



KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 11 november 2014
Tid	Kl. 09.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Adjungering	
3.	Anmälningar	
4.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
5.	Fundamenta för stadsbyggandet i Nacka <i>Informationsärende</i> KFKS 2013/231-219	
6.	Startpromemoria för detaljplan för Tattby station inom stadsbyggnadspaketet upprustning av Saltsjöbanan för Tattby 39:1 m.fl., Saltsjöbaden <i>Antagande</i> KFKS 2014/717-214, MSN § 261	
7.	Tillägg till ramavtal om detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen KFKS 2002/141-214	
8.	Startpromemoria för detaljplan för Kvarnholmen etapp 6, Hästholmssundet och Gäddviken, fastigheten Sicklaön 37:40 m fl. <i>Antagande</i> KFKS 2014/721-214, MSN § 260	



Nr	Ärende	Noteringar
9.	Detaljplan för Kvarnholmen etapp 5 Kvarnholmsplatån <i>Yttrande under granskning</i> KFKS 2012/218-214	
10.	Exploateringsavtal för flerbostadshus fastigheten Sicklaön 202:9, stadsbyggnadsprojekt 9221, Ektorsrondellen KFKS 2014/891-251	
11.	Detaljplan för flerbostadshus vid Ektorsrondellen <i>Antagande</i> KFKS 2012/491-214, MSN § 255	
12.	Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen, Kummelnäs <i>Upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen</i> KFKS 2002/116-214, MSN § 113	
13.	Projektavslut för Sune Carlsson Båtväv, stadsbyggnadsprojekt 9515 KFKS 2007/819-251	
14.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9399, skola i södra Boo, Johannes Petri skola KFKS 2007/298-251	
15.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9324 Porfyrvägen KFKS 2000/64-251	
16.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9346 Lillebo KFKS 1996/252-251	
17.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9312 Område X, Djurgårdsvägen i sydöstra Boo KFKS 2006/30-251	
18.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9367, fastigheten Kil 1:1 norr om Värmdövägen KFKS 2004/83-251	
19.	Projektavslut för detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 83:32 och Uddvägens upprustning KFKS 2005/412-214, KFKS 2006/670-251, KFKS 2006/881-251	
20.	Deltagande vid MIPIM 2015 KFKS 2013/697-201	



	Fastighetsärenden	
21.	Startbesked för ombyggnation av ventilationsanläggningar i Stavsborgsskolan hus B och C i Älta KFKS 2014/805-288	
22.	Startbesked för tillgänglighetsanpassning av kommunens byggnader KFKS 2014/828-287	
23.	Slutredovisning av investeringsprojekt ombyggnad av hissar enligt EU-krav KFKS 2014/805-288	
24.	Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Mensättra 1:1, Blåbärssstigen i Boo, för mast och två teknikbodar KFKS 2014/903-261	
25.	Internbudget 2015 för verksamheter inom fastighetsområdet KFKS 2014/917-041	
26.	Överlätelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder KFKS 2014/938-253	
27.	Övriga frågor	



TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/231-219

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Fundamenta för stadsbyggandet i Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har gett planenheten i uppdrag att i samarbete med stadsarkitekten ta fram en stadsbyggnadsidé. Under arbetets gång har begreppet ändrats till ”Principer för stadsbyggande” för att nu kallas för ”Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka”. Arbetet, som är en del av den utvecklade/fördjupade strukturplanen, är nu inne i sin slutfas. När det är färdigt kommer Fundamenta att ligga som grund för allt stadsbyggande i Nacka.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 13 januari 2014 att den övergripande strukturplanen ska vara en utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen på västra Sicklaön.

Kommunstyrelsen beslutade samtidigt att ge planenheten i uppdrag att tillsammans med stadsarkitekten ta fram en stadsbyggnadsidé. Syftet med en stadsbyggnadsidé är att, utifrån strukturen i den utvecklade strukturplanen, beskriva känslan i staden, gestaltningen och dess funktion. Stadsbyggnadsidén bör bygga på den vision som vuxit fram under höstens omfattande dialogarbete. Med en sådan plan och stadsbyggnadsidé som grund är det mycket lättare att på ett positivt sätt hantera olika typer av planeringsinitiativ och projektidéer.

Under resans gång har begreppet stadsbyggnadsidé ändrats till ”Principer för stadsbyggande” för att nu, i arbetets slutskede, kallas för ”Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka”.

Nacka stad har sju Fundamenta. Dessa är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela vår stad skall utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Följande Fundamenta för Nacka stad har utarbetats:

- Sammanhang (flöden & noder)
- Offentliga rum & mötesplatser
- Stadsgator



- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

För att förstå hur Fundamenta kommer att beskrivas följer här exemplet ”Stadsgator”:

Gatorna utformas utifrån funktion, innehåll och trafikmängd men också gatans betydelse som ett offentligt rum måste medvetandegöras. Gatunätet präglar områdets struktur och karaktär. I nätet finns huvudgator, lokalgator, trappgränder och gågator. Hur, var och om träd planteras längs gatorna och om kantparkering finns påverkar dessa bredd och rumslighet. Lokalgatorna utformas fartdämpande och på de gåendes villkor. Höghastighets- och pendlingscykling kan ges möjlighet utmed huvudgator. Stadsgatan är ett rum i vilket bussen bildar väggar. Trädrader förstärker formmässigt det linjära rummet gatan utgör.

En liknande beskrivning finns till varje ovanstående punkt.

Andreas Totschnig
Planchef
Planenheten



TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/717-214
Projekt 9554

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för detaljplan för Tattby station inom stadsbyggnadsprojektet upprustning av Saltsjöbanan, fastigheten Tattby 39:I m.fl., Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 31 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Trafiknämnden i Stockholms läns landsting beslutade den 11 februari 2014 att trafikförvaltningen ska upprusta Saltsjöbanan för cirka 1,3 miljarder kronor. Saltsjöbanan rustas upp för att klara 12-minuterstrafik till alla stationer. Området för Tattby station behöver utökas och utrustas med dubbelspår. Planområdet omfattar Tattby station och dess direkta närområde. Den aktuella fastigheten heter Tattby 39:1 och ägs av Stockholms läns landsting. De kommunala fastigheterna Tattby 2:5 och Tattby 2:6 berörs till viss del.

Ärendet

Trafiknämnden i Stockholms läns landsting beslutade den 11 februari 2014 att trafikförvaltningen ska upprusta Saltsjöbanan för cirka 1,3 miljarder kronor. Saltsjöbanan rustas upp för att klara 12-minuterstrafik till alla stationer. I dagsläget är det 20-minuterstrafik till de flesta stationerna. Upprustningen innebär att trafikförvaltningen ska genomföra en allmän översyn av banan och däribland införande av ATC-system, (säkerhetssystem för automatisk tåg kontroll), bulleråtgärder utförs längs hela banan, både vid bostadsfastigheter och vid banvall. Stationerna ska anpassas till gällande nu gällande samhällskrav bland annat avseende tillgänglighet för funktionshindrade. Området för Tattby station ska utökas och utrustas med dubbelspår.



Syftet med detaljplanen är att utöka spår- och stationsområdet för Saltsjöbanan vid Tattby station. Planområdet omfattar Tattby station och dess direkta närområde. Den aktuella fastigheten heter Tattby 39:1 och ägs av Trafikförvaltningen. De kommunala fastigheterna Tattby 2:5 och Tattby 2:6 berörs till viss del. Planområdet består av ett stationsområde med perrong, väntkur och en markparkering. Från Skyttevägen finns en övergång över spåret till Samskolan som ligger söder om stationen. Väster om stationen finns en gång- och cykelväg som går i tunnel under spåret. Norr om stationen finns ett grönområde, delvis med stora ekar intill parkeringen. Marken runt stationen är delvis mycket kuperad.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för detaljplanen regleras med planavtal. Kostnader för utbyggnad regleras i genomförandeavtal med trafikförvaltningen SLL. Trafikförvaltningen bekostar investeringar rörande Saltsjöbanan. Eventuellt kan ombyggnation av kommunala gång- och cykelvägar tillkomma.

Bilagor

Startpromemoria

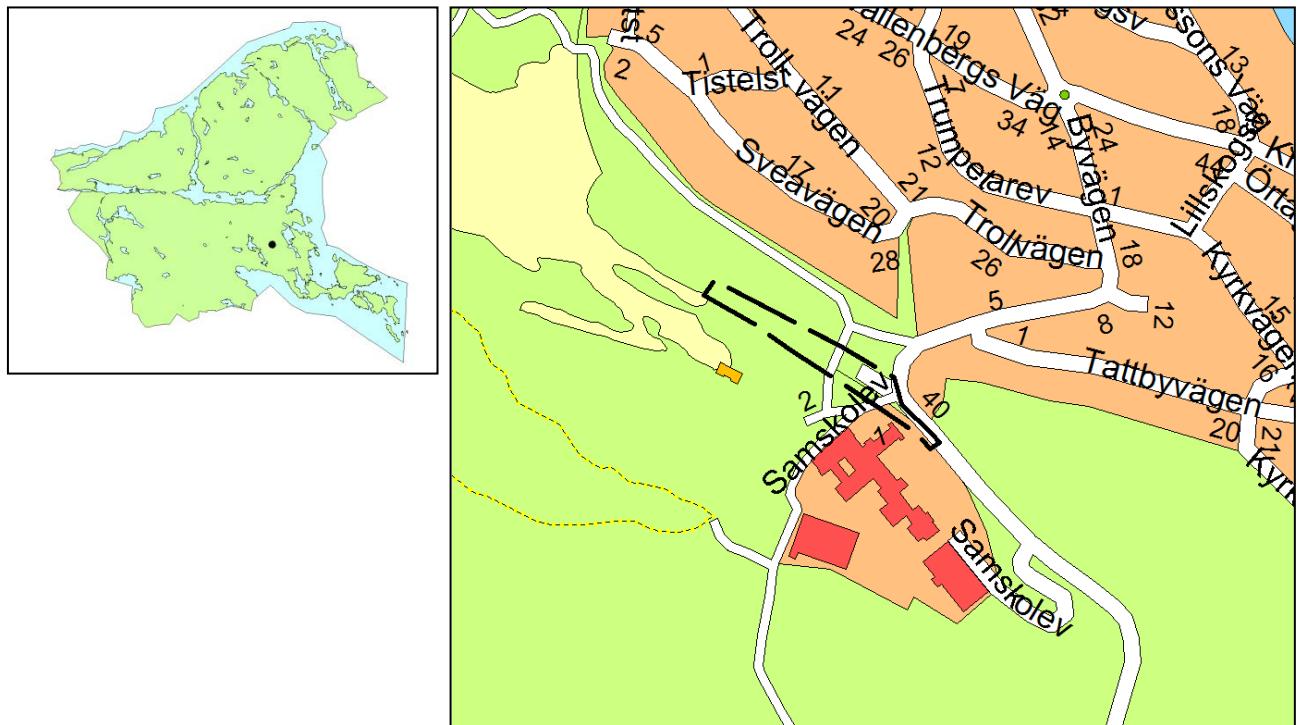
Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Emil Hagman
Projektledare, trafikenheten

Emma Färje Jones
Delprojektledare detaljplan

Översikt Tattby station, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓ Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓ Detaljplan, granskning		MSN	
✓ Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓ Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓ <i>Eventuellt exploateringsavtal, godkännande</i>		KF	
✓ Detaljplan, antagande		KF	
✓ <i>Eventuellt utbyggnads-PM, tillstyrkan</i>		TN	
✓ Utbyggnads-PM		KSSU	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓ Projektavslut hela upprustningen		KS	



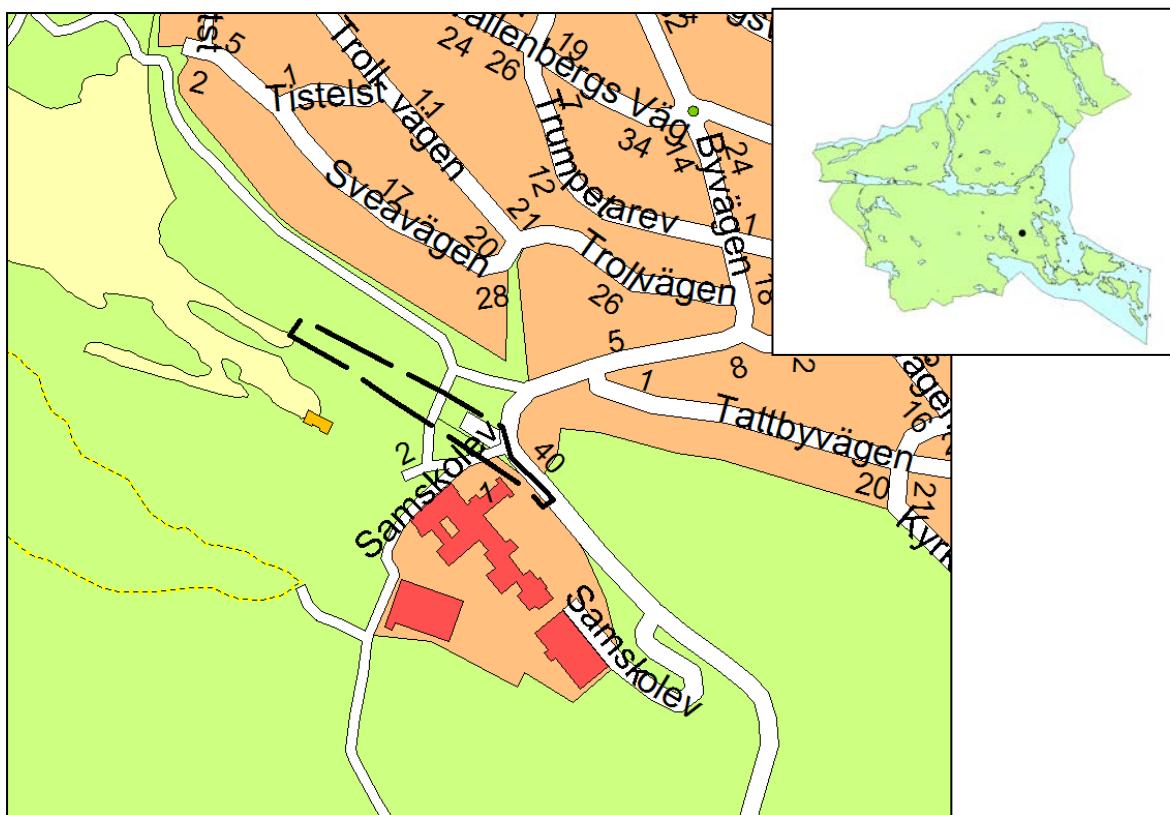
2014-09-16

STARTPROMEMORIA
Tattby station,
upprustning av Saltsjöbanan

Dnr KFKS 2014/717-214
 Projekt 9554

Tattby station

Detaljplan för Tattby station,
 Fastigheterna Tattby 39:1, del av Tattby 2:5 och Tattby 2:6
 i kommundelen Saltsjöbaden, Nacka kommun



I Sammanfattning

Trafiknämnden i Stockholms läns landsting beslutade den 11 februari 2014 att trafikförvaltningen ska upprusta Saltsjöbanan för cirka 1,3 miljarder kronor. Saltsjöbanan rustas upp för att klara 12-minuterstrafik till alla stationer. I dagsläget är det 20-minuterstrafik till de flesta stationerna. Upprustningen innebär att trafikförvaltningen ska genomföra en allmän översyn av banan och däribland införande av ATC-system, (säkerhetssystem för automatisk tåg kontroll), bulleråtgärder utförs längs hela banan, både vid bostadsfastigheter och vid banvall. Stationerna ska anpassas till gällande samhällskrav bland annat avseende tillgänglighet för funktionshindrade.

Syftet med detaljplanen är att utöka spår- och stationsområdet för Saltsjöbanan vid Tattby station. Detaljplanen är en del i upprustningen av hela Saltsjöbanan som genomförs av Trafiknämnden Stockholms läns landsting. Planområdet omfattar Tattby station och dess direkta närområde. Den aktuella fastigheten heter Tattby 39:1 och ägs av Trafikförvaltningen. De kommunala fastigheterna Tattby 2:5 och Tattby 2:6 berörs till viss del.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka spår- och stationsområdet för Saltsjöbanan vid Tattby station. Detaljplanen är en del i upprustningen av hela Saltsjöbanan som genomförs av Trafiknämnden Stockholms läns landsting.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Skapa förutsättningar för en mötesstation vid Tattby station.
- Tillgänglighetsanpassa stationen och dess anslutande gångvägar.

2.3 Projektets bakgrund & behov

Översiksplanen anger fyra stadsbyggndsstrategier för en hållbar framtid i Nacka.

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön
- Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen

En utveckling av Saltsjöbanan är viktig för att kunna utveckla och säkerställa översiksplanens strategier om ett effektivt och klimatanpassat transportsystem och en utveckling av de lokala centrumen.

Trafiknämnden i Stockholms läns landsting beslutade den 11 februari 2014 att trafikförvaltningen ska upprusta Saltsjöbanan för cirka 1,3 miljarder kronor. Saltsjöbanan rustas upp för att klara 12-minuterstrafik till alla stationer. I dagsläget är det 20-minuterstrafik till de flesta stationerna. Upprustningen innebär att trafikförvaltningen ska genomföra en allmän översyn av banan och däribland införande av ATC-system, (säkerhetssystem för automatisk tåg kontroll), bulleråtgärder utförs längs hela banan, både vid bostadsfastigheter och vid banvall. Stationerna ska anpassas till gällande samhällskrav bland annat avseende tillgänglighet för funktionshindrade.

För att klara en ökad turtäthet behövs nya mötesstationer byggas i Fisksätra och Tattby, depån i Neglinge behöver utökas med nya spår för uppställning. För mötesstationerna i Fisksätra och Tattby behövs nya detaljplaner framarbetas. Trafikförvaltningens projekt omfattar även uppförandet av likriktarstationer i Henriksdal, Saltsjö-Järla, Saltsjö Duvnäs, Östervik och Igelboda och teknikhus i Igelboda och Solsidan.

Majoriteten av åtgärderna är planerade att utföras under åren 2014-2017, men åtgärderna sträcker sig fram till år 2022 i dagens planering.

3 Förutsättningar

3.1 Fastighet/Område

Planområdet omfattar Tattby station och dess direkta närområde. Den aktuella fastigheten heter Tattby 39:1 och ägs av Trafikförvaltningen. De kommunala fastigheterna Tattby 2:5 och Tattby 2:6 berörs till viss del. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting har begärt planändring. Planområdet består av ett stationsområde med perrong, väntkur och en markparkering. Från Skyttevägen finns en övergång över spåret till Samskolan som ligger söder om stationen. Väster om stationen finns en gång- och cykelväg som går i tunnel under spåret. Norr om stationen finns ett grönområde, delvis med stora ekar intill parkeringen. Marken runt stationen är delvis mycket kuperad.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Kartan visar ett flygfoto över Tattby station med detaljplanens preliminära omfattning

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1 Översiksplan

Översiksplan 2012 anger att Saltsjöbanan ska bevaras och att framkomligheten för järnvägen inte får försämras.

3.3.2 Riksintressen

Saltsjöbanan är riksintresse för kommunikation.

3.3.3 Regionala planer/trafikplaner

Trafiknämnden i Stockholms läns landsting beslutade den 11 februari 2014 att trafikförvaltningen ska upprusta Saltsjöbanan för cirka 1,3 miljarder kronor. Saltsjöbanan rustas upp för att klara 12-minuterstrafik till alla stationer samt att säkerställa en teknisklivslängd på cirka 40 år.

3.3.4 Detaljplaner

Gällande detaljplaner för planområdet är stadsplan 112, 102, 135 och 185 som antogs mellan åren 1936-1963.

