5 juli 2013.

Samrådsskedets synpunkter har sammanfattats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 2 maj 2013.

### Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga erinringar mot planförslaget

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)
- Vattenfall Värme
- Vattenfall Eldistribution

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting (SL)
- Tekniska nämnden
- Fritidsnämnden
- Nacka Energi
- PRO Älta och SPF Svanen Älta
- Nacka Miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen i Nacka



Synpunkter har även inkommit från följande fastighetsägare och boende inom och i närheten av planområdet; innehavare av Erstaviks fideikommiss och ägare till Erstavik 25:32, ägare till Älta 30:67 och Älta 54:44 samt boende på Älta 37:38 och Älta 30:70 med grannar.

## **Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter**

### **Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser**

1. **Länsstyrelsen** påpekar, med hänvisning till bullerutredningen, att den högsta tillåtna maximala ljudnivån på 70 dBA för uteplatser inte klaras för uteplatser närmare än ca 37 meter från vägmitt längs Storkällans väg. Bullerplank kan dock minska bullret så att godtagbara nivåer kan uppnås för planerad bebyggelse. Länsstyrelsen anser att placering av bullerplank behöver framgå av planhandlingen och regleras på plankartan.

**Planenhetens kommentar:** Kommunen anser inte att det är lämpligt att införa en bestämmelse som föreskriver en viss teknisk lösning. Istället införs en generell bestämmelse om störningsskydd i detaljplanen. Bestämmelsen anger att bebyggelsen ska utformas så att riktvärdena för bullernivåer på uteplatser uppnås.

2. **Lantmäterimyndigheten** kommenterar i sitt yttrande att gemensamhetsanläggningen Ga:24 bör upphävas i den del där det blir kommunalt huvudmannaskap.

Vidare menar Lantmäterimyndigheten att skrivningen om det servitut som föreslås upphävas behöver utvecklas. Vilket servitut avses? På vilka grunder ska det upphävas och hur ska det ske?

**Planenhetens kommentar:** Tidigare har det varit på tal att upplösa hela Ga:24 alternativt ändra dess område. En förrättning påbörjades 2010 men avbröts med hänvisning till att det fortfarande finns byggnadsplaner i Älta med enskilt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningen fick därför vara kvar även om den i praktiken saknar betydelse eftersom gatorna i Älta sedan länge sköts av kommunen. Samma situation föreligger idag.

Skrivelsen om servituten förtydligas i planhandlingarna.

3. **Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting (SL)** påpekar att minirondeller inte är förenligt med gator där det går busstrafik. Upphöjda korsningar ska utformas så att bussen kan passera med minsta möjliga besvär för resenärerna. Vidare anser de att det är tveksamt att kommunen inte redovisar hur bullerstörningar ska hanteras innan utställningsskedet.

De skriver också att gångavstånden från bebyggelsen inom planområdet till hållplatsen på Lovisedalsvägen bör stämmas av mot Riplan sida 39 inför ett antagande av detaljplanen.



**Planenhetens kommentar:** Planenheten bedömer att en minirondell kan göras överkörningsbar utan negativa konsekvenser för busstrafiken. Utformningen ska bestämmas i dialog med Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting. Gångavstånden till buss hållplats är avstämmd mot de angivna riktslinjerna och överensstämmer med vad som anges.

Angående bullerfrågan se kommentaren till Länsstyrelsens yttrande.

4. **Tekniska nämnden** anser att det bör finnas plats för anläggande av gångbanor på båda sidor av lokalgatorna om det behövs i framtiden. I utställningsförslaget finns det bara plats för gångbana på ena sidan. Dubbla gångbanor skulle underlätta snöröjningen och minska kostnaden för den framtida driften av gatorna.

Vidare påpekar tekniska nämnden att det fortfarande råder osäkerhet när det gäller en mini-återvinningscentral i angränsande verksamhetsområde. Man menar att dessa frågor helst ska lösas inom detaljplanen.

Tekniska nämnden lyfter också upp frågan om angöring för drift- och underhållsfordon till den planerade pumpstationen för spillovatten. Tillstånd måste finnas så att servicefordon får använda gångvägar inom parkområdet, och dessa vägar behöver då också dimensioneras och snöröjas för att klara detta. Normalt sker tillsyn av denna typ av anläggningar varje vecka. Att driftsäkerheten kan garanteras är viktigt för att undvika olägenheter vid driftstörningar.

**Planenhetens kommentar:** Under planprocessen har det gjorts en bedömning att det är tillräckligt med gångbana på ena sidan av lokalgatorna, att bygga på båda sidor är således inte aktuellt. Att då reservera ett område på ena sidan för framtida utbyggnad gör att det uppstår långa remsovlar som inte kommer kunna utformas eller underhållas på något lämpligt sätt. Risken är stor att det skulle bli parkering längs alla gator eller att ytorna ianspråktas av privatpersoner. Bedömningen är därför att gatuområdena i förslaget är tillräckliga.

Arbetet med en mini-återvinningscentral i det närliggande verksamhetsområdet har kommit så pass långt att det är det troligaste alternativet. Att ha en sådan funktion i närheten av andra verksamheter är att föredra före en placering i bostadsområdet.

Tillgänglighet och angöring till pumpstationen är inte något som detaljplanen reglerar. Dock får fordon för drift och underhåll framföras på parkvägar. Frågan om dimensionering av dessa parkvägar tas med till kommande projektering.

5. **Fritidsnämnden** menar att det är av största vikt att lek- och aktivitetsytan för alla åldrar finns tillgängliga i närområdet. Nämnden pekar särskilt ut att behovet av en fullstor 11-mannaplan för fotboll behöver beaktas i planarbetet. De menar att det idag råder en stor brist på fotbollsplaner och att det är lämpligt att använda redan plana ytor för detta ändamål. Fritidsnämnden ger ett exempel på placering i planområdets norra del med angöring från Erstaviksvägen.

**Planenhetens kommentar:** Parkområdet som planeras i områdets östra del och skogsområdet vid den planerade förskolan bedöms kunna tillgodose områdets behov av



ytor för lek och spontanidrott. En större anläggning med parkeringsplatser, belysning och helgaktiviteter har inte bedömts som lämplig i närheten av Storkällans kapell. Området i angränsning till Erstaviksvägen, som fritidsnämnden tagit som exempel på placering, är inte kommunägt och det ingår inte heller i planområdet. Eftersom det dessutom är naturreservat är en sådan placering inte aktuell.

6. **Nacka Energi** förtydligar hur kostnader relaterade till utbyggnad av deras anläggningar ska fördelas. De önskar också att det bildas en ledningsrätt för nya och befintliga kablar från fördelningsstationen på Älta 37:10 och ut till Storkällans väg.

**Planenhetens kommentar:** Detaljplanen har kompletterats med u-områden för befintliga ledningar på kvartersmark. Planbeskrivningen kompletteras med att det kan behöva bildas en ledningsrätt i det aktuella läget. I övrigt ligger redovisade ledningar inom allmän platsmark.

7. **PRO Älta och SPF Svanen Älta** har lämnat in en gemensam skrivelse. De anser att det inte är lämpligt med ett äldreboende i Ältadalen. Skälet till det är det långa avståndet till Älta centrum och att service och kollektivtrafik därmed inte blir lättillgänglig.

Organisationerna ser hellre att ett nytt äldreboende byggs i Älta centrum. De menar också att olika typer av boende för äldre ska finnas i Älta centrums närhet, exempelvis seniorbostäder, trygghetsbostäder med hyresrätt och vård- och omsorgsboende, boendeformer som har olika grad av anpassning.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten håller med om att det bör finnas en mångfald av boendeformer för äldre. Det planerade vård- och omsorgsboendet är en del i detta.

När det gäller vård- och omsorgsboenden är de som flyttar in idag i större behov av vård och stöd än vad som var fallet längre tillbaka i tiden. Detta eftersom många kan bo kvar i sitt hem längre med stöd av hemtjänst. För merparten av de boende är det enklare att använda de tjänster som erbjuds inom boendet, exempelvis sjukskötarsbesök, frisör, fotvård och beställningar av läkemedel än att på egen hand besöka centrum. Om besök i centrum ändå behövs hjälper personal till med detta.

8. **Nacka Miljövårdsråd** har lämnat in ett yttrande som till största delen tar upp samma frågor som yttrandet under samrådet. De frågor som utvecklats ytterligare rör främst kollektivtrafik samt förändringarna mellan samrådsförslaget och utställningsförslaget.

Nacka Miljövårdsråd är starkt kritiska mot den föreslagna bebyggelsen och menar att exploateringen är alltför hård, vilket strider mot gällande översiktsplan och tidigare förslag som Ältabornas syn på Ältadalen. En större del av området bör lämnas för lek, fritidsaktiviteter och natur/park. De från natursynpunkt bevarandevärda områdena 1, 2 och 3 bör inkluderas i naturreservatet Strålsjön-Erstavik och det bevarandevärda området 5 bör bevaras i sin helhet.



Miljövårdsrådet påpekar att området behöver ökad turtäthet för busstrafiken på Lovisedalsvägen, en busslinje som fortsätter utefter Storkällans väg – Grustagsvägen – Töresjövägen och mot Tyresö centrum samt direkt förbindelse mot Sickla. Vissa bussar till Tyresö skulle i framtiden kunna dras via Älta och Ältadalen. Linjerna benämns som I och N i Trafikförvaltningens (Stockholms läns landsting) "Stomnätstrategi för Stockholms län, Etapp 2 - Stockholms län utanför ytterstaden". Området bör ha utfart för biltrafik endast mot Storkällans väg. Lokalgatan mot Lovisedalsvägen bör utgå eller göras till en sekundär utfart.

Rådet påpekar även behov av service, återvinningsstation, bollplan, bredare parkstråk, gröna tak, energihushållning, gäsparkering och hundrastgård samt tar upp frågor om markförorningar, dagvatten och luftförorningar. Nacka miljövårdsråd anser att äldreboende inte bör placeras här och ifrågasätter om det blir tillräckligt med förskoleplatser samt framhäller att en miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas på grund av dagvattensituationen och närheten till Erstavik och naturreservatet Strålsjön-Erstavik.

**Planenhetens kommentar:** Planen innehåller mer bebyggelse än 2002 års översiktsplan anger, vilket också är anledningen till att ett planprogram tagits fram. Planen stämmer emellertid med gällande översiktsplan antagen i juni 2012. Detaljplanen innebär en avvägning mellan exploateringsintresset och de tidigare idéerna om den gröna Ältadalen. Det redovisade grönstråket är mellan 70 och 200 meter brett och bedöms vara tillräckligt för de behov av lek och rekreation som finns. En utökning av naturreservatet är inte aktuell, men de bevarandevärda områdena 1, 2 och 3 är betecknade som naturmark i detaljplanen och den största delen av skogspartiet i söder (område 5) sparas också som naturmark.

Vid den naturvärdeskartering inklusive insektsinventering som genomförts hittades inga rödlistade arter i fällfångsterna, men ändå flera som är regionalt sällsynta. Grustäkten bedömdes som en genomsnittlig täkt i ett regionalt perspektiv vad gäller art- och individrikedom. Förekomst av Bibagge har dock rapporterats till ArtPortalen, vilket införts i planbeskrivningen. I planens avvägning mellan olika intressen har behovet av bostäder och ett återställande av marken prioriterats i områdets södra och mellersta del. I planens nordligaste del behålls grusslänterna i naturmarken.

Kommunen har kontinuerliga diskussioner med SL om alternativa linjesträckningar och ökad turtäthet för busstrafiken. Någon ny busslinje till Tyresö är dock inte aktuell för tillfället.

Frågor om markförorningar, dagvatten och luftförorningar har utretts under planarbetet och kommunen har beslutat att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna uppfattning och någon miljökonsekvensbeskrivning tas därför inte fram.

## 9. Naturskyddsföreningen i Nacka

- ✓ Planeringen är felvänd, låt hållbarhetsfrågorna styra planens utformning från grunden
- ✓ Värna de känsliga sandmiljöerna där den sällsynta bibaggen förekommer
- ✓ Spara hela närvärksområdet öster om Sigfridsborgsskolan



- ✓ Ta tillvara synpunkter om bevarande av närekreationsområden m.m. från ”Ältabornas syn på Ältadalen”
- ✓ Kollektivtrafiken skulle kunna ha planerats annorlunda
- ✓ Bilpooler och sänkta parkeringstal för att uppnå ett mer hållbart resande.
- ✓ Upprätta en miljökonsekvensbeskrivning

Naturskyddsföreningen i Nacka saknar fortfarande en djupare analys av hur Ältadalen kan bebyggas på ett hållbart sätt. Det verkar redan vara bestämt att det är 230 – 250 bostäder i friliggande småhus som ska byggas. Är det optimalt utifrån ett hållbarhetsperspektiv? De ställer sig tveksamma till det. Det är ett bebyggelsemönster som oftast innebär ett stort bilinnehav och lågt kollektivtrafikresande. Naturskyddsföreningen anser att man har börjat i fel ände, istället borde man förutsättningsslöst tittat på hur man kan planera Ältadalen så att bebyggelsen inte tar naturmark i anspråk, inte ökar biltrafiken o.s.v. En viktig aspekt av hållbar utveckling är dialog med medborgarna, något som lyser med sin fränvaro i planförslaget. De anser också att man borde ta tillvara på det som framkom i ”Ältabornas synpunkter på Ältadalen”. Vidare borde en dialog föras med medborgare och föreningar om hållbarhetsfrågorna.

Föreningen lyfter fram att Ältadalens största naturvärden ligger i de blottade sand- och grusytorna. Den rödlistade bibaggen förekommer i Ältadalens norra del. Även om ingen bebyggelse är planerad i den del av Ältadalen där bibaggen förekommer så berörs den självklart av planerna genom ökat slitage m.m. De gröna sträken ser inte ut att bli tillräckligt breda både för att kunna fungera som spridningskorridorer för djur- och växter samt kunna ge rekreativvärden för människor. De ser gärna att de bevarandevärda områdena 1, 2 och 3 införlivas i naturreservatet Strålsjön-Erstavik och att område 5 bevaras i sin helhet. Just område 5 är oerhört viktigt som närekreationsområde för Ältaborna och ett viktigt närskogsområde för skolorna i området. Påverkan på Erstavik genom bl.a. ökat slitage från fler besökare bör uppmärksammas i miljöredovisningen. Dagvattenhanteringen måste studeras mycket noggrant i det fortsatta planarbetet.

När man har chansen att planera ett område från grunden borde man ha stora möjligheter att planera för kollektivtrafik och ett minskat bilberoende. Det är bra att det framförs tankar om bilpooler i området men det borde kombineras med andra åtgärder, bl.a. kraftigt sänkta parkeringstal.

Med tanke på exploateringens omfattning, den känsliga grundvattensituationen, de mycket värdefulla sandytorna, närheten till och påverkan på Erstavik genom ökat slitage och naturreservatet Strålsjön-Erstavik samt en biltrafikalstrande bebyggelsestruktur är det föreningens uppfattning att detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken ska upprättas.

**Planenhetens kommentar:** Tät bebyggelse är oftast att föredra ur ett hållbarhetsperspektiv vilket också är en påtaglig inriktning i Nackas nya översiktsplan. I Ältadalen har dock kommunen gjort bedömningen att en bebyggelse med i huvudsak småhus är lämpligast på grund av områdets läge, omgivande karaktär och befintlig



efterfrågan. I detaljplanen eftersträvas därför att göra ett sådant område så hållbart som möjligt. De nya bostäderna får anknytning till befintlig bebyggelse och kan till viss del nyttja befintlig infrastruktur. Underlaget för busstrafiken ökar med den nya bebyggelsen och de små tomterna innebär ett effektivt markutnyttjande. I övrigt tar naturskyddsföreningen upp samma frågor som Nacka Miljövårdsråd (se kommentar ovan).

## Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

### 10. Ägaren till fastigheten Erstavik 25:32 och innehavaren av Erstaviks

fideikommis (Erstavik 25:1) uttrycker att det är bra med en naturlig övergång mellan Älta och Erstaviks naturområde. Det är särskilt viktigt med hänsyn till att miljön i Erstavik är av intresse nationellt och regionalt. Ytterligare förtätning i planområdet, utöver den som nu föreslås, skulle vara mycket negativ.

Fastighetsägaren betonar vikten av ökad tillsyn och ordningshållning i Erstavik i och med att bebyggelsen kommer närmare det som till stor del är naturreservatsområde, och att ansvaret för detta är det allmännas. Förslaget behöver därför kompletteras med åtgärder som tillgodosser behoven av tillsyn och ordningshållning.

I övrigt betonas att genomförandet av uppfyllnad av marken kräver kommunala beslut om trafiken till och från området. Erstavik och de verksamheter som nu och i framtiden bedrivs där måste också garanteras utfart till allmänna vägar. Om nuvarande servitut upphävs måste frågan lösas på annat sätt.

**Planenhetens kommentar:** En av grundtankarna i detaljplanen är att skapa en zon med parkmark mellan den nya bebyggelsen och Erstavik. Någon ytterligare exploatering är därför inte aktuell. Ordningshållning och tillsyn inom Erstavik 25:1 är inget som regleras i detaljplanen. Dock är det en viktig fråga och ska bevakas i de löpande diskussioner som förs mellan Erstaviks godsförvaltning och kommunen. Tillgängligheten till olika delar av planområdet, för bland annat uppfyllnad, regleras i avtal om genomförandet som träffas mellan kommunen och inblandade parter.

De olika servitut för väg som är till förmån respektive last för fastigheter som berörs av detaljplanen skall ses över. Om de är onödiga kan de upphävas, funktionen med tillgänglighet till allmänt vägnät från Erstavik 25:1 och Erstavik 25:32 skall alltjämt säkerställas. En alternativ utfart från Erstavik kan anordnas i samband med att ett område vid Tyresövägen (del av Erstavik 25:1) planläggs för handelsändamål.

Delar av fastigheten Erstavik 25:32 får ny användning och tillfart via planområdets gatunät. Tillgängligheten till den kvarvarande delen av Erstavik 25:32 säkerställs genom övriga befintliga servitut eller eventuellt över annan kommunal mark.



## Inkomna synpunkter från fastighetsägare och sakägare utanför planområdet

- 11. Ägaren till fastigheten Älta 30:67 (Odlingsvägen 33)** lämnade in kritiska synpunkter på förslaget under samrådsskedet. Nu under utställningen har den boende åter kommit in med ett yttrande och konstaterar att det fortfarande planeras en utfart från planområdets norra del till Lovisedalsvägen. Den boende menar att analysen av vad som kommer att hända med trafikströmmarna är mycket bristfällig och att om anslutningen byggs ökar risken för olyckor.

**Planenhetens kommentar:** Det nya områdets huvudsakliga angöring kommer att vara från Grustagsvägen i söder men det är en fördel att ha en alternativ anslutning. Viss trafik från området kommer att ta sig genom Älta och det är då en fördel att sprida denna på både Evalundsvägen och Lovisedalsvägen/Erstaviksvägen. Den blivande trevägskorsningen kommer att detaljstuderas från trafiksäkerhetssynpunkt och hastighetsdämpande åtgärder i form av en vägbula att utföras på den nya anslutningsvägen.

- 12. Ägaren till fastigheten Älta 54:44, (Tallkottsvägen 10)** menar att det är en för tät bebyggelse i förslaget samt att de grönområden som bevaras inte är i linje med tidigare samtal med de boende i närområdet. De boende önskar färre hus i det nya området och att det ska vara mer luft mellan dessa, större rekreativområden, att ett friluftscafé skapas för att fungera som en mötesplats, att förskolan placeras i södra delen av området samt att det byggs en idrottshall som kan användas direkt från Tyresöleden. Den största negativa konsekvensen som lyfts fram är den ökade trafikbelastningen på Lovisedalsvägen och övriga vägar.

**Planenhetens kommentar:** Principerna för bebyggelsen är att den är tätast i den västra delen och att tätheten och även den tillåtna nockhöjden sedan är något lägre i angränsning mot park- och naturområdena i öster. Det kommer alltså vara en gradvis nedtrappning mot utkanten av området. Planenhetens bedömning är att relationen mellan bebyggelse och rekreativområden är väl avvägd. Att det trots allt är en relativt tät bebyggelse som föreslås är ett sätt att skapa underlag för tätare busstrafik, men också en naturlig följd av det attraktiva läget och att marken är värdefull.

Den föreslagna förskolans placering bedöms vara lämplig av flera skäl, bland annat närheten till befintlig skolverksamhet, busshållplats och naturområde. Planläggande för friluftscafé förutsätter att det finns någon intressent som är villig att driva en sådan verksamhet. Under planarbetet har varken den frågan eller en eventuell idrottshall varit uppe till diskussion.

- 13. Tomträtsinnehavare på fastigheten Älta 30:70 (Odlingsvägen 27),** som i sin skrivelse även företräder fler icke namngivna ”boende på den övre delen av Odlingsvägen”, motsätter sig med bestämdhet föreslagen placering av förskola. De inkom även med synpunkter kring detta under samrådet. De boende påtalar att deras tidigare kritik inte lett till någon förändring för att minska de negativa konsekvenserna av förskoleplaceringen. De aktuella bostadstomterna ligger i direkt anslutning till Sigfridsborgs skola och är alltså redan kraftigt påverkade av ljudnivåer från skolgården och ventilationsanläggningar samt av störningar från trafik- och parkeringssituationen på Lovisedalsvägen. De boende menar att biltrafiken i anslutning till skolan ökat markant på senare tid och att vägen kantas av parkerade



bilar. Buss 801 har på grund av detta framkomlighetsproblem. De boende menar att förskolan borde placeras närmare den nya bebyggelsen.

**Planenhetens kommentar:** Situationen med Sigfridsborgs skola i närheten av befintliga radhus beslutades i samband med att den för det området aktuella stadsplanen fastställdes 1972. Att bostäder ligger i anslutning till skolor och förskolor är fullt naturligt. Planenhetens bedömning av att den föreslagna förskolans placering är lämplig redovisas i föregående kommentar. Den förmodade trafikökningen är en av anledningarna att Lovisedalsvägens utformning förtydligas och görs trevligare med trädplantering, separat gång- och cykelbana, busshållplats, övergångsställen och markerade parkeringsplatser osv. En särskild parkeringsplats ska även anläggas för förskolan.

Planenheten bedömer att den föreslagna förskolan inte medför större negativa konsekvenser än vad som får anses vara normalt i ett tätbebyggt område.

**14. En anhörig till boende på Älta 37:38** vill främst att läget för en ny förskola och nytt äldreboende omprövas med hänsyn till det boende som ligger på angränsande fastighet. På boendet bor ett flertal personer med speciella behov och som kan vara mycket känsliga för ljud, exempelvis från en förskolegård eller trafik. De vill heller inte komma i direkt blickfång från förskolan utan har behov av lugn och ro.

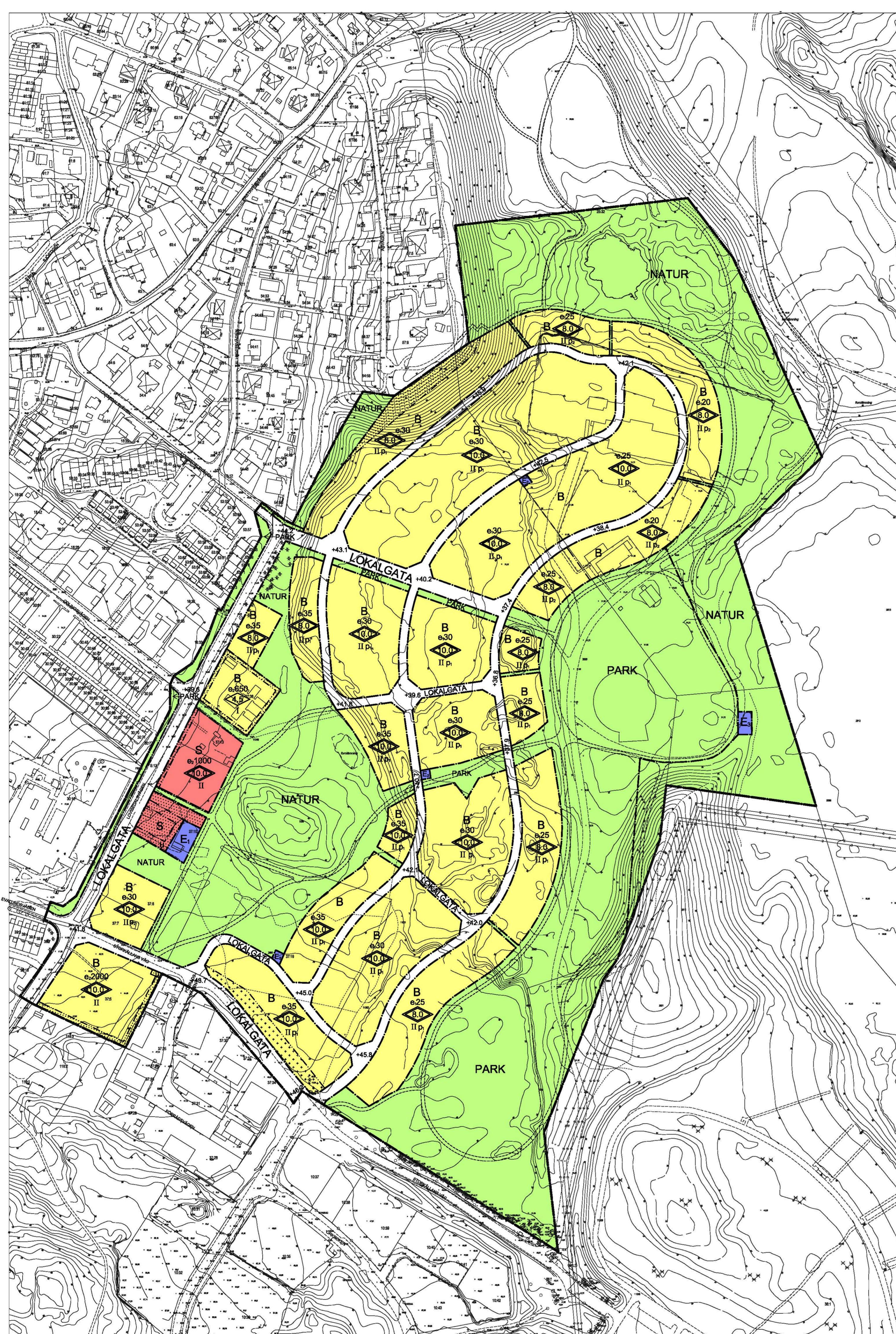
**Planenhetens kommentar:** Läget för den nya förskolan har ur flera aspekter bedömts som optimal. Förskolan är placerad med gångavstånd från samtliga bostäder i det nya området. Den kommer också att ligga nära Sigfridsborgs skola och i anslutning den befintliga skogsdungen öster om förskolan. Förskolans byggnad är tänkt att förläggas i norr och gården åt söder, vilket innebär att förskolegården inte vetter mot det befintliga boendet. Parkering till förskolan är placerad söder om förskolegården och varuleveranser planeras att ske från en ficka på Lovisedalsvägen. När det gäller äldreboendet ligger det på större avstånd och dess verksamhet bedöms inte vara störande. De eventuella störningarna för boendet bedöms därför som små.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Sven Andersson  
Översiktplanerare

Jerk Allvar  
Planarkitekt



GRUNDKARTA ÄLTADALEN skapad 2013-02-13  
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, Höjdsystem RH2000

## ANTAGANDEHANDLING

Skala 1:2000 (A1)

# **Detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter Ältadalen, i Älta Nacka kommun**

- Till planen hör:
  - Planprogram
  - Planbeskrivning
  - Miljöredovisning
  - Hållbarhetsprogram
  - Fastighetsförteckning
  - Illustrationsplan

Andreas Totsch

planchef

1

1

Tillstyrkt av MSN

Antagen av KF \_\_\_\_\_  
Laga kraft \_\_\_\_\_

Page 1

erik Allvar  
lanarkitekt

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

JOURNAL OF CLIMATE

KFKS 1997/125-214  
Projektnr. 9242961200

\_\_\_\_\_

THE INFLUENCE OF CULTURE ON PARENTING

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för del av Älta 10:I m fl fastigheter, Ältadalen, i Älta, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2013, reviderad i oktober 2013



Planområdets geografiska läge i kommunen

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Miljöredovisning
- Hållbarhetsprogram och riktlinjer för hållbart byggande
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan (ÅWL Arkitekter)

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar i första hand till att möjliggöra bostadsbebyggelse i den före detta grustäkt som utgör en stor del av planområdet. Vid Lovisedalsvägen planeras dessutom en förskola och ett äldreboende. Tidigare framtagna idéer om att Ältadalen ska vara ett grönt stråk tas tillvara genom att den östra delen av dalgången planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter. Genom att planera för bostäder och service i områdets västra delar och grönområde i de östra kan detaljplaneområdet skapa en naturlig övergång mellan tätorten Älta och Erstaviks naturområde.

Planeringen av Ältadalen ska grundas på ett hållbart stadsbyggande ur social, miljömässig och ekonomisk synvinkel. Till detaljplanen hör ett särskilt hållbarhetsprogram, som även innehåller målområden ur ”riktlinjer för hållbart byggande”, antagna av miljö- och stadsbygnadsnämnden.

För att illustrera hur Ältadalen skulle kunna bebyggas har en illustrationsplan och ett antal gestaltningsskisser arbetats fram av ÅWL arkitekter och Cedervall arkitekter. Illustrationsplanen innehåller i huvudsak friliggande småhus.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förutsättningar	2
Planförslaget	10
Konsekvenser	15
Genomförande frågor	18

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Läge, areal & markägoförhållanden

Plandområdet ligger i östra delen av Älta och omfattar en areal om drygt 33,6 hektar. Området avgränsas i öster av Storkällans kyrkogård och naturmark som hör till Erstavik, i norr av Erstavik 25:32, i väster av bebyggelsen längs Åsvägen och Lovisedalsvägen, samt i söder av Storkällans väg.

Största delen av plandområdet ägs av Nacka kommun. Vasakronan äger fastigheten Älta 37:19 i södra delen av plandområdet och i norr ägs fastigheten Erstavik 25:32 av en privatperson. Nacka församling äger viss mark som ingår i plandområdets östra del. Längs Lovisedalsvägen finns två privatägda småhusfastigheter.

### Översiktlig planering

#### Gällande översiksplan

Planförslaget stämmer överens med gällande översiksplan ”Hållbar framtid i Nacka” som antogs i juni 2012. I översiksplanen redovisas för plandområdet ”gles stadsbebyggelse som domineras av bostadsbebyggelse men som även kan innehålla kontor, handel, skolor, förskolor etc. samt grönområden och nödvändig infrastruktur”. För området anges att en exploateringsgrad mellan 0,5 och 1,0 som lämplig och en inriktning med bebyggelsehöjd i högst två våningar med enstaka undantag. I översiksplanen redovisas Nackareservatet - Erstaviksområdet som nationellt värde för rekreation. Ett svagt samband i grönstrukturen uppmärksammades dock från plandområdet och söderut. Detaljplaneförslaget ger möjlighet att behålla befintligt samband i grönstrukturen samt stärka detta genom att planera för grönområde i planens östra del.

#### Tidigare översiksplan

När detaljplanearbetet startade våren 2009 gällde den översiksplan som antogs 2002. På grund av att planarbetets inriktning i vissa delar avvek från översiksplan 2002 upprättades då ett detaljplaneprogram.