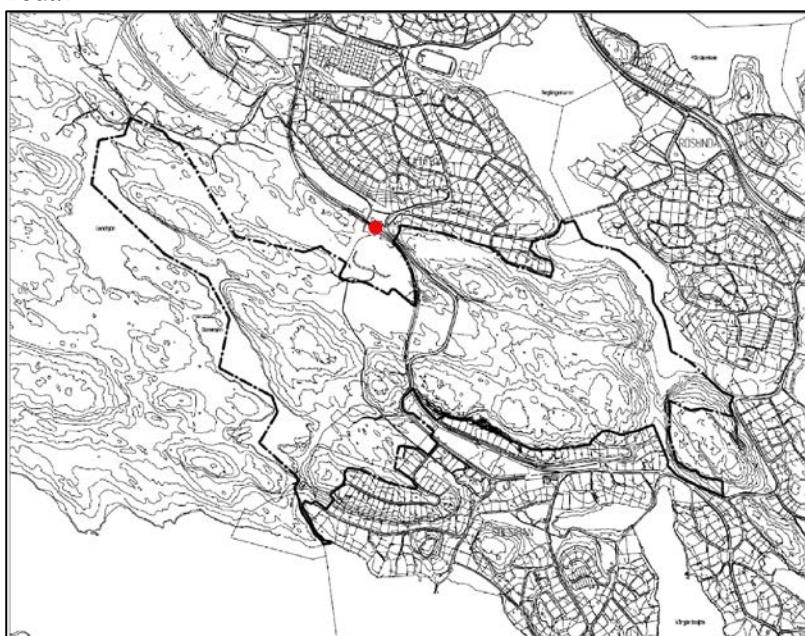
3.3.5 Kulturhistoriska intressen

Saltsjöbanan anlades av Knut A Wallenberg och hörde ihop med etableringen av den nya villastaden och societetsbadorten Saltsjöbaden. Järnvägen skapade förutsättningar för att exploatera tidigare obebyggda områden och från 1890-talet växte ett antal villasamhällen fram längs med banans sträckning. Bebyggelsen följde de ideal, som kännetecknade de kustnära sommarnöjen längs med ångbåtsfarlederna. Skillnaden var att de nya områdena planerades för åretruntbruk och att de krävde en mer omfattande samhällsplanering. De byggdes vanligtvis på privat initiativ och målgruppen var huvudsakligen den mer välbärgade delen av befolkningen. Villaförstäderna erbjöd en möjlighet att komma bort från den osunda miljön i staden. En förutsättning för de nya idéerna var att kommunikationen in till staden löstes på ett effektivt sätt.

Området Tattby började bebyggas under tidigt 1900-tal, men exploaterades på allvar först efter invigningen av den nya järnvägssträckan mellan Igelboda och Solsidan 1913, då Tattby fick en egen station. Villasamhällena och stationsmiljöerna längs Saltsjöbanan pekas ut i kommunens kulturmiljöprogram som värdefulla miljöer, se sid. 176-211.

3.3.6 Andra politiska beslut/ställningstaganden

Planområdet gränsar till Tattby naturreservat, stationen markeras med en röd punkt i kartan nedan.



4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande.

Landskapsbild

I stationens närmiljö är landskapsbilden och terrängen varierad med små skogsområden, skolan, en öppen äng och villaträdgårdar. Intill parkeringen står flera större träd som behöver utredas. Närmiljön domineras av skolans byggnader.

Kulturmiljöfrågor och gestaltning

Kulturmiljöprogrammet anger följande förhållningssätt och utgångspunkter för arbetet med stationens byggnader, tillgänglighetsanpassning och övriga gestaltningsfrågor:

”Banans funktion som spår förbindelse mellan Stockholm-Saltsjöbaden-Solsidan respekteras och utvecklas. Alla förändringar ska föregas av omsorgsfull och kvalificerad projektering så att kulturarvden beaktas när det gäller stationsmiljöer, enskilda byggnader och anslutande kulturmiljöer. Äldre stationsbyggnader från perioden 1890-1940 har höga bevarandevärden och respekteras i estetisk/rumslig funktion, proportioner, fasadfärg, tak samt byggnadsdetaljer som fönster, panel, utsmyckningar och räcken”.

Trafik

Ombyggnad av passagen för gång- och cykeltrafik över spåren ska utredas under planarbetet. Även lutningar på befintlig gc-väg under spåret ska utredas. Behovet av utökning av infartsparkeringsplatser samt avlämningsplatser för skolan ska utredas samt lägen för kompletterande cykelparkeringar identifieras.

Parkering

Behovet av parkering för bilar och cyklar ska utredas vidare i planarbetet.

Teknisk försörjning

Eventuellt kan utbyggnad av byggnader för teknisk försörjning behövas.

Miljö

Buller- samt trygghetsfrågor ska studeras i planarbetet.

Tillgänglighet

Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting studerar samtliga stationer längs banan ur tillgänglighetssynpunkt under upprustningen. Kommunen ansvarar för att gångvägarna till och från stationen på kommunens mark är tillgängliga.

Preliminär miljöbedömning

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

4.2 Delprojekt förstudie

Delprojekt förstudie kommer att bedrivas parallellt med detaljplanen i syfte att skapa underlag till planeringen för spår- och stationsutformning. Förstudiearbetet drivs av trafikförvaltningen SLL i samarbete med arbetsgruppen på Nacka kommun.

4.3 Delprojekt projektering

All projektering sköts av trafikförvaltningen SLL.

4.4 Delprojekt utbyggnad

Utbyggnad av spår- och stationsområde sköts av trafikförvaltningen SLL. I de fall kommunägd mark eller kommunala anläggningar berörs upprättas avtal angående omfattning den ut- och ombyggnation som ska genomföras. Utgångspunkten är att den part som påfordrar ombyggnationen ska stå för kostnaderna.

Detaljplanering:	2014-2015
Förstudie:	2014-2015
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2016-2017

4.5 Delprojekt rättsligt genomförande

Nacka kommun och trafikförvaltningen SLL kommer att teckna ett genomförandeavtal. För att genomföra projektet kommer troligtvis även avtal om mark, exploateringsavtal och eventuellt servitut att behöva regleras.

5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

Kostnader för detaljplanen belastar trafikförvaltningen och ska regleras med ett planavtal. Kostnader för utbyggnad regleras i genomförandeavtal med trafikförvaltningen.

6 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2014-2015
Förstudie	2014-2015
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2016-2017

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Emil Hagman
Projektledare

Emma Färje Jones
Planarkitekt



15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 261

~~Dnr KFKS 2014/778-214~~Dnr KFKS 2014/778-214

**Startpromemoria för detaljplan för Tattby station inom
stadsbyggnadsprojektet upprustning av Saltsjöbanan för
Tattby 39:1 m.fl., Saltsjöbaden**

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

Ärendet

Trafiknämnden i Stockholms läns Landsting beslutade den 11 februari 2014 att trafikförvaltningen ska upprusta Saltsjöbanan för cirka 1,3 miljarder kronor. Saltsjöbanan rustas upp för att klara 12-minuterstrafik till alla stationer. I dagsläget är det 20-minuterstrafik till de flesta stationerna. Upprustningen innebär att trafikförvaltningen ska genomföra en allmän översyn av banan och därvid införande av ATC-system, (säkerhetssystem för automatisk tågkontroll), bulleråtgärder utförs längs hela banan, både vid bostadslägenheter och vid banvall. Stationerna ska anpassas till gällande samhällskrav bland annat avseende tillgänglighet för funktionshindrade. Området för Tattby station ska utökas och utrustas med dubbelspår.

Syftet med detaljplanen är att utöka spår- och stationsområdet för Saltsjöbanan vid Tattby station. Planområdet omfattar Tattby station och dess direkta närområde. Den aktuella fastigheten heter Tattby 39:1 och ägs av Trafikförvaltningen. De kommunala fastigheterna Tattby 2:5 och Tattby 2:6 berörs till viss del. Planområdet består av ett stationsområde med perrong, väntkur och en markparkering. Från Skyttevägen finns en övergång över spåret till Samskolan som ligger söder om stationen. Väster om stationen finns en gång- och cykelväg som går i tunnel under spåret. Norr om stationen finns ett grönområde, delvis med stora ekar intill parkeringen. Marken runt stationen är delvis mycket kuperad.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för detaljplanen regleras med planavtal. Kostnader för utbyggnad regleras i genomförandeavtal med trafikförvaltningen SLL. Trafikförvaltningen bekostar investeringar rörande Saltsjöbanan. Eventuellt kan ombyggnation av kommunala gång- och cykelvägar tillkomma.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-09-17.

Bilagor:

1. Startpromemoria.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslaget till beslut.

Protokollsanteckningar

Magnus Sjöqvist (M) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Användningen av området kring Tattby Station har genomgått stora förändringar de senaste åren i samband med att Nyckelpigans förskola lokaliserades till området och Samskolans verksamhet förändrats i grunden. Vidare har omfattande investeringar gjorts i idrottsanläggningar i omedelbar anslutning till Samskolan. Många fler yngre kommuninnehavare använder därmed området än tidigare och det finns all anledning att belysa trafikfrågorna mot denna bakgrund. En hel del trafik går nu bakom skolan i strid med föreskrifterna. Avlämningen av barn vid järnvägskorsningen är vidare direkt trafikfarlig.

Cykel och biltrafiken är delvis separerade men mer kan göras för att öka säkerheten. Parkeringen är under vardagar regelmässigt helt full vilket leder till att de bilister som försöker parkera för att ta Saltsjöbanan till Slussen får åka ytterligare en sträcka för att hitta en parkeringsplats. Många områden i Saltsjöbaden ligger långt ifrån allmänna kommunikationer och många föräldrar har lämning av barn som första åtgärd innan själva arbetsresan. Med en tätare trafik på Saltsjöbanan är det också möjligt att kunna förändra resandemönstret till förmån för mer kollektivtrafik. Denna del av planarbetet måste fortsättningsvis adresseras på ett tydligt sätt.”

Thomas Josefsson (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Start-PM anger en preliminär avgränsning av området för detaljplanen. Jag rekommenderar att planområdet utsträcks ytterligare åt nordväst, i riktning mot hållplats Tippen, fram till den plats där järnvägsspåret går in i en bergskärning. Syftet är att planen ska medge dubbelspår ända fram till bergskärningen.
Bakgrunden är att analyserna i underlaget för landstingets beslut inte var fullständiga – enligt min mening - när det gäller tidtabellssimuleringar för att upprätthålla 12-minuterstrafik ihop med ”grenbanan” Igelboda-Solsidan. Avståndet mellan de två nya mötesplatserna i Fisksätra och Tattby är i längsta laget, och det kan krävas speciella åtgärder för att körtiden Fisksätra-Tattby (inklusive ett tågbyte) och åter till Fisksätra inte ska överstiga 12 minuter. Min bedömning är att SL inte har varit fullt medveten om detta, (åtminstone inte i juni 2014).

Planenheten kommer att få en kopia av den PM som jag skickat till SL om dessa frågor. En av dessa åtgärder är att utsträcka det nya dubbelspåret för mötesplatsen vid Tattby station i riktning mot Tippen ända fram till den nämnda bergskärningen. Det är också terräng där det är lätt att bygga ut banan till dubbla spår.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Om det idag finns mark reserverad för en eventuell framtida fortsättning av Solsidevägen, bör detta reservat flyttas norrut för att möjliggöra dubbelspår fram till bergskärningen. En idé som definitivt bör prövas är att flytta Tattby station åt nordväst, till andra sidan av den gång- och cykelväg som går under järnvägen intill stationen. Det har även att göra med olycksriskerna vid den järnvägsövergång för gående som ligger direkt öster om nuvarande perrong.

För många år sedan låg stationens perrong norr om spåren. Det medförde att många barn sprang från Tattbyskolan över järnvägen, trots röda signaler, när tåget var på ingående från Solsidan. Därför flyttades perrongen från norra till södra sidan om spåren, dvs. till samma sida som Tattbyskolan, varvid olycksrisken minskade radikalt. (Jag tror att detta skedde kring år 1990.). Därför vore det olyckligt om det nu byggs en ny perrong norr om spåren.

Om Tattby station med dubbla spår istället förläggs väster om nämnda gång-cykelväg blir det också bättre förutsättningar att bibehålla och kanske utvidga parkeringsplatserna vid Tattby station plus bättre förutsättningar att ha kvar de stora träden (ekar) norr därom. Magnus Sjöqvist (M) påpekar i sin anteckning att barn avlämnas vid järnvägskorsningen. Även jag bedömer det som olämpligt och direkt trafikfarligt. Barnen borde ju avlämnas så att de alltid väljer tunneln under järnvägen. SL borde därför överväga att stänga järnvägsövergången. En idé som då måste prövas är att omvandla första delen av den gång-cykelväg som går mellan Byvägen och tunneln under järnvägen till en infartsväg för bilar, (t.ex. fram till den plats där gång-cykelvägen delar sig mot järnvägen resp Tippen/Ljuskärrsberget). En sådan åtgärd kanske också gör det möjligt att utöka antalet infartsparkeringar något. Planområdet borde således kunna vidgas även åt detta håll.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Tillägg till ramavtal om detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna att kommunen har ingått tillägg till ”Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen”.

Sammanfattning

I samband med upprättandet av detaljplaneprogram för Kvarnholmen tecknades ett ramavtal för att reglera parternas inbördes åtaganden. Detta ramavtal erfordrar nu ett tillägg på grund av förändringar i förhållande till antaget detaljplaneprogram i enlighet med startpromemoria för detaljplan för Hästholsundet/ Gåddviken.

Ärendet

Detaljplaneprogrammet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. I den startpromemoria som nu tagits fram redovisas en situationsplan med cirka 900 -1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenad, men det är osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar. Därför anges intervallet 900-1200 bostäder, då den lägre nivån är möjlig även utan utfyllnad.

Parter i avtalet är Nacka kommun och KUAB i egenskap av ägare till Kvarnholmen Holding AB, Havrekvarnen 1 Holding AB och Havrekvarnen 2 Holding AB.

Huvudsakligt innehåll i förslag till tillägg till avtal

Tillägget till avtalet har samma avgränsning som start PM för Kvarnholmen etapp 6
Avtalet innehåller i huvudsak följande:



- Att Fastighetsbolaget ska tillhandahålla iordningställda lokaler för gruppboende inom området.
- att Fastighetsbolaget ska bygga om alternativt bygga ny Hästholsbro, inklusive grundläggning och underbyggnad, bron skall utformas så att motsvarande livslängd, estetik, körförstånd, underhållsintervall, avstängningstider vid underhåll och underhållsbehov mm som för en ny bro erhålls. Normalsektionen och trafikteknisk standard ska vara samma som på anslutande vägar.
- att Fastighetsbolaget ska anlägga kanal för kanoter och småbåtar i havsnivå mellan Svindersviken och Saltsjön, Hästholskanalen.
- Fastighetsbolaget ska täcka alla förorenade bottensediment, som är möjligt avseende geoteknik och kulturvärden, ner till 8 meters djup inom området som omfattas av startpromemoria för Hästholtssundet och Gäddviken, Kvarnholmen etapp 6.
- att Exploteringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas, som bland annat reglerar marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar samt villkor för bebyggelse på kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser

Tillägget till ramavtalet medför inga ytterligare kostnader för kommunen.

Bilagor

Bilaga 1. Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen.

Bilaga 2. Start PM Detaljplan 6 Kvarnholmen

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Bastian Vreede

Projektledare/Exploateringsingenjör

AVTAL RÖRANDE DETALJPLANERING OCH EXPLOATERING AV KVARNHOLMEN

§ 1 Parter

Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen och KF Fastigheter AB (org.nr 556033-2446), nedan kallad Fastighetsbolaget, i egenskap av ägare till:

1. Stockholm Dykeri AB, orgnr. 556001-9092, ägare till Sicklaön 38:1, 38:3 och 13:2

KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 655 Stockholm

2 Fastighets AB Kvarnholmen, orgnr. 556001-2477, ägare till Sicklaön 38:2

KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 65 Stockholm

3. Fastighets KB Gåddviken, orgnr. 969658-0894, ägare till Sicklaön 37:40

KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 65 Stockholm

4. Ankarslutaren Öst KB, orgnr. 969645-1674, ägare till Sicklaön 37:43

KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 65 Stockholm

Ovan angivna parter 1-4, är helägda dotter - resp dotterdotterbolag till KF Fastigheter AB.

§ 2 Bakgrund, syfte

Kommunen och Fastighetsbolaget har gemensamt tagit fram ett förslag till detaljplaneprogram för utveckling och komplettering av bebyggelsen på Kvarnholmen/Gåddviken nedan kallat Programmet. Området avgränsas på karta bilaga 1.

Detta avtal syftar till

- att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Kvarnholmen vilken bygger på den exploatering som beskrivs i Programmet.

ACG

2006-05-22

- att fastlägga grunderna och riktlinjerna för de exploateringsavtal som skall upprättas för varje detaljplan
- att fastlägga Fastighetsbolagets kostnader för övergripande trafikåtgärder, vid Henriksdals trafikplats och ny förbindelse via bro över Svindersviken samt kommunens ansvar för att färdigställa anläggandet av bron och Henriksdals trafikplats.

§ 3 Villkor för att avtalet ska kunna godkännas eller bli giltigt.

Avtalet förutsätter att:

1. kommunstyrelsen godkänner detaljplaneprogrammet med förslag upprättat maj 2005 senast 2006-09-18.
2. kommunen godkänner detta avtal senast 2006-09-18. *12-31* *RJ* *BB*

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar inom 3 månader räknat från den dag part fått kännedom om utfallet.

§ 4 Planprocessen

Påbörjande och antagande av detaljplaner

Kommunen åtar sig att senast 3 månader efter att detta avtal blivit giltigt påbörja och driva planarbete, genom bl.a. fördjupad översiksplan, för den övergripande trafikinfrastrukturen. Målsättningen är att planer inom programområdet skall kunna antas i så tidigt skede som möjligt och för så stor del av bebyggelsen som möjligt. Kommunen kommer därmed att initiera respektive påbörja planarbete för förstärkt infrastruktur vid Henriksdals trafikplats och för ny broförbindelse över Svindersviken.

Planarbetet inom Kvarnholmen skall omfatta en första etapp med 4 detaljplaner, Sillkajen, Platån, Södra kajen och Kvarnområdet. Detta arbete skall drivas parallellt med erforderligt planarbete vad avser den övergripande trafiklösningen. Kommunen skall påbörja detaljplaneetapp senast 6 månader efter det att fastighetsbolaget meddelat att man vill påbörja planläggning av respektive etapp.

Innan kommunen antar detaljplan för bebyggelse inom programområdet måste följande villkor vara uppfyllda.

1. Antagen och lagakraftvunnen detaljplan för den övergripande trafikinfrastruktur som kommunen anser vara erforderlig för aktuell bostadsetapp.
2. Nödvändiga planer enligt väglagen har beslutats och vunnit laga kraft.
3. Nödvändiga beslut och tillstånd enligt andra lagar.
4. Kommunala beslut om erforderliga investeringar i den övergripande trafikinfrastrukturen.

BB *BB*

2006-05-22

Ovanstående gäller dock ej för planläggningen av Kvarnområdet exklusive nybyggnation på nordvästra kajen.

Etappavgränsning av detaljplaner

Preliminär geografisk etappordning framgår av programmet, Den definitiva avgränsningen avgörs i respektive detaljplan. Etappindelningen anpassas så att trafikförsörjningen kan ordnas på ett för kommunen acceptabelt sätt.

Markutnyttjande

Enligt Programmet föreslås 210.000 m² BTA tillkommande ljusa våningsytor och 90.000 m² BTA inom befintliga hus, varav 20.000 m² BTA utgör nya ytor som kan tillskapas genom nya bjälklag. Av den totala arean bedöms 200.000-220.000 m² BTA bestå av bostäder och övrig del av kontor, skola, handel och restauranger etc. Kommunen åtager sig att verka för att programmet fullföljs med detaljplaner som sammanlagt medger ovanstående markutnyttjande.

Detaljplaneavtal

Detaljplaneavtal ska upprättas för respektive etapp innan planarbetet påbörjas. Principen ska vara att Fastighetsbolaget bekostar allt arbete som krävs för att få fram en detaljplan till antagande och befrias sedan från planavgift. I avtalet regleras vilket arbete som utförs av respektive part och vilken timkostnad som utgår för kommunens arbete. Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå planavtal.

Exploateringsavtal

Innan respektive detaljplan antas av kommunen ska exploateringsavtal upprättas som för respektive etapp bland annat reglerar marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar, villkor för bebyggelse på kvartersmark.

§ 5 Marköverlåtelser allmän plats, servitut och fastighetsbildning.

Fastighetsbolaget ska överlåta allmänplatsmark i de kommande detaljplanerna till kommunen utan ersättning. Detsamma gäller nyttjanderätts-, ledningsrätts- och servitutsupplåtelser av olika slag för allmänna ändamål. Mark som överläts skall inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning. Fastighetsbolaget bekostar all fastighetsbildning som krävs för genomförandet.

§ 6 Utseende av byggherrar

Fastighetsbolaget avser att överlåta såväl mark som byggnader inom kommande etapper till andra företag. Sådana överlåtelser ska vara förenade med

2006-05-22

övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal. Om fastighetsöverlåtelse görs utan sådant villkor och om det medför att delar av överenskommelserna i detta avtal inte kan genomföras och att kommunen därigenom lider skada, ska kommunen vara berättigad till skadestånd från Fastighetsbolaget.

§ 7 Bebyggelse på kvartersmark

Q-märkning

Viss befintlig bebyggelse kommer att skyddas med så kallad Q eller q-märkning i kommande detaljplan. Parterna ska verka för att sådana restriktioner inte omöjliggör en lämplig användning av berörda byggnader. Fastighetsbolaget förbindrar sig att följa dessa begränsningar i användandet av kvartersmarken utan ersättningsskyldighet för kommunen.

Användning av kvartersmark

Huvuddelen av byggrätterna skall nyttjas för bostadsbebyggelse. De byggnadsreglerande bestämmelserna bör dock ges största möjliga flexibilitet, t ex bör byggrätter kunna medges för flera alternativa ändamål.

Avstående från förköpsrätt.

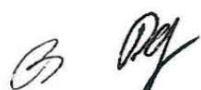
Kommunen kommer i respektive exploateringsavtal avstå från förköpsrätt för fastigheterna inom de detaljplaner som är den direkta följen av detta avtal. Avståendet av förköp begränsar sig till respektive detaljplans genomförandetid.

Skolor, förskolor / barnomsorg.

Fastighetsbolaget ska medverka till att behovet av mark och lokaler för fritidsverksamhet, skolor, förskolor och barnomsorg samt byggnader och anläggningar för idrott och lek inom området tillgodoses i den takt som bostadsbebyggelsen kräver det. Ramar för kommunens hyra av lokaler kommer att regleras i exploateringsavtal.

Boendeformer

Fastighetsbolaget ska besluta om boendeformen, men sträva efter en blandning av olika boende- och upplåtelseformer och ska medverka till att kommunens behov av gruppstäder och annat särskilt boende kan tillgodoses inom området.



2006-05-22

§ 8 Gator och parker – behov och huvudmannaskap

För områdets bebyggande krävs omfattande ombyggnad och nyanläggning av gator och andra allmänna platser, såväl inom som utanför det markområde som Fastighetsbolaget äger i dag.

A: För trafikförsörjning till området:

Henriksdals trafikplats: I den fördjupade översiksplan för de västra delarna av Sicklaön som togs fram år 2000 konstaterades att trafikplatsen behövde byggas om provisoriskt med anledning av de planerade exploateringarna i Norra Sickla. I det skedet var omfattningen av exploateringen på Kvarnholmen inte känd. Den nu aktuella exploateringen medför ytterligare belastning på trafikplatsen och exploateringen kan inte genomföras utan att trafikplatsens kapacitet ökar ytterligare. En ny trafikplats måste därför anläggas.

Kvarnholmsvägen: Sträckan mellan Henriksdals trafikplats och Finnbergstunneln samt själva tunneln har och kommer att byggas om och rustas upp med anledning av övriga exploateringar på Norra Sickla. Kvarnholmens exploatering kräver ytterligare åtgärder, bland annat på sträckan mellan Finnbergstunneln och Kvarnholmen.

Ny väg- och broförbindelse mellan Kvarnholmen och centrala Nacka: Alternativa vägsträckningar mellan brofästet och centrala Nacka finns. Henriksdals trafikplats har vare sig i befintligt eller ombyggt skick kapacitet att trafikförsörja hela den tillkommande exploateringen på Kvarnholmen. Den nya broförbindelsen utformas därför för såväl bil-, gång- och cykel- samt kollektivtrafik (buss). En etappindelning som bygger på att broförbindelsen byggs ut före en ny trafikplats vid Henriksdal kan medföra att koppling till nya västliga ramper på Värmdöleden blir nödvändig.

B: Inom Fastighetsbolagets markinnehav av gemensam karaktär, kommunalt huvudmannaskap:

Utgångspunkten vid bestämmande av huvudmannaskap ska vara programmets riktlinjer. Kommunen föreslås där vara huvudman för allmän platsmark. Som allmän platsmark föreslås de i programmet redovisade huvudvägarna i trafikavsnittet, all park- och naturmark samt en strandpromenad/gång- och cykelväg på fast mark runt hela Kvarnholmen. Kommunen ska inte vara huvudman för kajkonstruktioner. Under planarbetet avgörs mer i detalj, vad som skall vara allmän plats.

Kommunen föreslås även att vara huvudman för den övergripande försörjningen av vatten- och avlopp. Omfattningen skall utredas i planarbetet.

C: Inom Fastighetsbolagets markinnehav, av lokal karaktär:

Ytterligare lokalgator, VA-ledningar, lekplatser, gång- och cykelförbindelser etc. inom de kommande detaljplaneetapperna tillkommer men har inte utretts i programmet.

2006-05-22

§ 9 Allmänna anläggningar – genomförande

Trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och villkor ska närmare belysas och regleras i kommande exploateringsavtal.

Tidsmässig koppling anläggningar – detaljplaneetapper

I respektive detaljplaneetapp och exploateringsavtal ska klargöras vilka allmänna anläggningar som behöver genomföras och i vilken ordning.

Initiering och ansvar för utbyggnad

Kommunen skall initiera erforderligt arbete för ökad kapacitet i Henriksdals trafikplats och för den nya bron över Svindersviken samt svara för utbyggnad av anläggningarna under § 8 punkt A. Kommunen skall verka för att anlägga erforderlig ny förbindelse till det allmänna vägnätet via bro över Svindersviken så att trafiken kan öppnas senast 2011-12-31.

Fastighetsbolaget bygger ut samtliga övriga gator, parker och andra allmänna platser, liksom kvartersvägar och gång- och cykelstråk som ska vara tillgängliga för allmänheten på kvartersmark, enligt villkor i kommande exploateringsavtal.

Fastighetsbolaget bekostar och bygger ut och om de ledningar för vatten och avlopp (spill- och dagvatten) som krävs för den nya bebyggelsen.

Överlämnande av allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar inom planområdena som överlämnas till kommunen skall vara i fullgott skick utan skador eller felaktigheter. Detta gäller såväl befintliga som nya anläggningar.

§ 10 Allmänna anläggningar – finansiering.

Fördelning Fastighetsbolaget - kommunen.

Som bidrag till de anläggningar som nämns under § 8 punkt A ovan erlägger Fastighetsbolaget till Kommunen sjuhundrafemton (715) kr/m² BTA för nybyggnation och för ersättning av ytor för rivna byggnader med nya m² bostäder och lokaler. När ersättningen uppgår till etthundrafemtio miljoner (150 000 000) kr i penningvärde för juli 2006 betalar Fastighetsbolaget fortsättningsvis fyrahundra (400) kr/m².

(BTA beräknas enligt svensk standard SS 021053. BTA för våningsplan delvis under mark beräknas i detta fall enligt SS 021053, 11.3.1.c inklusive ytterväggar.)

Garage räknas inte in i de ytor som generar bidrag.

2006-05-22

Ersättningen betalas etappvis vartefter exploateringsavtal godkänns och detaljplaner för området vinner laga kraft. Ersättningen justeras med KPI så att den motsvarar penningvärdet för juli 2006.

Åtgärder enligt § 8 punkt B och C utförs och bekostas av Fastighetsbolaget.

Befrielse från gatukostnader och anläggningsavgift för VA.

I och med att Fastighetsbolaget fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal ska de berörda fastigheterna anses ha erlagt den gatukostnad som kan tas ut med anledning av anläggningsarbetena som krävs för genomförande av detaljplanerna som är kopplade till Programmet. Befrielsen gäller inte framtida förbättringar.

Efter att Fastighetsbolaget byggt den VA-kapacitet som krävs för en detaljplan är fastigheterna inom detaljplaneområdet befriat från VA-anläggningsavgift för den bebyggelse detaljplanen medger.

§10b Tidigare avtal

Avtal angående anläggning och anslutning av vatten- och avloppsanläggningar mm från fastigheter på Kvarnholmen, Gåddviken och Finnberget mellan Nacka kommun och Kooperativa forbundet, ekonomisk förening undertecknat den 18/5 1973 och 29/5 1973 skall när förutsättningar finns upphöra att gälla för respektive område som detaljplaneläggs.

Målsättningen är att avtalet i sin helhet ska upphöra.

§ 11 Säkerhet

För fullgörandet av Fastighetsbolagets skyldigheter enligt kommande exploateringsavtal skall Fastighetsbolaget ställa säkerhet i form som Kommunen godkänner.

§ 12 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras i domstol på Kommunens hemort.

§ 13 Kontaktorgan

Kommunens kontaktorgan är Exploateringenheten.

§ 14 Överlåtelse av avtalet

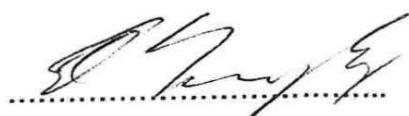
Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan.

2006-05-22

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

Nacka den 28/9 2006

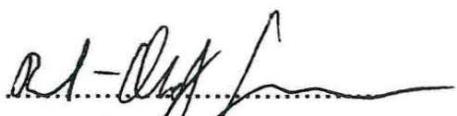
För Nacka kommun



Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

Stockholm... den 21/8 - 2006

För KF Fastigheter AB



Bernt-Olof Gustafsson



Pia Ström-Sjöberg
Exploateringschef

Bevittnas

.....

.....

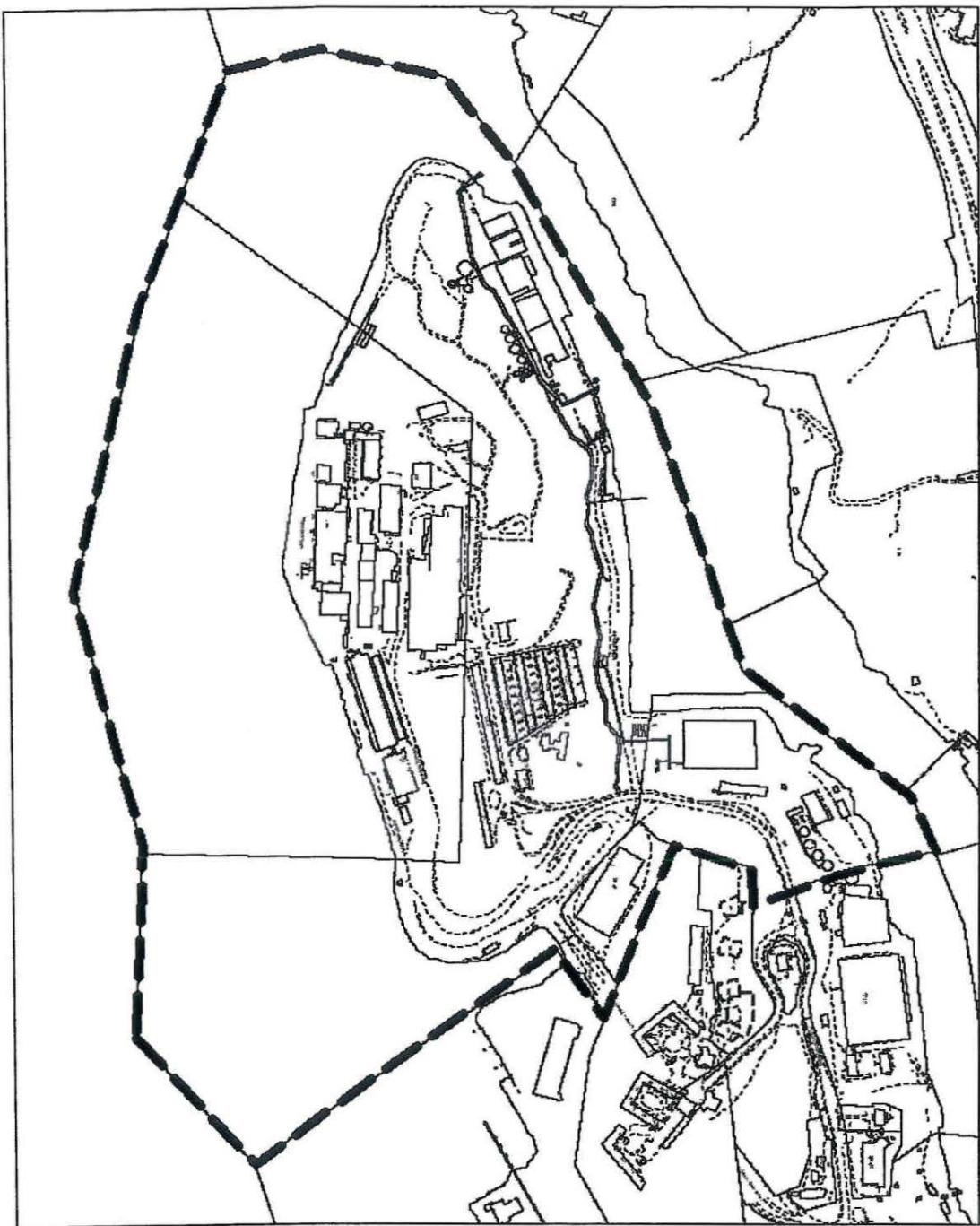
.....

.....



Bilaga 1

Bilaga till avtal om Kvarnholmen



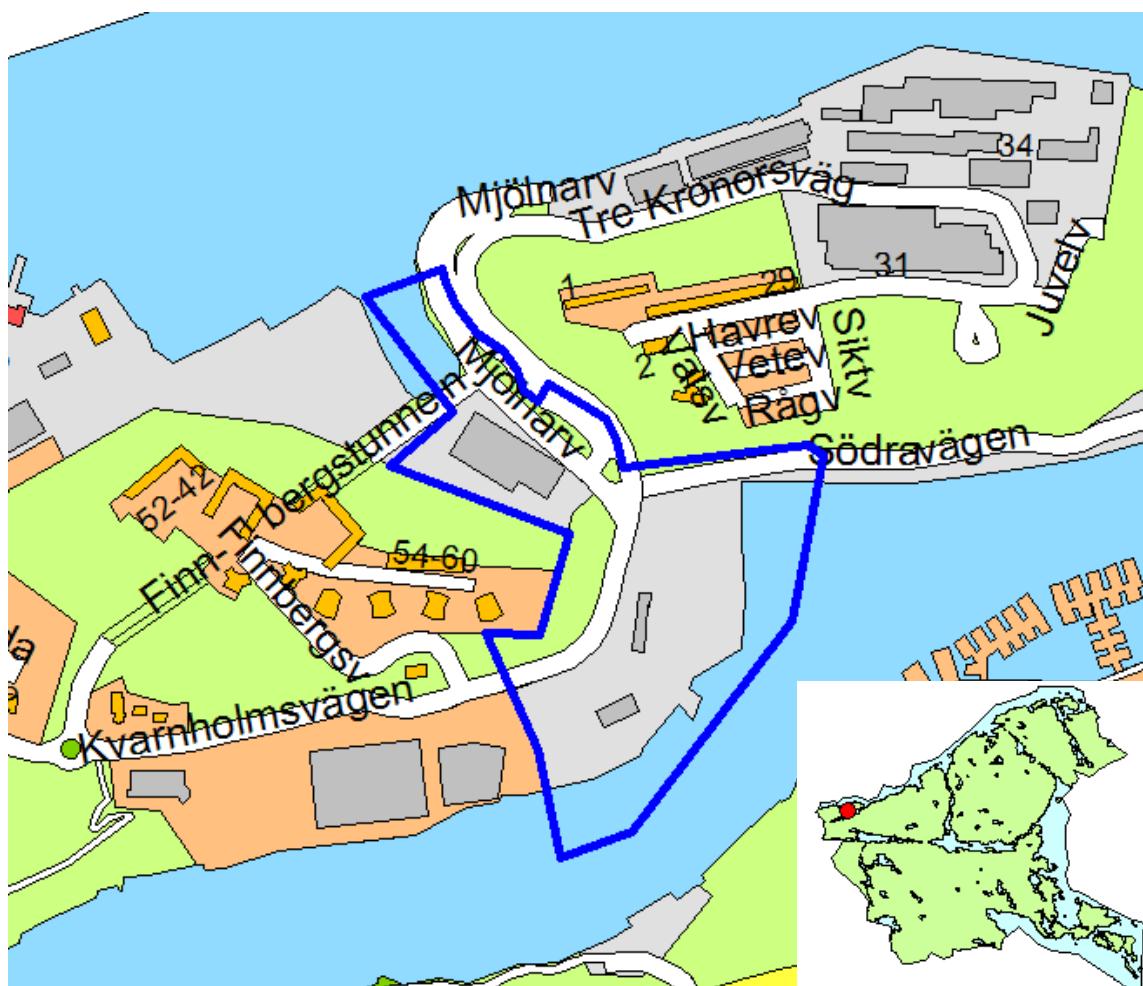
A pair of handwritten initials, "P" and "OY", are located in the bottom right corner of the page. The "P" is positioned above the "OY". These initials likely belong to the author or a relevant organization.

STARTPROMEMORIA
Kvarnholmen etapp 6

Dnr KFKS 2014/721-214
Projekt 9151

Kvarnholmen etapp 6 (Hästholmssundet och Gäddviken)

Stadsbyggnadsprojekt för Hästholmssundet och Gäddviken (Kvarnholmen etapp 6),
fastigheterna Sicklaön 37:40 m fl, på Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I Sammanfattning

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industriområde till en levande och attraktiv stadsdel. Detta start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. För att genomföra översiksplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföröreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

I detta start-PM redovisas en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenad, men det är osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar. Därför anges intervallet 900-1200 bostäder, då den lägre nivån är möjlig även utan utfyllnad.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanearbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att ett separat start-PM bör antas politiskt. Eftersom kravet på program numera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006.

Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästholtmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttringarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergssluttringarna är till viss del skogbevuxna. Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förurenade.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled och strandskydd råder i nästan hela området. Detaljplanen ska ge de planmässiga förutsättningarna för att uppnå syftet och målen med detta start-PM. Ny bebyggelse möjliggörs till största del på tidigare ianspråktagen mark.