#### Grönstrukturprogram

I det grönstrukturprogram som antogs 2011 anges plandområdets västra delar som närnatur och närskog i ett större sammanhängande grönområde av regionalt värde. I plandområdets sydvästra del finns ett skogsparti, på kartan nedan benämns detta som det centrala skogspartiet. En del av detta utgör skog som enligt RTK (Regionplanekontoret) anses vara äldre, över 100 år, sammanhängande skog inom de gröna kilarna. Även variationsrika skogsbyggnader och kulturhistoriskt landskap uppmärksammades i angränsning till plandområdet i öster. Den grönstruktur som funnits värdefull i grönstrukturprogrammet säkerställs till stor del i planförslaget. En mindre del av naturen tas dock i anspråk av äldreboende, förskola och bostäder. Som helhet bedöms dock planförslaget påverka grönstrukturen positivt då plandområdets östra delar avsätts för grönytor och att kopplingar till den regionala grönkilen därmed skapas.

## Detaljplaneprogram

Ett planprogram, daterat mars 2010, har upprättats för aktuellt område. Programmet antogs av kommunstyrelsen 2010-05-03. Planförslaget stämmer väl överens med detaljplaneprogrammet.



Detaljplaneprogrammets huvuddrag

## Detaljplaner

För den södra delen av planområdet gäller:

- byggnadsplanerna B13, fastställd 1938-06-02 och B31, fastställd 1944-05-13 (bl. a. bostäder i nuvarande grusgrop, ej genomförda)
- byggnadsplan B55, fastställd 1959-04-18 (industriändamål, omfattande skogsdungen i sydväst, ej genomförd)
- stadsplan S53, fastställd 1968-03-06 (gatumark i korsningen Lovisedalsvägen-Storkällans väg)
- stadsplan S227, fastställd 1971-06-23 (Storkällans kyrkogård och högspänningsledning)
- detaljplan DP167 som vunnit laga kraft 1998-05-21 (förskola, ej genomförd)
- detaljplan DP349 som vunnit laga kraft 2005-04-15 (gruppboende vid Lovisedalsvägen)

Områdets norra delar och vissa delar utefter Lovisedalsvägen är inte tidigare planlagda. I väster gränsar området till fastställda stadsplaner från 60- och 70-talen S53, S236 och S258. I söder



gränsar planområdet till en stadsplan för industri, S226, och en ny detaljplan för Ältadalens verksamhetsområde, DP480 som vann laga kraft 2010-01-12. Detaljplanen för en ny trafikplats på Tyresövägen, DP487, som vann laga kraft 2010-06-23 innebär att planområdet kan angöras från Tyresövägen.

## **Intressen enligt 3, 4 och 5 kap MB**

Planområdet gränsar till Erstaviksområdet, vilket medför att detaljplanen längst i nordost berörs av riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § MB. Planområdet gränsar även till område av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 3 kap 6§ MB.

## Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet berör tre recipenter, Kalvfjärden via Tyresån och Albysjön, Erstaviken, och till viss del Strömmen. Samtliga är klassade som vattenförekomster och omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Enligt vattendirektivet får inte statusen försämras och god ekologisk status ska vara uppnådd senast 2021.

## **Intressen enligt 7 kap MB**

Norr om planområdet finns naturreservatet Strålsjön - Erstavik enligt 7 kap 4 - 8 §§ MB. Enligt reservatsföreskrifterna är det förbjudet att bland annat ”bedriva täkt eller annan verksamhet som förändrar områdets topografi eller ytförhållanden så som att gräva, spränga, muddra, borra eller utfylla”. Målet med skogen är att på lång sikt få en växling mellan avverkade ytor, ungskog och mogen skog.

En mindre del av planområdet ligger inom den sekundära skyddzonen för Sandasjöns vattenskyddsområde. Inom detta område gäller skyddsföreskrifter enligt 7 kap 21 – 22 §§ MB som syftar till att skydda grundvattnets kvalitet och kvantitet.

## **Övriga kommunala beslut**

Kommunstyrelsen beslutade 1998 att förköpa större delen av marken i Ältadalen i samband med att Ballast (idag NCC Roads) förvärvade denna. I november 2000 tecknades ett avtal mellan kommunen och Ballast om tippling av massor i området.

Områdesnämnden i Älta beslutade i oktober 1999 att en dialogserie om Ältadalens utveckling skulle hållas med Ältaborna. Dialogen resulterade i rapporten ”Ältabornas syn på Ältadalen”. På kommunstyrelsens uppdrag utarbetades sedan ett förslag till utvecklingsplan för Ältadalen. Kommunen fattade dock inget beslut om utvecklingsplanen.

I juni 2007 beslutade kommunstyrelsen att ingå markanvisningsavtal med NCC. Markanvisningsavtalet berör största delen av kommunens mark i Ältadalen och utgår från ett grovt skissat planutkast med 145 friliggande småhus.

I samband med utbyggnaden av Södra Hedvigslund har en detaljplan tagits fram för en trafikplats på Tyresövägen. Trafikplatsen är utbyggd och ligger där Ältabergsvägen möter Töresjövägen under Tyresövägen. Anslutningen till Tyresövägen innebär en klar förbättring för möjligheterna att nå Ältadalen.

## Landskapsbild

Ältadalen var tidigare en del av en rullstensås som sträcker sig i nordsydligt riktning. Planområdet utgörs till största del av en före detta sand- och grustäkt. Både uttaget av grus ur rullstensåsen och den pågående återfyllnaden har inneburit dramatiska avtryck i landskapet. Landskapsrummet är tydligt definierat av den öppna ytan omgärdad av skog. Längst norrut kantas planområdet av stora nivåskillnader som utgörs av tallplanerade sandsländer upp till befintlig villabebyggelse. I norr och öster kantas planområdet av ett långt skogsbrun som gränsar till Erstaviksområdet.



Vy över planområdet från norr

## Geotekniska förhållanden

Sedan täktverksamheten upphört i Ältadalen har en stor mängd massor tippats på kommunens mark och marknivån har höjts i denna del av området. Ett område omedelbart norr om Storkällans väg har fyllts ut med lösa massor som inte går att bebygga. Längre norrut i dalgången har utfyllnad skett med packade massor, vilket möjliggör uppförande av ny bebyggelse.

## Fornlämningar

Planområdet ligger inte inom utpekad kulturmiljö av lokalt eller nationellt intresse. Fornlämningsregistret anger två fornlämningslokaler med beteckningarna Nacka 174:1 och 175:1, den första ligger norr om höjden i det centrala skogspartiet och den senare ligger strax utanför planens nordöstra gräns. Fornlämningslokalerna ligger i, eller i anslutning till, planens grönt/rekreationsområden. Det rör sig om troliga boplatser från stenåldern att döma av känt fyndmaterial, bl. a i form av kvartsavslag som tyder på verktygsbearbetning. En arkeologisk utredning har genomförts (Stockholms läns museum Rapport 2012:16). Efter denna har läget på fornlämningen 174:1 korrigerats. Fornlämningarna redovisas på plankartan, men kräver inte ytterligare undersökning. Tillstånd ska sökas hos länsstyrelsen för markingrepp i anslutning till fornlämningarna.

## Vattendelare och avrinningsområde

Den största delen av planområdet tillhör Albysjöns avrinningsområde. Avrinningen sker via Fnyskdiket i Tyresö kommun. Ingen ytavrinning bort från grusgropen förekommer. Ältadalen

och omgivande område kan därför betecknas som ett eget avrinningsområde där avrinningen sker i form av ett grundvattenflöde. Ett mindre område vid planområdets norra gräns ingår i Sandasjöns vattenskyddsområde. Här sker avrinningen genom ett grundvattenflöde norrut.

### **Mark och vegetation**

Den naturliga vegetationen på denna typ av mark utgörs av tallskog. I schaktslänterna planterades tall i mitten av 70-talet. Bestånden är tät, ogallrade och risiga samt utan undervegetation. På dalbotten har ny vegetation etablerat sig, i första hand tall med inslag av björk. På de områden som nyligen fyllts med fyllnadsmassor finns ingen vegetation. Den norra delen av dalen karaktäriseras bitvis av fältsten. Marken är grusig och stenig och övergår i sandig mark i öster. Bland stenhällarna finns en naturligt bildad damm, ett större så kallat hällkar.



*Hällkaret omgivet av stenhällar i planområdets norra del*

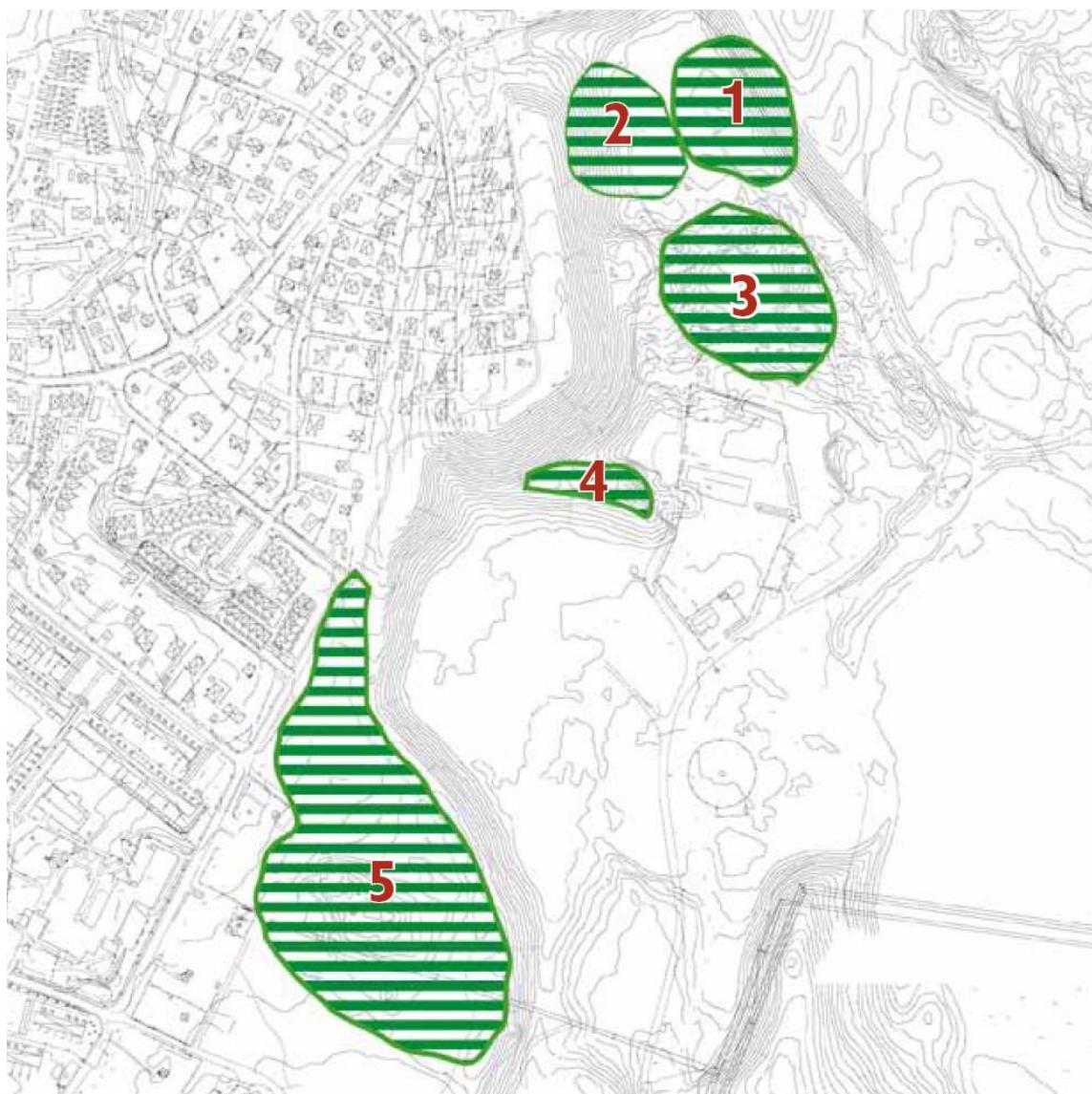
Bestånden av planterade tallar är tätare och högre mot norr och öster medan tallen i den steniga slänten mot väster inte är så hög och väletablerad.

I det centrala skogspartiet mellan dalen, Lovisedalsvägen och Storkällans väg finns en högvuxen vacker granskog med inslag av björk och tall. Mot sydost i detta skogsparti sker en gradvis övergång mot tall i de högläntare delarna. Viss undervegetation finns i några svackor. I mitten av det centrala skogspartiet finns en liten bergshöjd, delvis skogsbevuxen, och strax norr om bergshöjden finns ett parti som likt en pelarsal av högresta tallar bildar en öppen plats i skogen. Slänternas krön kantas av ungbjörk. Flera stigar korsar området.

### **Bevarandevärda naturtyper**

I utredningen ”Ältadalen – förslag till utvecklingsplan” (2001), har en analys gjorts av bevarandevärda naturtyper. Följande naturtyper beskrivs:

1. En med skötsel utvecklingsbar tallskog.
2. Det enda området i dalen med kullerstenar i sammanhängande fält. Det är ett vackert material, åsens innandöme exponeras och det ger möjlighet till ett öppet obevuxet område med minimala skötselinsatser.
3. En pärla, bergshöjdens mjukt rundade hällar tillsammans med vattenögat i urskålningen har ett högt bevarandevärde.
4. Ett stycke förhållandevis fin vegetation (med inslag av buskskikt) samt landskapsform.
5. Den vackra gran- och tallskogen är ett värdefullt område för närekrektion då det skiljer sig markant både från själva tätområdets nyetablerade vegetation samt från reservatets angränsande tallhed.



Karta som redovisar bevarandevärda naturtyper inom planområdet enligt utredningen Ältadalen – förslag till utvecklingsplan (2001). Område 1 och 2 ligger just utanför planområdet, område 5 utgör huvuddelen av det centrala skogspartiet.

## **Insektsinventering**

En naturvärdeskartering (Ekologigruppen 2010) har genomförts för planområdet. Denna kartering syftade i första hand till att kartlägga förekomsten av insekter i grusgropen. 6 fönsterfällor placerades ut i täktområdet. Fällorna fångade 207 individer fördelade på 44 arter. Inga rödlistade arter fanns bland fällfångsterna, men ändemot flera som är regionalt sällsynta. För att jämföra olika täktområden används två femgradiga skalor. Den ena skalan mäter art- och individrikedom (diversitet), den andra mäter antalet sällsynta arter jämfört med andra tärnor i länet. I båda skalorna får Ältadalen en 3:a, d v s medel, vilket innebär att Ältadalen är en relativt ordinär grustäkt i Stockholmsområdet. Enligt rapportering till ArtPortalen, har arten bibagge *Apalus bimaculatus* (NT) dock iakttagits inom täktområdet 2010.

## **Bebyggnelse och verksamheter**

Inom planområdet finns ett fåtal byggnader. I norr finns ett avgränsat område där bilskrotning tidigare bedrevs. Alla byggnader förutom en mindre hallbyggnad i plåt är rivna. Längst i sydväst finns en fördelningsstation för eldistribution samt några befintliga småhus. Angränsande till planområdet i väster finns blandad villa- och radhusbebyggelse. Söder om Storkällans väg, i anslutning till planområdet finns ett befintligt industriområde. Dessa verksamhetens påverkan på planområdet behandlas under rubriken miljöstörningar.

## **Service**

Sigfridsborgs skola ligger vid Lovisedalsvägen omedelbart väster om planområdet. En utbyggnad och/eller ombyggnad av skolan planeras för att täcka behovet från Södra Hedvigslund och Ältadalen. Kommersiell service finns vid Älta gård cirka 1 km från området och i Älta centrum på cirka 1,3 km avstånd.

## **Fritid**

Det centrala skogspartiet i planområdets sydvästra del är mycket använt av barnen i Sigfridsborgsskolan. Området är idag planlagt för småindustri. Erstaviksområdet, som gränsar till planområdet i norr och öster, är ett stort sammanhängande, i huvudsak obebyggt, område med omväxlande natur. Det är ett välbesökt närlövområde och ett utflyksområde för hela Storstockholmsregionen.

## **Gator och trafik**

Befintligt gatunät är av varierande standard. En trafikutredning för södra Älta har gjorts (WSP 2010-03-11). Planområdets påverkan på befintligt gatunät beskrivs under avsnittet konsekvenser sid 15. En ny trafikplats har byggts där Ältabergsvägen möter Töresjövägen under Tyresövägen, vilket ger klart förbättrade möjligheter för trafik till och från planområdet. Kollektivtrafik finns idag i form av buss på Evalundsvägen och Lovisedalsvägen. Utmed Grustagsvägen har en del av ett planerat regionalt gång- och cykelstråk byggts ut.

## **Teknisk försörjning**

I Storkällans väg finns en huvudspillvattenledning som även är ansluten från Tyresö. Söder om planområdet finns ett vattentorn. Kommunala VA-ledningar finns i Åsvägen, Lovisedalsvägen och Storkällans väg. Fjärrvärmeläning finns längs Lovisedalsvägen och del av Storkällans väg.

Nacka Energi har markförlagda kablar direkt norr om Storkällans väg. Både Nacka Energi och Vattenfall har högspänningssluftledningar omedelbart öster om området på 20 kV respektive 70 kV. Inom planområdet, i anslutning till Lovisedalsvägen, finns en fördelningsstation.

Det finns en återvinningsstation för förpackningar och tidningar på infartsparkeringen i korsningen Ältabergsvägen/Ältavägen samt på Älta centrums p-plats längs Ältavägen. En miljöstation där farligt avfall kan lämnas finns vid Statoil i Älta. En miniåtervinningsstation planeras söder om Storkällans väg.

## Miljöstörningar

### *Förorenad mark*

Inom delar av detaljplanområdet förekommer det förorenad mark på grund av att skrotningsverksamhet funnits på platsen under många år. I andra delar har NCC fyllt ut med schaktmassor från olika platser i regionen. De massor som tillförts området har över tiden haft olika kvalitet. Markmiljöundersökningar har gjorts enligt ett särskilt kontrollprogram i samråd med kommunens miljöenhet. Enligt uppgifter från NCC visar resultatet att det finns lokala markföroringar främst bestående av PAH och vissa metaller. Efter en riskanalys ska bedömning göras av vilka åtgärder som behövs. Beträffande bilskroten har saneringsåtgärder gjorts, men undersökningar behövs för att ge en täckande bild av vilka föroringar som finns kvar på fastigheten. Efter undersökning avgörs vilka åtgärder som är nödvändiga. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka har tillsynen över markföroringar och utfyllnader i området.

### *Befintligt verksamhetsområde söder om Storkällans väg*

Söder om planområdet finns bland annat en bilverkstad med lackering och en galvaniseringsanläggning (Nya Älta Galvan). Enligt Boverkets allmänna råd rekommenderas skyddsavstånd mellan bostäder och de olika verksamheterna mellan 50 och upp till 300 meter. Skyddsavstånden kan anpassas i varje enskilt fall. En riskinventering (Structor 2009-10-23, rev. 2009-11-12) har genomförts och bedömning av miljörisker (Structor 2009-11-09) har gjorts. Någon risk för akuta olyckor förknippade med farliga ämnen i det befintliga industriområdet bedöms inte finnas.

En rapport med spridningsberäkningar avseende emmissioner till luft från Nya Älta Galvan har utförts (IVL 2011-01-20). Det finns inga gränsvärden eller normer för zink eller zinkföreningar i utomhusluft. De grova uppskattningsar som gjorts utifrån de uppgifter som lämnats tyder också på att halterna av zink i olika former inte uppnår Arbetsmiljöverkets nivågränsvärden som dividerats med 1000. Det finns inte heller några gränsvärden eller normer för halter i utomhusluft för väteklorid. Med nuvarande produktion beräknas utsläppen av väteklorid inte uppnå ohälsosamma nivåer. Om verksamheten ökar sin produktion till den maximala volym som de har tillstånd till enligt Miljöskyddslagen, kan det vid ogynnsamma väder- och spridningsförhållanden uppstå halter (upp till  $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) som är nära nivåer som bedöms kunna vara ohälsosamma ( $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

I anslutning till området finns också en begravningsplats och kremeringsanläggning. De bedöms inte ha någon negativ inverkan på planområdet.

### *Buller*

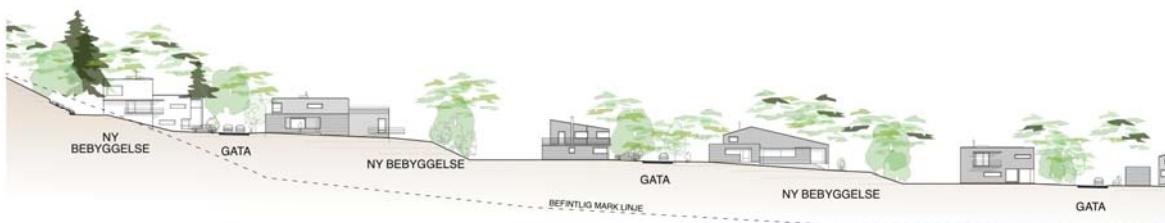
Tyresövägen ligger cirka 300 meter söder om planområdet. Med utgångspunkt från gjorda bullerutredningar innebär Tyresövägen inget problem ur bullerhänseende för Ältadalen. En bullerutredning (Structor 2012-05-03) har utförts för planområdet. Den visar att inga bostäder riskerar ekvivalent buller överstigande 55 dB(A) om området har tre tillfarter. Längs Storkällans väg riskerar vissa bostäder få maximalt buller överskridande 70dB(A) (se planförslag och konsekvenser).

## PLANFÖRSLAG

### Ny bebyggelse

#### Bostäder

Den nya bostadsbebyggelsen är placerad i dalgångens västra och centrala delar. I och med att den gamla grusgropen fylls upp kommer dagens branta slanter ersättas av en jämn slutning i vilken den nya bebyggelsen klättrar. Illustrationsplanen visar i huvudsak friliggande småhus, med inslag av radhus i områdets södra del. I illustrationsplanen redovisas ca 220 bostäder. Planen låser emellertid inte hustyp, utan reglerar endast höjder och exploateringsgrad. Kvartersmark för bostäder kan därför bebyggas med friliggande småhus, radhus eller mindre flerbostadshus. Den tillåtna exploateringsgraden är lägre i områdets östra delar för att få till stånd en mjuk övergång till naturmarken. På grund av områdets topografi är det viktigt att bebyggelsen nivåanpassas och lämpligaste hustyp väljs i varje enskilt läge. Det innebär att sluttningshus i några fall är lämpliga för att undvika stödmurar eller branta slanter.



Principsektion genom norra delen av det nya bostadsområdet i Ältadalen

ÅWL Arkitekter



Principsektion genom södra delen av det nya bostadsområdet i Ältadalen

ÅWL Arkitekter

#### Förskola

En förskola föreslås på Lovisedalsvägens östra sida i anslutning till det centrala skogspartiet. Planen tillåter en total byggnadsarea på 1000 m<sup>2</sup>, vilket kan medge upp till 8 avdelningar. Byggnaden får uppföras i högst två våningar med en nockhöjd på högst 10 meter. Förskolan ska rymma både det nya områdets behov och Sigfridsborgs befintliga förskola. Den befintliga förskolans lokaler kan då byggas om till skola för det ökade behov som blir följd av bostadsbebyggelsen i Södra Hedvigslund och Ältadalen. Planen låser inte byggnadens placering, men en placering i den norra delen av tomtens bedöms ge de bästa förutsättningarna för en bra förskolegård.

#### Äldreboende

Ett äldreboende med ca 45 lägenheter föreslås på en tomt i hörnet Storkällans väg/Lovisedalsvägen. Byggnaden får uppföras i två våningar med en nockhöjd på högst 10 meter och med en total byggnadsarea på högst 2000 m<sup>2</sup>.



Möjlig utformning av äldreboende, sett från söder      Cedervall Arkitekter

## Mark och växtlighet

### Landskapsbild

Topografin kommer till stor del att förändras genom att grusgropen fylls upp. Den mesta bebyggelsen placeras på denna uppfyllda mark och påverkar inte den befintliga vegetationen. Skogsbyn och vissa viktiga träd har blivit inmätta. Ytterligare inmätningar kan bli aktuella i genomförandeskedet. I sydväst sparas den största delen det centrala skogspartiet som natur, men drygt 13000 m<sup>2</sup> av fastigheten Älta 37:19 (industrimark i gällande plan) föreslås som kvartermark för bostäder. I öster utgör befintliga sländer och skogsbyn avslutningen på det parkområde som ska iordningställas. En geoteknisk bedömning av sländernas stabilitet kommer att göras i denna del. Området norr om bebyggelsen föreslås förbli naturmark.

### Markföroreningar

Enligt vad som beskrivits under avsnittet miljöstörningar i föregående kapitel kan åtgärder behövas för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse. Till följd av detta införs en administrativ bestämmelse om villkor för bygglov.

## Lek och utevistelse

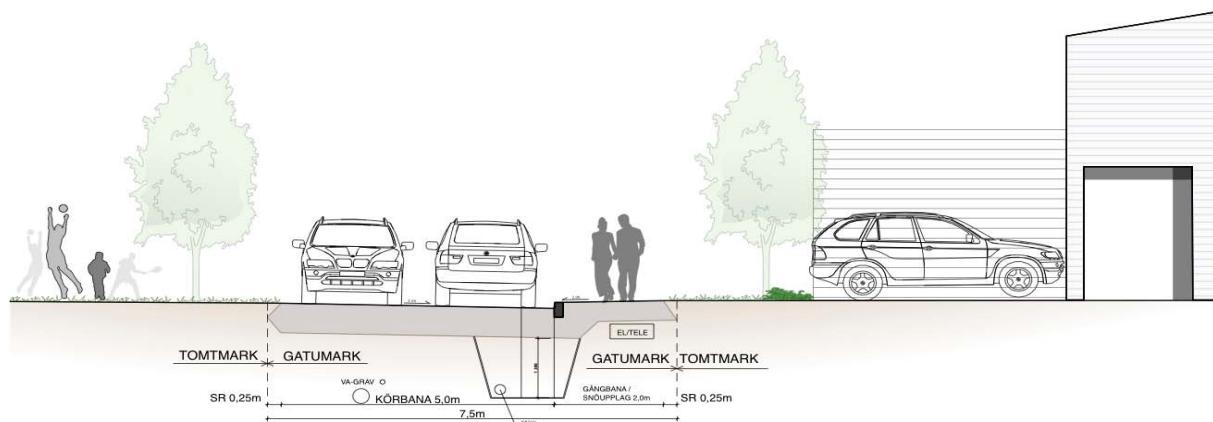
Ältadalens östra del utgörs av ett omfattande park- och naturområde som erbjuder öppna ytor för lek och spel, backar för pulkaåkning och anlagda lekplatser. De öppna ytorna är till för allmänheten och kan exempelvis användas för spontanidrott som bollspel och skidåkning. En större lekplats planeras i områdets centrala parkrum. I parkområdet iordningställs både gång- och cykelvägar och enklare stigar för promenader, hundrästning och jogging. I södra delen av parkområdet planeras en stor plan gräsyta som fungerar för såväl spontant idrottande, bollspel som spontan lek.



Exempel på utformning av en större lekplats      Bild ÅWL Arkitekter

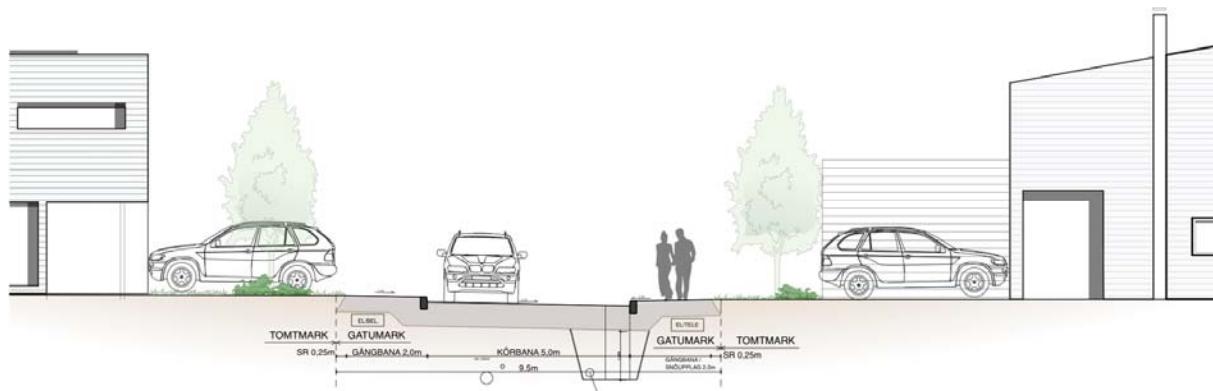
## Gator och trafik

Området angörs i första hand från den nya trafikplatsen vid Tyresövägen via Grustagsvägen. Det nya bostadsområdets anslutning till Storkällans väg sker vid en fyrvägskorsning med Grustagsvägen. I nordväst finns även en anslutning till Lovisedalsvägen. Områdets nord-sydliga gator följer de nivåkurvor området kommer att få efter uppfyllnaden. Körbanorna är 5 meter breda och gatorna har normalt en gångbana. Längs den gata som leder ner i dalgången från Lovisedalsvägen finns en separat gång- och cykelväg då detta är ett viktigt stråk till det centrala parkrummet. Gatunätets korsningspunkter utformas med upphöjningar för att hålla ner hastigheterna och öka trafiksäkerheten. I vissa punkter förekommer även avsmalningar. Parkering ska ske på tomtmark. För friliggande hus är parkeringsnormen 2,0, för radhus 1,5, och för flerbostadshus 1,0 bilplatser per bostad. Ett mindre antal gäsparkeringar föreslås på två platser i området.



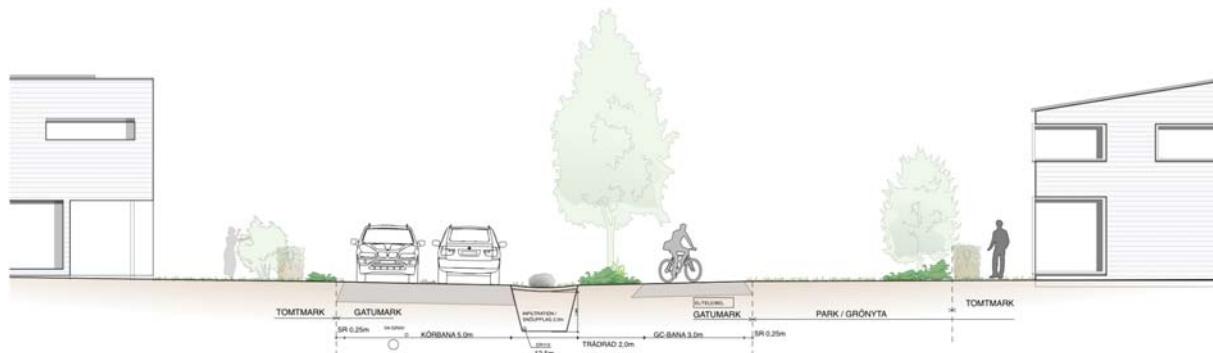
Principsektion för bostadsgata med en gångbana (områdets standardutförande)

ÅWL Arkitekter



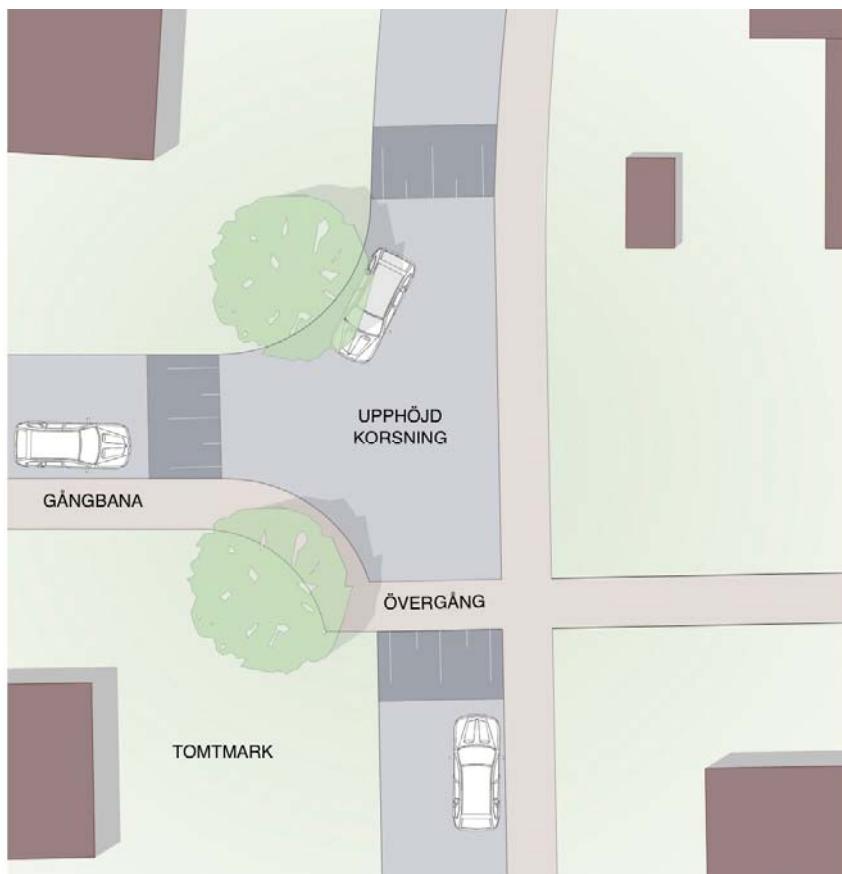
Principsektion för bostadsgata med två gångbanor (vid anslutning mot Storkällans väg)

ÅWL Arkitekter



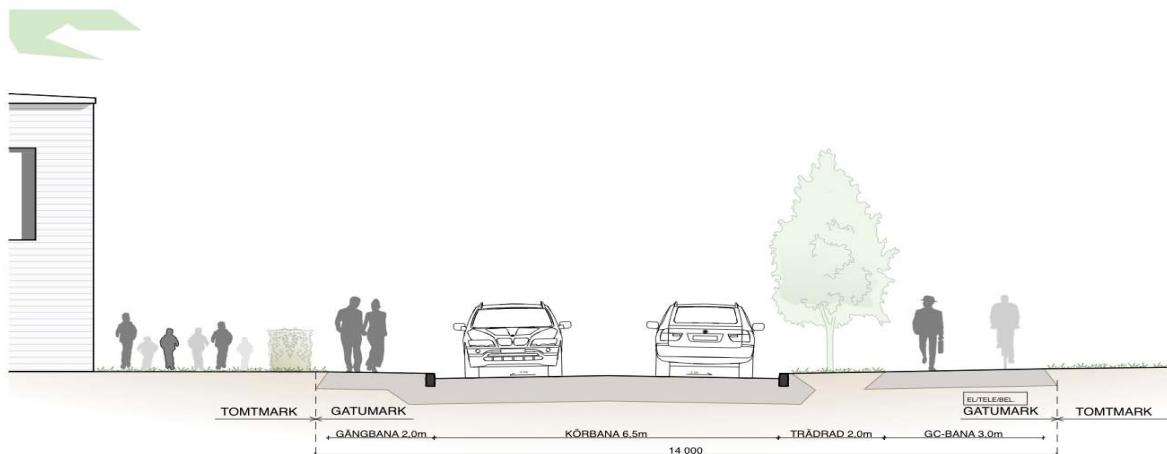
Principsektion för bostadsgata med separat gång- och cykelväg

ÅWL Arkitekter



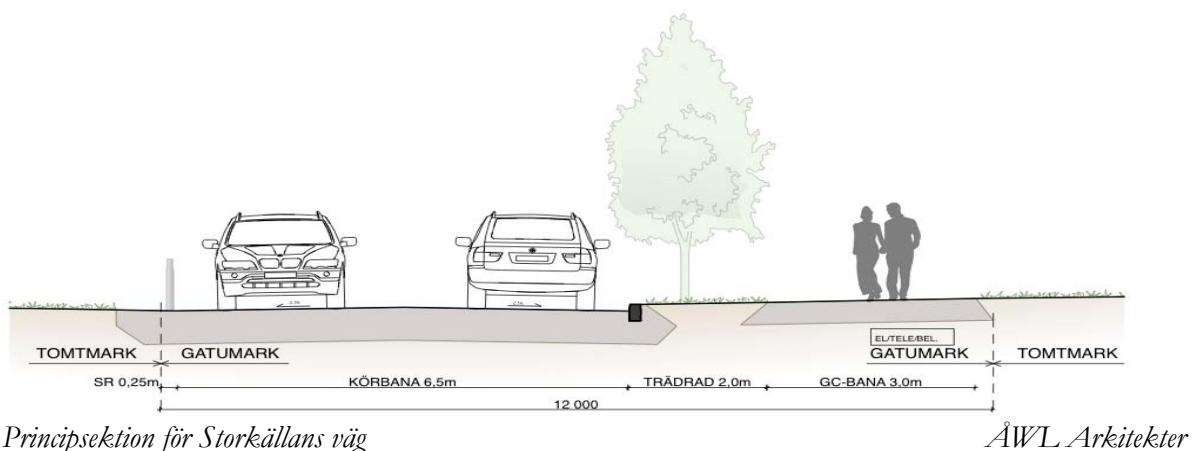
*Principiell formning av trevägskorsning med farthinder i bostadsområdet, ÅWL Arkitekter*

Delar av Storkällans väg och Lovisedalsvägen ingår i planområdet. Längs både Storkällans väg och Lovisedalsvägen iordningställs separata gång- och cykelvägar. Lovisedalsvägen får även en gångbana på västra sidan. Lovisedalsvägen har planerats för så god trafiksäkerhet som möjligt med hastighetsdämpande åtgärder i form av avsmalning och minirondell samt platser för hämtning/lämning vid förskola och skola. Planerade gångstråk från Ältadalen ansluter till Lovisedalsvägen på ett säkert sätt. Parkering för förskolans behov anordnas söder om förskoletomten.



*Principsektion för Lovisedalsvägen*

*ÅWL Arkitekter*



Planen medger att Lovisedalsvägen även i fortsättningen ska vara öppen för trafik mellan Evalundsvägen och Solvägen, för att få ett effektivt utnyttjande av den nya trafikplatsen vid Tyresövägen. Den gällande planen föreskriver en avstängning av Lovisedalsvägen i detta läge. Avstängningen har dock aldrig genomförts. Det ändrade trafikmönster som den nya trafikplatsen för med sig leder också till att trafiken på Solvägen minskar. Trafikprognoserna för södra Älta visar att Lovisedalsvägen får ca 1000 fordon per dygn om den hålls öppen vilket är en normal trafikmängd för gator av Lovisedalsvägens karaktär.

Befintlig busslinje på Lovisedalsvägen ligger inom gångavstånd från alla delar av planområdet. Genom de nya bostäderna ökar underlaget för denna busslinje, vilket borde kunna innebära ökad turtäthet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens VA-nät. Spillvatten leds med självfall till en lågpunkt i området där mark avsätts för en avloppspumpstation och pumpas sedan mot en anslutningspunkt i Storkällans väg. En separat sluten bräddningsbassäng byggs för att kunna hantera eventuella elavbrott i avloppspumpstationen. E-området för avloppspumpstation har dimensionerats för att rymma denna bräddningsbassäng. Dagvatten från gata omhändertas i rännstensbrunnar med en underliggande perkolationsgrav. Graven innehåller även en större dräneringsledning som mynnar i parkmark. Dagvatten från kvartersmark ska omhändertas lokalt.

### Energi

Nacka Energi har en befintlig fördelningsstation (knutpunkt) vid Lovisedalsvägen. Här kommer all ström till Älta in från transformatoranläggningen i Fisksätra. Stationen ges i planen ett E-område, tillfarten från Lovisedalsvägen ska samordnas med infarten till förskolans parkering. Tre lägen för transformatorstationer har placerats ut i planområdet.

Några mindre u-områden för befintliga el- och fjärrvärmceledningar läggs in i anslutning till korsningen Storkällans väg och Lovisedalsvägen och vid fördelningsstationen på Älta 37:10.

### Avgift

Inom det nya bostadsområdet planeras hämtning av hushållsavfall från kårl vid varje bostad. Området är planerat för rundkörning utan vändplatser. En s k miniåtervinningscentral ska anordnas inom verksamhetsområdet söder om Storkällans väg.

## KONSEKVENSER

### **Behovsbedömning**

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Samråd med länsstyrelsen har genomförts. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

### **Rekreation**

Det största värdet från rekreationssynpunkt är att dalen kommer att bli tillgänglig för både boende i det nya området samt i övriga Älta. Dalområdet blir en naturlig övergång mellan Älta och intilliggande Erstaviks naturområde. Planförslaget innehåller ytor för såväl lek som för motion, vilket är positivt för dem som kommer att bo där i framtiden. De nya invånarna kommer också att ha nära och stor tillgång de vidsträckta friluftsområdena inom Erstavik.

### **Trygghet och säkerhet**

De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet – såväl inom planområdet som på Storkällans väg. En utbyggnad innebär också att hela området städas upp. Säkerhetsrisker kan finnas i samband med rasbranter samt vid dammen. En utredning om eventuell släntstabilisering på allmän platsmark har beställts. För kvartersmark bevakas frågan i samband med bygglov.

### **Trafik**

Den trafikutredning som gjordes parallellt med detaljplaneprogrammet utredde trafikkonsekvenserna av ny bebyggelse i Södra Hedvigslund och Ältadalen. Planerad bebyggelse i Ältadalen bedöms innehålla en ökning på ca 1400 resor per dygn. Huvuddelen av denna trafik förmodas använda den nya trafikplatsen vid Tyresövägen, men befintliga vägar påverkas i viss mån. Enligt den framtagna trafikutredningen kommer bebyggelsen i Ältadalen att generera en ökning med ca 200 fordon/dygn på Evalundsvägen, ca 250 fordon/dygn på Lovisedalsvägen och ca 150 fordon/dygn på Erstaviksvägen. Ökningen får betraktas som relativt marginell och kan dessutom reduceras något av att befintlig trafik väljer andra vägar p.g.a. den nya trafikplatsen vid Tyresövägen. I och med att Lovisedalsvägens utformning ändras vid Sigfridsborgs skola och den nya förskolan blir trafiksäkerheten bättre trots viss ökad trafikmängd.

### **Buller**

Den bullerutredning som utförts (Structor 2012-05-03) visar att inga bostäder riskerar ekvivalent buller överstigande 55 dB(A) om området har tre tillfarter, vilken också är den utformning som detaljplanen har. Längs Storkällans väg riskerar vissa bostäder maximalt buller överskridande 70dB(A). För att erhålla en acceptabel bullersituation införs en generell bestämmelse i detaljplanen som reglerar att bebyggelse ska utformas så att den maximala ljudnivån för uteplats på 70 dB(A) inte överskrider. I en relativt flexibel detaljplan som denna styrs dock inte de tekniska lösningarna i detalj. Att uteplatser uppfyller bestämmelsen om högst 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats kommer avgöras i bygglovgranskningen.

### **Landskapsbild**

De branta sländerna, gruset och tallarna utgör de grundläggande landskapselementen. I planförslaget bevaras dalkaraktären men skalan förändras och sländerna blir mindre dramatiska och framträdande. För att behålla dalkaraktären och landskapets kännetecken, har höjdsättningen av marken samt placeringen och höjderna på den nya bebyggelsen noga studerats i förslaget. Ältadalen kommer att anslutas till intilliggande bostadsområden och bli en ny stadsdel i Älta.

## **Natur**

Lokal för rödlistad (nära hotad) insektsart - bibagge riskerar att påverkas av planförslaget. Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt eller djurarter berörs av planförslaget. Befintliga naturmiljöer tas i anspråk i relativt begränsad omfattning, då exploateringen främst berör redan ianspråktagen mark. En mindre del av det centrala skogspartiet (ca 10000 m<sup>2</sup>) tas dock i anspråk för bebyggelse. Detta område är idag planlagt för industri. Vissa värdefulla träd sparas i förslaget liksom delar av befintliga skogsbyggnader. För att minimera risken för slitage och ras kommer särskilda åtgärder att vidtas vid ett genomförande samt vid framtida skötsel. Vid framtida anläggnings- och skötselsatser skall hänsyn tas till arter som är knutna till f.d. grustäkten – område för detta har säkerställts i planförslaget.

Biotop i form av damm, område 3 i inventeringen av naturtyper på sid 7, säkerställs som levnadsmiljö för grodor och paddor genom att dammen i planförslaget blir allmän plats – natur. Inom område 4 i inventeringen av naturtyper kommer marknivån påverkas av uppfyllnader. Nyttan med att ändra marknivån i den aktuella delen bedöms väga tyngre än att bevara områdets befintliga värden. Konsekvenserna av detta bedöms inte heller bli av någon större omfattning.

## **Kulturmiljö**

Den arkeologiska utredningen som genomförts (Stockholms läns museum Rapport 2012:16) visar att befintliga fornlämningar inte påverkas av planens genomförande. Tillstånd kommer att sökas hos länsstyrelsen för markingrepp i anslutning till fornlämningarna.

## **Miljökvalitetsnormer för luft och vatten**

Planens genomförande bedöms inte försvara möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i varken Kalvfjärdens, Erstavikens eller Strömmens ytvattenförekomster. Planförslaget bedöms inte påverka vattenförekomsten och Erstavikens och Strömmens vattenkvalitet. En förutsättning är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs. Möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheterna är god, lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas.

Gällande nationella miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet.

## **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram (Sweco 2010-08-18). Enligt denna utredning kommer dagvattnet som rinner från området i framtiden vara renare än det som bildas nu med pågående verksamheter. En förutsättning för att det blir så är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs.

## **Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan**

När detaljplaneprogrammet antogs beslutades att ett separat hållbarhetsprogram skulle utarbetas för denna detaljplan. En första version av hållbarhetsprogrammet daterat 2011-02-08 tillhörde samrådsförslaget. Det innehöll mål för bostadsbebyggelsen (bl. a lågenergibyggelse, förnyelsebara, återvinningsbara och hållbara byggmaterial, låg livscykelpotensial för de boende), samt även mål för grönområden, lokal service och för transporter och kommunikation.

Efter samrådet har hållbarhetsprogrammet utvecklats. Det har tillkommit nya avsnitt där det beskrivs hur de uppsatta målen tagits om hand i planarbetet. Även det fortsatta arbetet för att uppnå målen redovisas, dels avseende projekteringsfrågor inom Ältadalen, men också avseende mer långsiktigt arbete t.ex. diskussioner med SL om busstrafiken och samordning med andra projekt.

Under den tid som förflyttit sedan samrådet har miljö- och stadsbyggnadsnämnden antagit riktlinjer för hållbart byggande. Riktlinjerna innehåller tolv målområden. En grundtanke i riktlinjerna är att man i början av ett projekt väljer ca fyra målområden som ska prioriteras.

Utifrån prioriteringen i hållbarhetsprogrammet har nedanstående målområden valts, dessa behandlas under ett eget avsnitt på sida 12 i hållbarhetsprogrammet:

- 3.1. Hållbart resande
- 3.5. Energieffektivt och sunt byggande
- 3.10. Nära till skola, fritid, idrott och kultur
- 3.11. Nära till grön och vattenområden av god kvalitet.

Projektet har även goda förutsättningar att uppfylla målen i 3.4. ”Dagvatten som ska renas och infiltreras” och 3.6 ”En god ljudmiljö”.

Detta innebär att hållbarhetsfrågorna följs upp på ett sätt som tar utgångspunkt i hållbarhetsprogrammet men även inkluderar ”riktlinjer för hållbart byggande”.



## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Tidplan

Plansamråd	4 kvartalet 2011
Utställning	2 kvartalet 2013
Kommunfullmäktiges antagande	1 kvartalet 2014

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2014 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. En utbyggnadsplan ska upprättas vilken redovisar utbyggnadsetapper.

### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

### Genomförandeorganisation

#### *Mark- och avtalsfrågor*

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

Genomförandeavtal ska träffas mellan respektive markägare vilket reglerar marköverlåtelser, etapputbyggnad och övriga genomförandefrågor.

#### *Fastighetsbildning m.m.*

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrätsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

#### *Bygglov och anmälan*

Bygglov och anmälan hanteras av bygglovenheten i Nacka kommun.

#### *El*

Nacka Energi ansvarar för drift och utbyggnad av elnät inom planområdet.

### Fastighetsrätsliga frågor

#### *Fastighetsbildning*

Fastighetsbildning ska ske när planen vunnit laga kraft. En ny fastighet ska bildas för skolområdet vid Lovisedalsvägen (ny förskola), fastighetsreglering ska genomföras så att mark förs från Älta 10:1 till Älta 37:5 (B-område) och Älta 37:10 (E-område) i enlighet med detaljplanen.

Detaljplanen styr i övrigt inte fastighetsbildning på kvartersmark för bostadsändamål.

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behövas för att genomföra planen.

Allmän platsmark som inte är i kommunens ägo ska överföras till kommunägd fastighet. Detta innebär att mark ska överföras från fastigheterna Älta 37:38, Älta 37:5, Älta 37:7, Älta 37:19, Älta 38:1, Älta S:9, Älta S:12 och Erstavik 25:32 till fastigheten Älta 10:1 i enlighet med detaljplanen.

#### *Ledningsrätt*

Söder om Storkällans väg samt i anslutning till fördelningsstationen på Älta 37:10 finns u-områden. El- och fjärrvärmeläningar inom dessa ska säkerställas med ledningsrätt.

*Servitut*

Servitut ska bildas för tillfart till Älta 37:10 (E-område) över den fastighet som bildas för S-området. Servitut för väg över Älta 10:1, som är till förmån för Erstavik 25:32 och Erstavik 25:1, föreslås upphävas då området planläggs som allmän plats (park och natur). Tillgängligheten till fastigheterna säkerställs genom övriga befintliga servitut eller eventuellt över annan kommunal mark.

*Lantmäteriförrättningar*

Kostnadsfördelning och ansvar för ansökan om förrättningar regleras i exploateringsavtal.

**Tekniska åtgärder för att möjliggöra planförslaget**

Detaljplanens genomförande förutsätter att marken fylls upp till de nivåer som planens gatuhöjder anger. Eventuell marksanering ska utföras innan utbyggnad inleds. Släntstabilisering ska utföras om behov föreligger enligt kommande utredning. Dagvattenutredningen ska följas upp vid bygglov och utbyggnad. En utbyggnadsplan ska upprättas för hela området så att byggtransporter möjliggörs till senare utbyggnadsetapper.

**Ekonomiska frågor***Allmänna gator, park mm*

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna platser som gator och parker mm. Fördelning av kostnader regleras i ett exploateringsavtal med inblandade parter. Respektive fastighetsägare ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

*Vatten och avlopp*

Kostnaden för Vatten och Avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Debitering sker när förbindelsepunkter för VA finns upprättade i gatan.

*Bygglov*

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift tas inte ut där planavtal finns mellan kommunen och exploater.

*Marklösen*

Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms av Lantmäterimyndigheten vid en lantmäteriförrättning eller genom överenskommelse med fastighetsägaren.

Planenheten

Andreas Totschnig  
planchef

Sven Andersson  
översiktsplanerare

Jerk Allvar  
planarkitekt

Detaljplanen har upprättats med stöd av den äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

**Sammanställning av underlag och utredningar**

Ältadalen – Förslag till utvecklingsplan (JW 2001)

Riskinventering (Structor 2009)

Bedömning av miljörisker (Structor 2009)

Dagvattenutredning (Sweco 2010)

Naturvärdeskartering avseende insektsförekomst (Ekologigruppen 2010)

Spridningsberäkningar avseende emmisioner till luft från Nya Älta Galvan (IVL 2011)

Bullerutredning (Structor 2012)

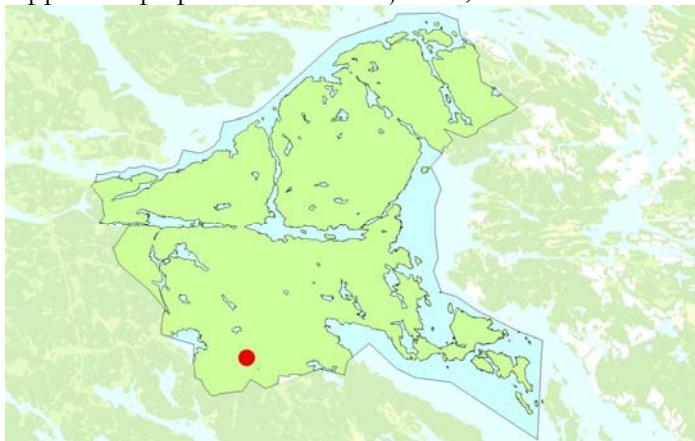
Arkeologisk utredning (Stockholms läns museum 2012)

Riktlinjer för hållbart byggande (Antagna av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012)

# MILJÖREDOVISNING

## Detaljplan för del av Älta 10:I m fl fastigheter, Ältadalen, i Älta, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2013, reviderad i oktober 2013



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### SAMMANFATTNING

### BAKGRUND

#### KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Naturvård/vegetation

Rekreation/friluftsliv

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förorenad mark

#### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Lokalklimat

Buller

Miljökvalitetsnormer för luft

Trygghet och säkerhet

Klimateffekter

## SAMMANFATTNING

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

Dalkaraktären och landskapets kännetecken behålls genom höjdsättningen av nya marknivåer samt placering och höjder på ny bebyggelse.

Arkeologisk förundersökning har företagits, vars resultat har kommunicerats med länsstyrelsen. Fornlämningarna ligger inom detaljplanens naturmarksområden och kommer kunna bevaras. Länsstyrelsen har dock bedömt att tillstånd krävs från länsstyrelsen när utbyggnadsfasen inleds på grund av närteten mellan fornlämningarna och planerat exploateringsområde.

Lokal för rödlistad (nära hotad) insektsart - bibagge riskerar att påverkas av planförslaget. Befintliga naturmiljöer tas i anspråk i relativt begränsad omfattning. Vissa värdefulla träd sparas i förslaget liksom delar av befintliga skogsbyryn. För att minimera risken för slitage och ras kommer särskilda åtgärder att vidtas vid ett genomförande samt vid framtidens skötsel. Vid framtida anläggnings- och skötselinsatser skall hänsyn tas till arter som är knutna till f.d. grustäkten – område för detta har säkerställts i planförslaget. Biotop i form av damm säkerställs som levnadsmiljö för grodor och paddor genom att dammen i planförslaget blir allmän plats – naturområde.

Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i varken Kalvfjärdens, Erstavikens eller Strömmens ytvattenförekomster. En förutsättning är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas.

Markmiljöundersökningar bekräftar av det förekommer förurenad mark inom detaljplanområdet. Orsaken är främst skrotningsverksamhet inom en del av området och uppfyllnad av schaktmassor av varierande kvalitet inom en annan del. En viss sanering har gjorts på bilskrottomten. En riskanalys för spridning till grund- och ytvatten ska göras. Analysen ska ligga till grund för vilka åtgärder som är nödvändiga.

Enligt bullerberäkningar klaras den ekvivalenta ljudnivån vid de kommande husfasaderna i detaljplanförslaget, 55 dBA ekvivalent ljudnivå fås cirka 6 m från vägmitt. Undantaget gäller för korsningen Storkällans väg-Lovisedalsvägen, där blir den ekvivalenta ljudnivån upp mot 57 dBA. Detta kan lösas genom val av planlösning och placering av byggnad. Den maximala ljudnivån från trafikbullret blir över 70 dBA vid mest utsatta fasader mot de lokala gatorna. Med uteplats 10 meter från vägmitt alternativt på skärmad sida av huset fås högst riktvärde 70 dBA.

Gällande nationella miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet. Södra delen av planområdet gränsar till ett mindre industriområde. I industriområdet finns olika mindre verksamheter som kan orsaka olägenheter för de närmast boende. Det gäller främst buller och utsläpp till luft av lösningsmedel, partiklar och väteklorid. Utsläppen till luft av partiklar, zinkföreningar och väteklorid beräknas inte påverka människors hälsa i detaljplanområdet i dagsläget. Om verksamheten ökar sin produktion kan det vid ogynnsamma väder- och spridningsförhållanden uppstå vätekloridhalter som är nära nivåer som bedöms kunna vara ohälsosamma. Dessa halter kan uppstå i industriområdets omedelbara närhet. Detta innebär att det vid utbyggnad av bostäder intill industriområdet kan bli nödvändigt att kommunen ställer

hårdare krav på luftutsläpp från den aktuella verksamheten, vilket kan innebära begränsningar i deras produktion. Detta gäller endast i detaljplanens mest sydliga område.

Det nya bostadsområdet bidrar med att närmiljön sannolikt upplevs bli tryggare än idag. De nya bostäderna och promenad-/cykelvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet för gående i området, särskilt under årets mörkare del.

Till detaljplanen hör ett hållbarhetsprogram med mål och åtgärder för området. I hållbarhetsprogrammet har målområden från Nackas ”riktlinjer för hållbart byggande” inarbetats.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## **BAKGRUND**

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas<sup>1</sup>. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan<sup>2</sup> 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.

Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat att en MKB ska tas fram för samtliga detaljplaner och den ska belysa planens konsekvenser för miljön. En MKB som tas fram för detaljplaner som inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan benämns ”miljöredovisning”, för att inte förväxla det med en MKB enligt PBL och MB.

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. Miljöredovisningen 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, miljökvalitetsnormer 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), Oscar Engle (VA och avfall) och Elisabeth Rosell (Park och naturenheten).

---

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

<sup>2</sup> 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.
- Föreningar i den bebyggda miljön bör innehålla förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Ältadalen är präglat av tätverksamheten och den pågående storskaliga förändringen av landskapet som utfyllnaden innebär. De branta sländerna, gruset och tallarna utgör de grundläggande landskapslementen. I planförslaget bevaras dalkaraktären men skalan förändras och sländerna blir mindre dramatiska och framträdande. För att behålla dalkaraktären och landskapets kännetecken, har höjdsättningen av marken samt placeringen och höjderna på den nya bebyggelsen noga studerats i förslaget. Ältadalen kommer som en följd av förslaget att anslutas till intilliggande bostadsområden och bli en ny stadsdel i Älta, vilket är positivt.

Planområdet ligger inte inom utpekad kulturmiljö av lokalt eller nationellt intresse. Fornlämningsregistret anger två fornämningsslokaler med beteckningarna Nacka 174:1 och 175:1 som ligger i anslutning till planens gröna/rekreationsområden. Det rör sig om troliga boplatser från stenåldern att döma av känt fyndmaterial, bl. a i form av kvartsavslag som tyder på verktygsbearbetning.

**Slutsatser:** Dalkaraktären och landskapets kännetecken behålls genom höjdsättningen av nya marknivåer samt placering och höjder på ny bebyggelse. Arkeologisk förundersökning har företagits, vars resultat har kommunicerats med länsstyrelsen. Fornlämningarna ligger inom detaljplanens naturmarksområden och kommer kunna bevaras. Länsstyrelsen har dock bedömt att tillstånd krävs från länsstyrelsen när utbyggnadsfasen inleds på grund av närteten mellan fornlämningarna och planerat exploateringsområde.

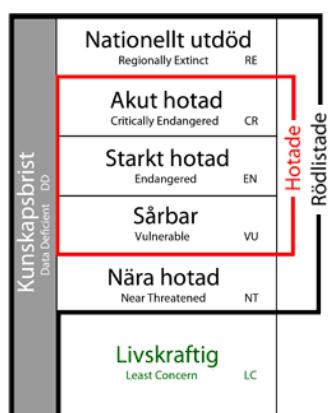
### **NATURVÅRD/VEGETATION**

#### *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.

**Fakta - hotade och rödlistade arter Källa: Artdatabanken**

De arter som uppfyller kriterierna för endera av kategorierna *Nationellt utdöd* (RE), *Akut hotad* (CR), *Starkt hotad* (EN), *Sårbar* (VU), *Nära hotad* (NT) eller *Kunskapsbrist* (DD) benämns *rödlistade*. De rödlistade arter som kategoriseras som endera CR, EN eller VU benämns *hotade*.

**Fakta: Groddjur och kräldjur. Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län**

Alla vilda inhemska grod- och kräldjur är fridlysta i Sverige med stöd av miljöbalken.

Förbud att döda, skada eller fånga djuret eller ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bo

- Mindre vattensalamander (*Triturus vulgaris*)
- Större vattensalamander (*Triturus cristatus*)
- Vanlig groda (*Rana temporaria*)
- Vanlig padda (*Bufo bufo*)
- Åkergröda (*Rana arvalis*)
- Hasselsnok (*Coronella austriaca*)
- Huggorm (*Vipera berus*)
- Kopparödla (*Anguis fragilis*)
- Skogsödla (*Lacerta vivipara*)
- Snok (*Natrix natrix*)

**Utbyggnadsförslaget**

Delar av planområdet innehåller naturmiljöer av biologiskt intresse. Täkter och tippområden är speciella biologiska miljöer, som är starkt präglade av den pågående verksamheten. Då denna typ av verksamheter kommer att upphöra, påverkas organismer som är knutna till dessa specifika ingrepp negativt. Enligt rapportering till ArtPortalen, har arten bibagge *Apalus bimaculatus* (NT) iakttagits inom täktområdet 2010. I den naturvärdeskartering (Ekologigruppen 2010) som genomfördes för planområdet hittades dock inga rödlistade arter fanns bland fällfångsterna, men ändemot flera som är regionalt sällsynta. Befintliga naturmiljöer tas i anspråk i relativt begränsad omfattning, eftersom ny bebyggelse främst placeras i anslutning till redan påverkade ytor.

Delar av det intressanta täktområdet kommer att bevaras som allmän plats – park/natur. Den lilla dammen i planområdets norra del har ett rikt djurliv med bl.a. rika populationer av grodor och

paddor. Dessa djurgrupper är fridlysta och deras livsmiljö bevaras i detta fall som allmän plats – natur.

Vissa värdefulla träd sparas i förslaget liksom delar av befintliga skogsbyrnen.

De höga sand- och grusslänterna är karaktäristiska men mycket känsliga för slitage och detta kan bli en negativ konsekvens. För att minimera risken för slitage och ras där slänterna bevaras och förenas med naturmark eller parkmark kommer särskilda åtgärder att vidtas vid ett genomförande samt vid framtida skötsel.