För projektets genomförande kommer följande avtal att behöva slutas:

- Ramavtal - Komplettering
- Exploateringsavtal
- Ändring och upprättande av servitut

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploateren allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploateren står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning. Kompletteringen av ramavtalet behandlar gruppstad, kanal, Hästholsbron och täckning av förurenade bottensediment.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industriområde till en levande och attraktiv stadsdel. Detta start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföröreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

Projektets övergripande syfte är att:

- Skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med bra vattenkontakt och goda kommunikationer, där bebyggelsen i huvudsak består av bostäder, uppbländade med lokaler för förskola, återvinning, butiker och andra kommersiella lokaler.
- Få till stånd en lösning där gamla miljöskulder återbetalas och där området efter exploatering har mindre miljöpåverkan på omgivande vattenområden än idag.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Skapa byggrätter för 900-1200 bostäder beroende på möjligheterna till utfyllnad i Svindersviken
- Uppföra förskola/förskolor för cirka 200 barn
- Uppföra 6 lägenheter i gruppstad för särskilt boende
- Anlägga en mindre återvinningscentral, så kallad Mini-ÅVC
- Skapa förutsättningar för en marina med cirka 100 båtplatser
- Återupprätta Hästholtssundet genom en kanal i havsnivå för kanoter och småbåtar
- Få till stånd en Hästholtssbro i nyskick med modern trafikteknisk standard
- Anlägga en park av betydande storlek centralt i området
- Täcka giftiga sediment genom viss utfyllnad av Svindersviken, samtidigt som krossat material kan återanvändas på plats
- Skapa en dagvattenlösning som inte förhindrar god kemisk och ekologisk status i omgivande vatten
- Detaljplan antagen under 2017 för byggstart 2019

I november 2012 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka beslut om riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För kommunens stadsbyggnadsprojekt valdes 12 målområden ut. Målområdena utgår både från ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Fyra av dessa målområden har valts ut i detta projekt och kommer att vara i fokus under hela stadsbyggnadsprocessen. Varje mål följs av en kort



motivering till varför just det området är extra relevant att arbeta med. Hållbarhetsmålen har stämts av med exploateren.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Ett av huvudsyftena med ökad exploatering är att möjliggöra en tät och blandad stad med olika typer av verksamheter och gott om mötesplatser, särskilt i anknytning till vattnet. Genom att detta blir ett av hållbarhetsmålen kommer frågorna inte bara lyftas fram i planläggningen utan även följas upp under hela genomförandet.

Dagvatten som renas och infiltreras

Strömmen och Svindersviken uppnår idag inte god kemisk och ekologisk status, vilket de enligt vattendirektivet ska göra 2021. Det är därför viktigt att området får en dagvattenlösning med rening och födröjning så att vattenkvaliteten i recipienten kan förbättras och målen i vattendirektivet och översiktsplanen kan uppnås.

En hållbar avfallshantering

En tät stad ställer helt andra krav på avfallshanteringen än vad vi är vana vid i Nacka kommun, vilket innebär att vi måste vara öppna för nya lösningar. Projektet har också som mål att få till stånd en mini-ÅVC inom området, vilket sätter fokus på återvinningsfrågorna och ytterligare motiverar valet av detta hållbarhetsmål.

Effektiv mark- och resursanvändning

Delar av marken och bottarna i Svindersviken är starkt förorenade och dessa föroreningar måste saneras eller täckas för att området ska kunna vara användbart för bostadsbebyggelse. Ett annat skäl till att detta mål valts är vikten av materialåtervinning inom området (sprängmassor som inte behöver transporteras bort), samt att den byggbara marken utnyttjas så effektivt som möjligt.

Förutom de fyra utvalda hållbarhetsmålen kommer projektet även att till stora delar uppfylla målen för: Hållbart resande, Anpassning till framtid klimat, En levande kulturmiljö, Nära till skola, fritid, idrott och kultur samt Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.

2.3 Bakgrund till Start-PM

Detta start-PM behandlar den sista etappen i Kvarnholmsprojektet och utgörs av ett område som till stor del ligger utanför själva Kvarnholmen. Planprogrammet för Kvarnholmen antogs 2006 och det aktuella området redovisas där i två delar, Östra Gaddviken med en bebyggelse med cirka 500 bostäder (tillkommande bruttoarea 50000 m²) och Hästholmssundet med cirka 100 bostäder (tillkommande bruttoarea 10000 m²). Sedan planprogrammet antogs för åtta år sedan har förutsättningarna delvis förändrats.

Översiktsplanen som antogs 2012 har som en av sina övergripande strategier att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Stockholmsregionen växer mer än beräknat och bristen på bostäder är uppenbar. Nacka kommun har i avtal med staten om tunnelbaneutbyggnaden förbundit sig att bygga 13500 bostäder till 2030. Med dessa nya förutsättningar som grund är det naturligt att utreda en högre exploatering av området än vad som anges i planprogrammet från 2006. Kvarnholmens utvecklings AB gav därför, i

samarbete med Nacka kommun, fyra arkitektkontor i uppdrag att göra idéskisser på området. Under våren 2013 fick Kjellander Sjöberg arkitektkontor möjlighet att utveckla sin idé, vilket resulterade i en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenade. Det är idag osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar, men även helt utan utfyllnad skulle området kunna rymma ca 900 bostäder. I detta start-PM anges därför intervallet 900-1200 bostäder.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanearbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att en separat start-PM bör antas politiskt. Eftersom kravet på program numera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006.



3 Förutsättningar

3.1 Området och dess historia

Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästholmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttningarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergsslutningarna är till viss del skogbevuxna.

I Hästholmssundet grundades i slutet av 1800-talet Hästholmsvarvet som inledningsvis var ett litet varv som byggde pråmar åt den expanderande frakttrafiken i Stockholm. Under Knut Ljungbergs ledning 1906-1923 blev varvet ett av Sveriges största motorbåtsvarv. Varvet las ner i början av 1950-talet.

Den industriella verksamheten i Gäddviken började när Oscar Carlsson 1871 köpte marken och anlade Sveriges första fabrik för konstgödning och svavelsyre – Stockholms Superfosfat Fabrik AB. År 1929 köpte Kooperativa Förbundet fabriksområdet och tog senare också över fabriksdriften, som dock upphörde 1966. Några år senare revs större delen av

fabriksbyggnaderna och OK etablerade 1969 norra Europas största oljebergrumsdepå i området. Verksamhet bedrevs på platsen fram till 2001. Med början 2008 genomfördes sluttömning, rivning och sanering av bergrummen.

Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förorenade.

All mark inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) genom de helägda dotterbolagen Holmenkvarnen 1 AB och Holmenkvarnen 5 AB.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Flygbilden visar projektområdets geografiska läge och preliminära avgränsning

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Översiktliga planer

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) är hela västra Sicklaön redovisad som en del av den centrala regionkärnan.

I kommunens översiktsplan, antagen 2012, är området betecknat som tät stadsbebyggelse. En av översiktsplanens grundläggande strategier är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Detta start-PM är i överensstämmelse med denna strategi.

Riksintressen och strandskydd

Området berörs av tre riksintressen: riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för kust och skärgård samt riksintresse för farled. Strandskydd råder 100 meter från strandlinjen både på land och ut i vattnet, vilket omfattar nästan hela området.

Kommunala program

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust utgör ett kommunalt dokument, antaget av kommunfullmäktige 1999, i syfte att ange riktlinjer för hur riksintresset för kulturminnesvården kan tillgodoses.

Planprogram som omfattar hela Kvarnholmen, Hästholmssundet och östra Gäddviken godkändes av kommunstyrelsen den 18 september 2006. Detta start-PM avviker från programmet genom att föreslå en högre exploateringsgrad.

Under 2011 antog kommunstyrelsen kulturmiljöprogram, grönstrukturprogram och kustprogram. Programmen ska utgöra ett vägledande kunskapsunderlag för beslut inom den fysiska planeringen.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan. Det gränsar i norr till detaljplan för Finnbona, som vann laga kraft 2003 och i öster till pågående planläggning (Kvarnholmen etapp 4 och 5).

Kulturhistoriska intressen

Kvarnholmen innehåller som helhet stora kulturhistoriska värden, men just i detta område finns ingen befintlig bebyggelse av intresse. Närheten till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på Kvarholmen och riksintresset norra kusten påverkar dock den nya bebyggelsens utformning.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar. Detaljplanen ska ge de planmässiga förutsättningarna för att uppnå syftet och målen med detta start-PM. Ny bebyggelse möjliggörs till största utsträckning på tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjlighet att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och Kvarnholmsvägen.

Geotekniska undersökningar för att utreda möjligheten av utfyllnad i Svindersviken är viktiga i ett tidigt skede. I detaljplanearbetet inledning ska även utredningar rörande markföroreningar, dagvattenhantering, buller, trafik och parkeringsbehov utföras.

4.2 Delprojekt projektering

Projektering görs av exploateren och granskas och godkänns av kommunen.

4.3 Delprojekt utbyggnad

Allmänna anläggningar kommer att byggas av exploateren och sedan övertas av kommunen.

4.4 Delprojekt rättsligt genomförande

För projektets genomförande kommer följande avtal att behöva slutas:

- Ramavtal - Komplettering
- Exploateringsavtal
- Ändring och upprättande av servitut

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploateren allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploateren står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning.

Enligt gällande Ramavtal skall exploateren erlägga exploateringsbidrag för nödvändiga infrastruktursatsningar utanför programområdet. Detta bidrag är beroende på antal kvadratmeter byggarea och således varierar med hur mycket som byggs. Men spannet 900 – 1200 lägenheter kommer att inbringa mellan 40- och 55 miljoner SEK i 2006 års penningvärde. Kompletteringen av ramavtalet behandlar gruppstad, kanal, Hästholsbron och täckning av förorenade bottensediment.

Inom planen planeras en förskola för uppskattningsvis 10 avdelningar samt ett gruppboende för 6 personer. Investeringskostnader och driftskostnader för detta är beroende av i vilken regi dessa kommer att drivas.

Projektet kommer också ge upphov till nya allmänna anläggningar som kommer att kräva underhåll, storleken på dessa kostnader är dock inte meningsfull att gissa i detta läge, då det kommer att klarläggas under detaljplanläggningen.

5 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2015-2017
Projektering	2018-2019
Utbyggnad	2020-2025

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Bastian Vreede
Projektledare

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Tillägg till

AVTAL RÖRANDE DETALJPLANERING OCH EXPLOATERING AV KVARNHOLMEN

I samband med upprättandet av program för Kvarnholmen tecknades ”Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen”, KFKS 141/2002, nedan kallat Ramavtalet, för att reglera parternas inbördes åtaganden. Detta Ramavtal erfordrar nu ett tillägg på grund av förändringar i förhållande till gällande program i enlighet med startpromemoria Hästholsundet/ Gäddviken för etapp 6 på Kvarnholmen , bilaga 1, nedan kallat Startpromemorian, som Kommunen och Fastighetsbolaget gemensamt har tagit fram. Detta tillägg till Ramavtalet gäller tillsammans med Ramavtalet med de ändringar som framgår av detta tillägg till Ramavtalet.

§ 1 PARTER

Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen och KUAB (org.nr 556710-5514) nedan kallad Fastighetsbolaget, i egenskap av ägare till:

- 1 Kvarnholmen Holding AB, org.nr 556710-2263
- 2 Havrekvarnen 1 Holding AB, org.nr 556874-6662
- 3 Havrekvarnen 2 Holding AB, org.nr 556874-6670

Ovan angivna parter 1-3, är helägda dotter - resp dotterdotterbolag till KUAB.

§ 2 BAKGRUND, SYFTE

Med ändring av vad som anges i § 2 ”Bakgrund, syfte” i Ramavtalet är parterna överens om att den fortsatta processen med detaljplanering av Kvarnholmen bygger på den exploatering som beskrivs i Startpromemorian såvitt gäller det område som Startpromemorian omfattar samt den exploatering som beskrivs i Programmet såvitt gäller resterande område som Programmet omfattar.

Mot bakgrund av detta syftar detta tillägg till Ramavtalet till att fastlägga parternas åtagande för genomförandet utöver det som regleras i Ramavtalet.

§ 3 VILLKOR FÖR ATT TILLÄGGET TILL RAMAVTALET SKA KUNNA GODKÄNNAS ELLER BLI GILTIGT.

Avtalet förutsätter att:

1. kommunstyrelsen godkänner detta avtal senast 2014-12-31.
2. kommunstyrelsen godkänner Startpromemorian upprättat 2014-08-29 senast 2014-12-31.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar inom 3 månader räknat från den dag part fått kännedom om utfallet.

§ 4 LOKALER FÖR GRUPPBOENDE

Fastighetsbolaget ska tillhandahålla iordningställda lokaler för gruppboende inom området.

Gruppstaden utformas för LSS målgrupp bestående av 6 lägenheter med tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen.

§ 5 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Fastighetsbolaget ska:

Bygga om alternativt bygga ny Hästholsbro, inklusive grundläggning och underbyggnad, bron skall utformas så att motsvarande livslängd estetik, körförstånd, underhållsintervaller, avstängningstider vid underhåll och underhållsbehov mm som för en ny bro erhålls. Normalsektionen och trafikteknisk standard ska vara samma som på anslutande vägar.

Anlägga kanal för kanoter och småbåtar i havsnivå mellan Svindersviken och Saltsjön, Hästholskanalen.

Täcka alla förorenade bottensediment, som är möjligt avseende geoteknik och kulturvärden, ner till 8 meters djup inom området som omfattas av startpromemoria för Hästholmssundet och Gäddviken, Kvarnholmen etapp 6.

§ 6 MARKUTNYTTJANDE & EXPLOATERINGSAVTAL

Med ändring av vad som anges i § 4 ”Markutnyttjande” i Ramavtalet föreslås enligt Startpromemorian mellan 900 och 1200 nya lägenheter skapas inom området.

Innan detaljplanen antas av kommunen ska exploateringsavtal upprättas som bland annat reglerar marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar samt villkor för bebyggelse på kvartersmark.

§ 7 KONTAKTORGAN

Kommunens kontaktorgan är Mark och Exploateringsenheten.

§ 8 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

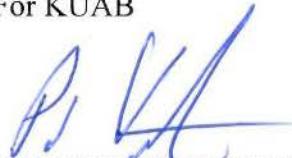
Detta avtal får inte utan parternas skriftliga medgivande överlätas på annan.

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

Nacka den den

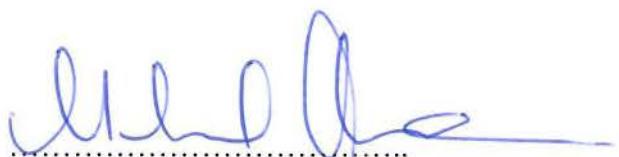
För Nacka kommun

För KUAB


Pär Vernerström

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Ulf Chrichton
Exploateringschef


Michael Schriener

Bevittnas

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

Kommunstyrelsen

Startpromemoria för detaljplan för Kvarnholmen etapp 6, Hästholtssundet och Gäddviken, fastigheten Sicklaön 37:40 m. fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar startpromemorian.

Sammanfattning

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industriområde till en levande och attraktiv stadsdel. Aktuellt start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området än vad som anges i planprogrammet. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöförurenningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

Ärendet

Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. I detta start-PM redovisas en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenad, men det är osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar. Därför anges intervallet 900-1200 bostäder, då den lägre nivån är möjlig även utan utfyllnad.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanearbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att ett separat start-PM bör antas.



politiskt. Eftersom kravet på program numera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006. Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästholtmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta slutningarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergsslutningarna är till viss del skogbevuxna. Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förurenade.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploateren allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploateren står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning. I samband med detta Start-PM görs ett tillägg till ramavtalet. Tillägget behandlar gruppstad, kanal, Hästholsbron och täckning av förurenade bottensediment.

Bilagor

Startpromemoria

Tillägg till ramavtal

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Sven Andersson

Översiktsplanerare

Översikt Kvarnholmen etapp 6 (Hästholmssundet och Gäddviken), kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-10-15	MSN	
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KS	
✓ Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓ Detaljplan, granskning		MSN	
✓ Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓ Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓ Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓ Detaljplan, antagande		KF	
✓ Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓ Utbyggnads-PM		KSSU	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓ Projektavslut		KS	

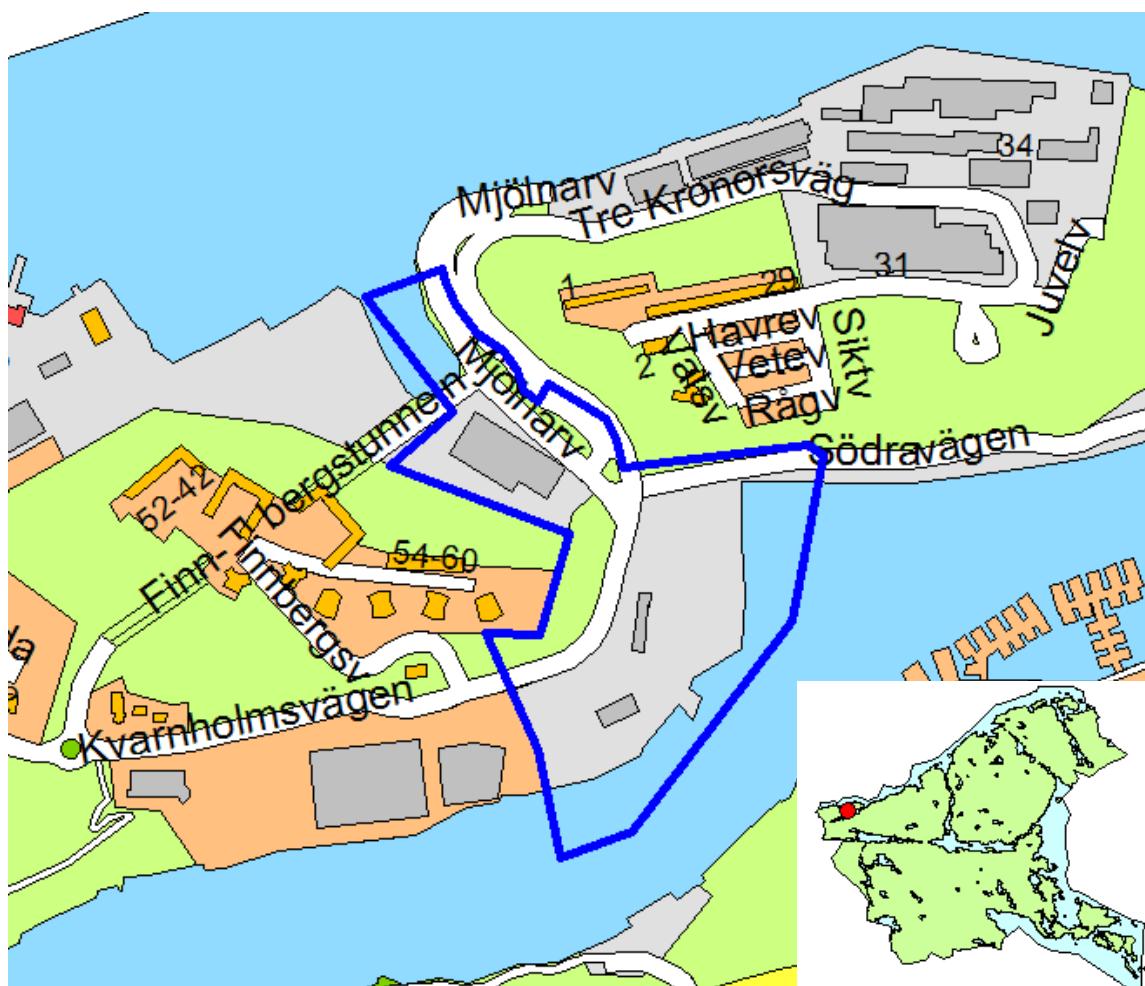


STARTPROMEMORIA
Kvarnholmen etapp 6

Dnr KFKS 2014/721-214
Projekt 9151

Kvarnholmen etapp 6 (Hästholmssundet och Gäddviken)

Stadsbyggnadsprojekt för Hästholmssundet och Gäddviken (Kvarnholmen etapp 6),
fastigheterna Sicklaön 37:40 m fl, på Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.