**Slutsatser:** Lokal för rödlistad (nära hotad) insektsart - bibagge riskerar att påverkas av planförslaget. Befintliga naturmiljöer tas i anspråk i relativt begränsad omfattning, Vissa värdefulla träd sparas i förslaget liksom delar av befintliga skogsbyrnen. För att minimera risken för slitage och ras kommer särskilda åtgärder att vidtas vid ett genomförande samt vid framtida skötsel. Vid framtida anläggnings- och skötselinsatser skall hänsyn tas till arter som är knutna till f.d. grustäkten – område för detta har säkerställts i planförslaget. Biotop i form av damm säkerställs som levnadsmiljö för grodor och paddor genom att dammen i planförslaget blir allmän plats – naturområde.

## REKREATION-FRILUFTSLIV

### Kommunala mål - Översiktspolanen 2012

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

### Utbyggnadsförslaget

Det största värdet ur rekreationssynpunkt är att dalen kommer att bli tillgänglig för både boende i det nya området samt i övriga Älta. Dalområdet blir en naturlig övergång mellan Älta och intilliggande Erstaviks naturområde.

Planförslaget innehåller ytor för såväl lek som för motion, vilket är positivt för dem som kommer att bo där i framtiden. De nya invånarna kommer också att ha nära och stor tillgång till de vidsträckta friluftsområdena inom Erstavik.

**Slutsatser:** Det största värdet ur rekreationssynpunkt är att dalen kommer att bli tillgänglig. Planförslaget innehåller ytor för såväl lek som för motion, vilket är positivt.

## MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

- Enligt miljökvalitetsnormen är kvalitetskravet att den ekologiska statusen ska vara god 2021. Vattenkvaliteten i samband med planläggning får inte försämras, utan den ska på sikt förbättras till god status till år 2021.

### 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 bedömningskriterierna utifrån ett helhetsperspektiv (landskapskologiskt 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.

Planområdet avrinner främst mot Kalvfjärden, men även till en viss del mot Erstaviken och Strömmens vattenförekomster.

#### Kalvfjärden

Ytvattenförekomsten Kalvfjärdens ekologiska status är klassad som ”måttlig”. Statusen är baserad på växtplankton och allmänna förhållanden. Orsaken till klassningen är övergödning. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021.

Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) är klassad som ”god”. Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar är ”Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus”. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till 2015 i förhållande till de halter från 2009 som har ligger till grund för klassificeringen av den kemiska ytvattenstatusen.

#### Erstaviken

Erstavikens ekologiska status är klassad som ”måttlig”. Även denna status är baserad på växtplankton och allmänna förhållanden - sommarvärdet för näringssämnen och sikt djup. Vattenmyndigheten bedömer att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Orsaken till klassningen är övergödning.

Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) är klassad som ”god” och ska så vara även 2015.

#### Strömmen

Enligt vattenmyndighetens klassning är Strömmens vattenförekomst ett övergångsvatten. Dess ekologiska status är inte klassad. Vattenförekomsten är klassificerad som ett kraftigt modifierat vatten (KMV) och har en måttlig ekologisk potential med hänsyn till den påverkan som följer av hamnverksamheten. Strömmen ska uppnå kvalitetskravet en god ekologisk potential till 2021. Orsaken till klassningen är övergödning.

Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) bedöms *inte* uppnå god status. Halten av kvicksilver (Hg) i fisk överskridar EU-gränsvärdet, även tributyltennhalten överskrids. Kvalitetskravet till 2015 är att en god kemisk ytvattenstatus ska vara uppnådd, med undantag för tributylten.

### **Utbyggnadsförslaget**

Den avgjort största delen av avrinningen från den tillkommande bebyggelsen detaljplanområdet sker genom ett grundvattenflöde till Kalvfjärdens ytvattenförekomst. Vattnet från den norra delen avrinner genom markavrinning till Erstaviken. I detta område förändras inte markanvändningen. Det innebär att de delar av detaljplanen som avrinner mot Erstavikens ytvattenförekomst inte innebär någon ”ny” påverkan på vattenförekomsten. Dagvatten från den del som bedöms vara mest berörd av markföroringar avrinner genom grundvattenavrinning mot Fnysken och så småningom ut i Kalvfjärden.

En mindre del av områdets mest västra delar avrinner sannolikt mot Ältasjön som ingår i Strömmens ytvattenförekomst. Det är möjligt att det endast är det dagvatten som når det allmänna dagvattennätet som når Ältasjön. I övrigt är det åsmaterial i stora delar även här. Vilket kan innebära att nederbörd som hamnar på ytor som inte är hårdgjorda avrinner genom en grundvattenrörelse till Kalvfjärden.

En dagvattenutredning har tagits fram (Sweco 2010-08-18). Enligt utredningen kommer dagvattnet som rinner från området efter utbyggnad vara renare än det som bildas nu med pågående verksamheter. En förutsättning för att det blir så är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs. Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms därför inte minska förutsättningarna att nå både god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus främst i Kalvfjärdens ytvattenförekomst.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Planförslaget medför att dagvattenavrinningen ökar på grund av att andelen hårdgjorda ytor ökar (t ex vägar, tak, infarter). Det finns fortfarande också anlagda grönytor. Möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms vara god inom planområdet, därför ska lokalt omhändertagande av dagvatten inom detaljplaneområdet tillämpas.

**Slutsats:** Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i varken Kalvfjärdens, Erstavikens eller Strömmens ytvattenförekomster. En förutsättning är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske inom detaljplaneområdet.

## 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, odling, parkmark och grönområden ska uppfylla kriterierna för känslig markanvändning (KM).

### **Utbyggnadsförslaget**

Det förekommer förorenad mark inom planområdet, orsaken är skrotningsverksamhet och tillförsel av schaktmassor. Skroten har funnits under många år, även NCC:s utfyllnad med schaktmassor har pågått under flera år. Schaktmassorna kommer från olika platser i regionen och har över tiden haft skiftande kvalitet. Utfyllnaden är en del av återställandet efter en tidigare grustäkt i området.

Markmiljöundersökningar har gjorts enligt ett särskilt kontrollprogram i samråd med miljöenheten. Enligt uppgifter från NCC visar resultatet att det finns lokala markföroringar främst bestående av PAH och vissa metaller. Efter en riskanalys ska bedömning ske vilka åtgärder som behöver vidtas.

Beträffande bilskroten har saneringsåtgärder gjorts, men undersökningar behövs för att ge en täckande bild av vilka föroringar som finns kvar på fastigheten. Efter undersökning avgörs vilka åtgärder som är nödvändiga.

En bedömning av föroringarnas potentiella spridningsrisk till grund- och ytvatten ska göras. Avsikten är att halterna av eventuella föroringar ska vara så låga eller att riskerna för spridning av föroringar ska vara så ringa att människors hälsa och miljön inte rimligen kan påverkas. Risken för urlakning av föroringar kommer att minska eller undanrörjas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka har tillsynen över markföroringar och utfyllnader i området.

Byggande på förorenad mark ska regleras genom en planbestämmelse i detaljplanen.

**Slutsats:** I den del av fastigheten där utfyllnad av schaktmassor skett genom NCC har markmiljöundersökningar gjorts enligt ett särskilt kontrollprogram i samråd med miljöenheten. Enligt uppgifter från NCC visar resultatet att det finns lokala markföroringar främst bestående av PAH och vissa metaller. Efter en riskanalys ska bedömning ske vilka åtgärder som behöver vidtas.

Beträffande bilskroten har saneringsåtgärder gjorts, men undersökningar behövs för att ge en täckande bild av vilka föroringar som finns kvar. Efter undersökning avgörs vilka åtgärder som är nödvändiga.

Detaljplanen ska förses med en planbestämmelse beträffande byggande på förorenad mark.

## **KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER**

### **LOKALKLIMAT**

#### ***Kommunala mål – Översiktsplanen 2012***

- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Området har förhållandevis gott lokalklimat, med bra möjligheter att skapa en attraktiv utedmiljö. Då huvuddelen av planområdet utgörs av uppfylld mark, saknas vegetation till stor del. Det är av stor vikt att ny vegetation etableras, så att platser med lä och skugga skapas. Planområdets läge och topografi ger även goda förutsättningar att ta till vara solens energi för uppvärmning (passiv eller aktiv).

**Slutsatser:** Området har förhållandevis gott lokalklimat, med bra möjligheter att skapa en attraktiv utedmiljö. Planområdets läge och topografi ger även goda förutsättningar att ta till vara solens energi för uppvärmning

### **BULLER**

#### ***Kommunala mål - Översiktsplanen 2012***

En så bra ljudnivå som möjligt ska alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksaven beslutat. Området är klassat som gles blandad bebyggelse i översiktsplanen.

#### **Riktvärden för buller från vägtrafik**

Riktvärden<sup>3</sup> för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

<b>Inomhus:</b>	30 dBA ekvivalentnivå
inomhus nattetid:	45 dBA maximalnivå
<b>Utomhus (frifältsvärdet)</b>	
vid fasad:	55 dBA ekvivalentnivå
uteplats i anslutning till bostad:	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,

<sup>3</sup> Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man in markföroreningar har sanerats i samråd med tillsynsmyndigheten te kan påverka, t ex trafik.

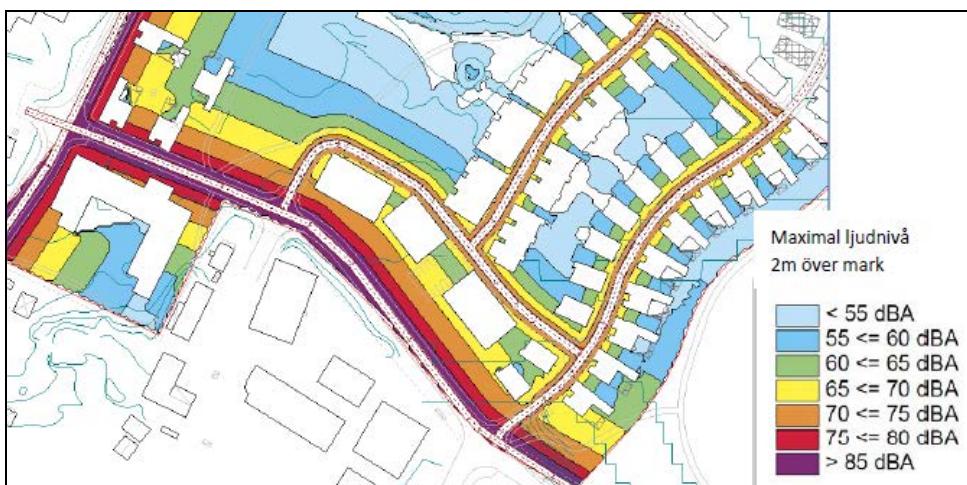
## Utbyggnadsförslaget

### Bilbuller

Med tre infarter till detaljplanområdet beräknas trafikmängden på Storkällans väg år 2020 uppgå till 1000 fordon per dygn och vid den norra infarten till 400 trafikrörelser per dygn. Den totala trafikalstringen från området uppgår till 1400 fordon per dygn.

Vid norra infarten blir den ekvivalenta ljudnivån upp mot 55 dBA vid närmaste bostäder i det nya området. De befintliga bostäderna längs Lovisedalsvägen får en ekvivalent ljudnivå upp mot 50 dBA vid bostadens fasader. Den nya trafiken till området bidrar till att ljudnivån vid de befintliga bostäderna ökar med cirka 1 dB, vilket är en knapp hörbar skillnad. Vid södra infarterna från Storkällans väg fås en ljudnivå upp mot 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid korsningen Storkällans väg/Lovisedalsvägen fås en ekvivalent ljudnivå upp mot 57 dBA. För att erhålla max 55 dBA ska avståndet från vägmitt till fasad vara minst 7 m.

Den maximala ljudnivån från trafikbullret blir över 70 dBA vid mest utsatta fasader mot de lokala gatorna. Med uteplats 10 meter från vägmitt alternativt på skärmad sida av huset fås högst riktvärde 70 dBA. För att få en god ljudnivå på uteplatserna längs Storkällans väg behöver bebyggelsen utformas så att den dämpar buller. En planbestämmelse om störningsskydd införs som tydliggör detta. Exempelvis kan vissa byggnader behöva förses med bullerskärm eller på annat sätt skärma av bullret. Med lämpligt val av vägg, fönster och uteluftsdon, kan en god ljudmiljö inomhus erhållas med stängda fönster.



Maximal ljudnivå 2 m över mark längs Storkällans väg och de södra infarterna.

### Industribuller

Söder om planområdet finns ett mindre industriområde. Nivåerna från verksamheterna har beräknats vid den planerade bebyggelsen. Vid närmaste bostäder blir den ekvivalenta ljudnivån upp mot 45 dBA. Enligt uppgifter från Nya Älta Galvan är verksamheten igång kl 07-16.

Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid överskrids ej. Om verksamheten utökas för att vara igång även nattetid (kl 22-07) erfordras åtgärder på fläkt för att riktvärdet 40 dBA ekvivalent ljudnivå ska innehållas. Kl 04-06 lämnar cirka 10 lastbilar området. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå nattetid överskrids inte vid planerad bebyggelse.

Enligt bullerberäkningar klaras den ekvivalenta ljudnivån vid de kommande husfasaderna utmed Storkällans väg, men inte den maximala ljudnivån på uteplatser som placeras närmare än ca 37 m från *vägmitt*. Den maximala ljudnivån beräknas överstiga 70dB(A) vid uteplatser som ligger närmare. Bullerskärmar eller vallar för reducering av ljudnivåer på uteplatserna kan vara en möjlig skyddsåtgärd som bör utredas. Eftersom de maximala ljudnivåerna främst härstammar från tung trafik, bör även möjligheten utredas för att minska andelen tung trafik som kör längs Storkällans väg. En del av den tunga trafik som idag kör längs Storkällans väg har troligen industriområdet vid Förrådsvägen som mål.

Vid den nya planerade huvudinfartsvägen till detaljplaneområdet Ältadalen kommer enligt prognos antalet fordon uppgå till c:a 1000 fordonsrörelser per dygn år 2020. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas då uppgå till 55 dBA ca 10 meter från *vägmitt*.

Buller från verksamheter, i Förrådsvägens industriområde, som är belägna närmast Storkällans väg kan också påverka den närmaste bostadsbebyggelsen.

**Slutsatser:** Vid nybyggnation av bostäder utmed Storkällans väg behöver hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås.

## MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

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

### Kommunala mål - Översiktspolanen 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

En bostadsexploatering innebär alltid fler bostäder och fler bilar, varmed energiåtgången ökar och anläggningar för att värma upp fastigheterna installeras.

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

Utanför detaljplanområdet finns ett befintligt industriområde. Från en verksamhet (Nya Älta Galvan) förekommer utsläpp till luft av partiklar, främst bestående av zinkföreningar, och väteklorid. En spridningsberäkning har utförts under planarbetet (IVL 2011-01-20) för att undersöka om dessa utsläpp kan påverka människors hälsa negativt. Enligt denna spridningsberäkning är emissionerna av partiklar små, de bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormerna för PM<sub>10</sub> överskrids.

Det finns inga gränsvärden eller normer för zink eller zinkföreningar i utomhusluft. De grova uppskattningar som gjorts utifrån de uppgifter som lämnats tyder också på att halterna av zink i olika former inte uppnår Arbetsmiljöverkets nivågränsvärden som dividerats med 1000. Det är dock sannolikt att zinkhalten i luft är förhöjd i närområdet jämfört med halterna i regional bakgrundsluft.

Det finns inte heller några gränsvärden eller normer för halter i utomhusluft för väteklorid. Med nuvarande produktion beräknas utsläppen av väteklorid inte uppnå ohälsosamma nivåer. Verksamheten tar inte i anspråk sin maximala produktionsvolym, men de kan när som helst öka sin produktion till den volym de har tillstånd för enligt Miljöskyddslagen. Vid en maximal produktion kan det vid ogynnsamma väder- och spridningsförhållanden uppstå halter (upp till 6 µg/m<sup>3</sup>) som är nära nivåer som bedöms kunna vara ohälsosamma (8 µg/m<sup>3</sup>). Dessa halter kan uppstå i industrins närområde. Närområdet sträcker sig enligt spridningsberäkningen till de allra mest södra delarna av planområdet. Se figur 1 sid 12 som redovisar det beräknade haltbidraget av väteklorid som 98-percentil för timmedelvärdet under ett år vid maximalt tillståndsgiven produktion. 98-percentil för timmedelvärde under ett år innebär att värdet underskrids under 98 % av årets timmar och överskrids under 2 % av årets timmar. Det innebär att halten i detta fall kan komma att överskridas 175 timmar under ett år.

Detta innebär att det vid utbyggnad av bostäder i det närmaste området kan bli nödvändigt för kommunen att ställa hårdare krav på luftutsläppen från den aktuella verksamheten, vilket kan innebära begränsningar i deras produktion.

Det finns även en begravningsplats och ett krematorium i närheten av planområdet. Krematoriet har reningsutrustning för kvicksilveravskiljning. Krematoriet bedöms inte påverka det aktuella detaljplanområdet, det finns heller inte några särskilda avstånd som rekommenderas för sådan verksamhet i ”Plats för arbete”. Det viktiga är att det finns reningsutrustning för kvicksilverföreningar. Dessutom ligger krematoriet väl till i förhållande planområdet med tanke på förhärskande vindriktning.



**Figur 1.** Här redovisas det beräknade halitbidraget av väteklorid som 98-percentil för timmedelvärden under ett år vid maximalt tillståndsgiven produktion. Enhet:  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

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

Utsläppen till luft av partiklar (främst zinkföreningar) och väteklorid beräknas inte påverka människors hälsa i detaljplanområdet i dagsläget. Om verksamheten ökar sin produktion till maximal nivå kan det vid ogynnsamma väder- och spridningsförhållanden uppstå halter (upp till  $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) som är nära nivåer som bedöms kunna vara ohälsosamma ( $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Detta gäller endast i detaljplanens mest sydliga område.

## TRYGGHET OCH SÄKERHET

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka.

#### Utbyggnadsförslaget

De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet – såväl inom planområdet som på Storkällans väg. En utbyggnad innebär också att hela området städas upp.

Säkerhetsrisker kan finnas i samband med rasbranter samt vid dammen. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet. Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VS-utbyggnaden. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor.

**Slutsatser:** De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet – såväl inom planområdet som på Storkällans väg.

För att säkra framkomligheten för räddningsfordon behöver samråd ske med räddningstjänsten.

## KLIMATEFFEKTER

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 genom denna förtätning. Slutresultatet bedöms bli en ökning av utsläppen av klimatpåverkande gaser. Men inom detaljplanområdet har cykelvägar, promenadvägar planerats in, även cykelmöjligheterna till Älta Centrum och till kollektivtrafik har utretts.

Ambitionen är att öka kollektivtrafiken till området. Det finns förutsättningar för de boende att åka med kollektivtrafik till Sickla, Gullmarsplan, Tyresö centrum och Slussen. Närmaste busshållplats ligger ca 400 m från den bebyggelse som ligger längst bort i planområdet. Buss 801 och 811 trafikerar hållplatserna ”Sigfridsborgsskolan” och ”Odlingsvägen”. Under högtrafik, klockan 6-9, går bussar var femtonde minut till Gullmarsplan och Älta gård. På eftermiddagen mellan 15-18:30 går bussar vart 15:e minut från Gullmarsplan. Övrig tid går bussarna en gång i timmen.

Gångavståndet till Älta centrum är 1,5 - 2,5 km. Gångavståndet till och buss 840, 821 och 401 och närmaste livsmedelsbutik är 1 km eller mer. 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 inte. Vid avstånd längre än 1 km är det ofta en mycket liten andel som går eller cyklar<sup>4</sup>. För att underlätta för busstrafikanter kan även säkra cykelparkerings vara nödvändiga. Även utbyggnaden av infartsparkeringar vid goda kollektivtrafiklägen behöver bevakas.

**Slutsats:** För att uppmuntra till ökad användning av kollektivtrafiken behöver behovet av cykelparkerings och infartsparkeringar beaktas vid övrig planläggning i Älta.

NACKA KOMMUN  
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Sven Andersson  
Översiktsplanerare

Jerk Allvar  
Planarkitekt

<sup>4</sup> Hållbarhetsprogram för detaljplan Ältadalen, Nacka kommun, 2011-02-08. Sid 8

**UNDERLAG**

1. Spridningsberäkningar avseende emissioner till luft från Nya Älta Galvan - partiklar och väteklorid. För Miljöenheten, Nacka kommun. IVL Svenska miljöinstitutet. 2011-01-11
2. Ältadalen – Dagvattenutredning. PM SWEKO 2010-08-13
3. Trafik- och industribullerutredning Ältadalen, Nacka. Rapport. Datum 2012-05-03
4. Hållbarhetsprogram för detaljplan Ältadalen, Nacka kommun, 2011-02-08
5. Naturvärdeskartering av täktområde vid Storkällan, Nacka, Ekologigruppen AB 2010

# Hållbarhetsprogram för detaljplan



## Ältadalen, Nacka kommun

Version 2013-05-02

Welt



## Förord

Detta hållbarhetsprogram har till syfte att tydliggöra de viktigaste hållbarhetsambitionerna med detaljplanen i Ältadalen i Nacka kommun. Målformuleringarna baseras på en workshop som hölls i Nacka kommun i augusti 2010, där de viktiga aktörerna i processen gemensamt arbetade fram förslagen till hållbarhetsmål. Programmet som utformades av Nacka kommun och White arkitekter i samarbete presenterades för miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen på våren 2011. Programmet var också en planhandling under samrådet i november 2011. Det är ett levande dokument som utvecklas allt eftersom detaljplanearbetet framskrider och som regelbundet bör tas upp till fortsatt diskussion och utveckling. Hållbarhetsprogrammet har därför uppdaterats och utvecklats till utställningen av detaljplanen.

## Innehåll

Förord.....	2
1. Inledning.....	3
1.1 Bakgrund .....	3
1.2 Detta program.....	3
2. Orientering om projektet.....	4
2.1 Detaljplaneområdet.....	4
2.2 Projektets organisation.....	4
2.3 Illustrationsplan .....	5
3. Hållbarhetsmål för Ältadalen.....	6
3.1 Underlag – Ältadalen i sitt sammanhang.....	6
3.2 Workshop .....	7
3.3 Övergripande hållbarhetsmål för Ältadalen .....	9
3.4 Koppling till kommunens riktlinjer för hållbart byggande.....	12
3.5 Handlingsplan – hur nå målen .....	14
4. Rutiner och ansvarsområden i det fortsatta arbetet.....	14
4.1 Projektledarens roll.....	14
4.2 Planarkitektens roll.....	14
4.3 Byggherrens roll .....	14
4.4 Hållbarhetsplaner.....	14
4.5 Intern kommunikation .....	15
4.6 Extern kommunikation .....	15
4.7 Utbildning och kompetens.....	15
4.8 Uppföljning .....	15
4.9 Projektdokumentation.....	15
Bilaga I. Avståndskartor till målpunkter.....	16

# I. Inledning

## I.1 Bakgrund

Nacka kommun har under de senaste åren höjt ambitionen avseende hållbarhet. Bl.a. utarbetas ett hållbarhetsbokslut där kommunen följer upp ett stort antal parametrar, huvudsakligen inom områdena social hållbarhet, klimatanpassning, energi och transporter samt natur och biologisk mångfald.

Nacka kommun vill även höja ambitionen avseende hållbarhet i sin samhällsplanering. Den nya översiktsplanen som antogs i juni 2012 lyfter fram dessa frågor. Målet ”Ett hållbart Nacka” är en sammanfattnings av översiktsplanens övergripande mål. Översiktsplanen syftar till att Nacka ska utvecklas till en attraktiv och långsiktigt hållbar kommun som bidrar till en positiv utveckling i Stockholmsregionen. Viktiga hållbarhetsutmaningar för kommunen innefattar att bidra till Stockholmsregionens behov av bra bostäder, service, vård och skola, att utveckla ett hållbart transportsystem samt att energieffektivisera bebyggelsen.

I linje med detta har detaljplanen för Ältadalen valts ut som en pilot där ett hållbarhetsprogram ska tas fram enligt beslut i kommunstyrelsen. Syftet är att lära sig att arbeta proaktivt med hållbarhetsfrågor samt att nå en förankring för dessa frågor inom olika delar av kommunorganisationen, liksom hos fastighetsägare, konsulter och entreprenörer.

Samtidigt som planarbetet för Ältadalen bedrivits har Nacka kommun tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Riktlinjerna antogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012 11-21. Under punkten 3.4 redovisas hur dessa kan användas för projektet Ältadalen.

## I.2 Detta program

Kommunstyrelsen antog 2010-05-03 detaljplaneprogram för Ältadalen. Utgångspunkten är att området ska bebyggas med bostäder, en förskola och ett äldreboende. Tidigare framtagna idéer om att Ältadalen ska vara ett grönt stråk tas tillvara genom att den östra delen av dalgången planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter. Programmet uttrycker även att planeringen av Ältadalen ska grundas på ett hållbart stadsbyggande ur social, miljömässig och ekonomisk synvinkel. I samband med antagandet beslutade kommunstyrelsen att detaljplanearbetet ska inledas med att ett hållbarhetsprogram utarbetas.

Detta hållbarhetsprogram har tagits fram med hjälp av White Arkitekter. Programmet utgår från visionen att utveckla ett sätt för att arbeta långsiktigt hållbart i den kommunala planprocessen. I denna vision ingår dels att förankra ambitionerna hos alla viktigare aktörer, dels att synliggöra hållbarhetsarbetet genom att låta planens utformning spegla hållbarhet. Hållbarhetsprogrammet redovisar de preliminära hållbarhetsaspekter som diskuterades på en workshop i augusti 2010. Programmet innehåller mål och krav som väger in bland annat ekologiska, ekonomiska, sociala och strukturella aspekter.

Hållbarhetsprogrammet är ett levande dokument som ska kompletteras och utvecklas under projektets gång. En första version, i vilken de grundläggande hållbarhetsaspekterna togs upp, presenterades på våren 2011 och medföljde detaljplanen under samrådet i november 2011. Hållbarhetsprogrammet har nu uppdaterats och utvecklats till utställningen. Bland annat har en koppling till kommunens nyligen antagna riktlinjer för hållbart byggande införts. Programmet kan även användas som kravspecifikation vid det vidare planeringsarbetet, varvid mål och strategier förfinas successivt under tiden projektet framskridet.

## 2. Orientering om projektet

### 2.1 Detaljplaneområdet

Planområdet ligger i östra delen av Älta och omfattar en areal om drygt 33,6 ha. Området begränsas i öster av Storkällans kyrkogård och naturmark som hör till Erstavik – i norr av resterande del av Erstavik 25:32, i väster av bebyggelsen på Åsvägen och Lovisedalsvägen, samt i söder av Storkällans väg. Områdets avgränsning framgår av bifogad karta (bild 1).



Bild 1. Planområdet

### 2.2 Projektets organisation

Nedan redovisas några av de viktigaste aktörerna, av vilka flera även deltog på den workshop där hållbarhetsmålen för området diskuterades fram.

**Kommunens tjänstemän:** Fredrik Bengtsson, exploateringsenheten, Sven Andersson, planenheten, Alice Ahoniemi miljöenheten, Christer Hallberg exploateringsenheten (konsult Structor), Thomas Fahlman VA-enheten, Martin Fahlman Bygglovenheten, Anna Matsson och Elisabeth Rosell parkenheten.

**Arkitekt programskiss:** Olof Lotström ÅWL arkitekter

**Markägare:** Nacka kommun, Vasakronan, Johan af Petersens, NCC (markanvisning på kommunens mark).

**Bygg Herrar:** NCC mfl

**Hållbarhetsstöd:** White arkitekter

## 2.3 Illustrationsplan

I en illustration till detaljplanen som har tagits fram av ÅWL arkitekter redovisas tänkbar bebyggelse. Bebyggelsen föreslås huvudsakligen bestå av friliggande småhus (villor och radhus), samt förskola och äldreboende. De östra och norra delarna lämnas obebyggda som en del av ett större parkstråk genom Älta och vidare ut mot Erstavik (bild 2).



Bild 2. Illustration till detaljplan för Ältadalen, ÅWL arkitekter

### 3. Hållbarhetsmål för Ältadalen

#### 3.1 Underlag – Ältadalen i sitt sammanhang

Ett viktigt underlag till projektets hållbarhetsmål utgörs av det material som tagits fram om planområdet, dvs detaljplaneprogrammet samt av underlagsutredningar som legat till grund för programmet, t.ex. naturinventering och attitydundersökningar.

En avgörande punkt för att skapa hållbarhet i ett område är emellertid att området sätts in i sitt större sammanhang, dvs i sitt omland. Särskilt viktigt blir det att titta på det omland som är funktionell enhet för centrala samhällsfunktioner som infrastruktur och service. För Ältadalens del blir den naturliga enheten i de flesta fall hela Älta, där t.ex. kommunikationspunkter för kollektivtrafik, system för ledningsinfrastruktur samt målpunkter för service återfinns. Vidgar man omlandet ytterligare tillkommer Nacka centrum och Sicklaområdet, men även delar av Tyresö kommun finns nära. En annan viktig omvärldsfaktor är Erstaviksområdet med sina stora natur- och rekreationsvärden. I vissa fall, t.ex. avseende storstalig handel, rekreation och arbetsresor, är omlandet ännu större och innefattar södra Stockholmsområdet eller tom hela Stockholmsregionen. Nedanstående fakta togs fram till workshopen i augusti 2010 och har inte uppdaterats eftersom det bedömts bättre att visa vilket underlagsmaterial som varit tillgängligt vid workshopen.

#### Faktaruta - Älta 2010

C:a 10 000 boende, varav c:a 3 500 är 40-64 år och c:a 3000 är barn/ungdomar under 19 år  
45% har eftergymnasial utbildning (31% i Riket)

Endast 9% av de förvärvsarbetande har sitt arbete i Älta, den dagliga utpendlingen motsvarar över 4000 personer

2,7% är arbetssökande (2,9% i Nacka)

19 sjukdagar per försäkrad och år (nära snitt för Nacka)

30% bor i hyreshus (25% i Nacka)

Medianinkomst 283tKr (271tKr i Nacka, 247tKr i Sthlm)

56% av familjerna har bil (något högre än Nacka totalt)

I samband med förberedelser och planering av workshopen tog White Arkitekter fram ett antal uppgifter för att sätta området i sitt sammanhang i Älta, avseende t.ex. sociala, ekologiska och ekonomiska förutsättningar. Resultatet redovisas i nedanstående faktarutor, tabeller och kartbilder:

#### Faktaruta - Sociala förutsättningar för Älta

**Särskilt** Trots sin närhet till storstaden är Älta lite av en egen ”småstad” med barriärer såväl till Stockholm (Skarpnäck), Nacka centrum, Sickla och Tyresö

**Segregerat** Det finns två olika Älta: Småhusbebyggelse av varierande slag samt flerbostadsbebyggelsen kring Älta centrum.

**Naturnära** Många Ältabor tycker att närheten till naturen i Erstavik och Nackareservatet är det allra bästa. Hellasgården, idrott.

**Tryggt** Det finns inga stora otrygghetsproblem

**Tråkigt centrum** Många handlar på Sickla eller Nacka forum eller tom Tyresö eller Globen

**Flera mål- och mötespunkter** Idrottsplats, centrum, naturen i Nacka och Erstavik. Ny plats vid Ekstubben

## Faktaruta - Ekologiska förutsättningar för Älta

**Omgivande natur** Utmärkt närhet till Erstavik, Nackareservatet och Östersjön

**Natur i området** Utvecklingsbar, "porten till Erstavik"

**Vatten & mark** Känsliga yt- och grundvattenmiljöer  
Risk för förorenad mark

**Miljöanpassat boende** Saknas i området, men efterfrågan ökar

## Faktaruta - Strukturella förutsättningar för Älta

**Kommunikationer** De flesta arbetar utanför Älta och pendlar via bil.

44% av hushållen saknar bil!

Buss: ca 30 minuter till Slussen, mycket glest från Ältadalen idag

Relativt goda cykelmöjligheter i området och till Stockholm

Vad innebär ny trafikplats på Tyresövägen för området?

**Service** Långt till service i centrum från Ältadalen.  
Vägen till centrum "ska inte göras alltför attraktiv"

**Bebyggelsestruktur** Mest småhus av varierande ålder, täthet och typ.

Relativt vanligt med radhus. C:a 1/3 bor i flerbostadshus

## Faktaruta - Ekonomiska förutsättningar för Älta

**Välbärgat** Högre medelinkomst än Nacka och riket

**Eftertraktat** Kombinationen av närhet till Stockholm och till naturen driver upp priser och efterfrågan

**Försörjningssystem** Värme: Såväl fjärrvärmeslutning som passivhusbyggande ska utredas  
VA: Kommunalt nät nära intill. Dagvattenfrågan behöver studeras särskilt

I förarbetet har även avstånd till vissa viktiga samhällsfunktioner beräknats (bilaga 1). Av erfarenhet vet man att ett avstånd på maximalt 500-600 meter till en bra kollektivtrafikpunkt är avgörande för om en person väljer bil eller ej. Vid avstånd över 1 km är det ofta en mycket liten andel som går eller cyklar. Ett liknande förhållande gäller för många andra målpunkter som samhällsfunktioner (bank, post, vårdcentral, apotek, bibliotek, butiker mm). Till dagligvaruhandel är avståndets betydelse ofta ännu större.

### 3.2 Workshop

I augusti 2010 hölls en hållbarhetsworkshop på Nacka kommun, där samtliga viktiga aktörer i projektet deltog. Workshopen leddes av White arkitekter (Jan Wijkmark) och Nacka kommun (Sven Andersson). Workshopen följde en modell utarbetad av White för att identifiera och gemensamt besluta om de viktigaste hållbarhetsmålen samt behovet av vidare utredning avseende sociala, ekonomisk, ekologisk och strukturell hållbarhet. Process och resultat redovisas kortfattat nedan under punkt 4.3 och mer utförligt i bilagor.

## Faktaruta – deltagare på workshop

Alice Ahoniemi, Nacka kommun, miljöenheten  
 Sven Andersson, Nacka kommun, planenheten  
 Marin Edfelt, White arkitekter  
 Johan Ellertsson, NCC  
 Mats Enander, Vasakronan  
 Martin Fahlman Nacka kommun, bygglovenheten  
 Thomas Fahlman Nacka kommun, VA-enheten  
 Henrik Feldhusen, Nacka kommun, direktör hållbar utveckling  
 Anna Green, Nacka kommun, miljöenheten  
 Martina Herodes, White arkitekter  
 Olof Lotström, ÅWL arkitekter  
 Erik af Petersens, markägare (vid tidpunkten för Workshopen)  
 Johan af Petersens, markägare  
 Björn I M Svensson, NCC  
 Jan Wijkmark, White arkitekter

Syftet med dagen var att lägga grunden för ett hållbarhetsprogram för detaljplanen för Ältadalen som ska vara väl förankrat bland samtliga berörda aktörer. Ambitionen var att workshoppen skulle vara:

- Utmanande och framåtsyftande
- Konkret och resultatinriktad
- Realistisk och genomförbar
- Gemensamt ”ägd” av de olika aktörerna



Figur 4. Bilder från workshop

Efter en inledande beskrivning av Ältaområdet delades deltagarna in i fyra grupper utifrån de olika hållbarhetsområdena ekologisk, ekonomisk, strukturell och social hållbarhet. En tabell på exempel på aspekter att beakta för respektive område delades ut. Efter redovisning av respektive grupp genomfördes en omröstning bland samtliga angående de viktigaste frågorna att fokusera på inom respektive område. Ett andra grupperbetesmoment syftade till att formulera de tre viktigaste målsättningar för vardera av de fyra aspekterna. Detta gav ett resultat på tolv prioriterade hållbarhetsmålsättningar som redovisas nedan under punkt 4.3. Målen färgkodades i enlighet med de olika hållbarhetsaspekterna:

Social Ekologisk Strukturell Ekonomisk

### **3.3 Övergripande hållbarhetsmål för Ältadalen**

De mål som kom ut som högst prioriterade ur workshopen visade sig kunna sammanfattas under fyra huvudsakliga områden:

1. Mål för bostadsbebyggelsen
2. Mål för grönområden
3. Mål för service
4. Mål för transporter och kommunikation

För respektive av dessa områden listas de mål som formulerades, samt ett antal frågor som togs upp under workshoppen och då föreslogs utredas vidare. Målen är färgkodade enligt ovan (se punkt 4.2). När hållbarhetsprogrammet uppdaterats till utställningen har detta kompletterats med en redovisning av hur målen tagits om hand i planförslaget samt en beskrivning av det fortsatta arbetet för att uppnå hållbarhetsmålen.

#### **I. Mål för bostadsbebyggelsen**

MÅL: Bebyggelsen ska sträva efter att uppfylla Miljöbyggnad, nivå SILVER.

MÅL: Använd förnyelsebara, återvinningsbara, hållbara byggmaterial.

MÅL: Utveckla olika karaktärer för de olika delområdena inom detaljplanen.

MÅL: Energieffektiv bebyggelse med exempel på långtgående utvecklingsprojekt.

MÅL: Låg livscykelkostnad för boende.

#### **Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)**

Varierande boendeformer, alternativ till småhusbebyggelse?

Energilösningar

Energieffektiva hus, passivhus

#### **Hur målen tagits om hand i planförslaget**

Det nya området är mycket tätt för att vara huvudsak småhusbebyggelse och är därigenom resurssnålt i grunden. Detaljplanen är flexibel och gör det möjligt att bygga olika typer av bostäder; friliggande småhus, radhus och flerbostadshus.

Planen medger även olika högsta höjd i olika delar av området, vilket bör ge olika karaktärer.

#### **Fortsatt arbete för att uppnå målen**

Målen bör utvecklas och konkretiseras i de exploateringsavtal som tas fram för området och successivt omprövas i takt med utvecklingen. Området kommer att byggas ut under lång tid i olika etapper. Detta ger flera möjligheter att utveckla målen. Olika delar kan ges skilda karaktärer. Speciellt energieffektiva hus (passivhus) kan väljas i vissa delar. Byggmaterial bör väljas efter beprövat bedömningsystem. En kontinuerlig uppföljning av energieffektivitet och materialval är också möjlig i en etappvis utbyggnad, vilket medger ständiga förbättringar inom dessa områden.

## 2. Mål för grönområden

MÅL: Skapa inkluderande mötesplatser.

MÅL: Utveckla grönstråk som kommunikationsstråk och koppla dessa till befintlig bebyggelse för att skapa trygghet och trivsel.

### Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Grönområde som mötesplats inom planområdet, tex. lekpark

Dagvattenhantering

Attraktiva och trygga grönområden i hela Älta

Bevarande och utveckling av ekologiska värden

### Hur målen tagits om hand i planförslaget

Detaljplanen har omfattande park och naturmark som kan skapa mötesplatser för lek och spontanidrott. Planen innehåller även tydliga grönstråk som förbinder området med resten av Älta med trädplantering längs Lovisedalsvägen och Storkällans väg. Planens dagvattenlösning med LOD på kvartersmark och perkolationsgravar i gatumark skapar en bättre dagvattensituation än idag (dagvattenutredning Sweco 2010-08-08). Dammen i den norra delen av området skyddas genom att den blir allmän plats (NATUR).

### Fortsatt arbete för att uppnå målen

Detaljprojekteringen av den kommunala park och naturmarken ska syfta till en bibehållen eller förbättrad biologisk mångfald. Bland annat ska öppna solbelysta sandytor sparas för att bevara livsmiljöerna för de insektsarter som är beroende av dem. Områdets ekosystemtjänster ska identifieras. De viktigaste tjänsterna som finns i området idag ska bevaras och tjänster som saknas i området idag ska ges förutsättningar att utvecklas. Park- och naturmarken ska även vara en miljö som skapar trygghet och trivsel.

## 3. Mål för lokal service

MÅL: Skapa förutsättningar för ett bredare lokalt frilufts- och kulturliv i Älta.

MÅL: Möjlighet till flexibilitet i planen för lokaler.

### Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Utveckling av köpcentrumet (trivsamhet, attraktivitet)

### Hur målen tagits om hand i planförslaget

Områdets park- och naturmark innebär en tillgång även utanför planområdet. Närheten till skola och förskola ger viss tillgång till lokaler som kan dubbelutnyttjas. Någon förutsättning för affärslokaler i området har däremot inte bedömts möjlig.

### Fortsatt arbete för att uppnå målen

En utveckling av Älta centrum för såväl handel som kulturliv och fritidsaktiviteter ingår i det pågående arbetet med ett detaljplaneprogram för Älta centrum.

## 4. Mål för transporter och kommunikation

MÅL: Skapa förutsättningar för alternativ till den egna bilen (bilpool, kollektivtrafik etc).

MÅL: Att en motorvägsbusshållplats projekteras inklusive infartsparkering för bil och cykel (Förhandling med SL).

MÅL: Gör separat gång och cykel utredning med fokus på att åstadkomma bra och säkra gång och cykel förbindelser till viktiga målpunkter såsom busshållplatser, centrum, sportområden.

### **Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)**

Gång och cykelvägar, inom området och kopplingar till närliggande omr

Transportalternativ till egen bil, tex bilpooler

Kollektivtrafik, diskussion med SL

### **Hur målen tagits om hand i planförslaget**

Detaljplanen är utformad så att hela området har gångavstånd skola, förskola och till busshållplatser vid Lovisedalsvägen. Detta ger stor möjlighet till att kollektivtrafik används istället för den egna bilen. I planen finns också gång- och cykelstråk som anknyter till befintliga strukturer i Älta.

### **Fortsatt arbete för att uppnå målen**

Kommunen ska aktivt förhandla med SL och Trafikverket i syfte att uppnå betydligt bättre turtäthet för den busslinje som trafikerar Lovisedalsvägen, förlängning av busslinjen till Storkällans begravningsplats samt busshållplats på Tyresövägen kopplad till infartsparkering. Busshållplatserna vid Lovisedalsvägen bör utformas med bra väderskydd, belysning och möjlighet till cykelparkering.

Följande mål finns i arbetet med program för Älta centrum. Förbindelserna mellan Ältas olika delar och omvärlden förbättras. Det blir ännu lättare än idag att ta sig från Älta ut i naturen. I Älta skapas fler trygga och attraktiva cykel- och gångstråk

### 3.4 Koppling till kommunens riktlinjer för hållbart byggande

Under den tid som förflyttit sedan samrådet om detaljplanen i har miljö- och stadsbyggnadsnämnden antagit riktlinjer för hållbart byggande. Riktlinjerna innehåller tolv målområden. En grundtanke i riktlinjerna är att man i början av ett projekt väljer ca fyra målområden som ska prioriteras. Hållbarhetsprogrammets mål motsvaras närmast av följande målområden i riktlinjerna.

- 3.1. Hållbart resande
- 3.5. Energieffektivt och sunt byggande
- 3.10. Nära till skola, fritid, idrott och kultur
- 3.11. Nära till grön och vattenområden av god kvalitet.

Här nedan redovisas de indikatorer och åtgärder som hör till Nackas mål.

		JA	NEJ
3.1	<i>3.1 Hållbart resande</i> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet		
3.1.1	Bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik med god turtäthet. För flerbostadshus och arbetsplatser är maxavståndet 400 meter. <i>Kommentar: Det är ca 400 m till närmaste busshållplats, men turtätheten är inte god. Avståndet till närmaste busshållplats med god turtäthet är ca 1500 m. Nacka kommun ska försöka förmå SL att höja turtätheten när förutsättningar för ökat antal resenärer uppkommer.</i>		NEJ
3.1.2	Cykelparkerings motsvarande 2 platser/lägenhet samt bilparkering motsvarande parkeringstal för det aktuella området, anordnas inom fastigheten/projektet.	JA	
3.1.3	Området nås med och innehåller trygga och säkra gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna är tillgängliga för alla och lättorienterade.	JA	
3.1.4	Tillgång till trygga och säkra infartsparkeringar för bil och cykel vid bra kollektivtrafiklägen finns. <i>Kommentar: Det finns en infartsparkering vid Ekstubben, ca 3 km bort. I samband med ytterligare planering kan ytterligare p-platser behövas vid den befintliga infartsparkeringen.</i>	JA	
3.1.5	Vid planering av områden med flerbostadshus och arbetsplatser finns laddmöjligheter för elfordon. <i>Kommentar: Ej relevant i denna detaljplan.</i>		--
3.5	<i>3.5 Energieffektivt och sunt byggande</i> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:		
	Nya och ombyggda byggnader uppfyller kriterier för ett vedertaget miljöklassningssystem (BREEAM, LEED, Miljöbyggnad, Green Building, Svanen eller motsvarande.) <i>Kommentar: På Nacka kommuns mark, där NCC har byggrättigheten ska bebyggelsen uppfylla Miljöbyggnad, nivå SILVER. De övriga byggherrarna (Wasakronan och af Petersen) har inte redovisat sina mål för området.</i>	JA	
	Energianvändningen i bostäder och lokaler är <b>25 %</b> lägre än gällande BBR <i>Kommentar: Nuvarande BBR (BBR 16) har ett energikrav på max 90 kWh/kvm</i>	--	--

	<i>Atemp för bostäder, icke el-uppvärmda. Miljöbyggnad Silver ligger på BBR -25 % för icke eluppvärmda bostäder. För detta område är det ännu inte klart om det blir fjärrvärme eller annat.</i>		
	Området tar till vara och genererar förnyelsebar energi genom användning av t.ex. solpaneler, solceller och vindkraft.		NEJ
	Området är anslutet till fjärrvärme. <i>Kommentar: Ej klart vilket energislag som är aktuellt, men möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme. Ska följas upp.</i>	? ?	?
	Åtgärder har vidtagits för att minimera byggprocessens miljöpåverkan. <i>Kommentar: Vi är inte där ännu. Ska följas upp.</i>	? ?	?
3.10	<i>3.10 Nära till skola, fritid, idrott och kultur</i> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:		
3.10.1	Idrotts- och fritidsverksamhet finns i närområdet. Anläggning nås med gång- och cykelväg, kollektivtrafik samt har goda parkeringsmöjligheter.	JA	
3.10.2	Behovet av kulturverksamhet i området har beaktats i planläggning. <i>Kommentar: Ej relevant</i>	-- --	--
3.10.3	Gångavståndet till förskola/låg- och mellanstadieskola är max 400 m och det är tryggt och säkert att cykla och gå dit. <i>Kommentar: Låg- och mellanstadieelever måste korsa Lovisedalsvägen.</i>	JA	
3.10.4	Förskola/grundskola är integrerad i övrig bebyggelse för att öka överblickbarhet och säkerhet.	JA	
3.10.4	Förskola och skola har minst 40 kvm lekyta/barn för rörlig och variationsrik utelek i direkt anslutning till byggnaden (inkl. del av natur)	JA	--
3.10.5	Avståndet från förskola till grönområden är max 300 meter för rörlig och variationsrik utelek i direkt anslutning till byggnaden.	JA	
3.11	<i>3.11 Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet</i> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:		
3.11.1	Barn, äldre och personer med funktionsnedsättning har god tillgänglighet till och inom närliggande grönområden.	JA	
3.11.2	Bostäder har max 300 meters gångavstånd till park eller grönområde.	JA	
3.11.3	Bostäder har max 3 km till strövområde/natur.	JA	
3.11.4	Hänsyn till områdets grönstruktur har tagits, vilket innebär att gröna samband, rekreativa värden mm har förstärkts och mindre värdefulla grönområden har avsatts för exploatering.	JA	
3.11.5	Livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vattnet har inte försämrats väsentligt av exploateringen. Särskild hänsyn har tagits till skyddade områden, områden med höga naturvärden och områden med generellt känsliga och värdefulla naturtyper. <i>Kommentar: En bedömning har gjorts, hänsyn har tagits, men inte fullt ut sparat alla värden. Intressanta växt- och djurarter som är knutna till täkt- och tippverksamheterna kommer på sikt att påverkas negativt.</i>	JA	
3.11.6	Allmänhetens tillgång till grönområden, stränder och rekreativa värdekärnor har inte försämrats av exploateringen.	JA	
3.11.7	Projektet innehåller att X antal hushåll har anslutits till kommunalt VA. <i>Kommentar: Ej relevant</i>	-- --	--
3.11.8	Bebyggnelse och anläggningar i området har anpassats till natur- och		NEJ

	terrängförhållanden, vilket innebär att man kunnat begränsa behovet av sprängning, utfyllnad mm. <i>Kommentar: Exploateringen innebär att tidigare nivåförhållanden delvis återställs. Det förutsätter att området fylls upp.</i>	
--	--	--

### 3.5 Handlingsplan – hur nå målen

Hållbarhetsmålen har i vissa delar varit styrande för planutformningen. Det gäller bland annat naturmarkens omfattning, gång- och cykelstråk genom området och dagvattenlösningen. Till största delen är dock uppfyllandet av hållbarhetsmålen knutet till genomförandet av planen. Det behövs därför en tydlig handlingsplan med tydligt ansvar och tidsbestämda uppföljningstillfällen. En sådan plan ska utarbetas i samarbete med berörda markägare och exploaterar under samma period som exploateringsavtalet tas fram.

Det är viktigt att notera att flera av målen sträcker sig utanför detaljplaneområdet och därmed inte berör alla aktörer i arbetet kring Ältadalen. Det behöver inte innebära att de inte är viktiga för samtliga aktörer, eftersom alla mål bedöms medföra mervärden inom detaljplaneområdet. Det är dock utan tvekan så att olika aktörer har olika grad av rådighet över de olika målen. Vissa frågor kräver även att andra aktörer än vad som hittills varit inblandade inkluderas i arbetet. Alla mål kan sannolikt inte nås inom ramen för projektet utan vissa får ses som mer långsiktiga mål i utvecklingen av hela Älta.

## 4. Rutiner och ansvarsområden i det fortsatta arbetet

För att åstadkomma ett framgångsrikt hållbarhetsarbete är det viktigt att roll- och ansvarsfördelning står klart för alla viktiga aktörer. Detta har dock inte slutligt avgjorts i skrivande stund (maj 2013), varför förslaget kan ändras senare.

### 4.1 Projektledarens roll

Kommunens projektledare ska ha en kontinuerlig dialog med byggherrarna för att aktivt följa arbetet med att uppfylla målen i hållbarhetsprogrammet. Han/hon ansvarar för att kommunicera kommunens hållbarhetsambitioner till exploater och ska se till att de mål som exploateren ansvarar för skrivs in i exploateringsavtal. Projektledaren ska även se till att byggherren ger tillräcklig information för att kommunen ska kunna bedöma att målen i hållbarhetsprogrammet uppfylls.

### 4.2 Planarkitekten roll

Planarkitekten ska se till att detaljplanen ger förutsättningar för att mål i hållbarhetsprogrammet ska kunna uppfyllas. Han/hon ska se till att ställa krav på utformningen så att de mål som berör utedräner uppfylls i området.

### 4.3 Byggherrens roll

Ska vid planmöten och projekteringsmöten redovisa hur arbetet med att uppfylla hållbarhetsmålen går.

### 4.4 Hållbarhetsplaner

Konsulter och entreprenörer ska upprätta hållbarhetsplaner som visar hur de möter de hållbarhetsmål som man enats om i projektet. I dessa ska även en plan för granskning och egenkontroll redovisas.

## **4.5 Intern kommunikation**

Hållbarhetsfrågor ska finnas som en stående punkt vid planeringsmöten. Samtliga deltagare har ansvar för att bevaka de hållbarhetsfrågor som berör dem. Övergripande ansvar vilar på projektledare och hållbarhetssamordnare. Eftersom hållbarhetsfrågor berör samtliga kompetensområden kan vissa specifika frågor med fördel även diskuteras i anslutning till andra punkter på dagordningen. Dock bör alltid övriga hållbarhetsfrågor stämmas av under punkten ”hållbarhetsfrågor”. Var och en av deltagarna ansvarar för att kommunicera projektets hållbarhetsvision, hållbarhetsmål och specifika krav till samtliga medarbetare och underkonsulter etc. som arbetar med projektet.

## **4.6 Extern kommunikation**

Eftersom en av drivkrafterna bakom detta hållbarhetsprogram är att bidra till Ältadalens profilering är det centralt att hållbarhetsambitionen kommuniceras externt. En planering av extern kommunikation bör därför upprättas.

## **4.7 Utbildning och kompetens**

Konsulter och entreprenörer ska säkerställa att miljösakkunnig finns som tillgänglig resurs för granskning av byggvaror och kemiska produkter.

## **4.8 Uppföljning**

Det är viktigt att ställda hållbarhetskrav följs upp. Detta kommer att ske i olika skeden för olika mål. En plan för uppföljningen tas fram och förankras i samband med exploateringsavtalen.

## **4.9 Projektdokumentation**

Kompletteras senare

## Bilaga I. Avståndskartor till målpunkter

Gång-/cykelavstånd till mataffär samt buss 401, 821, 840, 491(natt)

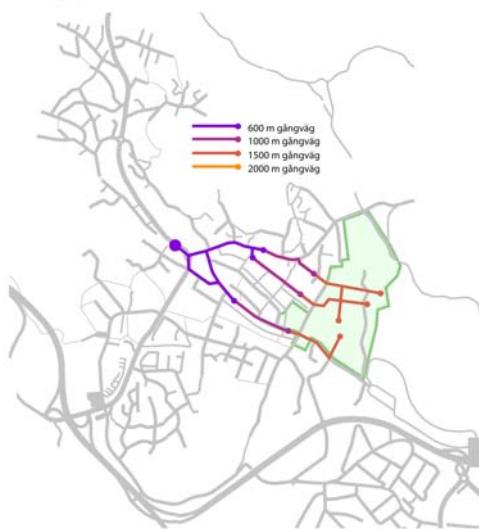


Bild 1. Gångavstånd till närmsta mataffär samt buss med relativt bra turtäthet i dagsläget. Ältadalen ligger i sin helhet 1 km eller mer från denna målpunkt.

Gång-/cykelavstånd till köpcentrum samt buss 401, 821, 840, 491 (natt)

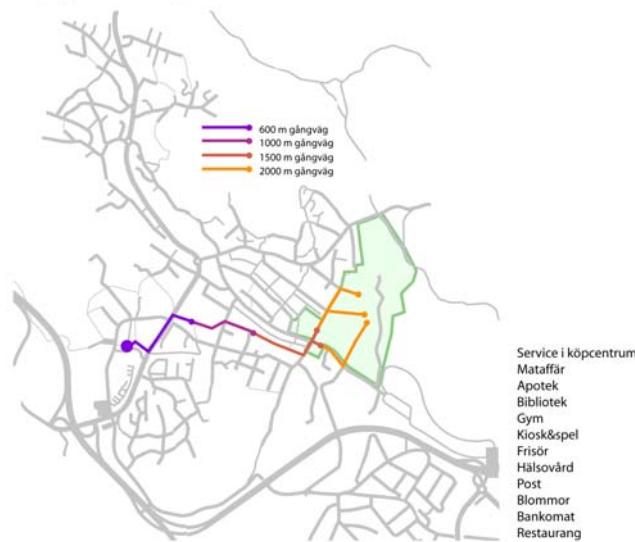
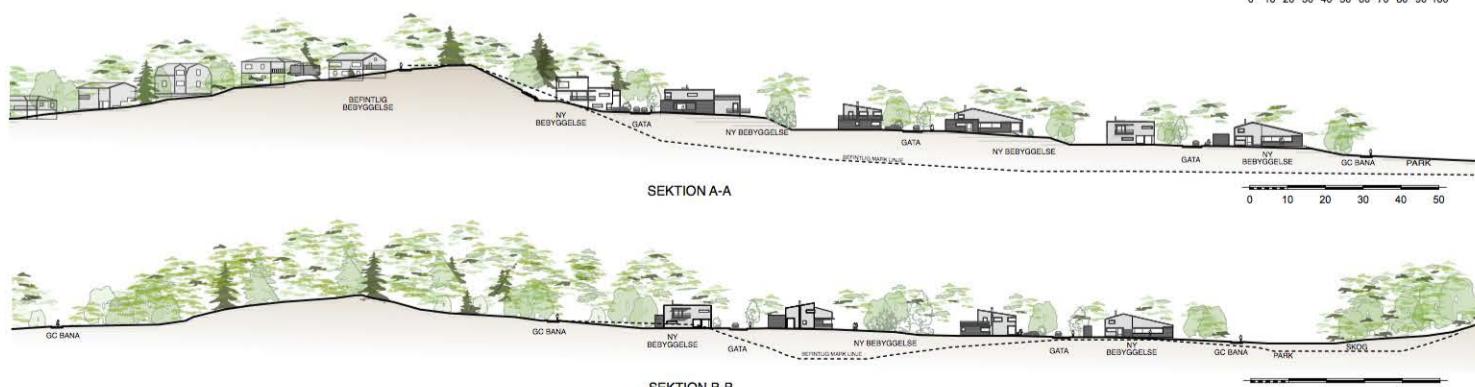


Bild 2. Gångavstånd från Ältadalen till Älta centrum med serviceutbud idag. Till större delen är avståndet 1,5-2,5 km, vilket innebär att bil- eller bussresa krävs för de allra flesta.

Gång-/cykelavstånd till buss 816, 890 (natt)



Bild 3. Gångavstånd från Ältadalen till landsvägs-buss med snabb transport till Stockholm. Avståndet är idag minst 2 km, vilket innebär att bil- eller bussresa krävs för de allra flesta.





12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 6

Dnr KFKS 2014/870-284

**Omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten  
Skarpnäs 6:16 – industri inom Kummelbergets  
industriområde****Beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:16 till 146 000 kr/år att gälla från och med den 1 april 2016.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträdden för 3 600 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

**Ärende**

Fastigheten Skarpnäs 6:16, Snickarvägen 4, Boo, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1986. Omregleringstidpunkten är 1 april 2016.

Tomträtsavgälden föreslås för fastigheten Skarpnäs 6:16 att höjas från 65 000 kr/år till 146 000 kr/år.

Tomträttshavaren föreslås erbjudas att friköpa tomträdden för 3 600 000 kr.

**Handlingar i ärendet**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 272

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 11 november 2014

Karta

Värdeutlåtande

**Ärendets tidigare behandling**

**Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 272**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:16 till 146 000 kr/år att gälla från och med den 1 april 2016.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträdden för 3 600 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

omregleringstidpunkten och att köpekontrakt har undertecknats av tomrättshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

**Yrkanden**

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), avslag på punkten 2.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

**Beslutsgång**

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

**Reservationer**

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet är emot att kommunens mark säljs ut, Det gäller särskilt den här typen av mark där förutsättningarna i en framtid kan komma att vara helt annorlunda. Då har kommunen avhängt sig rådigheten över marken.”

Helena Westerling reserverade sig för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp mot beslutet och ingav följande.

”Vi reserverar oss mot beslut till förmån för vårt yrkande att avslå punkt 2 i förslag till beslut avseende erbjudande att friköpa tomrätten då vi anser att kommunen inte ska sälja ut mark. Vi reserverar oss mot beslut till förmån för vårt yrkande att avslå punkt 2 i förslag till beslut avseende erbjudande att friköpa tomrätten då vi anser att kommunen inte ska sälja ut mark.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



NACKA  
KOMMUN

135

2014-11-11

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2014/870-284

I (3)

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:16 – industri inom Kummelbergets industriområde**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:16 till 146 000 kr/år att gälla från och med den 1 april 2016.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträdden för 3 600 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Skarpnäs 6:16, Snickarvägen 4, Boo, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1986. Omregleringstidpunkten är 1 april 2016. Tomträtsavgälden föreslås för fastigheten Skarpnäs 6:16 att höjas från 65 000 kr/år till 146 000 kr/år. Tomträttshavaren föreslås erbjudas att friköpa tomträdden för 3 600 000 kr.

### **Ärendet**

Fastigheten Skarpnäs 6:16 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1 april 1986 och belägen vid Snickarvägen 4 i Kummelbergets industriområde, se bilaga 1. Tomträdden innehålls av Mene Fastighets AB. Avgäldsperiodernas längd är på 10 år och den nuvarande avgälden är på 65 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår VA-anslutningsavgift, men ingen grovplanering av tomtens.

Fastigheten är enligt taxeringsuppgifter bebyggd med en industribyggnad med en lokalarea om totalt 1 150 kvm. Fastigheten har en tomtareal om 2 985 kvm.



**NACKA  
KOMMUN**

136

2014-11-11

## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2014/870-284

Innevarande avgaldsperiod löper ut den 31 mars 2016. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före ovan angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 mars 2015. Ny avgäld ska bestämmas utifrån bedömt markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsränta, som för närvarande är 3,25 %.

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har bedömts utifrån de försäljningar som gjorts i Kummelbergets industriområde och en jämförelse har även gjorts med försäljningar i Ältabergs verksamhetsområde, se värdeutlåtande, bilaga 2. Privata försäljningar av grovplanerade industritor under inom Kummelbergets industriområde har skett på prisnivån mellan 1 300 kr/kvm och 1 870 kr/kvm tomtarea (TA) under de senaste åren.

Vid upplåtelsen av Skarpnäs 6:16 ingick inte grovplanering men VA-anslutning. Medelpriiset för försällda Skarpnäsfastigheter är ca 1 500 kr/kvm TA. Kostnaden för normal grovplanering har uppskattats till 150-200 kr/kvm och kostnaden för VA-anslutning är också 150-200 kr/kvm. Dessa faktorer tar alltså ut varandra.

Med hänsyn till de ovanstående uppgifterna bedöms markvärdet till 4 500 000 kr för hela fastigheten Skarpnäs6:16. Med en avgäldsränta om 3,25 % föreslås den nya avgälden från och med den 1 april 2016 bestämmas till 146 000 kr/år (avrundat) under nästa 10-årsperiod.

Tomrätsinnehavaren har framställt önskemål om friköp av tomträdden i samband med omreglering.

Vid de senaste omregleringarna för industritor har fullmäktige beslutat att erbjuda friköp till ett pris som är ca 80 % av det bedömda markvärdet.

I linje med detta föreslår mark- och exploateringsenheten att tomträttshavaren erbjuds att friköpa tomträdden för  $4\ 500\ 000\text{ kr} \times 0,8 = 3\ 600\ 000\text{ kr}$  (avrundat). Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Dialog har förts med tomträttshavaren.