I Sammanfattning

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industriområde till en levande och attraktiv stadsdel. Detta start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. För att genomföra översiksplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföröreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

I detta start-PM redovisas en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenad, men det är osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar. Därför anges intervallet 900-1200 bostäder, då den lägre nivån är möjlig även utan utfyllnad.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanearbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att ett separat start-PM bör antas politiskt. Eftersom kravet på program numera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006.

Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästholtmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttringarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergssluttringarna är till viss del skogbevuxna. Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förurenade.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled och strandskydd råder i nästan hela området. Detaljplanen ska ge de planmässiga förutsättningarna för att uppnå syftet och målen med detta start-PM. Ny bebyggelse möjliggörs till största del på tidigare ianspråktagen mark.

För projektets genomförande kommer följande avtal att behöva slutas:

- Ramavtal - Komplettering
- Exploateringsavtal
- Ändring och upprättande av servitut

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploateren allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploateren står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning. Kompletteringen av ramavtalet behandlar gruppstad, kanal, Hästholsbron och täckning av förurenade bottensediment.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industriområde till en levande och attraktiv stadsdel. Detta start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföröreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

Projektets övergripande syfte är att:

- Skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med bra vattenkontakt och goda kommunikationer, där bebyggelsen i huvudsak består av bostäder, uppbländade med lokaler för förskola, återvinning, butiker och andra kommersiella lokaler.
- Få till stånd en lösning där gamla miljöskulder återbetalas och där området efter exploatering har mindre miljöpåverkan på omgivande vattenområden än idag.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Skapa byggrätter för 900-1200 bostäder beroende på möjligheterna till utfyllnad i Svindersviken
- Uppföra förskola/förskolor för cirka 200 barn
- Uppföra 6 lägenheter i gruppstad för särskilt boende
- Anlägga en mindre återvinningscentral, så kallad Mini-ÅVC
- Skapa förutsättningar för en marina med cirka 100 båtplatser
- Återupprätta Hästholtssundet genom en kanal i havsnivå för kanoter och småbåtar
- Få till stånd en Hästholtssbro i nyskick med modern trafikteknisk standard
- Anlägga en park av betydande storlek centralt i området
- Täcka giftiga sediment genom viss utfyllnad av Svindersviken, samtidigt som krossat material kan återanvändas på plats
- Skapa en dagvattenlösning som inte förhindrar god kemisk och ekologisk status i omgivande vatten
- Detaljplan antagen under 2017 för byggstart 2019

I november 2012 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka beslut om riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För kommunens stadsbyggnadsprojekt valdes 12 målområden ut. Målområdena utgår både från ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Fyra av dessa målområden har valts ut i detta projekt och kommer att vara i fokus under hela stadsbyggnadsprocessen. Varje mål följs av en kort



motivering till varför just det området är extra relevant att arbeta med. Hållbarhetsmålen har stämts av med exploateren.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Ett av huvudsyftena med ökad exploatering är att möjliggöra en tät och blandad stad med olika typer av verksamheter och gott om mötesplatser, särskilt i anknytning till vattnet. Genom att detta blir ett av hållbarhetsmålen kommer frågorna inte bara lyftas fram i planläggningen utan även följas upp under hela genomförandet.

Dagvatten som renas och infiltreras

Strömmen och Svindersviken uppnår idag inte god kemisk och ekologisk status, vilket de enligt vattendirektivet ska göra 2021. Det är därför viktigt att området får en dagvattenlösning med rening och födröjning så att vattenkvaliteten i recipienten kan förbättras och målen i vattendirektivet och översiktsplanen kan uppnås.

En hållbar avfallshantering

En tät stad ställer helt andra krav på avfallshanteringen än vad vi är vana vid i Nacka kommun, vilket innebär att vi måste vara öppna för nya lösningar. Projektet har också som mål att få till stånd en mini-ÅVC inom området, vilket sätter fokus på återvinningsfrågorna och ytterligare motiverar valet av detta hållbarhetsmål.

Effektiv mark- och resursanvändning

Delar av marken och bottarna i Svindersviken är starkt förorenade och dessa föroringar måste saneras eller täckas för att området ska kunna vara användbart för bostadsbebyggelse. Ett annat skäl till att detta mål valts är vikten av materialåtervinning inom området (sprängmassor som inte behöver transporteras bort), samt att den byggbara marken utnyttjas så effektivt som möjligt.

Förutom de fyra utvalda hållbarhetsmålen kommer projektet även att till stora delar uppfylla målen för: Hållbart resande, Anpassning till framtid klimat, En levande kulturmiljö, Nära till skola, fritid, idrott och kultur samt Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.

2.3 Bakgrund till Start-PM

Detta start-PM behandlar den sista etappen i Kvarnholmsprojektet och utgörs av ett område som till stor del ligger utanför själva Kvarnholmen. Planprogrammet för Kvarnholmen antogs 2006 och det aktuella området redovisas där i två delar, Östra Gaddviken med en bebyggelse med cirka 500 bostäder (tillkommande bruttoarea 50000 m²) och Hästholmssundet med cirka 100 bostäder (tillkommande bruttoarea 10000 m²). Sedan planprogrammet antogs för åtta år sedan har förutsättningarna delvis förändrats.

Översiktsplanen som antogs 2012 har som en av sina övergripande strategier att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Stockholmsregionen växer mer än beräknat och bristen på bostäder är uppenbar. Nacka kommun har i avtal med staten om tunnelbaneutbyggnaden förbundit sig att bygga 13500 bostäder till 2030. Med dessa nya förutsättningar som grund är det naturligt att utreda en högre exploatering av området än vad som anges i planprogrammet från 2006. Kvarnholmens utvecklings AB gav därför, i

samarbete med Nacka kommun, fyra arkitektkontor i uppdrag att göra idéskisser på området. Under våren 2013 fick Kjellander Sjöberg arkitektkontor möjlighet att utveckla sin idé, vilket resulterade i en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenade. Det är idag osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar, men även helt utan utfyllnad skulle området kunna rymma ca 900 bostäder. I detta start-PM anges därför intervallet 900-1200 bostäder.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanearbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att en separat start-PM bör antas politiskt. Eftersom kravet på program numera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006.



3 Förutsättningar

3.1 Området och dess historia

Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästholmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttningarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergsslutningarna är till viss del skogbevuxna.

I Hästholmssundet grundades i slutet av 1800-talet Hästholmsvarvet som inledningsvis var ett litet varv som byggde pråmar åt den expanderande frakttrafiken i Stockholm. Under Knut Ljungbergs ledning 1906-1923 blev varvet ett av Sveriges största motorbåtsvarv. Varvet las ner i början av 1950-talet.

Den industriella verksamheten i Gäddviken började när Oscar Carlsson 1871 köpte marken och anlade Sveriges första fabrik för konstgödning och svavelsyre – Stockholms Superfosfat Fabrik AB. År 1929 köpte Kooperativa Förbundet fabriksområdet och tog senare också över fabriksdriften, som dock upphörde 1966. Några år senare revs större delen av

fabriksbyggnaderna och OK etablerade 1969 norra Europas största oljebergrumsdepå i området. Verksamhet bedrevs på platsen fram till 2001. Med början 2008 genomfördes sluttömning, rivning och sanering av bergrummen.

Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förorenade.

All mark inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) genom de helägda dotterbolagen Holmenkvarnen 1 AB och Holmenkvarnen 5 AB.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Flygbilden visar projektområdets geografiska läge och preliminära avgränsning

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Översiktliga planer

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) är hela västra Sicklaön redovisad som en del av den centrala regionkärnan.

I kommunens översiktsplan, antagen 2012, är området betecknat som tät stadsbebyggelse. En av översiktsplanens grundläggande strategier är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Detta start-PM är i överensstämmelse med denna strategi.

Riksintressen och strandskydd

Området berörs av tre riksintressen: riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för kust och skärgård samt riksintresse för farled. Strandskydd råder 100 meter från strandlinjen både på land och ut i vattnet, vilket omfattar nästan hela området.

Kommunala program

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust utgör ett kommunalt dokument, antaget av kommunfullmäktige 1999, i syfte att ange riktlinjer för hur riksintresset för kulturminnesvården kan tillgodoses.

Planprogram som omfattar hela Kvarnholmen, Hästholtssundet och östra Gäddviken godkändes av kommunstyrelsen den 18 september 2006. Detta start-PM avviker från programmet genom att föreslå en högre exploateringsgrad.

Under 2011 antog kommunstyrelsen kulturmiljöprogram, grönstrukturprogram och kustprogram. Programmen ska utgöra ett vägledande kunskapsunderlag för beslut inom den fysiska planeringen.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan. Det gränsar i norr till detaljplan för Finnbona, som vann laga kraft 2003 och i öster till pågående planläggning (Kvarnholmen etapp 4 och 5).

Kulturhistoriska intressen

Kvarnholmen innehåller som helhet stora kulturhistoriska värden, men just i detta område finns ingen befintlig bebyggelse av intresse. Närheten till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på Kvarholmen och riksintresset norra kusten påverkar dock den nya bebyggelsens utformning.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar. Detaljplanen ska ge de planmässiga förutsättningarna för att uppnå syftet och målen med detta start-PM. Ny bebyggelse möjliggörs till största utsträckning på tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjlighet att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och Kvarnholmsvägen.

Geotekniska undersökningar för att utreda möjligheten av utfyllnad i Svindersviken är viktiga i ett tidigt skede. I detaljplanearbetet inledning ska även utredningar rörande markföroreningar, dagvattenhantering, buller, trafik och parkeringsbehov utföras.

4.2 Delprojekt projektering

Projektering görs av exploateren och granskas och godkänns av kommunen.

4.3 Delprojekt utbyggnad

Allmänna anläggningar kommer att byggas av exploateren och sedan övertas av kommunen.

4.4 Delprojekt rättsligt genomförande

För projektets genomförande kommer följande avtal att behöva slutas:

- Ramavtal - Komplettering
- Exploateringsavtal
- Ändring och upprättande av servitut

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploateren allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploateren står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning.

Enligt gällande Ramavtal skall exploateren erlägga exploateringsbidrag för nödvändiga infrastruktursatsningar utanför programområdet. Detta bidrag är beroende på antal kvadratmeter byggarea och således varierar med hur mycket som byggs. Men spannet 900 – 1200 lägenheter kommer att inbringa mellan 40- och 55 miljoner SEK i 2006 års penningvärde. Kompletteringen av ramavtalet behandlar gruppstad, kanal, Hästholsbron och täckning av förorenade bottensediment.

Inom planen planeras en förskola för uppskattningsvis 10 avdelningar samt ett gruppboende för 6 personer. Investeringskostnader och driftskostnader för detta är beroende av i vilken regi dessa kommer att drivas.

Projektet kommer också ge upphov till nya allmänna anläggningar som kommer att kräva underhåll, storleken på dessa kostnader är dock inte meningsfull att gissa i detta läge, då det kommer att klarläggas under detaljplanläggningen.

5 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2015-2017
Projektering	2018-2019
Utbyggnad	2020-2025

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Bastian Vreede
Projektledare

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Tillägg till

AVTAL RÖRANDE DETALJPLANERING OCH EXPLOATERING AV KVARNHOLMEN

I samband med upprättandet av program för Kvarnholmen tecknades ”Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen”, KFKS 141/2002, nedan kallat Ramavtalet, för att reglera parternas inbördes åtaganden. Detta Ramavtal erfordrar nu ett tillägg på grund av förändringar i förhållande till gällande program i enlighet med startpromemoria Hästholsundet/ Gäddviken för etapp 6 på Kvarnholmen , bilaga 1, nedan kallat Startpromemorian, som Kommunen och Fastighetsbolaget gemensamt har tagit fram. Detta tillägg till Ramavtalet gäller tillsammans med Ramavtalet med de ändringar som framgår av detta tillägg till Ramavtalet.

§ 1 PARTER

Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen och KUAB (org.nr 556710-5514) nedan kallad Fastighetsbolaget, i egenskap av ägare till:

- 1 Kvarnholmen Holding AB, org.nr 556710-2263
- 2 Havrekvarnen 1 Holding AB, org.nr 556874-6662
- 3 Havrekvarnen 2 Holding AB, org.nr 556874-6670

Ovan angivna parter 1-3, är helägda dotter - resp dotterdotterbolag till KUAB.

§ 2 BAKGRUND, SYFTE

Med ändring av vad som anges i § 2 ”Bakgrund, syfte” i Ramavtalet är parterna överens om att den fortsatta processen med detaljplanering av Kvarnholmen bygger på den exploatering som beskrivs i Startpromemorian såvitt gäller det område som Startpromemorian omfattar samt den exploatering som beskrivs i Programmet såvitt gäller resterande område som Programmet omfattar.

Mot bakgrund av detta syftar detta tillägg till Ramavtalet till att fastlägga parternas åtagande för genomförandet utöver det som regleras i Ramavtalet.

§ 3 VILLKOR FÖR ATT TILLÄGGET TILL RAMAVTALET SKA KUNNA GODKÄNNAS ELLER BLI GILTIGT.

Avtalet förutsätter att:

1. kommunstyrelsen godkänner detta avtal senast 2014-12-31.
2. kommunstyrelsen godkänner Startpromemorian upprättat 2014-08-29 senast 2014-12-31.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar inom 3 månader räknat från den dag part fått kännedom om utfallet.

§ 4 LOKALER FÖR GRUPPBOENDE

Fastighetsbolaget ska tillhandahålla iordningställda lokaler för gruppboende inom området.

Gruppstaden utformas för LSS målgrupp bestående av 6 lägenheter med tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen.

§ 5 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Fastighetsbolaget ska:

Bygga om alternativt bygga ny Hästholsbro, inklusive grundläggning och underbyggnad, bron skall utformas så att motsvarande livslängd estetik, körförstånd, underhållsintervaller, avstängningstider vid underhåll och underhållsbehov mm som för en ny bro erhålls. Normalsektionen och trafikteknisk standard ska vara samma som på anslutande vägar.

Anlägga kanal för kanoter och småbåtar i havsnivå mellan Svindersviken och Saltsjön, Hästholskanalen.

Täcka alla förorenade bottensediment, som är möjligt avseende geoteknik och kulturvärden, ner till 8 meters djup inom området som omfattas av startpromemoria för Hästholmssundet och Gäddviken, Kvarnholmen etapp 6.

§ 6 MARKUTNYTTJANDE & EXPLOATERINGSAVTAL

Med ändring av vad som anges i § 4 ”Markutnyttjande” i Ramavtalet föreslås enligt Startpromemorian mellan 900 och 1200 nya lägenheter skapas inom området.

Innan detaljplanen antas av kommunen ska exploateringsavtal upprättas som bland annat reglerar marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar samt villkor för bebyggelse på kvartersmark.

§ 7 KONTAKTORGAN

Kommunens kontaktorgan är Mark och Exploateringsenheten.

§ 8 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan parternas skriftliga medgivande överlätas på annan.

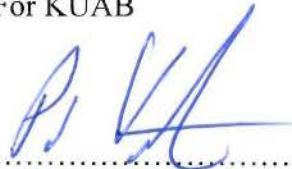
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den.....

..... den

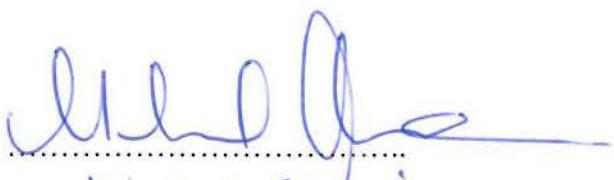
För Nacka kommun

För KUAB


Pär Vernerström

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Ulf Chrichton
Exploateringschef


Michael Schriener

Bevittnas

.....

.....



15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 260

Dnr KFKS 2014/721-214

Startpromemoria för Kvarnholmen etapp 6 (Hästholtmssundet och Gäddviken), Sicklaön 37:40 m.fl.

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

Ärendet

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industriområde till en levande och attraktiv stadsdel. Aktuellt start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området än vad som anges i planprogrammet. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföroringarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploateringen allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploateren står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning. I samband med detta Start-PM görs ett tillägg till ramavtalet. Tillägget behandlar gruppstad, kanal, Hästholsbron och täckning av förorenade bottensediment.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-08-29.

Bilagor:

1. Startpromemoria
2. Tillägg till ramavtal.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslaget till beslut.

Protokollsanteckningar

Mats Marnell (MP) och Roger Bydler (MP) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Vi välkomnar att i och med den planerade utbyggnaden av detta område kommer åtgärder att vidtas med den mycket förorenade marken och havsbotten. Här har synnerligen miljöfarlig verksamhet bedrivits under lång tid och att de giftiga och miljöfarliga ämnen tas bort som finns här är även viktigt för angränsande områden."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Vad gäller trafikförhållandena och behovet av förskolor, se våra protokollsanteckningar för ärende 257.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
YH	M	A blue ink signature in cursive script, reading "Max Blomqvist".

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Kvarnholmen etapp 5- Kvarnholmsplatån

Yttrande under granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för del av Kvarnholmen Etapp 5– Kvarnholmsplatån utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevara under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser kommunens mark och ekonomi.

Sammanfattning

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industriområde till en levande och attraktiv stadsdel. Planens syfte är att planlägga Kvarnholmsplatån och nordvästra kajen för bostäder och en förskola. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled. Ny bostadsbebyggelse möjliggörs delvis på tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjligheter att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivå och de centrala delarna på Kvarnholmens platå.

Detaljplanen utgör etapp 5 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer i huvudsak riktslinjerna i godkänt planprogram. Största avvikelserna gentemot planprogrammet är att bebyggelsen på nordvästra kajen får ytterligare en huskropp och bebyggelsen på platån har fått en annan gestaltning och utformning.

Totalt innehåller detaljplanen ca 57 500 kvadratmeter tillkommande ljus bruttoarea (BTA). Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 550 lägenheter och 960 kvadratmeter lokaler.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan. Det frågor som medför att detaljplanen bedöms innehålla betydande miljöpåverkan är enligt behovsbedömningen påverkan på riksintresset kulturmiljö samt påverkan på landskapsbilden.

Allmänna anläggningar bekostas av exploateren och överlämnas till kommunen.



Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-10-15 om granskning av detaljplanen. Granskningstiden är 27/10-24/11. Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter för bostäder och en ny förskola. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjligheter att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivå och de centrala delarna på Kvarnholmens platå.

Plandata

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka. Detaljplanen för Kvarnholmsplatån, etapp 5, omfattar Kvarnholmens platå och befintligt funkisområde och angränsar till bebyggelsen på Södra kajen i öster och söder. Nordvästra delen av området utgörs av norra kajen mot Saltsjön, som angränsar till bebyggelsen i Kvarnområdet i öster och Hästholtmssundet i väster.

Planområdet omfattar ca 20,3 hektar varav ca 11,2 hektar är vattenområde.

Marken inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB genom Holmenkvarnen 5 AB, Holmenkvarnen 6 AB och Holmenkvarnen 7 AB samt Nacka Kommun.

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och X-områden.

Synpunkter och förslag

Detaljplaneprogram

Planförslaget är förenligt med det program som godkänts av kommunstyrelsen 2006. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljplanläggning och utbyggnad av Kvarnholmen. Föreliggande planförslag utgör den femte etappen inom programområdet.

Bostäder

Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 550 lägenheter.

Arbetsplatser

Detaljplanen ger möjlighet till arbetstillfällen i de uppskattningsvis 960 kvadratmeter lokaler som planen medger.

Kommunal mark

Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen. Marken överläts utan ersättning. Kommunen har även förvärvat 2 fastigheter på totalt ca 4 200 kvadratmeter med befintlig bebyggelse för att användas som förskola för 8 avdelningar. Fastigheten har upplåtits med tomträtt till verksamhetsutövare som planerar gradvis igångsättning av verksamheten under första halvan av 2015.

Kommunal ekonomi

Ett ramavtal är tecknat mellan kommunen och exploateren. Enligt avtalet bekostar exploateren alla åtgärder som krävs för den nya bebyggelsen på Kvarnholmen samt bidrar



till övergripande infrastrukturåtgärder utanför planområdet. Bidraget från aktuell plan är fastställt och regleras enligt ramavtal om 715 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea för ny tillkommande bebyggelse. Med planbeskrivningens areauppgift om 57 500 kvadratmeter blir bidraget 41 112 500 kronor. Beloppet räknas upp med index från juli 2006.

Exploateren och kommunen ska teckna ett exploateringsavtal innan detaljplanen kan antas. Avtalet kommer att reglera kostnad för utbyggnad av VA-anläggningar, iordningställande och överlåtelse till allmän platsmark, eventuella provisoriska åtgärder, kostnader för kommunens arbete under genomförandet av detaljplanen m.m.

Taxa för vatten enligt gamla avtal ska upphävas i takt med att programområdet planläggs och ersätts av kommunens ordinarie taxa.

Genomförandefrågor

Inom planen kommer att finnas allmänna anläggningar i form av vägar, gångvägar, lekplatser, samt park och natur.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploateren ska reglera parternas ansvar och kostnader för genomförandet.

Exploateren utför och bekostar alla åtgärder som krävs för de nya allmänna anläggningarna inom planområdet.

Bilagor

Detaljplaneförslag

Planbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning

Gestaltningsprogram

Illustrationsplan

Översikt

Ulf Crichton

Mark- och Exploateringschef

Bastian Vreede/ Nils-Olof Persson

Exploateringenjör/Överingenjör

**GRANSKNINGSHANDLING**

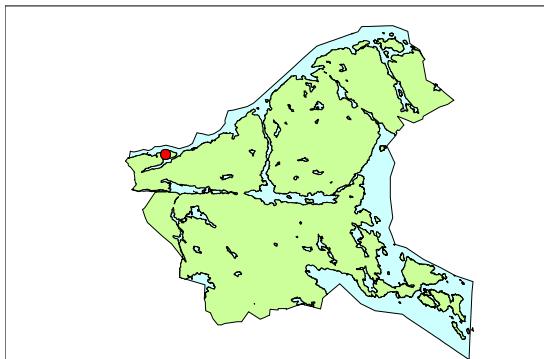
KFKS 2012/218 - 214
Projekt 9157

PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för del av Kvarnholmen - Etapp 5, Kvarnholmsplatåen,
i Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i september 2014





Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning och Miljöredovisning
- Gestaltningsprogram
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Dagvattenutredning (Ramböll, 2014-09-19)
- Trafikbunnerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik, 2014-09-19)
- Trafikalstring (Ramböll, 2014-09-19)
- Riskbedömning avseende påsegling (WSP, 2014-09-19)
- Bedömning av vindmiljön (SMHI, sep 2014)
- Solstudier (Brunnberg&Forshed, sep 2014 och ÅWI, 2014-09-16)

PLANENS SYFTE

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Planens syfte är att planlägga Kvarnholmens platå och nordvästra kajen för bostäder och en förskola. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled och ny bostadsbebyggelse möjliggörs delvis på tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjligheter till att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och de centrala delarna på Kvarnholmens platå.

INNEHÄLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	3
Förutsättningar	5
Planförslaget	11



Konsekvenser	19
Genomförandefrågor	22

SAMMANFATTNING

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Planens syfte är att planlägga Kvarnholmens platå och nordvästra kajen för bostäder och en förskola. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled. Ny bostadsbebyggelse möjliggörs delvis på tidigare ianspråktagen mark.

Till detaljplanen hör gestaltningsprogram som förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartans bestämmelser avseende utformning och utförande hänvisar till gestaltningsprogrammet.

Detaljplanen utgör etapp 5 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer huvudsakligen godkänt planprograms riktlinjer. Största avvikelserna jämfört med planprogrammet är att bebyggelsen utmed nordvästra kajen får ytterligare en huskropp jämfört med programmet. Bebyggelsen på platån och husen i väster har fått en annan utformning och gestaltning än illustrationen i planprogrammet.

Totalt innehåller detaljplanen cirka 57 500 kvm tillkommande ljus bruttoarea. Ett i dagsläget rimligt antagande är att planförslaget skulle ge cirka 550 lägenheter och cirka 960 kvm lokaler.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är enligt behovsbedömningen påverkan på riksintresset kulturmiljö, samt påverkan på landskapsbilden.

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen (2010:900).

Målområden för hållbart byggande

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

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En levande kulturmiljö
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet



Stadsbyggnadsprojektet uppfyller även flera indikatorer i målområdena ”Hållbart resande och ”Anpassning till framtida klimat” och ”Nära till skola idrott, fritid och kultur”, men det är i de fyra prioriterade målområdena som den största möjligheten till påverkan finns såväl under planeringsskedet som under utbyggnadsskedet. Därför är dessa målområden de viktigaste att bevaka under processen. Utvärdering av målområdenas olika indikatorer kommer att göras successivt under projektets gång. Riktlinjernas förslag till indikatorer redovisas nedan.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

- Projektet bidrar med fler funktioner i närområdet som t.ex. handel, bostäder, arbetsplatser, service, skolor/förskolor och kulturella verksamheter.
- Tillgången till attraktiva mötesplatser och varierade utomhusmiljöer är god i närområdet.
- Projektet bidrar till en ökad mångfald i närområdet när det gäller byggnadernas utformning och storlek.
- Projektet bidrar med flexibla byggnader som innehåller flera funktioner och som har möjlighet till verksamhet under dygnets alla timmar.
- Utomiljön och verksamheterna i projektet leder till en ökad säkerhet och trygghet i området genom t ex. bra belysning och etablering av verksamheter.

Dagvatten som renas och infiltreras

- I området omhändertas dagvattnet lokalt (LOD).
- Förorenat dagvatten renas innan det rinner vidare till recipient eller infiltreras. Reningskraven för dagvattnet har utgått från recipientens känslighet.

En levande kulturmiljö

- Inför planläggning har det gjorts en bedömning av behovet av en närmare antikvarisk utredning/förundersökning för att klargöra vilka kulturhistoriska värden som finns i områdets bebyggelse, landskap, maritima miljöer och fornlämningar.
- Värdefulla kulturvärden i bebyggelse, landskap, maritima miljöer och fornlämningar har beaktats och skyddats i exploateringen.
- Vid åtgärder rörande t.ex. buller och energieffektivisering har man tagit hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden och åtgärderna har skett med antikvarisk medverkan.
- Åtgärder som påverkar landskapsbild har gestaltas med stor omsorg och med hänsyn till natur- och kulturvärden.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

- Bostäder har max 300 meters gångavstånd till park eller grönområde.
- Hänsyn till områdets grönstruktur har tagits, vilket innebär att gröna samband, rekreativa värden m.m. har förstärkts och mindre värdefulla grönområden har avsatts för exploatering.
- Allmänhetens tillgång till grönområden, stränder och rekreativa värdekkärnor har inte försämrats av exploateringen.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, areal & markägoförhållanden

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka. Detaljplanen för Kvarnholmsplatån, etapp 5, omfattar Kvarnholmens platå och befintlig bebyggelse inom Funkisområdet med angränsning till bebyggelsen på Södra kajen i öster och söder. Nordvästra delen av området utgörs av norra kajen mot Saltsjön, som angränsar till bebyggelsen i Kvarnområdet i öster och Hästholtmssundet i väster.

Planområdet omfattar cirka 20,3 hektar, varav cirka 11,2 hektar är vattenområde.

All mark inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) genom de helägda dotterbolagen Holmenkvarnen 5 AB, Holmenkvarnen 6 AB och Holmenkvarnen 7 AB.

Översiktlig planering

I översiksplan 2012 är planprogrammet för Kvarnholmen inarbetat och området är identifierat som ett större exploateringsområde och översiksplanen rekommenderar området för tät stadsbebyggelse. Vidare finns ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka centrum med som en viktig strategisk förbättring av vägtrafiksystemet.

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust utgör ett kommunalt dokument, antaget av kommunfullmäktige 1999, i syfte att ange riktlinjer för hur riksintresset för kulturminnesvården kan tillgodoses. För det aktuella planområdet har kvalitetsprogrammet gett följande rekommendationer:

- *De klara gränserna mellan industriområde, bostadsområde och naturmark bör bevaras. Utblickar mot Svindersviken skall eftersträvas.*
- *Bebyggelsen bör ha en till funkishusen anpassad utformning. Den får heller inte inkräkta på de väl angränsade enklaver som funkishusen utgör.*
- *Kvarteren bör vara öppna, så att möjligheter till utblickar finns.*
- *Ny bebyggelse skall inordnas i den befintliga strukturen och anpassas genom att ges en enkel, värdig men individuell gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet.*
- *Stor omsorg skall läggas på utformningen av kajen så att dess karaktär bevaras.*

Detaljplaneprogram

Planprogram som omfattar hela Kvarnholmen, Hästholtmssundet och östra Gåddviken godkändes av kommunstyrelsen den 18 september 2006, § 153.

Planprogrammet syftar till att ange de övergripande förutsättningarna för att utveckla Kvarnholmen genom flera detaljplaner. Programmet förtydligar och utvecklar förutsättningarna i Översiksplanen och Kvalitetsprogrammet. Visionen är att området



ska omvandlas till en attraktiv stadsdel med stark egen identitet, präglad av sitt industriella arv och unika bebyggelse. En blandning av bostäder och arbetsplatser/verksamheter eftersträvas. Denna detaljplan utgör den femte etappen i planläggningen av området.

Detaljplaner

Planområdet saknar detaljplan. I pågående detaljplaneplaneläggning av Kvarnholmen har tre detaljplaner vunnit laga kraft. Detaljplan för etapp 1 – Norra Kajområdet (vann laga kraft den 27 mars 2009), detaljplan för etapp 2 – Centrala kvarnområdet (vann laga kraft den 12 juli 2010), detaljplan för etapp 3 – Östra kvarnområdet (vann laga kraft den 17 juni 2011). Detaljplan för etapp 4 - Södra Kvarnholmen inväntar en miljörappport innan den kan antas. Detaljplanen för förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka centrum (vann laga kraft 10 april 2013).

Strandskydd

Strandskydd råder 100 meter från strandlinjen in på land och ut i vattnet.

Riksintressen

Kvarnholmen berörs av tre riksintressen: riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för kust och skärgård samt riksintresse för farled.

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Områden av riksintressen skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Motivering till riksintresset är: ”Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur.”

Uttryck för riksintresset är bl a: ”Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum. De i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida, dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliseras, och den varierade landskapsbild detta skapat.”

Planområdets bostadshus från omkring 1930 är funktionalistiska pionjärverk med höga kulturhistoriska värden med en central roll i riksintresset.

Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismens och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.



Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8 § miljöbalken - farled för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset. Större delen av det aktuella planområdet berörs inte av detta riksintresse.

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande MKN för luft, enligt 5 kap miljöbalken, överskrids. Planförslaget är förenligt med MKN för berörd vattenförekomst, Strömmen.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Historik

Kvarnholmen, som ursprungligen hette Hästholmen, var med undantag av krogbebyggelse i stort obebyggd fram till slutet på 1700-talet då välbärgade Stockholmare lät anlägga sommarnöjesbebyggelse på öns östra udde (Fredriksberg).

Nackas norra kust och Svindersviken har tack vare läget intill inseglingsleden och närheten till Stockholm under århundraden varit ett attraktivt område för etablering av en rad olika verksamheter. År 1897 förvärvade Qvarnaktiebolaget Tre Kronor ett markområde på Kvarnholmens norra sida och redan året därför var den stora kvarnbyggnaden färdig att tas i bruk. Den här delen av kajen rymde även tidigare en foderfabrik med silos, som nu är riven.

Med Kooperativa Förbundets förvärv av Kvarnholmen 1922 inleddes en omfattande modernisering och utbyggnad av hela verksamheten, vilket skulle fortsätta i stort sett ända till 1992 då driften lades ner. KF:s arkitektkontor fick 1924 i uppdrag att under ledning av arkitekten Eskil Sundahl utarbeta en utbyggnadsplan som några år senare skulle resultera i ett för sin tid mycket modernt utformat industriområde - såväl innehållsmässigt som planmässigt och arkitektoniskt. För Kooperativa Förbundet handlade det inte enbart om att bygga upp en modern och rationell industrianläggning utan även om att skapa en god livsmiljö för sina anställda.

KF startade med att bygga en bro över Hästholtssundet 1924 och några år senare - 1932 - tillkom även en övre brobana som anslöt till det nya bostadsområdet som KF hade uppfört i slutet av 1920-talet. Detta, nationellt sett, mycket tidiga funktionalistiska bostadsområdet har en central plats i svensk arkitekturhistoria och ingår i aktuellt planområde. Den övre brobanan revs 1985, kvar återstår inom planområdet ett omsorgsfullt murat brofäste.



Områdets nuvarande användning

På den södra sidan om Tre Kronors väg är området obebyggt och här finns idag en stor parkeringsyta. Området utgörs till största delen av befintliga uppfyllda massor. Vägen fortsätter ner genom bostadsområdet med lamellhusen på den norra sidan och radhusen på den södra.

I södra delen av området finns lämningar av industrianläggningar som oljepipelines.

Inom Kvarnholmen finns ett antal bergrum som används för olje- och bensinförvaring. På Kvarnholmen finns sex äldre ”torra” bergrum, med idag tomma plåtcisterner för olja som är fylda med sprängsten, belägna ovan grundvattenytan. Härutöver finns oinklädda bergrum belägna under havsnivån inom Kvarnholmen. I dag är bergrummen till övervägande del vattenfylda.

Kulturmiljö och befintlig bebyggelse

Förutom att Kvarnholmen ingår i ett större riksintresseområde för kulturmiljövården är ön även av lokalt intresse för kulturmiljövården, vilket uttrycks i kommunens kulturmiljöprogram från 2011 (sid 156ff). Kvarnholmen kan berätta om ett välplanerat industrisamhälle av nästan traditionell bruksortstyp där funktionerna redovisas tydligt i bebyggelsens utformning och placering. Urskiljbara är t ex det forna produktionsområdet mot farleden och bostadsområdet i ett skyddat läge mot Svindersviken. Ur ett Nackaperspektiv är denna typ av välordnat industrisamhälle med så lång kontinuitet ovanligt. I bebyggelsen är även utbyggnadfaserna lättförståeliga, allt från 1890-talets ångkvarnsepok – vars tegelkvarnslott ännu präglar Stockholms inlopp – till KF-erans olika tillägg i modernistiskt formspråk. Området får också sin prägel av hur bebyggelsen förhåller sig till det dramatiska naturlandskapet och skärgårdsvegetationen.

Planområdet hanterar en mycket viktig del av denna kulturmiljö, KF-epokens uppmärksammade bostadsområde från omkring 1930. KF:s övertagande 1922 innebar startskottet för en utbyggnad av kvarnen till en modern och bred livsmedelsindustri. Satsningen krävde inte bara fler bostäder, för att kunna konkurrera med huvudstadsområdets industrier var det också viktigt att kunna erbjuda högkvalitativa bostäder. KF-arkitekten Olof Thunström fick här tillfälle att realisera de nya bostadssociala idéer som inhämtats från kontinentens modernistiska arkitektur. Thunströms radhus och lamellhus från 1928-30 räknas till Sveriges första hus i avskalad funktionalistisk stil, med för sin tid ovanligt rymliga och välplanerade lägenheter. Området är förlagt till en sydsluttrning, med lamellhuset (egentligen ett smalhus) överst samt 30 radhus i fyra parallella rader i slutningen nedanför. Låga tak, smala huskroppar och luftig stadsplan möjliggjorde goda ljus- och siktförhållanden för de boende. Varje bostad fick uteplats eller balkong, likaså fullt utrustade badrum och kök.

Området väckte stor uppmärksamhet på Stockholmsutställningen 1930 då den funktionalistiska stilen introducerades i Sverige för en större allmänhet. Det omsorgsfullt planerade området blev stilbildande för den modernistiska arkitekturen under 1900-talet. Till miljön hör ytterligare ett lamellhus och en konsumbutik från 1934 ritade av KF-



arkitekten Artur von Schmalensee samt ett par äldre arbetarbostäder från 1910-talet. De sistnämnda är en äldre årsring som kan berätta om hur bostadsbebyggelsen såg ut på Kvarnholmen innan KF:s övertagande på 1920-talet.

Kulturmiljöprogrammet anger i sina förhållningssätt för Kvarnholmen betydelsen av möjligheten att kunna avläsa områdets tidigare funktion och successiva utbyggnad, även att karaktäristiska platsbildningar och gatu/gårdsrum behålls och förstärks. Vidare sägs, förutom att befintlig bebyggelse ska bevaras, att ny bebyggelse ska placeras och utformas så att den bildar nya tydliga årsringar i miljön, inom aktuellt planområde.

Stads- och landskapsbild

Kvarnholmen är starkt präglad av det dramatiska naturlandskapet med sin förkastningsbrant och sina sprickdalar. Berget, vattnet och den karakteristiska skärgårdsvegetationen är tillsammans med holmens kraftfulla industribebyggelse de grundläggande landskapselementen. Dessa bildar tillsammans en variationsrik och särpräglad helhet, som påverkar stora delar av Stockholms inlopp och som även kan upplevas från norra Sicklaön. Kvarnholmens norra och södra sida har helt skilda karakterärer. Den norra sidan är storskalig, karg och starkt påverkad av den tunga industribebyggelsen. Utblickarna är långa, vattenrummet stort och präglat av den omfattande båttrafiken. Den södra sidan vetter mot ett mycket trängre vattenrum - Svindersviken.

Planområdet erbjuder kvalitéer för bostadsbebyggelse i form av ett bra solläge, vattenkontakt och vackra utblickar över vattnet. I den varierande topografin finns flera punkter med magnifik utsikt mot i stort sett alla väderstreck. Här öppnar sig vyer med långa siktlinjer utmed framförallt Stockholms inlopp och mot Djurgården men även utblickar mot Svindersvikens branter och vattenspegel.

Bebyggelsen ligger främst på den övre centrala platån och längs den norra förkastningsbranten. Bergsslutningarna är på vissa ställen så branta, att det knappt går att ta sig fram mellan höjdplatån och strandnivån.

Mark- och terrängförhållanden

Berggrunden i området består i stort av gnejsgranit med inslag av ett smalt stråk av yngre granit. Som på många andra platser i Nacka är inslaget av i det närmaste kalt berg stort och de lösa jordlagren starkt begränsade. På Kvarnholmen utgörs de lösa jordlagren av morän med inslag av block samt av svallgrus i ett mindre område i nordväst. Utöver detta förekommer större partier med fyllnadsmassor samt inslag av trädgårdsjord, som finns inom de anlagda delarna av holmen. Planområdet präglas av den mycket kraftiga förkastningsbranten, som idag utgör Stockholms inlopp samt av det lokala sprickdalssystemet.

Vegetation

Planområdet omfattas delvis av redan ianspråktagen mark. Sydöstra och nordvästra delen av området utgörs av hållmark och naturmark med stort inslag av berg i dagen. I planområdets sydliga delar finns lövträd som är mindre påverkade av industriverksamheten. I sluttningzoner och i skrevor finns en typisk skärgårdsvegetation. Den mest intressanta floran finns på sydbranten nedanför platån.