**NACKA  
KOMMUN**

137

2014-11-11

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2014/870-284

## **Bilagor**

Bilaga 1      Karta

Bilaga 2      Värdeutlåtande

Tomas Vesterlin

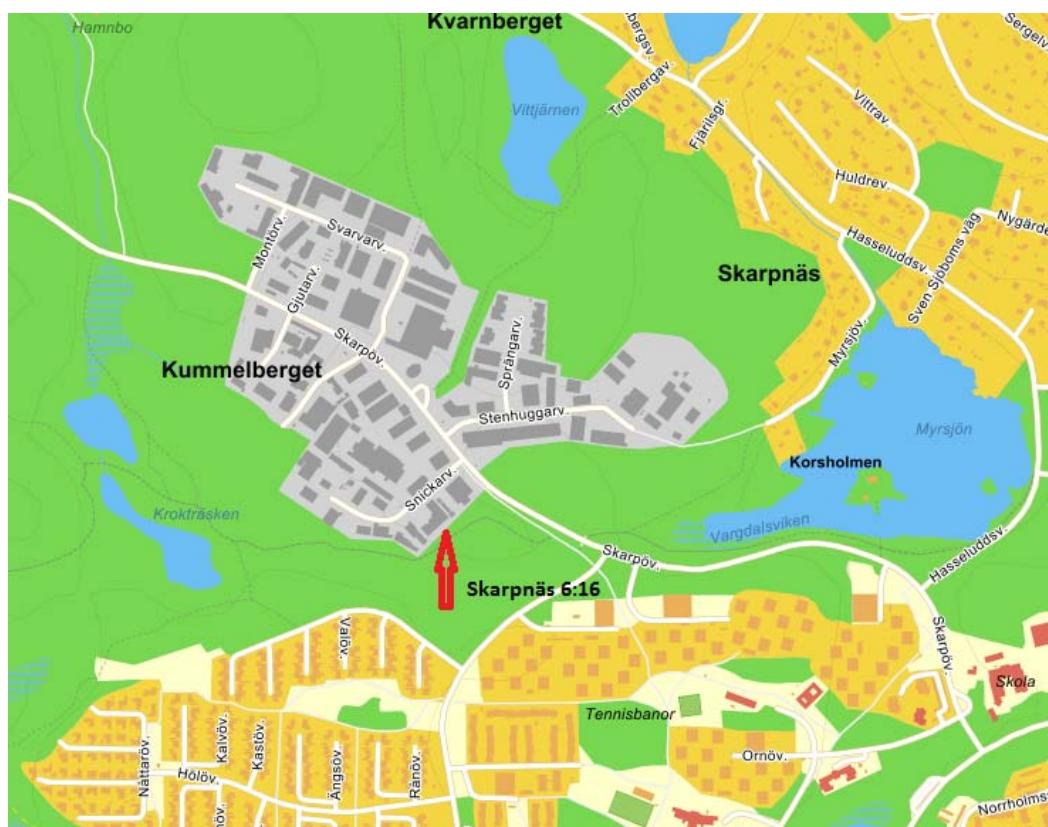
Tf Markchef

Inesa Lukonina

Markingenjör



Skarpnäs 6:16, Snickarvägen 4, Saltsjö-Boo



## Kummelbergets industriområde

# Utlåtande

avseende markvärdet berörande fastigheten

Skarpnäs 6:16

i Nacka kommun



2014-11-03

## UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Claes Hielte
<i>Bakgrund/syfte</i>	Gällande avgäldsperiod för tomträtsupplåtelsen avseende Skarpnäs 6:16 löper ut 2016-03-31. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av fastigheten Skarpnäs 6:16 i Nacka kommun i s.k. avröt skick. Värdebedömningen skall ligga till grund för omprövning av tomträtsavgäld.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är november 2014.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Tomten förutsätts vid upplåtelsetillfället ha utgjort naturmark, d.v.s. inte ha varit grovplanerad.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Okulär besiktning 2014-10-27.</li> <li>- Utdrag ur detaljplan.</li> <li>- Nuvarande tomträtsavtal.</li> <li>- Kartmaterial.</li> </ul>
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (Org.nr. 212000-0167)
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Kummelbergets industriområde på norr om Orminge i Nacka. Avståndet till centrala Stockholm är ca 15 km. Området är ett arbetsområde som präglas av mindre industri- och hantverk, lager/förråd. Kontorsinslaget är relativt litet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss till Slussen.
<i>Planförhållanden</i>	Fastigheten omfattas av en detaljplan (stadsplan) från 1987-05-20. Enligt detaljplanen får fastigheten användas för industriändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 11 m. Nästintill hela tomten får bebyggas, i de södra delarna finns viss prickmark, d.v.s. mark som ej får bebyggas.
<i>Servitut, samfälligheter, intekningar etc.</i>	Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och intekningar etc. framgår översiktligt av bilagt utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

*Tomten*

Fastigheten ligger i sydvästliga delen av Kummelbergets industriområde och nära infarten till industriområdet. Tomten har en area om 2 985 kvm och gränsar mot allmän gata. Tomtutformningen är normal och är idag bebyggd med en industribyggnad med en lokalarea enligt taxeringsuppgifterna om totalt 1 150 kvm.

*Tomträtsavtal*

Fastigheten är upplåten med tomträtt för småindustriändamål och härför jämförlig verksamhet. Tomträtsavtalet tecknades ursprungligen under 1986. Tomträttshavaren är skyldig att tillåta att kommunen eller annan som kommunen godkänner får dra VA-, el och teleledningar över tomten. Nuvarande tomträtsavgåld motsvarar 65 000 kr årligen.

I tomträtsavtalet finns en skrivning om att tomträttshavaren ska bidraga till kostnader för drift- och underhåll av Snickarvägen inom industrikvarteret. Någon väg inom kvartersmark som aktuell tomträtt nyttjar bedöms nyttja finns inte. Sannolikt var denna aktuell innan fastigheten omfattades av nuvarande detaljplan som angav att Snickarevägen skulle vara allmän plats, gata. Denna paragraf i tomträtsavtalet bedöms därför ej vara aktuell längre och beaktas därmed ej heller i bedömningen.

Kostnad för anslutningsavgifter till kommunalt VA står fastighetsägaren Nacka kommun för och ingår således i tomträtsavgålden.

*Principer*

Det som skall bedömas är marknadsvärdet av tomten i avröt skick, d.v.s. det skick den befann sig i vid upplåtelsen vilket enligt Nacka kommun sannolikt var ej iordningställd eller grovplanerad, d.v.s. rå industrimark. I och med att fastighetsägaren Nacka kommun bekostat anslutning till VA-nätet förutsätts vid värderingen att sådan anslutningsavgift ingår i markvärdet. Vid bedömningen av tomtens marknadsvärde skall beaktas restriktionerna avseende byggrätt enligt detaljplanen och tomträtsavtalet. Skrivningen om att bidraga till gemensam kvartersgata beaktas kommer ej att beaktas.

## VÄRDERING

### Metod

Värdering av obebyggd mark av aktuellt slag kan i princip endast ske genom jämförelser med försäljningar av andra liknande fastigheter, s k ortsprismetoden. I första hand bör jämförelser göras med försäljningar av närliggande mark med samma användnings-sätt och byggrätt som värderingsobjektet.

### Omdöme om värderingsobjektet

Fastigheten är belägen i början av Kummelbergets industriområde och nära den större genomfartsgatan, Skarpövägen. Läget bedöms som relativt gott inom industriområdet. Tomtens utformning är normalgod. Grundläggningsförhållandena förutsätts vara normal-goda. Byggrätten är generös enligt gällande detaljplan.

### Bedömning av värdet av tomten i avrört skick

Fastigheten får nyttjas för industriändamål. En jämförelse bör således endast göras med försäljningar av mark för detta ändamål. Nedan redovisas försäljningar av obebyggd industrimark i Nacka kommun från och med 2010 till och med dagens datum.

Fastighetsbet.	Areal kvm	Förvarvstid	Ksk tkr	Ksk kr/kvm
Skarpnäs 8:21	1 372	200808	1 825	1 330
Skarpnäs 8:22	3 000	200902	4 500	1 500
Skarpnäs 8:24	1 500	200903	1 950	1 300
Skarpnäs 8:26	1 229	200911	1 966	1 600
Skarpnäs 8:23	1 280	200912	2 048	1 600
Lännersta 11:78	752	201001	1 500	1 995
Skarpnäs 8:25	1 499	201005	2 323	1 550
Sicklaön 40:4	3 146	201011	3 500	1 113
Skarpnäs 8:23	2 780	201011	4 448	1 600
Skarpnäs 8:22	3 000	201105	5 550	1 850
Skarpnäs 8:23	2 780	201111	5 200	1 871
Älta 10:32	4 658	201203	6 055	1 300
Älta 10:33	3 763	201203	4 892	1 300
Älta 10:31	3 059	201203	3 977	1 300
Älta 10:39	3 114	201204	4 048	1 300
Älta 10:50	1 833	201302	2 383	1 300
Älta 10:41	834	201303	1 084	1 300
Älta 10:34	4 181	201307	5 435	1 300
Skarpnäs 8:20	1 500	201308	2 000	1 333
Älta 10:45	1 572	201311	2 044	1 300
Älta 10:36	4 690	201408	6 097	1 300
Älta 10:47	6 900	201410	11 040	1 600
<b>Medel</b>	<b>2 656</b>			<b>1 452</b>

Förvärvet har skett främst i Ältaberg och Kummelbergets industriområde. Ältaberg utgör ett nytt industriområde i Nacka kommun. Skarpnäsfastigheterna ligger i samma område som värderingsobjektet och synes ha varit grovplanerade och grusade/asfalterade vid överlätelserna. I Älta har även ett flertal förvärv skett av mark för industri och enligt uppgift från Nacka kommun var de även grovplanerade vid försäljningstillfällena.

#### *Bedömning*

De bästa jämförelseobjekten är naturligtvis försäljningarna inom Kummelbergets industriområde (Skarpnäsfastigheterna). Dessa är storleksmässigt jämförbara (de flesta dock något mindre). Till skillnad från värderingsobjektet har dock dessa andelar i gemensam kvartersgata och därmed får de även vissa kostnader för detta.

Vidare förutsätts att anslutningsavgifter för VA ej var erlagda för jämförelsefastigheterna vid köpetillfällena, d.v.s. VA-anslutning ingick ej i de noterade köpeskillningarna. Byggrätten enligt detaljplanen är jämförbar med värderingsobjektet (dock är högsta byggnadshöjd något lägre 8,0 m istället för 11,0).

Medelpriiset för de försålda Skarpnäsfastigheterna är ca 1 500 kr/kvm tomtareal. Försäljningarna skedde under 2008 till och med 2013 och synes ha indikerat prisnivåer på mellan 1300-1870 kr/kvm tomtareal med tyngdpunkt kring 1 500 – 1 600 kr/kvm markareal. En viss prisutveckling bedöms ha skett sedan 2008 även om det senaste köpet är något lägre. Nivån känns rimlig vid en jämförelse med köpen i Älta arbetsområde (Älta-köpen i tabellen) som främst skett på nivån 1 300 kr/kvm markareal. Älta är ett nytt arbetsområde och inte lika inarbetat som Kummelberget, vilket kan motivera skillnaden i prisnivå. I Älta noterades även ett köp på nivån 1 600 kr/kvm vilket bedöms vara på grund av gott skytläge mot angränsande motorvägen, Tyresövägen.

Jämförelseobjekten bedöms vara relativt jämförbara med värderingsobjektet, eventuellt något sämre med hänsyn till byggrätten i form av tillåten byggnadshöjd.

Kostnaden för en normal grovplanering av en industritomt uppskattas grovt till 150-200 kr/kvm och kostnaden för en VA-anslutning motsvarar ca 150-200 kr/kvm beroende på hur stor byggnad som uppförs inom tomten. I stort bedöms således dessa faktorer ta ut varandra.

Baserat på ovanstående bedöms värdet av en rå (ej grovplanerad) obebyggd industriområde men inklusive VA-anslutning inom Kummelbergets industriområde med en areal på ca 3 000 kvm till ca 1 400 – 1 600 kr/kvm markareal.

Baserat på ovanstående bedöms värdet av den 2 985 kvm stora tomten i s k avröjt skick till 4 500 000 kr.

## SAMMANFATTNINGSVIS

Marknadsvärdet av Skarpnäs 6:16 i Nacka kommun i avröjt skick bedöms efter skälig avrundning till **4 500 000 kr** vid värdetidpunkten november 2014 och under ovan angivna förutsättningar.

Stockholm 2014-11-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

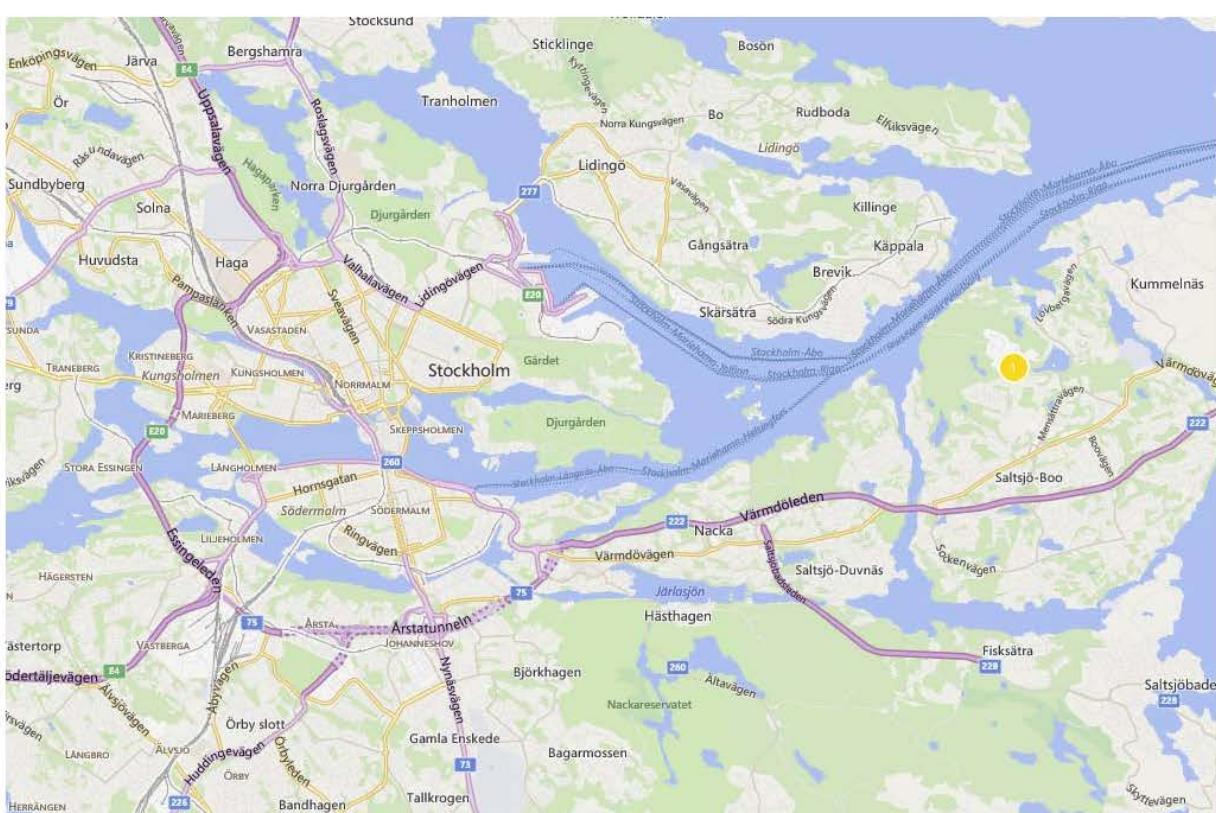
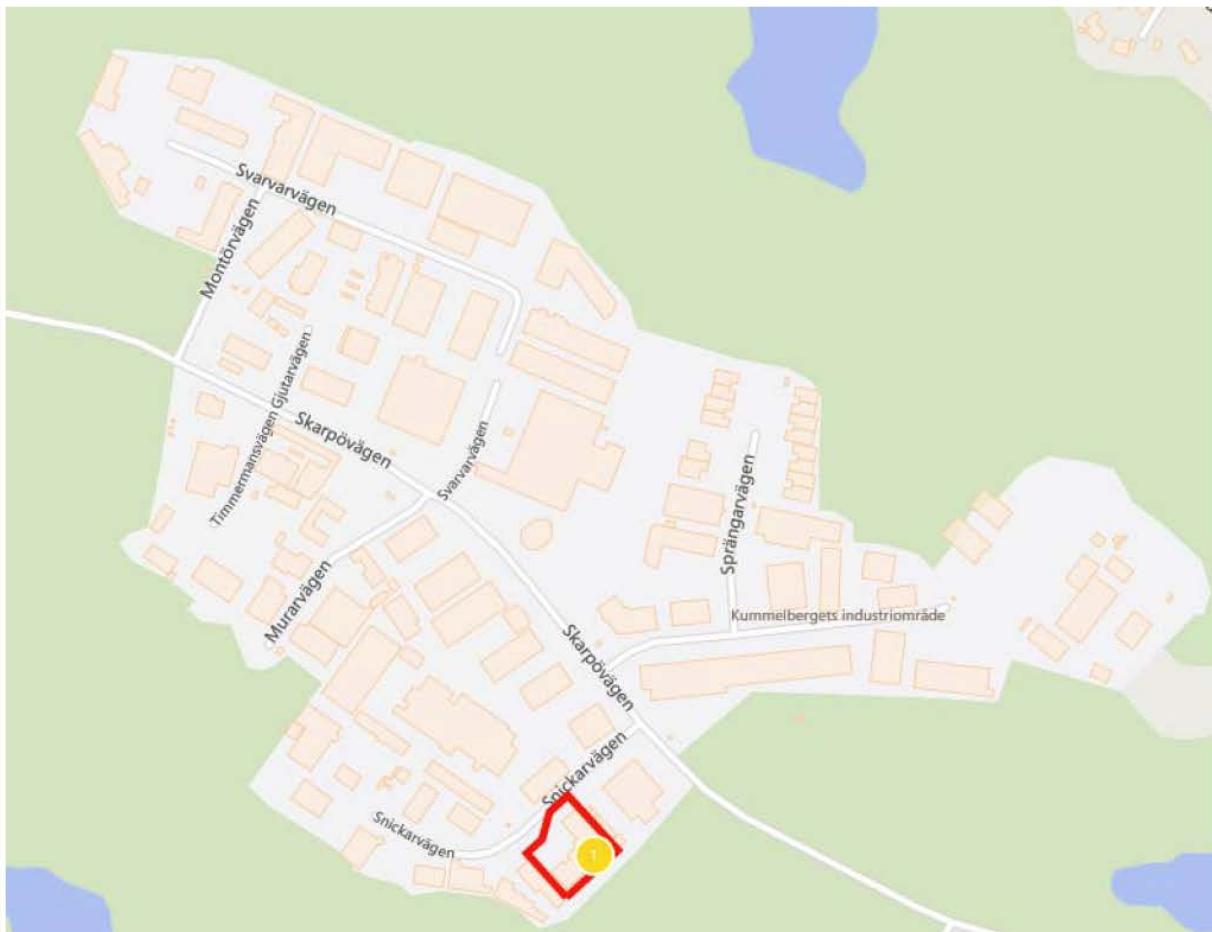
AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE

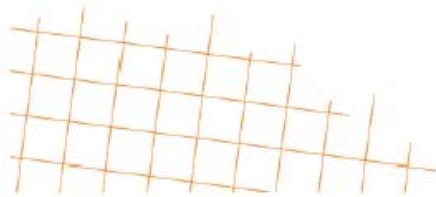


Magnus Hofström  
*Civilingenjör*  
*Auktoriserad Fastighetsvärderare*

Bilagor:

1. Karta
2. Fastighetsutdrag
3. Allmänna villkor för värdeutlåtande





Metria | FastighetSök



Fastighetsinformation 2014-10-28

<b>Fastighet</b>			
<b>Beteckning</b> Nacka Skarpnäs 6:16	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1987-07-29	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2005-02-23	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2014-10-27
<b>Nyckel:</b> 010432045 <b>Församling</b> Boo Fastigheten är upplåten med tomträtt			
<b>Adress</b>			
<b>Adress</b> Snickarvägen 4 132 38 Saltsjö-Boo			
<b>Läge, karta</b>			
<b>Område</b> 1	<b>N</b> (SWEREF 99 TM) 6581855.2	<b>E</b> (SWEREF 99 TM) 684833.0	<b>Registerkarta</b> NACKA
<b>Areal</b>			
<b>Område</b> Totalt	<b>Totalareal</b> 2 985 kvm	<b>Därav landareal</b> 2 985 kvm	<b>Därav vattenareal</b>
<b>Tomträtsinnehav</b>			
Innehavare 556079-3381 Mene Fastighets AB Turingevägen 35 125 43 Älvsjö Exekutiv försäljning: 1995-11-03 Köpeskillning: 2.000.000 SEK, avser hela tomträdden.	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1996-01-30	<b>Akt</b> 3922
<b>Tomträtsupplåtelse</b>			
<b>Inskrivningsdag</b> 1986-12-18	<b>Akt</b> 72141	<b>Upplåtelsedag</b> 1986-04-01	
<b>Ändamål</b> Småindustri	<b>Avgåld</b> 65.000 SEK		
<b>Avgåldsperiod</b> 10 år	<b>Perioddatum från</b> 1986-04-01		
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> 2026-04-01	<b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> 20 år	<b>Inskränkningar</b> Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas	
<b>Anmärkning:</b> Ny avgåld 05/8671			

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 Nacka Kommun 131 81 Nacka	1/1	1986-04-30	20426

Köp (även transportköp): 1986-02-12  
 Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.  
 Anmärkning: Anmärkning 04/60012

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 3  
 Totalt belopp: 6.950.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.400.000 SEK	1987-03-11	12071
2	2.225.000 SEK	1991-07-29	38426
3	1.325.000 SEK	1991-07-29	38428

**Rättigheter**

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0182K-83/9.1
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande:</b>			
Förmån	Nacka Skarpnäs 6:1, 6:15-17, 6:19, 6:20		
Last	Nacka Skarpnäs 1:83		

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: S 352	1987-05-20	0182K-87/41
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 0182k-2011/73)		

**Taxeringsuppgifter****Taxeringenhet**

Industrienhet, metall- och maskinindustri (423)

119820-1

Utgör taxeringenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Uppgiftsår  
2013Taxeringsår  
2013**Taxeringsvärde**

6.671.000 SEK

därv  
byggnadsvärde  
4.283.000 SEKdärv markvärde  
2.388.000 SEK**Taxerad Ägare**

556079-3381

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Mene Fastighets AB

Turingevägen 35

125 43 Älvsjö

Värderingenhet industrimark 037416043.

**Taxeringsvärde**

2.388.000 SEK

Riktvärdeområde

0182120

**Tomtareal**

2 985 kvm

Byggrått ovan mark

Riktvärde tomtareal

800 SEK/kvm

Värderingenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 037418043.

**Taxeringsvärde**

677.000 SEK

Yta

Standardklass

Nybyggnadsår

1986

145 kvm

Normala

Tillbyggnadsår

Värdeår

2001

1986

Värderingenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 037419043.

**Taxeringsvärde**

621.000 SEK

Yta

Standardklass

Nybyggnadsår

1986

225 kvm

Normal

Tillbyggnadsår

Värdeår

2001

1986

Värderingenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 037417043.

**Taxeringsvärde**

2.985.000 SEK

Yta

Standardpoäng

Nybyggnadsår

1986

780 kvm

29

Tillbyggnadsår

Värdeår

2001

1986

**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Datum

Akt

Avstyckning

1983-07-07

0182K-83/9

**Tekniska åtgärder**

Övriga åtgärder Återställande av gränsmärke

1986-06-26

0182K-83/9

**Ursprung**

Nacka Skarpnäs 1:83

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Adress

Kontorbeteckning: AI21

Norrtälje

Telefon: 0771-636363

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÄTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på egen grund eller liknande värderingsuppgdrag inom Sverige. Sävt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### **1 Värdeutlåtandets omfattning**

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hämförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet förhållande fastighetsställbehör och byggnadsställbehör, dock ej industriställbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning informationen där om lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### **2 Förutsättningar för värdeutlåtande**

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlikt sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### **3 Miljöfrågor**

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### **4 Besiktnings, tekniskt skick**

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okular besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjekten förutsätts ha det skick och den standard som okular besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### **5 Ansvar**

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### **6 Värdeutlåtandets aktualitet**

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdebedömkungen med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömkungen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### **7 Värdeutlåtandets användande**

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2010-12-01

12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 7

Dnr KFKS 2014/897-284

## **Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 37:38, Lovisedalsvägen 27**

### **Beslut**

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 37:38 till **50 000 kr** per år att gälla fr.o.m. den 1 juni 2016 och under kommande 10-årsperiod.

2.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtal om omreglering av tomträttsavgäld.

### **Ärende**

Fastigheten Älta 37:38, Lovisedalsvägen 27, Älta, är upplåten med tomträtt sedan 2006. Omregleringstidpunkten är 1 juni 2016. Nuvarande avgäld är 50 000 kr/år och ny avgäld föreslås bli 50 000 kr/år.

### **Handlingar i ärendet**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 273

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 november 2014

Karta

### **Ärendets tidigare behandling**

#### **Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 273**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 37:38 till **50 000 kr** per år att gälla fr.o.m. den 1 juni 2016 och under kommande 10-årsperiod.

2.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtal om omreglering av tomträttsavgäld.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen**Beslutsgång**

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Älta 37:38, Lovisedalsvägen 27**

### **Förslag till beslut**

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträtsavgälden för fastigheten Älta 37:38 till **50 000 kr** per år att gälla fr.o.m. den 1 juni 2016 och under kommande 10-årsperiod.

2.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtal om omreglering av tomträtsavgäld.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Älta 37:38, Lovisedalsvägen 27, Älta, är upplåten med tomträtt sedan 2006. Omregleringstidpunkten är 1 juni 2016. Nuvarande avgäld är 50 000 kr/år och ny avgäld föreslås bli 50 000 kr/år.

### **Ärendet**

Kommunen har en skyldighet enligt lag att se till att människor som omfattas av lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade, (LSS) kan få tillgång till bostäder inom hemkommunen. Bostaden skall vara komplett med eget vardagsrum/pantry, sovrum och hygienrum. I den omedelbara närheten skall också finnas gemensamhetslokaler för hyresgästerna.

Fastigheten Älta 37:38, Lovisedalsvägen 27, Älta, är upplåten med tomträtt sedan 1 juni 2006, se bilaga 1. Fastigheten har en areal på 2818 kvm och är belägen inom ett område där gällande detaljplan för del av Älta 37:1 och 37:14 medger en byggrätt på 650 kvm/BYA. Eftersom fastigheten används för LSS boende så är taxeringsvärdet 0 kr.



Kommunen har för närvarande 5 st fastigheter som är upplåtna med tomträtt för LSS-boende med olika omregleringstidpunkter. Avgälderna ligger i samtliga fall på 77 kr/kvm byggrätt. Mark- och exploateringsenheten har även samrått med en utomstående fastighetsvärderare som har bedömt att den nuvarande avgälden på 77 kr/kvm ligger i linje med marknadsvärdet.

Med ledning av ovanstående föreslår mark- och exploateringsenheten att avgälden utgår med oförändrat belopp fr.o.m. omregleringstidpunkten under den kommande tioårsperioden.

Sammanfattningsvis föreslås att den nya årliga avgälden fastställs till 50 000 kr/år att gälla fr.o.m. den 1 juni 2016 och under kommande 10-årsperiod.

Mark-och exploateringsenheten

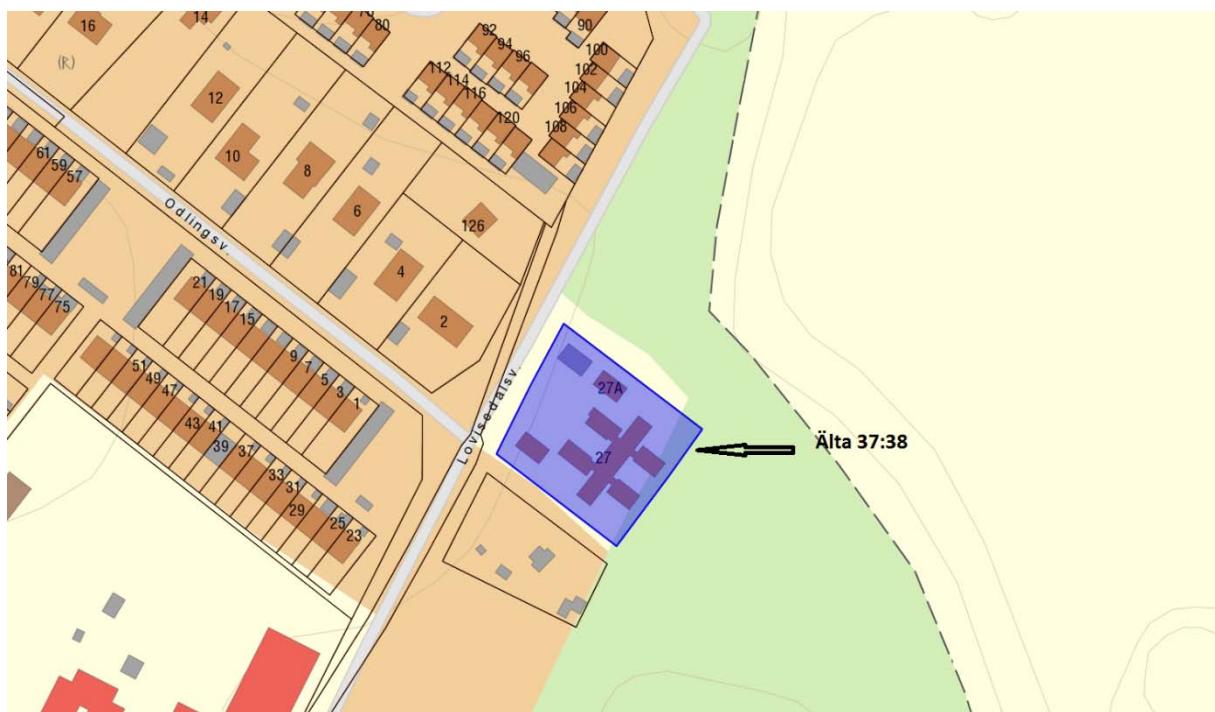
Tomas Vesterlin  
Markchef

Inesa Lukonina  
Markingenjör

## Bilagor

Bilaga 1      Karta

## Bilaga 1



Älta 37:38, Lovisedalsvägen 27



12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 8

Dnr KFKS 2014/999-261

**Ny arrendeavgift för parkering för Brf Nacka hus nr 2 i Ekängen****Beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Arrendeavgiften för Brf Nacka hus nr 2:s arrende för parkering på fastigheten Sicklaön 208:1 ska från och med den 1 januari 2016 vara 91 800 kronor per år.

Arrendeavtalets punkt 9 kompletteras med en indexklausul med utgångspunkt från KPI.

**Ärende**

Ärendet avser den avgift som Brf Nacka hus nr 2 i Ekängen ska erlägga för mark som föreningen arrenderar av kommunen för parkeringsändamål. Parkeringen är avsedd för medlemmarna i föreningen och består av 23 parkeringsplatser med en yta om totalt 580 kvm.

Förslaget är att arrendeavgiften ska höjas från 429 kr/år till en avgift om 91 800 kr/år. Bostadsrättsföreningen hyr idag ut parkeringsplatser till medlemmarna i Brf Nacka hus nr 2 för 6 kr/månad per plats. Detta genererar en intäkt om 1 650 kr/år till bostadsrättsföreningen. Den nya arrendeavgiften grundar sig på en avgift om 320 kr/mån per parkeringsplats. Avgiften baseras på prisjämförelser med parkeringsplatser i andra orter i Stockholm samt ett parkeringsgarage i Nacka. Den nya avgiften ska börja gälla den 1 januari 2016.