Lokalklimat

Hela planområdet är ett starkvindsområde, d.v.s. vindhastigheten förväntas överstiga vindhastigheten i regionen i helhet. Området är särskilt exponerat för nordliga och nordostliga vindar. Lokalt förekommer vindskyddade lägen.

Den branta slutningszonen på norra Kvarnholmen ligger i ett uttalat skuggläge.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Planområdet saknar registrerade fornlämningar. Stockholms läns museum hittade dock 2012 på insidan av Kvarnholmsvägens kurva på nordvästra udden en husgrund med terrasser som bedömdes vara från slutet av medeltiden eller tidigmodern tid 15/1600-tal. Länsmuseet avser att anmäla lämningen som bevakningsobjekt i FMIS (Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister). Kommunikation krävs därför med länsmuseet och länsstyrelsen när siktsprängningar ska genomföras för att utröna om det behövs en arkeologisk förundersökning.

Rekreation

På Kvarnholmen finns lekmöjligheter och en liten grusplan i anslutning till bostadshusen samt inbjudande berg att klättra i. På holmen finns också smala och bitvis mycket branta stigar, som gör det möjligt att röra sig i stora delar av terrängen.

Andra målpunkter för utevistelse är utsiktsplatserna, varifrån man kan se både solens uppgång i öster och dess nedgång i väster.

Vattenområden

Norra delen av planområdet omfattas av vattenområde i Saltsjön.

Service

Det finns en förskola på Kvarnholmen, men i övrigt saknas skolor, kommersiell och offentlig service. Ny förskola, skola och service finns dock planlagda i tidigare etapper.

Gator och trafik

Gatunät

Kvarnholmen nås idag från Henriksdals trafikplats via Kvarnholmsvägen. Därifrån har området två alternativa tillfartsvägar, dels via bron över Hästholtmssundet, dels via Finnbergstunneln under Finnberget. Planområdet nås idag från båda alternativen, där bron över Hästholtmssundet är den mest direkta angöringen. Ny angöring kommer via Nacka i och med Kvarnholmsförbindelsen, som för närvanande byggs. När Kvarnholmsförbindelsen öppnar kommer även busstrafik mot Nacka centrum att finnas.

Kollektivtrafik

Kvarnholmens kollektivtrafik försörjs idag via buss till/från Slussen (linje 402). Hållplatser finns både i korsningen Finnbergsvägen/Kvarnholmsvägen och uppe på platån.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns ett privatägt VA-nät, som är utbyggt på 1940-talet samt till viss del på 1970-talet. Ledningsnätet bedöms inte ha sådan kapacitet eller kvalitet att det kan användas vid en framtida utbyggnad.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avrinner dels mot Svindersviken, som är en del av vattenförekomsten Strömmen och dels mot Strömmen. Större delen av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor och berg i dagen varför möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att vara begränsade.

El

Inom planområdet finns ett privatägt nät för elförsörjning av befintlig bebyggelse.

PLANFÖRSLAG

Övergripande gestaltningsidéer

De övergripande gestaltningsidéerna är att ta tillvara delområdenas unika potential och att skapa attraktiva boende- och livsmiljöer genom att:

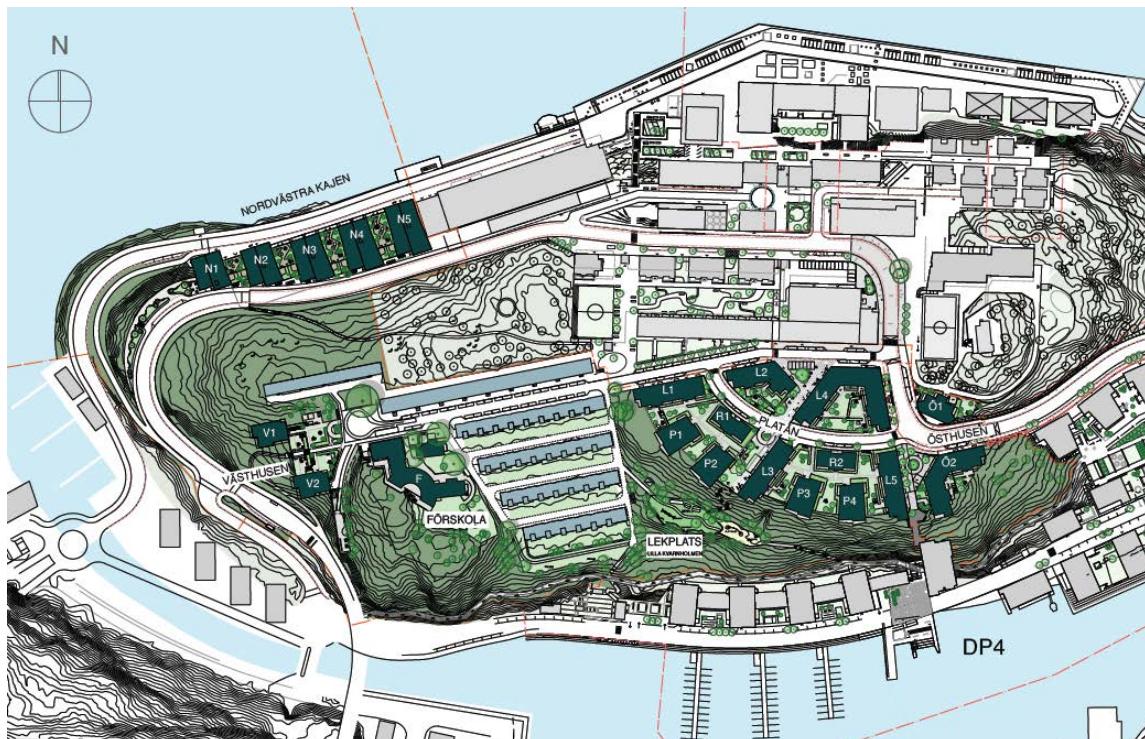
- Den nya bebyggelsens utformning tar hänsyn till den dramatiska topografin, den befintliga bebyggelsen, de kulturhistoriska värdena och naturmarken.
- Bebyggelsens utformning ska ta till vara på utblickar och siktlinjer. Utsikten tas tillvara både i lägenheterna, på bostadsgårdarna mellan husen och på de nya offentliga platserna.
- Stråk och platser ska vara sammanhang och vara en del i en större struktur. Det ska vara lätt att orientera sig och ta sig fram på Kvarnholmen. De allmänna stråken och platserna som skapas inom området ska utformas så att det tydligt framgår att de är offentliga.

Totalt innehåller detaljplanen cirka 57 500 kvm tillkommande ljus bruttoarea. Ett i dagsläget rimligt antagande är att planförslaget skulle ge cirka 550 lägenheter och cirka 960 kvm lokaler.

Tillkommande bebyggelse

Planområdet omfattar tre huvudsakliga delområden. De går under benämningen platån, västra området och nordvästra kajen. Delområdena har skilda förutsättningar i väderstreck, topografi och omgivande befintliga byggda strukturer. Bebyggelsen ska utformas enligt gestaltningsprogram, där mer detaljerade riktlinjer för husens och den yttre miljöns gestaltning redoviseras.

Platån och östhusen avser den obebyggda parkeringsytan mitt emot bageritornet och spisbrödfabriken. Landmärket bageritornet ligger i direkt anslutning till området. Platsen för västhussen ligger i fonden av Tre Kronors väg intill konsumbutiken och ”nya stenhuset”. Den befintliga bostadsbebyggelsen; radhus och smalhus, konsumbutiken, travillorna i södersluttningen med förskola och tidigare tillbyggnad ingår inom planområdet. Nordvästra kajen utgör ett område mellan Kvarnholmens västra förkastningsbrant och det tänkta kulturhuset ”Magasin 5”.



Illustrationsplan

Platån

Bebyggelsen bildar en solfjädersform som öppnar upp vyer mot naturmarken, vattnet och södersolen. Byggnaderna är på strategiska platser lätt förskjutna sinsemellan för att medge utblickar mellan husen. Marken terrasseras ner från norr till söder och byggnaderna följer markens nedtrappning. Långa siktlinjer mellan husen medger utblickar även för de bakomliggande lägenheterna.

Lamellhusen varierar mellan tre till sju våningar i höjd och definierar gatorna, platserna och parkstråket. Punkthusen varierar mellan tre till fyra våningar och definierar branterna och pekar ut mot vattnet. Låghusen i tre våningar ramar in lokalgatan och ger den liv i fotgängarnas nivå. Östhusen utgör den östra entrén till platån och Kvarnholmens centrala delar.

Byggnadsvolymerna består av ett antal hustyper och blandningen av dessa ger en variation inom platån. Den nya bebyggelsens höjder anpassas till de omgivande befintliga husen och ansluter till topografin. Mot Bagerisilon ökar våningshöjden och mot de låga radhusen sänks våningshöjden. Materialen knyter an till omgivande byggnaders tegelfasader och industri-karaktär.



Fasaderna mot den befintliga bebyggelsen är offentliga i sin karaktär med platsmurat tegel i varierande toner. Fasaderna mot gårdarna är informella i sin karaktär med ljusa putstoner.

Bostadsgårdarna på platån vänder sig mot söder och väster och utblickar över vattnet och naturmarken. Gårdarna terrasseras så att gården närmast spisbrödfabriken ligger högst och gården närmast naturmarken ligger lägst. Parkeringsgarage i två plan, byggs under gårdarna och bebyggelsen. Infarten till platåns garage sker genom lamellhusen på tre olika ställen.

Lamellerna (L1-5)

Lamellerna ligger längs platåns yttre kanter som en ram för gårdar och de inre husen. Lamellernas högsta delar vetter mot Spisbrödfabriken och det offentliga Vertikalstråket. Dessa delar innehåller delvis lokalytor i bottenvåningen. Mot bagerisilon är lamellerna sju våningar och mot de lägre radhusen trappar höjden ner till tre våningar.

Punkthusen (P1-4)

Punkthusen saknar den yttre offentliga sidan då de mer liknar hus i park i sin placering i det inre av kvarteren mot branten i söder. Hushöjden varierar från tre till fyra våningar.

Låghusen (R1-2)

Låghusen i tre våningar innanför kvarterets inramande högre delar artikulerar Thunströms väg och ger ett småskaligt intryck.

Östhusen (Ö1-2)

Det södra huset som varierar mellan fyra till sex våningar ansluter till lamellhusen på platån medan det norra, i fem samt två indragna våningar, har en solitär placering och utformning. Det södra huset flankerar Kvarnholmsvägen och Vertikalstråket och definierar platsen vid början av Thunströms väg. Det norra huset kan ha en specifik utformning som särskiljer sig från övrig bebyggelse samt innehåller lokalyta i bottenvåningen.

Spisbrödsplatsen och Diagonalstråket

Närmast bageritornet skapas en offentlig yta: Spisbrödsplatsen. Ytan utgör nod för Tre kronors väg, passagen genom bageriet och Diagonalstråket. Den är direkt kopplad till Kvarnholmstorget intill de kommersiella ytorna vid Spisbrödfabriken. Solförhållandena är goda och vid bottenplanet, som lämpar sig väl för butikslokaler, finns utrymme för t.ex. en uteservering.

Diagonalstråket är huvudpassagen för fotgängare genom platåen i nordsydlig riktning. Stråket utformas så att det bjuder in allmänheten. Planteringar ordnas som rumsbildare för mindre aktiviteter och sittplatser. Stråket avslutas i söder med en trappa i trä som ansluter till naturlekplatsen "Lilla Kvarnholmen". Angöringstrafik är underordnad fotgängare och ytor för vändzoner och parkering integreras i utformningen av stråket. Vid övergången vid Tre kronors väg är trafiken överordnad Diagonalstråket. Vid övergången vid Thunströms väg är stråket/fotgängare överordnade trafiken.

Vertikalplatsen

Vertikalplatsen är en del av stråket mellan Kvarnholmstorget och Vertikalhuset.



Byggnaderna kring platsen förstärker riktningen mot Vertikalhuset. Angörande trafik är underordnad fotgängare.

Västra området

Det västra området präglas av den befintliga bostadsbebyggelsen och placeringen överst på Kvarnholmen med utblickar mot både söder och väster. Bebyggelsen kännetecknas av anpassningen till landskapet och de befintliga byggnaderna. De två nya punkthusen har sju våningar med två respektive tre suterrängvåningar. De ansluter till de intilliggande smalhusen genom sina smala gavlar och utgör en kontrast genom sina vertikala former, kulörer och detaljer.

Bostadsgårdarna ligger ovanpå ett garage i två plan i slutningen mellan de två punkthusen, med in- och utfart i södra delen. Mitt emellan Västhusen löper ett offentligt stråk som binder samman Tre Kronors väg och busshållplatsen nedanför.

Västhusen (V1-2)

Västhusens punkthus har sitt ursprung i en skiss av Olle Thunström från 1940-talet där sex punkthus ligger längst ut på klippan. Av dessa återstår nu två, men de är placerade i ungefär samma läge som Thunströms ursprungliga. Placeringen av punkthusen skapar ett kringbyggt gårdsrum i attraktivt solläge utan att skugga eller skymma befintlig bebyggelse.

Förskolan (F1)

Den nya förskolan planeras för 8 avdelningar i två plan och kommer att bestå av äldre befintlig bebyggelse som kompletteras med en ny halvcirkelformad byggnad som binder samman förskolans lokaler. Bebyggelsens disposition är orienterad utifrån en angöring från Tre Kronors väg. Varje byggnad planeras innehålla två avdelningar samt matsal. Ett tillagningskök förläggs i f.d. butikshuset.

De befintliga husen har bedömts vara betydelsefulla ur stadsbildsynpunkt och av kulturhistoriska skäl varför det är viktigt att karaktären bibehålls vid renovering och återuppförande. Planen möjliggör att den södra villan, bl. a. p.g.a. vattenskada rivas och återuppförs med samma stil och uttryck som befintlig.

Förskoletomten är belägen högst upp på Kvarnberget med vidsträckta utblickar mot Stockholms inlopp. Terrängen med sin variationsrika natur och relativt begränsade planalytor ger ett ur leksynpunkt spännande gårdsrum.

Nordvästra kajen

Området har två olika karaktärer: den branta gröna förkastningsbranten ligger intill den hårdgjorda och bebyggda kajmiljön. Nordvästra kajen är en väl synlig del av riksintresset för Farled. Vyerna mot vattnet är en av områdets största tillgångar.

Husen utgör en del av bebyggelsefronten mot vattnet, tillsammans med bland annat det nya kulturhuset och den gamla kvarnbyggnaden. Förkastningsbranten hålls intakt och de delar som tidigare sprängts skyls av byggnader. På den gamla vägbanken anläggs en utsiktsplats som från håll läses ihop med klippan men som för besökare kommer att utgöra en attraktiv plats att sitta i på kvällen och blicka ut över Stockholm.

Norrhusen (N1-5)

Fronten mot sjön och Djurgården får en sammanhållen karaktär där den nya bebyggelsen samspelar med de äldre industribyggnaderna längs kajen. I detta stora stadsrum är det viktigt



att volymerna hålls enkla och tydliga. De kan med fördel vara som högst och ståligast mot sjön och med tydligt urskiljningsbara volymer som står stadigt på kajen. Husen är vertikalt tadelade och varierar i olika höjder för att ansluta sig till omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen varierar mellan åtta och tolv våningar mot kajen och mellan tre och sju mot Kvarnholmsvägen. Längs kajen landar husen i en arkad i två våningars höjd, varifrån man når en skyddad entré till bostadshusen. Sockelvåningen utmed kajen innehåller lokaler och ”studios” (enkelsidiga bostäder i två plan), med egna entréer från kajen. Lokalen i det västra huset (N1), längs Kvarnholmsvägen, får en möjlig plats för servering i anslutning till parken. Gårdarna terrasseras för att ta upp höjdskillnaden utmed bergsbranten och bostäderna nås via entréer både från kajen och från Kvarnholmsvägen. Huskropparnas volymer får en svagt vinklad fasad mot gården som formar gårdsrummen fint och ger möjlighet till sjöutsikt för alla bostäder. Under husen och gårdarna finns garage i två plan med in- och utfart från kajen.

Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen skyddas genom införande av rivningsskydd – med krav om att brandskadad byggnad ska återsättas – och skydd mot förvanskning enligt PBL 8:13. En särskild skyddsbestämmelse anger förbud mot att vidta vissa åtgärder och tillägg, som t.ex. nya balkonger, inglasningar och takkupor. Därtill införs varsamhetsbestämmelser som preciserar vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaderna som kräver särskild hänsyn, vilka beskrivs närmare i en särskild antikvarisk karaktärisering som ingår i gestaltningsprogrammet. Denna fördjupade beskrivning av värdebärande karaktärsdrag syftar till att vara en vägledning vid tolkningen av plankartans skydds- och planbestämmelser. Planen möjliggör ändringar i syfte att återskapa ursprungliga utföranden.

Utökad lovplikt införs för omfärgning och underhåll av fasader, tak, fönster- och entrésnickerier samt för ändringar som berör stomme och rumsindelning. Planen anger att bygglov krävs för uppförande av friggebod och Attefallshus.

Bergrum och cisterner

Bensinbergrummen planeras att avvecklas och förseglas samt att grundvattennivån ska tillåtas stiga till normal grundvattennivå. Ansökan om tillstånd enligt miljöbalken har inlämnats till mark- och miljödomstolen under 2012 för avveckling av bensinbergrummen. Kommunen har överklagat mark- och miljödomstolens beslut och prövningstillstånd hos mark- och miljööverdomstolen har medgivits. Beslut från mark- och miljööverdomstolen har inkommit och innebär ingen förändring av detaljplanen.

Vid de vertikala cisternerna kommer utsprängningar att göras för placering av väg och huskropp.

Stads- och landskapsbild

Kvarnholmens norra och södra sjöfront med sitt sprickdalslandskap bestående av hällmark och bergsbranter och vissa äldre bebyggelseinslag omvandlas till en modern stadsdel med nya bostadshus. Användningen för främst bostadsändamål gör att den glesbebyggda västra delen av ön ersätts av samlade bebyggelsekvarter.



Kvarnholmens silhuett påverkas såväl från farleden i norr och som från Svindersviken i söder. Utbyggnaden kommer att synas från centrala delar av riksintresset, främst från farleden och Djurgården/Nationalstadsparken.

Det riksbekanta funktionalistiska radhusområdet säkerställs i detaljplanen och ny bebyggelse har placerats med respekt för de kulturhistoriskt intressanta och karaktärsskapande rad- och smalhusen.

Övervägande del av naturmarken sparas, så smalhusen kommer även fortsättningsvis att ”växa upp” ur klippan och radhusen gränsar även i fortsättningen till en obebyggd sydslänt.

Förskolan har placerats bakom en bergskant och kommer inte att synas från väster.

Mark och vegetation

Vårdträdet, som står vid vändplanen vid västhusen sparas och skyddas i planen. På förskoletomtens södra del kommer även flertalet träd att sparas då de skyddas i planen.

Delar av planområdet, bostadsgårdarna, kommer att utgöras av olika konstbyggnader och mark och vegetation kommer att vara uppbyggda på dessa.

Övervägande del av befintlig naturmark sparas som allmän plats – natur i planförslaget. De naturmarkspartier som bevaras i planförslaget utgörs till största delen av hällmark med sparsam vegetation.

Lokalklimat

En vindstudie (SMHI 2014) av planförslaget visar att de södra delarna av Kvarnholmen är ganska väl skyddade på grund av terrängen och den tätta bebyggelsen, som hjälper till att bryta upp vinden.

Norra sidan av ön är betydligt mer vindexponerad. Nordlig vind tar fart över öppet vatten och hävs sedan uppåt av strandlinjens branta stigning, vilket skapar förstärkning.