**Handlingar i ärendet**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 274

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 26 november 2014

Arrendeavtal

**Ärendets tidigare behandling**

**Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 274**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Arrendeavgiften för Brf Nacka hus nr 2:s arrende för parkering på fastigheten Sicklaön 208:1 ska från och med den 1 januari 2016 vara 91 800 kronor per år.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

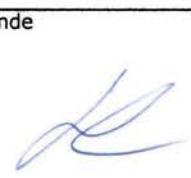
### Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag med tillägget att arrendeavtalets punkt 9 kompletteras med en indexklausul med utgångspunkt från KPI.

### Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Helena Westerlings yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## **Ny arrendeavgift för parkering för Brf Nacka hus nr 2 i Ekängen**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Arrendeavgiften för Brf Nacka hus nr 2:s arrende för parkering på fastigheten Sicklaön 208:1 ska från och med den 1 januari 2016 vara 91 800 kronor per år.

### **Sammanfattning**

Ärendet avser den avgift som Brf Nacka hus nr 2 i Ekängen ska erlägga för mark som föreningen arrenderar av kommunen för parkeringsändamål. Parkeringen är avsedd för medlemmarna i föreningen och består av 23 parkeringsplatser med en yta om totalt 580 kvm.

Förslaget är att arrendeavgiften ska höjas från 429 kr/år till en avgift om 91 800 kr/år. Bostadsrättsföreningen hyr idag ut parkeringsplatser till medlemmarna i Brf Nacka hus nr 2 för 6 kr/månad per plats. Detta genererar en intäkt om 1 650 kr/år till bostadsrättsföreningen. Den nya arrendeavgiften grundar sig på en avgift om 320 kr/mån per parkeringsplats. Avgiften baseras på prisjämförelser med parkeringsplatser i andra orter i Stockholm samt ett parkeringsgarage i Nacka. Den nya avgiften ska börja gälla den 1 januari 2016.

### **Ärendet**

Kommunen arrenderar ut 2 områden inom del av Sicklaön 208:1 i Ekängen som parkeringsplatser, se bilaga 1. Område nr 1 är beläget längst Ejdervägens västra sida, norr om Ugglevägen. Område nr 2 är beläget längs Ugglevägen västra sida intill Ugglevägen 27. Området beräknas innehålla ca 23 parkeringsplatser med en total yta om 580 kvm. Den nuvarande arrendeavgiften till Nacka kommun för upplåtelserna är 429 kr/år. Till grund för nuvarande avgift är en uthyrningskostnad om 6 kr/p-plats och månad till de boende i brf Nacka hus nr 2. Detta genererar en **årlig** total intäkt om 1 650 kr till bostadsrättsföreningen.



I jämförelse med vad parkeringsplatser kostar på andra platser i kommunen och i jämförbara orter i Stockholms kommun bedöms nuvarande avgåld ligga under en marknadsmässig prisnivå. Vid bedömningen användes Akalla som ett exempel där Stockholms kommun arrenderar ut jämförbara parkeringsplatser för 120 kr/kvm. Parkeringsplatserna i Ekängen bedöms dock vara attraktivare både i utformning och läge. I jämförelse med Akalla bedöms parkeringsplatserna för de boende i brf Nacka hus nr 2 ligga på en nivå om 150 kr/kvm.

Boendeparkering i Stockholms innerstad kostar 800 kr/månad eller 60 kr/dag och parkeringsplatserna innebär ingen platsgaranti. Priserna för boendeparkering i innerstaden indikerar en högsta nivå för Stockholmsområdet men anses inte jämförbara med parkeringsplatserna i Ekängen då dessa inte ligger lika centralt.

Priset för en parkeringsplats i Q-park parkeringsgarage längs med Kvarnholmsvägen kostar 15 kr/dag och 425 kr/månad. Parkeringsgaraget anses vara attraktivare än parkeringsplatserna i Ekängen då boendeparkeringarna för Brf Nacka hus nr 2 inte innehåller tak över parkeringen.

Utifrån dessa jämförelser bedöms en marknadsmässignivå om 350 kr/månad per parkeringsplats som skälig, vilket betingar en arrendeavgift om 96 600 kr/år ( $350 \text{ kr} * 23 * 12$ ). Denna nivå styrks också av bedömd nivå om 150 kr/kvm, vilket genererar en avgift om 87 000 kr/år ( $150 \text{ kr/kvm} * 580 \text{ kvm}$ ).

Dessa nivåer ger ett intervall mellan 87 000 – 96 600 kr. För att bedöma den nya arrendeavgiften används genomsnittet av dessa två värden. Detta ger en ny arrendeavgift om 91 800 kr/år för Brf Nacka hus nr 2 ( $87 000 + 96 600 = 183 600 / 2$ ). Arrendeavgiften per parkeringsplats blir efter avrundning nedåt 320 kr/månad. Den nya avgiften om 91 800 kr/år anses ligga i linje med marknadsmässiga nivåer för parkeringsplatser för området kring Ekängen.

## Bilaga

Bilaga 1: Arrendeavtal.

Nacka den 2014-11-26

Nacka den 2014-11-26

Tomas Vesterlin  
Tf. Markchef

Claes Hielte  
Markingenjör

## AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

**Detta avtal ersätter tidigare avtal mellan Duvnäs bolaget och BRF Nacka hus nr 2.**

### **§ 1 PARTER**

Upplåtare: Nacka kommun, 212 000-0167, nedan kallad fastighetsägaren, adress: Nacka kommun, Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka.

Arrendator: Bostadsföreningen Nacka hus nr 2, 714000-1020, i Ekängen.

### **§ 2 ARRENDESTÄLLE**

Arrendestället omfattar två stycken områden för parkeringsändamål inom del av Sickaön 208:1 intill östra sidan av Sicklaön 227:1, se markerade områden på bifogad karta. Område nr 1 ligger utmed Ejdervägens västra sida, norr om Ugglevägen, område 2 ligger utefter Ugglevägens västra sida vid Ugglevägen 27, ingående i fastigheten Sicklaön 208:1. Arealen omfattar ca 580 kvm där område nr 1 omfattar 468 kvm och område nr 2 omfattar ca 112 kvm. Områdena inrymmer ca 23 parkeringsplatser.

### **§ 3 TIDIGARE AVTAL**

Detta avtal ersätter tidigare ingånget arrendeavtal från 1973-01-01.

### **§ 4 ÄNDAMÅL**

Området upplåts av fastighetsägaren till arrendatorn för att disponeras som parkeringsplats för de boende i Brf Nacka hus nr 2. Ändamål som strider mot det angivna ändamålet får ej bedrivas.

### **§ 5 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING**

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2016-01-01 till och med 2021-12-31. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 1 år före den löpande arrendetidens utgång. Arrendator svarar för att ändamålet som upplåtelsen avser följer gällande lagar och regler. Skulle arrendator bryta mot bestämmelserna i detta avtal har fastighetsägaren rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

### **§ 6 ARRENDEAVGIFT**

Arrendeavgiften är 91 800 kr/år och baseras på en avgift om 320 kr/månad av de ca 23 parkeringsplatserna. Avgiften skall betalas årsvis den 1 mars från och med år 2016.

### **§ 7 KÖSYSTEM**

Det åligger arrendatorn att svara för fördelningen av parkeringsplatserna. Parkeringsplatserna skall endast upplåtas till medlemmar i Brf Nacka hus nr 2.

### **§ 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE**

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga samtycke överläta arrendet eller sätta annan i sitt ställe.

### **§ 9 ARRENDEOMRÅDET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL**

Arrendeområdet utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendeområdet i ett snyggt och städat skick samt att vårdar och underhålla arrendeområdet och anläggningar på arrendeområdet så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Nacka-Hus nr 2 skall på egenbekostnad se efter och sköta löpande underhåll för de två parkeringsområdena.

### **§ 10 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR**

Arrendatorn äger ej rätt att uppföra byggnader eller anläggningar på arrendeområdet.

**§ 11 ÖVRIGT**

I övrigt gäller vad i 7,8 och 11 kap jordabalken eller annars i lag stadgas om lägenhetsarrende.

---

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav fastighetsägaren och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2014-  
För NACKA KOMMUN

Nacka 2014-  
För ARRENDATORN

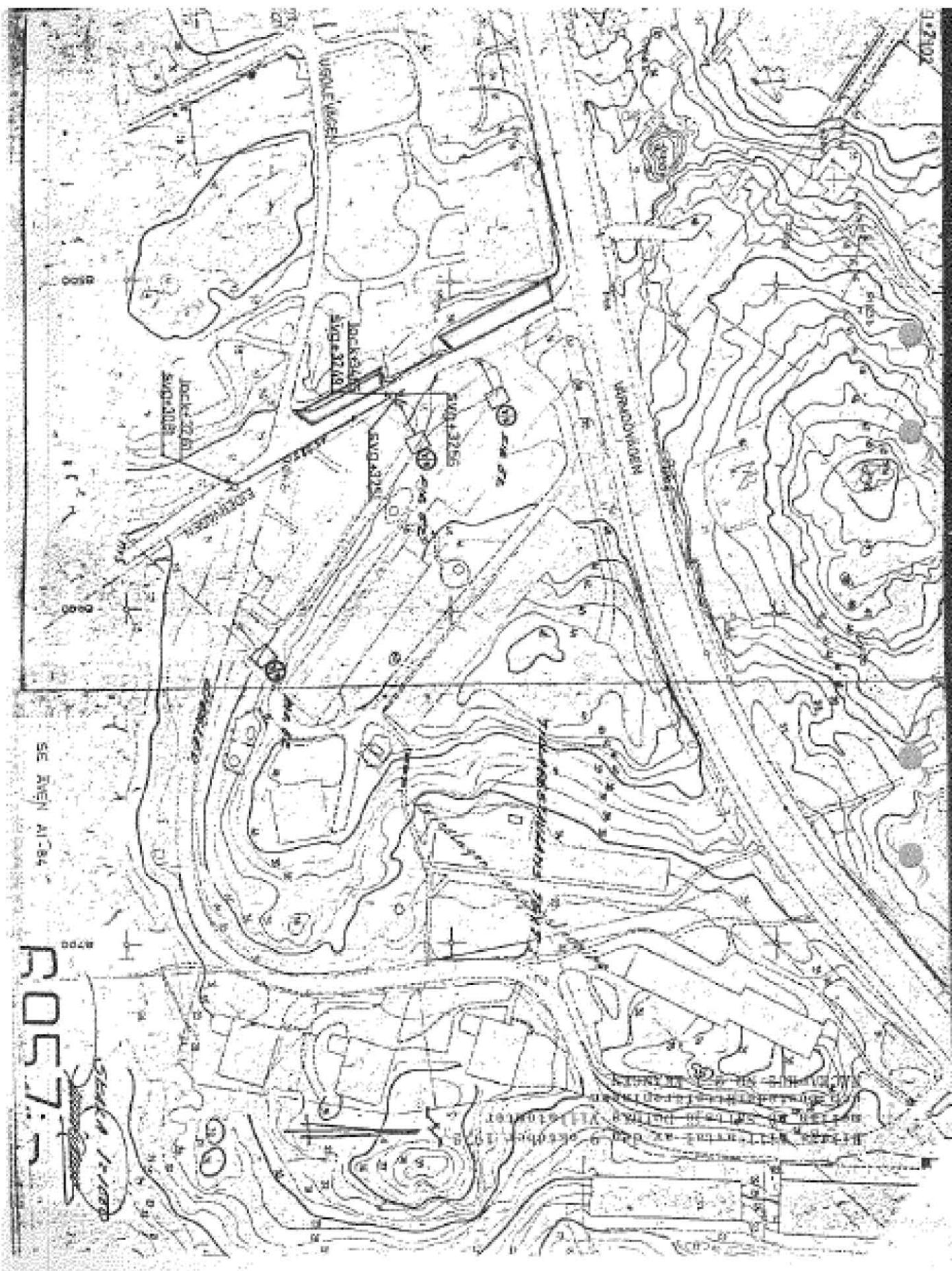
.....  
Tomas Vesterlin  
Tf Markchef

.....

.....

.....

Bilaga 1.





12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 9

Dnr KFKS 2014/1001-264

## Fastighetsreglering för del av fastigheten Solsidan 2:25 till Solsidan 2:24 på Svärdsö

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslagen överenskommelse om att genom fastighetsreglering föra över två mindre markområden från kommunens fastighet Solsidan 2.25 till fastigheten Solsidan 2.24.

### Ärende

Ett underlag för en överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren till Solsidan 2:24 har tagits fram. Två mindre markområden om ungefärligen 150 kvadratmeter tillförs Solsidan 2:24 genom en fastighetsreglering för att några av byggnaderna på den privata fastigheten Solsidan 2:25 ska hamna inom den fastigheten.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 275  
Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 26 november 2014  
Överenskommelse

### Ärendets tidigare behandling

**Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 275**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.  
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.  
Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslagen överenskommelse om att genom fastighetsreglering föra över två mindre markområden från kommunens fastighet Solsidan 2.25 till fastigheten Solsidan 2.24.

### Yrkanden

Mikael Carlsson (NL) yrkade att ärendet återremitteras för att utreda om det finns fler platser där bygglov givits på kommunalmark pga problem med kartorna. Samt utredande av vilken prejudiserande effekt detta beslut kan få för liknande ärenden. Utredningen som upptäckt detta problem bifogas till handlingarna.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen**Beslutsgång**

Kommunstyrelsen beslutade avslå Mikael Carlssons återremissyrkande.

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

**Reservationer**

Mikael Carlsson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Nackalistan anser att det behöver klarläggas om det finns flera liknande områden i kommunen. Vi vill se en genomsyn av bygglovshanteringen för att undvika att detta sker i framtiden. Vi vill också ha det utrett hur detta beslut kan påverka framtida liknande händelser, binder kommunen upp sig genom ett prejudikat genom detta beslut? Vi saknar i handlingarna en juridisk genomgång kring det som hänt och även konsekvenser detta kan ha för framtiden.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

## **Fastighetsreglering för del av fastigheten Solsidan 2:25 till Solsidan 2:24 på Svärdsö**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslagen överenskommelse om att genom fastighetsreglering föra över två mindre markområden från kommunens fastighet Solsidan 2.25 till fastigheten Solsidan 2.24.

### **Sammanfattning**

Ett underlag för en överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren till Solsidan 2:24 har tagits fram. Två mindre markområden om ungefärligen 150 kvadratmeter tillförs Solsidan 2:24 genom en fastighetsreglering för att några av byggnaderna på den privata fastigheten Solsidan 2:25 ska hamna inom den fastigheten.

### **Ärendet**

Solsidan 2:24 rymmer en av få fritidsbostäder på Svärdsö och tillkom på 1920-talet. Området är inte detaljplanerat. Genom årens lopp har fastigheten utvecklats med olika tillbyggnader då bygglov sökts och beviljats när så har krävts samt strandskyddsdispens medgetts. Så har även skett med de byggnader som rymmer inom de två aktuella områdena för vilka en överenskommelse nu föreslås. Byggnaderna har i senare skede, efter att bygglov erhållits och de uppförts, visat sig ligga delvis utanför den egna fastighetsgränsen och inne på kommunal mark. Detta på grund av att det funnits skillnader mellan gamla kartor och fastighetsgränsernas faktiska läge. Intentionen har av allt att döma alltså varit att bygga enligt gällande regelverk och inom den egna fastigheten. För att byggnaderna ska ses som lagenliga behöver därför nu gränserna justeras genom en fastighetsreglering. Den yta som avses är ungefärligen 150 kvadratmeter. De båda områdenas areal bör ses som obetydlig för det naturreservat som håller på att bildas på Svärdsö. Områdena utgörs av svårtillgänglig mark topografiskt och har därmed inte ett betydande värde för allmänheten då de redan



idag uppfattas som att de hör till bostadstomten. Både markgruppen och bygglov- och miljöenheterna har ansett denna överenskommelse som den bästa lösningen.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Bedömt markvärde för området är 1000 kronor per kvadratmeter med hänsyn till marginalvärdet. Totalt belopp som köparen ska erlägga fastställs i lantmäteriförrättningen. Köparen står kostnaden för förrätningen.

## **Konsekvenser för barn**

Förslaget medför inga negativa konsekvenser för barn.

## **Bilaga**

Bilaga 1      Överenskommelse

Tomas Vesterlin  
Tf Markchef

Jacob Gerson  
Markingenjör

## Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering

### § 1 PARTER

600706-9476, Niklas Stenmark, lagfaren ägare.  
(Ägare till fastigheten Solsidan 2:24)

212000-0167, Nacka kommun, lagfaren ägare.  
(Ägare till fastigheten Solsidan 2:25)

Har träffat följande överenskommelse

### § 2 OBJEKT

Genom fastighetsreglering ska del av fastigheten Solsidan 2:25 överföras till fastigheten Solsidan 2:24. Området är inte detaljplanlagt. Se markerade två områden skrafferat i rött på bifogade två kartor.

Markområdena ska användas för att bibehålla byggnader.

### § 3 SKICK

Områdena överförs i befintligt skick.

### § 4 TILLTRÄDE

Tillträde ska ske när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

### § 5 ERSÄTTNING

Fastighetsägaren till Solsidan 2:24 ska betala 1 000 kr per kvadratmeter mark till fastighetsägaren till Solsidan 2:25.

Ersättningen skall betalas senast en månad efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Därefter utgår dröjsmålsränta enligt gällande lagstiftning.



## § 6 FASTIGHETSBILDNING

Nacka kommun ansöker om lantmäteriförrättnings i enlighet med denna överenskommelse. Förrättningskostnaden betalas av fastighetsägaren till Solsidan 2:24.

## § 7 ÖVRIGT

Mindre avvikelse från de i bilagorna markerade områden, i samband med fastighetsbildningen godtas utan ändring av ersättningen eller av övriga villkor i denna överenskommelse.

Kommunen medger som granne till Solsidan 2:24 att byggnad får placeras närmre gränsen än 4,5 meter mellan Tattby 39:1 och Igelboda 2:18 förutsatt att övriga tillstånd så som bygglov etc beviljats.

---

Denna överenskommelse är upprättad i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt och ett har översändts till Lantmäterimyndigheten.

Nacka den  
För Nacka kommun

Nacka den  
Fastighetsägare Solsidan 2:24

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Niklas Stenmark

.....  
Tomas Vesterlin  
Tf Markchef

Bevitnande av namnteckning

Bevitnande av namnteckning

**Bilaga 1**

Bilagan avser överenskommelse mellan Nacka kommun och fastighetsägaren till Solsidan 2:24.

**Bilaga 2**

Bilagan avser överenskommelse mellan Nacka kommun och fastighetsägaren till Solsidan 2:24.

15 december 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 257

Dnr KFKS 2014/700

## Isbana på Ältasjön

Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)

### Beslut

Ärendet bordläggs.

### Ärende

Motionären föreslår att kommunen under vintersäsongen 2015 ska ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla detta.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 1 december 2014 § 249

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 23 oktober 2014

Fritidsnämnden den 25 september 2014 § 126

Motion, isbana på Ältasjön

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsen den 1 december 2014 § 249

Kommunstyrelsen föreslog att kommunfullmäktige noterar att fritidsnämnden gått vidare med förslagen i motionen genom att ta reda på kostnader för isbana och genom att träffa föreningar med intresse för att utveckla idrottsverksamheten på Ältasjön.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

#### Beslut i fritidsnämnden den 25 september 2014, § 126

Fritidsnämnden föreslog kommunfullmäktige att besluta att motionen ska anses besvarad.

### Beslutsgång

Kommunfullmäktige beslutade bordlägga ärendet.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 249

Dnr KFKS 2014/700

## Isbana på Ältasjön

Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige noterar att fritidsnämnden gått vidare med förslagen i motionen genom att ta reda på kostnader för isbana och genom att träffa föreningar med intresse för att utveckla idrottsverksamheten på Ältasjön.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

### Ärende

Motionären föreslår att kommunen under vintersäsongen 2015 ska ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla detta.

Kultur- och fritidsenheten har gått vidare med förslagen i motionen genom att ta reda på kostnader och träffa föreningar med intresse för att utveckla idrottsverksamheten på Ältasjön. Genom att notera detta kan motionen anses färdigbehandlad.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 november 2014 § 158

Stadsledningskontorets tjänsteskrievse den 23 oktober 2014

Fritidsnämnden den 25 september 2014 § 126

Motion, isbana på Ältasjön

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 november 2014 § 158

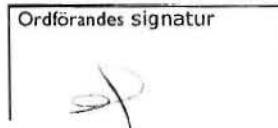
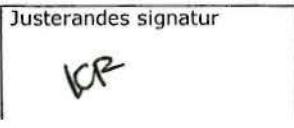
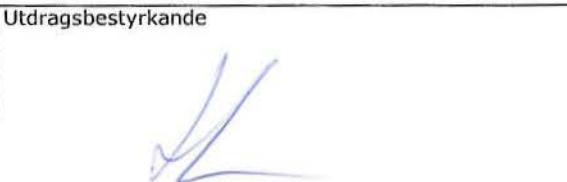
Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige noterar att fritidsnämnden gått vidare med förslagen i motionen genom att ta reda på kostnader för isbana och genom att träffa föreningar med intresse för att utveckla idrottsverksamheten på Ältasjön.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

#### Beslut i fritidsnämnden den 25 september 2014, § 126

Fritidsnämnden föreslog kommunfullmäktige att besluta att motionen ska anses besvarad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskottets förslag.

## Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

"Kan bara tacka för att Alliansen har "bifallit" motionen. Det är bra att man sett mer till själva förslaget än till vem förslaget kommit ifrån. Ända sedan det blev ett skifte på ordförandeposten i kommunstyrelsen känns det som om politiken blivit varmare och att Alliansen faktiskt försöker ta till sig synpunkter även från oppositionspartierna."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
	VR	

Kommunstyrelsen

## **Isbana på Ältasjön**

Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige noterar att fritidsnämnden gått vidare med förslagen i motionen genom att ta reda på kostnader för isbana och genom att träffa föreningar med intresse för att utveckla idrottsverksamheten på Ältasjön.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

### **Sammanfattning**

Motionären föreslår att under vintersäsongen 2015 ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla

Kultur- och fritidsenheten har gått vidare med förslagen i motionen genom att ta reda på kostnader och träffa föreningar med intresse för att utveckla idrottsverksamheten på Ältasjön.

### **Förslagen i motionen**

Motionären föreslår att under vintersäsongen 2015 ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla idrottsverksamheten på isbanan.

### **Kultur- och fritidsenheten utredning och bedömning**

Kultur- och fritidsenheten anser att det finns anledning att undersöka ärendet vidare och har tillsammans med park- och naturenheten bokat in ett möte med föreningen Södertörns Surfklubb och Sällskapet Skridskoseglarna som bedriver kitewing- och isbräde verksamhet. Ett möte där enheterna diskuterar och för dialog kring möjligheterna att bedriva föreningens verksamhet beroende på väder och underlag samt eventuellt ytterligare förutsättningar är inplanerat under hösten.



## Förslagens ekonomiska konsekvenser

Park- och naturenheten har varit i kontakt med upphandlad entreprenad, som ansvarar för övriga isplogningar på Nackas sjöar vintertid, för att få fram ett ungefärligt pris på att ploga en bana på 150 gånger 100 meter.

Entreprenörens beräkningar av kostnaden är 42 000 kronor och bygger på underlaget att ploga ytan under 10 gånger per tillfälle.

## Beslut i fritidsnämnden

Beslut 25 september 2014, § 126, Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta att motionen ska anses besvarad.

## Bilaga

1. Beslut fritidsnämnden 25 september 2014, § 126
2. Motion, isbana på Ältasjön

Malin Westerback  
Direktör arbete och fritid



2014-09-25

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
 Fritidsnämnden
**§ 126**

FRN 2014/142

FRN 2014/133

KFKS 2014/700

## **Isbana på Ältasjön**

Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)

### **Beslut**

1. Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta att motionen ska anses besvarad.

### **Ärendet**

Motionären föreslår att under vintersäsongen 2015 ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla idrottsverksamheten på isbanan.

Fritidsnämnden anser att det finns anledning att utreda ärendet vidare. Kultur- och fritidseenheten har tillsammans med park- och naturenheten bokat in ett möte med föreningen Södertörns Surfklubb och Sällskapet Skridskoseglarna som bedriver kitewing- och isbrädeverksamhet. Ett möte där enheterna planerar för diskussion och dialog kring möjligheterna att bedriva föreningens verksamhet beroende på väder och underlag samt eventuellt ytterligare förutsättningar.

Entreprenörens beräkning är 42 000 kronor och bygger på underlaget att ploga ytan under 10 gånger per tillfälle.

### **Förslagen i motionen**

Motionären föreslår att under vintersäsongen 2015 ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla idrottsverksamheten på isbanan.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse 2014-09-08

Bilaga 1 Protokoll KSAU, motion isbana Ältasjön

Bilaga 2 Mejlväxling angående fråga plogging.

Bilaga 3 Motion, isbana på Ältasjön.

### **Beslutsgång**

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

# miljöpartiet de gröna



## Plogad bana på Ältasjön för Kitewing och Isbräda

*Motion till Nacka kommunfullmäktige 2014-06-16*

*Miljöpartiet de gröna*

### Nya sporter på frammarsch

Isbräda och kitewing är två unga sporter på stark frammarsch här i Sverige. En isbräda är en farkost bestående av en bräda med medar som drivs av en vanlig vindsurfingrigg. Många brädor är försedda med s.k. truckar, motsvarande de på skateboards, varvid man svänger genom att belasta brädans kant. Kitewing är ett vingformat segel som driver fram en skridskoåkare. De gamla isjakterna är något helt annat än såväl isbräda som kitewing och kräver mycket större åkytor.

### Hur kan en bana se ut?

För båda sporterna gäller att ju större åkytor desto roligare är det men om man utgår från ett minimum så kan en storlek motsvarande en bandyplan räcka för att kunna utöva sporterna.



*Kitewing har SM status sedan 2007*

Inom rimlighetens gräns är det utlitmata en plogad rektangel om ca 150 x 100 meter. En mindre yta skulle varken vara särskilt lockande för vana åkare eller vara tjälig för att låta ungdomar och vuxna prova på sporterna. 150 x 100 meter räcker också för att genomföra s.k. short track tävlingar, en slags slalom med 5 – 7 rundningsmärken.

### Varför plogad bana?

Såväl inom kitewing som inom isbräda har saknats möjligheter till att på allvar bredda sporten, trots att det finns intresse bland ungdomar att prova på. Ett tungt vägande skäl har varit svårighet att under säkra former på förhand planera och arrangerha prova-på-tillfällen. Det är nämligen så att båda sporterna kräver säker och snöfri is.



*Isbräder är ofta rena hemmabyggen*

En isbräda kan köra fast redan i dryga fem cm snö och därmed kan man inte på förhand utlysa fasta tider för prova-på-tillfällen om inte isen plogas vid behov.

# miljöpartiet de gröna



## Varför just Ältasjön?

Ältasjön är en lämplig sjö för en plogad bana. Vana kitewing- och isbrädeåkare har genom åren, särskilt på försäsongen, funnit Ältasjön lämplig. Ältasjön är inte så stor men fryser tidigt. Där kan åkarna också lätt komma i kontakt med allmänheten som åker skridskor på sjön. Sporterna väcker alltid uppmärksamhet och intresse, därigenom finns stora möjligheter att bredda sporten.

Miljöpartiet yrkar på att:

1. Det under vintersäsongen 2015 plogas en 150 x 100 meter isbana på Ältasjön.
2. Kontakt tas med Södertörns Surfklubb och Sällskapet Skridskoseglarna om hur man på bästa sätt skulle kunna bedriva ovan nämnda idrottsverksamheter på Ältasjöns isbana.

.....  
Sidney Holm (mp)

12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 10

Dnr KFKS 2013/236-530

## Finansiering och samordning av arbeten med bussgator och huvudleder

Motion den 15 april 2013 av Christina Ståldal, Mikael Carlsson, Johan Kjellman (NL)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det som föreslås i motionen stämmer överens med dagens arbetsmetoder och antagen gatukostnadspolicy. Motionen är därmed färdigbehandlad.

### Ärende

Nacka kommun finansierar om- och utbyggnad av gator och andra allmänna platser genom att de fastighetsägare som får nytta av förbättringarna även betalar för dem.

Gatukostnadspolicyn innebär bland annat att den extrastandard på en väg som gör den till en exempelvis bussgata betalas av kommunen. Policyn innebär även att fastighetsägarna inte betalar mer för vägen än det som presenteras vid granskning uppräknat med index.

I samband med ombyggnationen av vägarna i ett område sker som regel även en utbyggnad av vatten-, avlopp- samt dagvattensystem.

Nackalistan vill i sin motion:

- Att åtminstone stora genomfartsvägar med t ex busstrafik självklart enbart ska betalas av kommunen och inte enskilda fastighetsägare
- Att maximal samordning ska ske vid byggen av diken och rörläggning
- Att överenskommen avgift ska gälla

Samtliga punkter som motionen tar upp stämmer överens med de policydokument och arbetsmetoder som idag används.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 264

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 18 november 2014

Gatukostnadspolicy, fastställd av kommunstyrelsen 25/3 2013

Motion

### Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 december 2014 § 264

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

12 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige noterar att det som föreslås i motionen stämmer överens med dagens arbetsmetoder och antagen gatukostnadspolicy. Motionen är därmed färdigbehandlad.

### Yrkanden

Mikael Carlsson (NL) yrkade bifall till motionen.

Cathrin Bergenstråhle (M) yrade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

### Beslutsgång

Med avslag på Mikael Carlssons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

### Reservationer

Mikael Carlsson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Enligt vår uppfattning så får fastighetsägare betala för huvudgator som trafikeras av bussar. Dessa gator borde betalas helt av kommunen och inte alls av fastighetsägare med undantag av VA-avgiften. Bifall till motionen”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## **Finansiering och samordning av arbeten med bussgator och huvudleder**

Motion den 15 april 2013 av Christina Ståldal, Mikael Carlsson, Johan Kjellman (NL)

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det som föreslås i motionen stämmer överens med dagens arbetsmetoder och antagen gatukostnadspolicy. Motionen är därmed färdigbehandlad.

### **Sammanfattning**

Nacka kommun finansierar om- och utbyggnad av gator och andra allmänna platser genom att de fastighetsägare som får nytta av förbättringarna även betalar för dem.

Gatukostnadspolicyn innebär bland annat att den extrastandard på en väg som gör den till en exempelvis bussgata betalas av kommunen. Policyn innebär även att fastighetsägarna inte betalar mer för vägen än det som presenteras vid granskning uppräknat med index.

I samband med ombyggnationen av vägarna i ett område sker som regel även en utbyggnad av vatten-, avlopp- samt dagvattensystem.

Nackalistan vill i sin motion:

- Att åtminstone stora genomfartsvägar med t ex busstrafik självklart enbart ska betalas av kommunen och inte enskilda fastighetsägare
- Att maximal samordning ska ske vid byggen av diken och rörläggning
- Att överenskommen avgift ska gälla

Samtliga punkter som motionen tar upp stämmer överens med de policydokument och arbetsmetoder som idag används.

### **Förslagen i motionen**

Nackalistan vill i sin motion:



- Att åtminstone stora genomfartsvägar med t ex busstrafik självklart enbart ska betalas av kommunen och inte enskilda fastighetsägare
- Att maximal samordning ska ske vid byggen av diken och rörläggning
- Att överenskommen avgift ska gälla

## **Mark- och exploateringsenhetens bedömning och förslag**

En kommun har rätt att finansiera om- och utbyggnad av gator och andra allmänna platser genom att de fastighetsägare som får nytta av förbättringarna även betalar för dem. Så gör Nacka kommun.

De viktigaste principerna i policyn är bland annat:

1. Fastighetsägarna i området ska bekosta de investeringar som behövs för att uppnå "lägsta godtagbara krav" i fråga om bl.a. framkomlighet, vägarnas bärighet, trafiksäkerhet och parkstandard i ett område som ska fungera för permanent boende.
2. Kommunen ska bekosta investeringar för eventuell extrastandard på vägar som ska fungera som "huvudväg" för väsentligt fler än dem som bor eller arbetar i området.
3. Den uppskattade kostnaden som angavs vid granskningen (tidigare utställningen) av gatukostnadsutredningen ska gälla som tak när kommunen debiterar fastighetsägarna.

Detta innebär att den extrastandarden på en väg som gör den till en exempelvis bussgata betalas av kommunen med skattemedel. Fastighetsägarna i ett område ska inte själva behöva betala för en nytta som nyttjas av många fler.

Policyn innebär även att fastighetsägarna inte betalar mer för vägar och andra allmänna platser än det som presenteras vid granskning uppräknat med index. Om vägen skulle costa mindre än den presenterats vid granskning betalar fastighetsägarna det lägre priset.

I samband med ombyggnationen av vägarna och andra allmänna platser i ett område sker som regel även en utbyggnad av vatten-, avlopp- samt dagvattensystem. Projektgruppen arbetar för att samordna detta arbete för att få ett så effektivt arbete som möjligt.

Samtliga punkter som motionen tar upp stämmer väl överens med de policydokument och arbetsmetoder som idag används.

Mark- och exploateringsenheten föreslår att fullmäktige anser motionen färdigbehandlad med den noteringen.



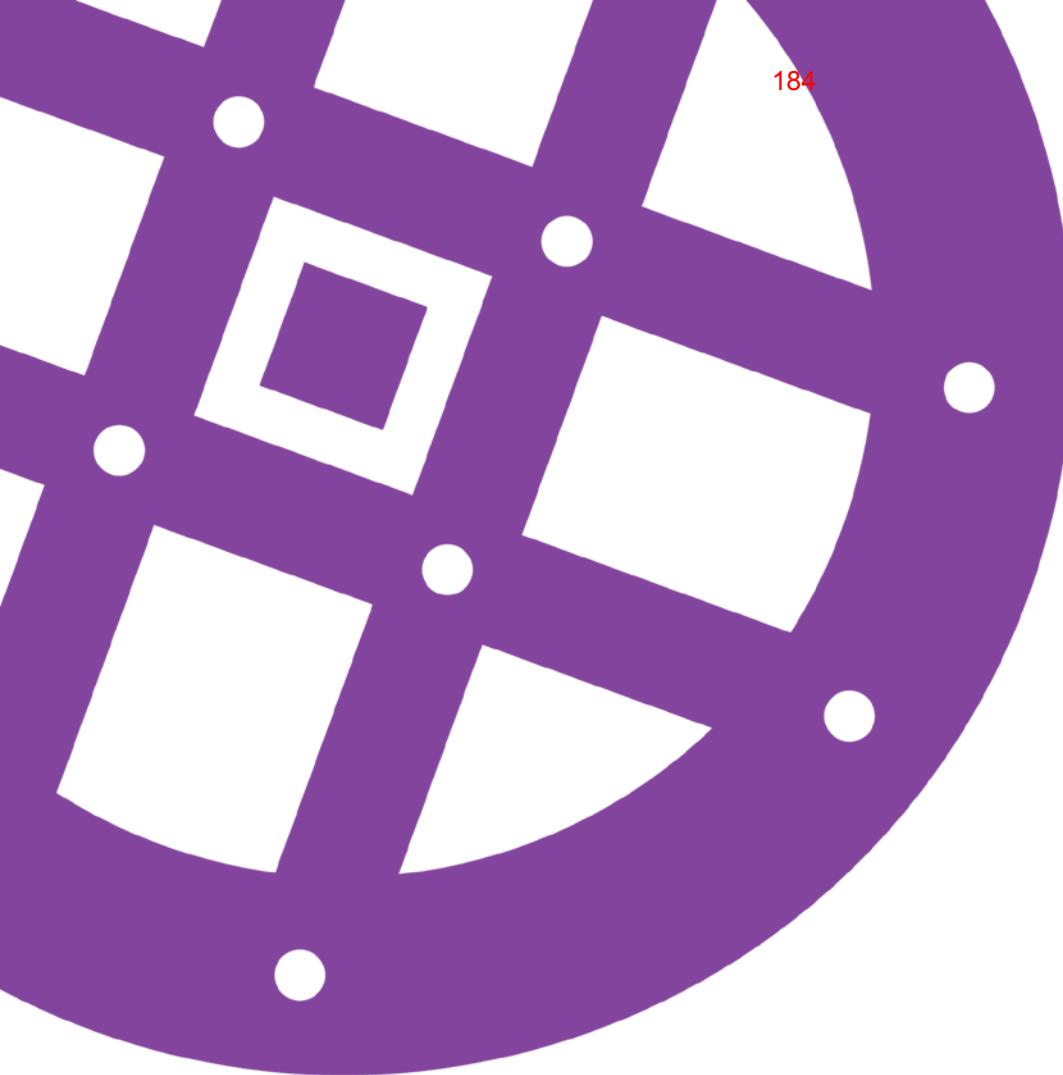
## Bilagor

Gatukostnadspolicy, fastställd av kommunstyrelsen 25/3 2013

Motion

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Mark- och Exploateringsenheten

Karin Stadig  
Projektledare/Exploateringsingenjör  
Mark- och Exploateringsenheten



---

# GATUKOSTNADSPOLICY

Fastställd av kommunstyrelsen 25/3 2013, § 75.

Gäller för antaganden av principer för gatukostnader från och med 26/3 2013.

## SAMMANFATTNING

Gatukostnadspolicyn innehåller grundprinciper som utgångspunkt för samråd med fastighetsägarna avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrunden, samt vilka betalningsvillkor som ska erbjudas fastighetsägarna. Arbetet med gatukostnadsutredningar ska samordnas med detaljplanearbetet i förnyelseområden.

En gatukostnadspolicy togs fram i början av 2006 och fastställdes av kommunstyrelsen 2006-04-03, § 58. Policyn är dock i behov av en uppdatering då en ny Plan- och Bygglag trädde i kraft i maj 2011 med smärre förändringar avseende gatukostnader jämfört med den äldre Plan- och Bygglagen. Dessutom har ett beslut gällande indexjustering av gatukostnader fattats av kommunstyrelsen (KS 2012-09-17, § 245) och detta beslut behöver kompletteras till den gällande gatukostnadspolicyn. Vidare har förslag till nya rutiner gällande gatukostnader arbetats fram inom kommunen och dessa bör också redovisas i policyn.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>I</b>	<b>HANTERING OCH LAGSTÖD .....</b>	<b>4</b>
1.1	BAKGRUND .....	4
1.2	LAGSTÖD, TERMINOLOGI .....	4
1.3	KOMMUNAL HANTERING OCH BESLUT .....	5
1.4	KOMMUNIKATION .....	5
1.5	NYA BESTÄMMELSER .....	6
<b>2</b>	<b>GATUKOSTNADSUNDERLAG .....</b>	<b>7</b>
2.1	ÖVERGRIPANDE PRINCIPER .....	7
2.2	FÖRDELNINGSGRUND, ANDELSTAL .....	7
2.3	STANDARD .....	8
2.4	JÄMKNING .....	8
2.5	GATUKOSTNADSTAK .....	9
2.6	KOMMUNAL ADMINISTRATION .....	10
2.7	MARKLÖSENKOSTNADER .....	10
<b>3</b>	<b>BETALNING .....</b>	<b>11</b>
3.1	BETALNING AV GATUKOSTNADSERSÄTTNING .....	11
3.2	BETALNINGSVILLKOR .....	11

# I HANTERING OCH LAGSTÖD

## I.1 BAKGRUND

Kommunstyrelsen antog i december 2005 nya principer vid uttag av gatukostnadsersättningar i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark. Syftet var en rätvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet avseende kostnader samt generösare anståndsregler för betalning.

Explateringsenheten tog 2006 fram ett förslag till samlat policydokument för kommunens principer vid genomförande av utbyggnad av väg och park och uttag av gatukostnadsersättningar samt regler för avbetalning respektive anstånd med betalning avseende gatukostnadsersättning. Förslaget till gatukostnadspolicy antogs av kommunstyrelsen i april samma år.

Den 2 maj 2011 trädde en ny Plan- och Bygglag i kraft med smärre förändringar avseende gatukostnader jämfört med den äldre Plan- och Bygglagen. I och med detta uppstod ett behov av att uppdatera kommunens gatukostnadspolicy för att informationen skulle stämma överens med lagens nya paragrafer och upplägg.

I gatukostnadspolicyn från 2006 beskrivs att gatukostnadstaket, som anges i samband med kommunstyrelsens beslut om gatukostnader, ska justeras för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden. För att förtärliga hur denna justering ska gå till fattade kommunstyrelsen i september 2012 ett separat beslut om indexjustering av gatukostnader. Innebördens av beslutet är viktigt att förmedla i kommunens gatukostnadspolicy och är ytterligare en anledning till att uppdatera den tidigare beslutade policyn.

Under 2011 och 2012 har exploateringsenheten arbetat fram förslag till nya rutiner gällande gatukostnader som också påverkar gatukostnadspolicyn. Rutinerna redovisas löpande i detta förslag till ny gatukostnadspolicy.

## I.2 LAGSTÖD, TERMINOLOGI

Nacka kommun tillämpar områdesvis fördelning av gatukostnader enligt Plan- och Bygglagens 6 kap 24 §:

”Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, får kommunen besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder.

Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rätvist sätt. Kommunen ska besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.”

Den ersättning som fastighetsägarna ska betala kallas gatukostnadsersättning.

## I.3 KOMMUNAL HANTERING OCH BESLUT

När kommunen är eller avses bli huvudman för allmän plats m m. beslutar kommunstyrelsen enligt reglemente i frågor som rör gatukostnadsersättningar. Att ta fram en gatukostnadsutredning ingår i stadsbyggnadsprocessen och löper parallellt med detaljplaneskedet. I en gatukostnadsutredning beskriver kommunen anläggningarna på allmän platsmark, redovisar uppskattade kostnader, bestämmer avgränsningen av det område inom vilket gatukostnaderna ska fördelas samt föreslår hur kommunens kostnader för byggande av vägar och parker, markförvärv, intrångersättningar m.m. ska fördelas mellan fastigheterna.

Under detaljplanearbetet påbörjas normalt processen med samråd om gatukostnadsersättningar samtidigt med samrådet om detaljplanen. Avsikten är att beröra fastighetsägare så tidigt som möjligt under detaljplaneprocessen ska få kännedom om detaljplanens praktiska och ekonomiska konsekvenser. För att kunna påbörja samrådet behövs ett beslut som fattas av exploateringschefen på delegation från kommunstyrelsen. Hur samrådet genomförs, vilka synpunkter som inkommit under samrådstiden med kommunens kommentarer till dessa och vad som i övrigt framkommit under samrådet redovisas i en samrådsredogörelse som ingår som en separat del i gatukostnadsutredningen.

Med utgångspunkt från de under samrådet inkomna synpunktarna revideras gatukostnadsutredningen och förslaget till grunder för fördelning av gatukostnaderna. Därefter beslutar kommunstyrelsen om granskning av gatukostnadsutredningen (tidigare benämnt utställning enligt äldre Plan- och Bygglagen). En kungörelse om granskning anslås på kommunens anslagstavlå, annonseras i både lokal och rikstäckande dagspress samt skickas till berörda fastighetsägare. När granskningstiden gått ut sammantäcks inkomna synpunkter och därefter upprättas ett slutligt förslag till grunder för uttag av gatukostnadsersättningar som sedan antas av kommunstyrelsen. Grunderna för skyldigheten att betala gatukostnadsersättning kan överklagas genom så kallad laglighetsprövning till domstol. Kommunstyrelsens övergripande beslut om gatukostnader kan prövas av Mark- och Miljödomstolen vid tvist.

När gatuutbyggnaden är klar och de allmänna anläggningarna kan användas för sitt ändamål verkställer exploateringenheten kommunstyrelsens beslut. I verkställigheten ingår att slutgiltigt klassificera varje fastighet, att räkna ut vad var och en ska betala samt att genomföra debiteringen. Inför debiteringen indexjusteras gatukostnaderna enligt kommunstyrelsens beslut (KS 2012-09-17, § 245).

## I.4 KOMMUNIKATION

Dialogen med fastighetsägarna är central i detaljplane- och gatukostnadsarbetet. Kommunikationen med fastighetsägarna säkerställs genom att:

- generell information om gatukostnader skickas till samtliga berörda fastighetsägare och även finns tillgänglig på kommunens hemsida.
- dialog- och samrådsmöten med fastighetsägarna samt diskussion i referensgrupper drivs gemensamt för detaljplan och gatukostnader.

- i ett tidigt skede redovisa behov av intrång i form av markinlösen eller släntanpassningar på privata fastigheter.
- tillräckligt tekniskt underlag finns inför plan- och gatukostnadssamrådet för att belysa behovet av vägförbättringar. Det ska också finnas en målbild och ett tillräckligt genomarbetat förslag till utformning av gator och parker för att kunna belysa de praktiska och ekonomiska konsekvenserna. Materialet ska vara utformat på ett sådant sätt att det är lätt att förstå för alla berörda.
- förslag till gatukostnader kan utformas med olika alternativ.
- förslag till gatukostnader hålls tillgängligt för synpunkter på samma sätt som detaljplaneförslag; på bibliotek etc och via kommunens hemsida. Plan- respektive gatukostnadsinformationen samordnas i alla delar där det är möjligt.
- om gatukostnadsutredningen försenas bör planprocessen i övrigt bromsas upp, så att samråd och granskning av gatukostnadsutredningen samordnas med motsvarande åtgärder för detaljplaneförslaget. Därmed blir det möjligt att justera planförslaget om gatukostnadsutredningen skulle visa att så är befogat.

## 1.5 NYA BESTÄMMELSER

I Nacka kommun har historiskt sett tillämpningen för uttag av gatukostnader inneburit att de boende i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap fritt betala de faktiska kostnaderna för kommunens vägutbyggnad. I och med den gatukostnadspolicy som togs fram 2006 ändrades detta till att den kostnadsnivå som angavs i utställningen (granskningen enligt nya Plan- och Bygglagen) av gatukostnadsutredningen skulle gälla som kostnadstak, vilket innebar att kommunen skulle subventionera den faktiska kostnaden om den översteg den uppskattade. I den nya gatukostnadspolicyn presenteras ett antal ändringar och tillägg jämfört med den tidigare policyn, varav de främsta är följande:

- Den uppskattade kostnaden för utbyggnad av gata och park i ett förnyelseområde ska kunna anges som totalt gatukostnadstak eller som tak per andelstal. Val av alternativ motiveras i respektive gatukostnadsutredning.
- Vid debiteringen av gatukostnadsersättningar ska takbeloppet (antingen det totala takbeloppet eller takbeloppen per andelstal) indexjusteras med entreprenadindex enligt beslut från kommunstyrelsen (KS 2012-09-17, § 245).
- För fastighet med möjlig nyavstykning debiteras den styckningsbara delen först när fastighetsbildning skett, dock inom 10 år efter att betalningsskyldighet enligt PBL 6 kap, 34 § inträtt.

Beslut om att indexjustering av takbelopp ska ske togs av kommunstyrelsen i september 2012 och detta beslut gäller för samtliga förnyelseområden med ännu icke debiterade gatukostnadsutredningar som tagits fram enligt äldre eller nya Plan- och Bygglagen. Övriga gatukostnadsprinciper som skiljer sig från den tidigare gatukostnadspolicyn gäller fullt ut för de gatukostnadsutredningar som ställs ut för granskning efter datumet för kommunstyrelsens godkännande av den nya gatukostnadspolicyn.

## 2 GATUKOSTNADSUNDERLAG

### 2.1 ÖVERGRIPANDE PRINCIPER

Kommunens övergripande gatukostnadssprinciper innebär att:

- berörda fastighetsägare bär kostnaden för de investeringar som behövs för att uppfylla detaljplanens lägsta godtagbara krav så området kan fungera för permanent boende vad avser framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet samt lekmiljö och parkstandard i övrigt – allt i vad som utgår från områdets egna behov.
- kommunen bär hela eller delar av investeringskostnaderna för de parkanläggningar som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet. Här kan avses viktigare strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad etc.
- kommunen bär om så är motiverat investeringskostnaderna för eventuell extrastandard så att väg, som har karaktären av ”huvudväg” kan fungera som detta och klara trafikuppgift, som är klart större än att försörja området lokalt för boende och verksamhetsutövare.
- den uppskattade totalkostnaden för utbyggnad av gata och park som anges vid granskningen av gatukostnader ska gälla som gatukostnadstak. I de fall det är motiverat ska istället en uppskattad kostnad per respektive andelstal gälla som tak. I samband med debiteringen av gatukostnadsersättningar ska takbeloppet (antingen det totala takbeloppet eller takbeloppen per andelstal) indexjusteras med entreprenadindex enligt beslut från kommunstyrelsen (KS 2012-09-17, § 245). Enligt beslutet ska indexjusteringen ske för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen (tidigare beslut om utställning i äldre Plan- och Bygglagen) för det aktuella förnyelseområdet fram till tidpunkten för tilldelningsbeslut för entreprenör.
- en utvecklad dialog med och insyn för berörda fastighetsägare kring val av standardnivåer och övriga faktorer, som påverkar nivån på gatukostnadsersättningarna, ska ingå som en naturlig del i processen.

### 2.2 FÖRDELNINGSGRUND, ANDELSTAL

Vilka fastigheter som ska vara med och dela på gatukostnaderna avgränsas till ett särskilt fördelningsområde. Fördelningsområden är av olika karaktär och innehåller olika svårigheter och fördelningsgrunderna kan därför behöva variera. Det bör dock finnas ett gemensamt grundkoncept som utgångspunkt för dialog med fastighetsägarna. Fördelningsområdet sammanfaller oftast med området för

aktuell detaljplan, men andra avgränsningar kan förekomma om det är motiverat med hänsyn till vilka fastigheter som har nytta av anläggningarna.

Kostnadsunderlaget fördelas mellan de berörda fastigheterna i första hand med hjälp av andelstal. I fördelningsområden med stor differens mellan tomtstorlekarna kan det vara lämpligt att en viss del av kostnadsunderlaget även fördelas med tomtyan som grund. En särskild fördelningsgrund för parkanläggningar kan även användas om det är motiverat.

Kommunen tillämpar i grunden följande fastighetstyper och andelstal:

- Befintlig fastighet bebyggd med permanenthus, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet bebyggd med fritidshus, andelstal 0,8
- Befintlig fastighet som är obebyggd, andelstal 1,0
- Möjlig nyavstyckning, andelstal 2,0

Utöver dessa kan andra andelstal förekomma och dessa motiveras då i respektive gatukostnadsutredning.

Huvudregeln är att beviljat bygglov vid tidpunkten för beslut om start-PM ska vara avgörande för vilket andelstal en fastighet åsätts, förutom för obebyggd tomt där fastighetens taxering vid beslut om start-PM istället är avgörande. Möjlighet till avstyckning bedöms utifrån detaljplanens bestämmelser.

## 2.3 STANDARD

Enligt första punkten av de övergripande principerna som anges ovan ska berörda fastighetsägare bära kostnaden för de investeringar som behövs för att uppfylla detaljplanens lägsta godtagbara krav. Valet av gatustandard diskuteras i detaljplaneskedet och beskrivs i detaljplanen, även om det oftast finns alternativa sätt att genomföra gatuutbyggnaden inom detaljplanebestämmelsernas ram. Att i samråd med fastighetsägare komma fram till en gemensam syn på befintlig och blivande vägstandard och hur genomförandet ska gå till är en viktig del av planarbetet. Val av vägstandard ska följa riktlinjerna för gatustandard i Nacka kommun som finns på kommunens hemsida:  
[http://www.nacka.se/underwebbar/teknisk\\_handbok/proj/Sidor/BilagaV.aspx](http://www.nacka.se/underwebbar/teknisk_handbok/proj/Sidor/BilagaV.aspx)

## 2.4 JÄMKNING

I de fall kommunen väljer en högre standard på parkanläggningar eller huvudgator utifrån ett behov som går utöver fördelningsområdets egna behov ska kostnadsunderlaget jämkas. Denna princip följer Plan- och Bygglagens 6 kap 33 § punkt 2. ”En fastighetsägares betalningsskyldighet enligt 24 eller 25 § ska jämkas, om den eller de åtgärder som kostnaden avser har en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten”.

Detta innebär att full kostnadstäckning endast kan uppnås om fördelningsområdet görs så stort att alla som har behov eller nyttar av anläggningen ingår, något som ofta är praktiskt omöjligt. Den del av anläggningen som motsvarar områdets behov kan ingå i kostnadsunderlaget medan överskjutande del måste finansieras på annat sätt. De principer som beslutats av kommunstyrelsen exemplifieras med parkanläggningar såsom strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad etc, samt huvudvägar med en standard som överskider områdets egna behov.

## 2.5 GATUKOSTNADSTAK

Plan- och Bygglagen ger i 6 kap 27 § kommunen möjligheten att antingen lägga faktiska eller beräknade kostnader till grund för bestämmandet av omfattningen för den enskilde fastighetsägarens betalningsskyldighet. I Nacka grundas uttaget av gatukostnader på den faktiska kostnaden men med tillämpningen att den kostnadsnivå som anges i granskningen av gatukostnadsutredningen ska gälla som kostnadstak. Taket anges antingen som ett totalt takbelopp för hela fördelningsområdet eller som takbelopp per respektive andelstal och ska endast justeras enligt kommunstyrelsens beslut om indexjustering (KS 2012-09-17, § 245) i samband med debiteringen av gatukostnadssättningarna.

Gatukostnadstaket avser en uppskattad kostnad för utbyggnaden. För att säkerställa kvalitén på kalkylerna ska en förstudie göras inför samrådet som lämpligen följs upp med en noggrannare detaljprojektering inför granskningen.

Takprincipen får betydelse om exempelvis:

- den faktiska kostnaden för vägentreprenaden blir högre än kalkylerat. Kommunen (skattekollektivet) får då stå för extrakostnaden. Om den faktiska kostnaden ändå blir lägre än kalkylerat blir det billigare för fastighetsägarna.
- förändringar i vägutformningen sker efter granskningen, exempelvis att mer omfattande vägombyggnader krävs, en annan belysningsstandard väljs, nya anläggningar tillkommer. En ny granskning av gatukostnader krävs om fastighetsägarna ska betala detta, annars står kommunen för extrakostnaden. Alternativt kan i gatukostnadsbeslutet slås fast att standardförändringar kan beslutas i efterhand om det finns stöd hos fastighetsägarna för detta, och att dessa förändringar ligger utanför takbeloppet och alltså ska bekostas av fastighetsägarna. På motsvarande sätt kan man välja att hantera eventuella alternativ med mindre kostsamma lösningar.
- förändringar i planutförningen sker efter granskningen, exempelvis lägre eller högre exploateringsgrad. Exploateringsgraden, det vill säga tomtstorlek och möjlighet att bilda nya tomter, slås fast i detaljplanen och har en avgörande betydelse för gatukostnaderna. I de fall ett förfarande med totalt takbelopp valts innebär förändringar i planutförningen att kostnaden för de enskilda fastighetsägarna ökar respektive minskar, eftersom taket avser totalbeloppet.

## 2.6 KOMMUNAL ADMINISTRATION

I kostnadsunderlaget ingår förutom kostnaden för allmänna anläggningar även administrationskostnader. Förutom externa kostnader såsom annonsering, porto, tryck etc ingår även den tid som handläggarna eller externa konsulter ägnar åt förstudien, projekteringen och kalkylerna, att upprätta gatukostnadsutredningen, att samråda kring den samt att hantera den genom beslutsprocessen. Även den tid som läggs på olika tekniska utredningar kopplade till de allmänna anläggningarna samt själva utbyggnadsskedet med upphandling och hantering av den löpande entreprenaden ingår i administrationskostnaderna.

## 2.7 MARKLÖSENKOSTNADER

Enligt gällande lagstiftning har kommunen rätt att genom markinlösen få äganderätt till mark som ska bli allmän platsmark eller genom släntintrång införa begränsningar i markanvändningen på privata fastigheter för att kunna genomföra gällande detaljplaner. Fastighetsägare som tvingas avstå mark eller byggnad eller får sin markanvändning begränsad ersätts för värdeminskningen av fastigheten enligt särskilda ersättningsregler.

De kostnader som är förenliga med markinlösen eller släntintrång ingår i gatukostnadsunderlaget och fördelar mellan fastighetsägarna och kommunen beroende på hur stor del av kostnaderna som förorsakats av fördelningsområdets behov. I de fall kommunen valt en extrastandard för de allmänna anläggningarna ska kommunen stå för motsvarande del av marklösenkostnaderna.

## 3 BETALNING

### 3.1 BETALNING AV GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Om kommunen beslutat att en fastighetsägare ska betala gatukostnadsersättning inträder betalningsskyldigheten när den anläggning som betalningen avser kan användas för sitt ändamål (PBL 6 kap, § 34). Det innebär att debitering kan göras så snart gatuutbyggnaden är klar och det går att köra på de nya vägarna.

Kommunen har dock rätt att själv bestämma när i tiden debiteringen ska ske efter att betalningsskyldigheten enligt 34 § inträtt (PBL 6 kap, § 35).

För fastighet med möjlig nyavstyckning debiteras den styckningsbara delen först när fastighetsbildning skett, dock senast 10 år efter att betalningsskyldighet inträtt enligt stycket ovan.

Det är alltid den som äger fastigheten vid debiteringstillfället som är betalningsansvarig för gatukostnadsersättningen gentemot kommunen.

### 3.2 BETALNINGSVILLKOR

Plan- och bygglagen anger vilka övergripande betalningsvillkor kommunen kan tillämpa vid uttag av gatukostnader. Nacka kommun tillämpar reglerna på följande sätt:

- Fakturan ska normalt betalas inom 60 dagar efter fakturadatum. Under särskilda omständigheter ges förlängd betalningstid.
- Kortare anstånd med betalning kan efter en särskild prövning medges vid tillfälliga betalningssvårigheter. Under anståndstiden löper ränta med av Riksbanken angiven referensränta + 4 procentenheter.
- Vid varaktiga betalningssvårigheter hänvisar kommunen i första hand till lån hos kreditinstitut (banker m.m.) som då ger upplysningar om amorteringstider, ränta m.m. I andra hand kan, efter särskild prövning av kommunen, fastighetsägare få betala ersättningsbeloppet enligt plan- och bygglagens regler genom avbetalningar på upp till 10 år om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter och om godtagbar säkerhet ställs. Ränta utgår med referensränta + 2 procentenheter. Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren skall villkoren jämkas (PBL 6 kap. 37§).
- Permanentboende i fastighet som, kopplat till gatukostnadsutredningen (läget när planarbetet börjar, d.v.s. vid tidpunkten för beslut om Start-PM eller motsvarande) är klassad som permanentbostad eller permanentbebodd fritidsfastighet, kan få anstånd i upp till 15 år att betala den del av

gatukostnadsersättningen som överstiger 2 prisbasbelopp för permanenthus resp. 3 basbelopp för permanentbebott fritidshus. Anståndet förutsätter att det är samma person som äger och bebor fastigheten kontinuerligt från tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplan samt att fullgod säkerhet lämnas. Ränta betalas med Riksbankens referensränta + 1 procentenhets.

- Pensionärer kan efter en särskild prövning beviljas uppskjuten betalning av både ersättningsbeloppet och uppluren ränta (referensränta + 2 procentenheter) intill tidpunkten för skifte av fastighetsägare om godtagbar säkerhet ställs.
- Efter särskild prövning kan kommunen gå i borgen, såsom för egen skuld, för lån hos kreditinstitut på upp till 30 år för fastighetsägare som inte har möjlighet att på en gång betala gatukostnadsersättning under förutsättning att fastighetsägaren lämnat pantbrev eller motsvarande till kreditinstitutet som säkerhet för lånet och att fastighetsägaren ägde den berörda fastigheten då detaljplanen vann laga kraft samt fortsätter att äga fastigheten.

Samtliga ovan beskrivna alternativ för uppskjuten betalning upphör att gälla och gatukostnadsersättningen förfaller till omedelbar betalning om:

- bygglov avseende ny-, om-, eller tillbyggnad för bostadsändamål söks och beviljas
- försäljning eller annan form av överlåtelse av fastigheten sker
- avstyckning sker

Om beviljat anstånd upphört att gälla på grund av att bygglov sökts och beviljats kan nytt anstånd beviljas om särskilda skäl föreligger.

## *Öppenhet och mångfald*

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap  
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*





130411

Motion angående

### **Allmänna bussgator och huvudleder ska betalas av alla!**

I Nacka påförs enskilda fastighetsägare betalning för renovering av t ex stora genomfartsvägar som t ex Kummelnäsvägen i Boo och Älgvägen på Älgö. Det gör att folk i förnyelseområdena får betala avgift både över skatten för infrastrukturen vägar, och som enskild fastighetsägare till kostnader upp mot 350.000 kr. Det gör att boendesegregationen ökar och många får svårt att klara ekonomin. Drömmen om att kunna bo i ett eget hus för en genomsnittlöntagare blir alltmer avlägsen. Nacka kommun är värst i landet på att ta så mycket betalt för gator och vägar. Man skulle kunna tänka sig hur det skulle se ut om dessa fastighetsägare gjorde som kommunen planerar att göra, att istället ta betalt av alla de som passerar den enskilt betalda vägen. Alltför SL, för att de näter på vägarna, till övriga bilister, som inte har betalat för vägen . I de flesta av dessa områden har kommunen inte lagt många kronor på vare sig vägar eller andra nyttigheter utan håvar bara in välkomna skatteintäkter till stadshusbyggen och Kvarnholmsbroar som betalas över skatt.

När man exploaterar vägarna i förnyelseområdena så rationaliseras man inte processen utan låter gräva diken för att lägga ned rör och fyller igen dem. Sedan kommer nästa moment när man kanske ett år senare återigen gräver upp diken för att se till att VA-anslutning kan göras. Under tiden kan fastighetsägaren bli tvungen att betala för förlängd kabel som sen blir till ingen nytta. Samordningen av arbetsmomenten borde bli bättre och ha den enskildes ekonomi i fokus. Att man inte blir drabbad i onödan. Så sker ofta inte nu.

Nackalistan vill

**Att åtminstone stora genomfartsvägar med t ex busstrafik självklart enbart ska betalas av kommunen och inte enskilda fastighetsägare**

**Att maximal samordning ska ske vid byggen av diken och rörläggning**

**Att överenskommen avgift ska gälla**

Christina Ståldal Mikael Carlsson Johan Kjellman Staffan Waerndt Rahim Jafari