Enligt vindstatistiken domineras västliga vindar.

Lekplatsen ”Lilla Kvarnholmen”, Diagonalstråket och Vertikalplatsen har för de flesta vindriktningar god vindmiljö.

Det går inte att utesluta att det blir blåsigt vid Västra punkthusen och Norrhusen vid vissa vindriktningar, främst vid nordliga och västliga vindriktningar. Även platsen nedanför bagerisilon kan komma att upplevas som blåsig vid flera vindriktningar. Om man planerar att använda dessa områden för långvarig vistelse kan vindklimatet behöva studeras mer i detalj.

Solförhållanden för västhusen och bebyggelsen på platån är goda, då husen vänder sig mot söder och sydväst. Däremot är solförhållandena för norrhusen sämre, då de vender sig mot norr. Detta har kompenserats med bostadsgårdar, som är upphöjda två våningar mellan husen samt takterrasser på samtliga hus.



Lek och rekreation

I slutningen nedanför Diagonalstråket skapas en plats för lek och samvaro. Naturlekplatsen ”Lilla Kvarnholmen” placeras i naturmarken på platsen för den befintliga parkeringen som är plan och därfor möjlig att vistas på. I ryggen skyddar den södervända naturslänten. Lekplatsen utformas så att det är tydligt att den är en offentlig stadsdelslekplats som är till för alla.

Den södra delen av ”Diagonalstråket” utformas som en park med sittmöjligheter och en mindre lekyta.

På den avsats som bildas mellan den befintliga och nya vägdragningen på nordvästra udden, anläggs en park. Platsen utgör en av Kvarnholmens bästa utsiktsplatser med en storlagen vy över Stockholms inlopp och in mot Gamla Stan och slottet. Närmast hus N1 finns utrymme för uteservering. För närliggande bostäder behövs parken även som ett komplement till den egna bostadsgården som en kvarterspark.

På den gamla vägbanken nedanför västhusen, vid det gamla brofästet, skapas en ny park med utsikt mot väster och sittmöjligheter.

På den gröna ytan söder om radhuslängorna skapas en parkyta med en smal gångväg för allmänheten samt sittmöjligheter.

Gator och trafik

Gatunät

Platån, östhussen och västhusen angörs ifrån norr via Kvarnholmsvägen och Tre kronors väg. Angöringen ansluts till parkeringsgarage och utformas med en plats för vändmöjlighet, vid västhusen.

Nordvästra kajen trafikförsörjs från Mjölnarvägen via Finnbergstunneln och Hästholmssundet, väster om planområdet. Planerat parkeringsgarage kommer att kunna angöras från Mjölnarvägen. Planerade gatusektioner framgår i gestaltningsprogrammet.

Parkerings

Parkerings ska huvudsakligen ske i garage. Med hänsyn till Kvarnholmens läge och framtida transportinfrastruktur ska enligt godkänt planprogram följande parkeringsnorm uppnås:

Bostäder: 0,9 pl/100 kvm BTA (inklusive besöksplatser).

Kontor: 18 pl/1000 kvm BTA

Sma butiker: 20 pl/1000 kvm BTA

Vårdlokaler: 15 pl/1000 kvm BTA

Då flera stora byggnader har en flexibel användning måste parkeringsbehovet beräknas vid bygglovgivningen. Parkeringsbehovet för många verksamheter beräknas utifrån verksamhetens faktiska innehåll med antal anställda, besökare m.m. Parkeringsbehovet är en komplex fråga, som kommer att påverka bedömningen av vilka verksamheter som är lämpliga att kombinera.

Besöksparkering för lokaler och förskola samt för vissa bostäder, kan ske utmed gatan. Boendeparkering (inkl. viss besöksparkering) och personalparkering sker i garage. Garagen kommer att kunna försörja respektive närområde inklusive befintlig bebyggelse.



Yta för cykelparkering bör finnas med 2 platser/lägenhet å 100 kvm BTA, varav en i nära anslutning till bostadens entré och en i förrådsutrymme i anslutning till bostaden. Yta för cykelparkering bör även finnas för kontor med 15 platser/1000 kvm BTA och för handel med 25 platser/1000 kvm BTA.

Kollektivtrafik

Kvarnholmen kommer även i fortsättningen försörjas med buss som trafikerar Kvarnholmsvägen. Busstrafiken kommer att bli tätare och Nacka centrum kommer att kunna nås från Kvarnholmen via Kvarnholmsförbindelsen/bron över Svindersviken. Busshållplats planeras på platån, vid Östhusen samt även nedanför Västhusen. Avståndet fågelvägen mellan husentré och busshållplats är som mest cirka 200 meter inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Ett allmänt gång- och cykelstråk löper längs strandlinjen vid nordvästra kajen. Stråket ingår i den övergripande strandpromenaden längs kustlinjen.

Utmed Kvarnholmsvägen, som utgör infartsgata till Kvarnholmen, löper en cykelbana på ena sidan och gångbana på en eller två sidor.

Mitt emellan Västhusen finns en gångväg, avsedd för allmän gångtrafik, som binder samman Tre kronors väg och busshållplatsen nedanför.

”Diagonalstråket” och naturlekplatsen ”Lilla Kvarnholmen” sammanbinds med en trappa, som anpassas efter bergets slutning. Naturlekplatsen nås av bebyggelsen på södra kajen med en gångbana med trappsystem. En gångväg tillgängliggör naturlekplatsen även från bebyggelsen på västra platån.

En gång- och cykelväg placeras i naturmark, som löper från Kvarnholmsvägen och ansluter till Mjölnarvägen, vid Nordvästra kajen.

En gångväg med trappsystem sammanbinder husen vid nordvästra kajen, mot Kvarnholmsvägen, med bebyggelsen uppe på platån.

I områdets södra del anordnas en pipelinepromenad som löper mellan Hästholsbron i väster till Bergsbebyggelsens terrassgård i öster, för att skapa ett spännande gångstråk i den branta terrängen. Dragningen följer så långt det är möjligt sträckningen hos befintlig pipeline. Med detta kopplas bebyggelsen till varandra på en mellannivå samtidigt som otillgänglig naturmark görs mer åtkomlig. Utmed pipelinepromenaden ordnas ett flertal ”sittorg” för möten och uppehåll.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark, parkmark som utgör en plats för lek och rekreation och allmän platsmark för trafikfunktioner samt för vissa delar av naturmark. De delar som upphävs inom naturmark anges på plankartan med en skräffering. Skälet att upphäva strandskyddet på delar av naturmarken är att möjliggöra och underhålla vissa anläggningar för lek och rekreation. Exempel på anläggningar är lekplatser, trappor och gångvägar. Dessa anläggningar behövs för såväl nya och befintliga boende som för besökare till området.

Skälet för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark är att områdena redan idag till största delen är ianspråktagna och nu planeras för bostadsändamål. Strandskyddet bibehålls

på större delen av naturmarken samt på vattenområdet. Det särskilda skälet att upphäva strandskyddet är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken pkt 1.

Planförslaget innebär att en tidigare delvis inhägnad industriområde nu görs tillgängligt för allmänheten. I detta detaljplaneförslag gäller det främst den norra delen av området.



Upphärande av strandskydd i sin helhet.

Tillgänglighet

Inom planområdet förekommer stora nivåskillnader. Detta ställer stora krav på tillgänglighetsanpassning. På grund av topografin uppnås tyvärr inte full tillgänglighet utan vissa delar av utedelen utestänger t ex. rörelsehindrade. Andra delar är mycket tillgängliga som inom respektive bostadsområde.

Handikapparkeringar placeras också på strategiska platser. Majoriteten av bostäderna kommer att kunna ha direktkoppling mellan lägenhet och parkering genom trapphus som når parkeringsgarage.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Kommunen gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har upprättats för de frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Enligt behovsbedömningen är dessa frågor påverkan på riksintresset kulturmiljö samt påverkan på landskapsbilden.

Handlingen består av två delar. I den första delen ”**Miljökonsekvensbeskrivning**” beskrivs effekterna på riksintresset kulturmiljö samt påverkan på landskapsbilden, d.v.s. de frågor som medför betydande miljöpåverkan. I den andra delen ”**Miljöredovisning**”



behandlas övriga aspekter mark, naturmiljö, vatten, buller, luft, rekreation, risk och säkerhet samt hållbar utveckling.

Sociala konsekvenser

Planförslaget medger bostäder med möjligheten att bygga mindre lägenheter. Denna boendekategori är gynnsam för unga och studenter. Planförslaget medger även förskola inom området och samt lokaler för verksamheter i bottenplan. Detta kan medföra rörelse och liv inom och genom planområdet. Nyskapade torg- och mötesplatser ger möjlighet till möten.

Rekreation

Tillgången till ytor för lek och vistelse varierar mellan de olika bebyggelseområdena. På ”Platån” kommer förutsättningarna att vara goda medan ”Norrhussen” kommer att ha förhållandeviis dålig tillgång till denna typ av ytor.

Tillgänglighet

Delar av planområdet är lättillgängliga för rörelsehindrade. Detta gäller främst kajplanet och ”Platån”. Andra delar av planområdet har dålig tillgänglighet med trappor och branta lutningar.

Hälsa, trygghet och säkerhet

Planförslaget innebär att området rustas upp och befolkas i mycket högre grad än i dagsläget, vilket medför ett positivt tillskott då fler människor rör sig genom området vilket skapar trygghet och säkerhet. Befintliga gaturum utvecklas och nya upplysta stråk skapas. Naturgivna risker finns i form av närhet till vatten samt höga bergsbranter.

Enligt en framtagen riskbedömning avseende påsegling, framgår att risknivån med avseende på fartygskollisioner är i storleksordning lika stor som att träffas av blixten varför de planerade bostadshusen bedöms kunna uppföras utan ytterligare skyddsåtgärder för påsegling.

En flyghinderanmälan kommer att tas fram i god tid före planerat uppförande.

Markföroringar

Vid genomförande av detaljplanen ska markarbeten inom områden där fyllnadsmassor finns ske med uppmärksamhet.

Ytterligare utredning med eventuell provtagning och sanering ska ske vid den övre södra ortentrén till de vertikala cisternerna där olja har lagrats.

Vatten från bergscisternerna och tunnlar ska även framöver avledas genom oljeavskiljning före utsläpp till Svindersviken.

För att i framtiden minimera risken för att förorenad gas från tidigare verksamhet kan tränga in i bostäder, föreslås att bebyggelsen utförs med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder. Om bostadsbebyggelsen placeras direkt på mark ska bottenplatta och kållarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan. Detta regleras med särskild planbestämmelse.



Figuren visar de kvarter som omfattas av planbestämmelsen b.

Buller

Bullerfrågan har utretts grundligt, flera bullerreducerande åtgärder har studerats såsom skärmar, tyxt asfalt och hastighetsbegränsningar. Bakgrundsbuller och bullerregn från Värmdöleden innebär att det är svårt att klara riksdagens riktvärden varför avstegsfall måste tillämpas.

Kulturmiljö och Landskapsbild

Förslaget påverkar Kvarnholmens silhuett från farleden i norr och från Svindersviken i söder. Inom riksintresse för kulturmiljö samt kust och skärgård, är förändringen av störst betydelse i norr och på västra udden. Utbyggnaden kommer här synas från centrala delar av riksintresset, främst från farleden och Djurgården/Nationalstadsparken. Området kommer med sin nya funktion att vara upplyst stora delar av dygnet, vilket också medför konsekvenser för riksintressemiljöns landskapsbild.

Natur

En för kommunen tidigare ej känd lokal med den rödlistade (NT) arten grön kavelhirs påverkas i sin helhet av exploateringen. Då kavelhirsens är en ettårig ruderativväxt, ska den enligt de experter (Ekologigruppen) som har kontaktats, vara möjlig att flytta. Det finns ytor strax söder om den befintliga växtlokalen, som bedöms vara en möjlig ny lokal för kavelhirsens. Största delen av tillkommande bebyggelse planeras på redan ianspråktagen mark. Vissa delar av naturmarken sparas och skyddas i detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten, dagvatten

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft bedöms klaras inom planområdet.

Omhändertas dagvattnet enligt dagvattenutredningens förslag skapas förutsättningar för att mindre mängder förorptioner förs till recipienten än i dagsläget. Planförslaget medför



därmed positiva konsekvenser för att miljökvalitetsnormen för Strömmen ska kunna uppnås. Daggvattenfrågan ska utredas vidare i projekteringsfasen.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

Större delen av exploateringen sker inom mark som redan är ianspråktagen.

All form av bebyggelse genererar mer transporter, som kan påverka växthuseffekten, men bebyggelsen kommer att ha god kollektivtrafikförsörjning. Som uppvärmning av området föreslås i huvudsak fjärrvärme, ev. med kompletterande solpaneler i gynnsamma lägen samt att en del tak förses med gröna tak, vilket är bra ur klimathänsyn.

Bebryggelsen på norra kajen kommer att ligga i ett område med risk för översvämnningar på grund av klimatförändringar där en situation med höga vattennivåer måste beaktas.

Byggnader på kajplanet ska inte placeras lägre än +2,5 över nollplanet (RH2000) om detta inte är möjligt måste tekniska lösningar vidtas för att kompensera att lägre nivåer kan accepteras. Detta kommer att anges som planbestämmelse.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Tidplan

Plansamråd	4:e kv 2013
Granskning	4:e kv 2014
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kv 2015

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2015 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samlig gatu- och park/naturmark inom planområdet. Nacka kommun är även huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploateren innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av



detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av allmänna anläggningar, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation m.m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl. a. tidplan, fastighetsbildning och avgifter för va-anslutning. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

Kommunen och exploatören svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Mark-, exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av mark- och exploateringssenheten, Nacka kommun.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och anmälan

Exploatör skall ansöka om bygglov och göra anmälan för tekniskt samråd hos bygglovenheten, Nacka kommun.

För att påbörja bygget krävs startbesked. Startbesked ges först efter att bygglov är lämnat samt att tekniskt samråd är genomfört.

Nybyggnadskarta beställs av exploatören hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

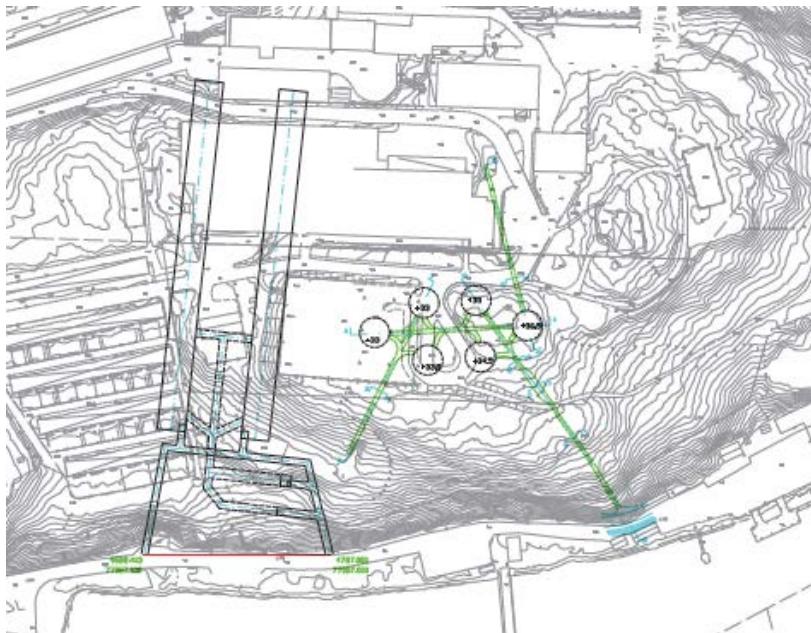
Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen berör del av fastigheten Sicklaön 38:1, 38:2 och 38:3 som ägs av Kvarnholmen Utveckling AB, genom de helägda dotterbolagen Holmenkvarnen 5 AB, Holmenkvarnen 6 AB och Holmenkvarnen 7 AB (exploatören). Även Nacka kommuns fastighet Sicklaön 38:10 omfattas av planen. Delar av Sicklaön 38:1, 38:2 och 38:3 kommer att bli allmän plats och ska överföras till en kommunal fastighet. Detta regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsbildning

3D-fastighetsbildning

Bensinbergrummen under Kvarnholmen sträcker sig under delar av det föreslagna planområdet och ska 3D-fastighetsbildas. Accesstunnel/utloppstunnel till gamla cisternanläggningen, ska också 3D-fastighetsbildas. Denna fastighetsbildning ska vara genomförd innan denna plan vinner laga kraft.



Bensinbergrum och oljecisterner

Gemensamhetsanläggningar

Garage under bebyggelsen på platån samt på nordvästra kajen och västhusen blir gemensamhetsanläggningar för de fastigheter som ska ha parkeringsplatser i respektive garage. Även erforderlig del av parkeringsbehovet för nu befintlig bebyggelse, radhusen och smalhusen, ska beredas plats i de tillkommande parkeringssgaragen. Vidare inrättas gemensamhetsanläggningar för vissa gårdsutrymmen, se plankartan. För förvaltning av gemensamhetsanläggningarna bör samfällighetsföreningar bildas. Detta görs i samband med Lantmäteriförrättningen för att bilda gemensamhetsanläggningarna.

Servitut

Servitut för x-område vid Västhusen ska upprättas.

Servitut för angöring till handikapplats vid entrén till hus Ö1, ska tecknas med fastighetsägaren när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Lantmäteriförrättningsar

Fastighetsreglering för överföring av allmän platsmark ansöks av kommunen och bekostas av exploateren. Övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom avstyckning, m.m. ansöks och bekostas av exploateren.

Tekniska frågor

Trafikanläggningar

Vägar som ska betjäna planområdet är de befintliga vägarna Mjölnarvägen och Finnbergstunneln samt den delvis nya Kvarnholmsvägen, som kommer att förlängas ner till Svindersviksbron. Detta ingår delvis i en annan detaljplan. Både huvudgator och lokalgator ska utformas i enlighet med gestaltningsprogram och Nacka kommuns tekniska handbok. Avsteg från teknisk handbok kommer att behöva göras för gatorna inom det



kulturminnesmärkta området för radhusbebyggelsen. Slutgiltig utformning av gator och vägar regleras i exploateringsavtalet.

Vatten och avlopp

Befintliga vatten- och avloppsledningar avses att bytas ut till nya ledningar, vilka ansluts till kommunala ledningar utanför planområdet. Allmänna ledningar förläggs inom allmän platsmark.

Allmänna brandposter kommer att upprättas inom allmän platsmark i samråd med Södertörns brandförsvarsförbund.

Dagvatten

Större delen av planområdet utgörs av hårdjorda ytor och berg i dagen varför möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att vara begränsade. Den planerade markanvändningen omfattar flerbostadshus med mellanliggande gårdar och terrasser och helt nya markprofiler kommer att byggas upp.

Platån

Större delen av planområdet består av hårdjorda ytor och berg. Möjlighet till infiltration är begränsad och bör inte utföras med hänsyn till underliggande delvis rivna och med bergkross fylda oljecisterner. Hela platån kommer att sektioneras med terrasser mellan husen. Täta födröjningsmagasin kommer att anläggas inom kvartersmark för tillförsel av dagvatten till växtbäddar och planteringar. Överskottsvatten från kvarters- och allmän platsmark kommer att efter rening och oljeavskiljning ledas österut i tät ledning, över Kvarnholmsvägen, för översilning och ytterligare rening i natur- och parkmark innan recipienten Strömmen nås. Garage torrsopas men förses med anläggning för omhändertagande av släck- och spolvatten.

Västhusen

Husen uppförs på berg och lokala täta födröjningsmagasin byggs för omhändertagande av tak- och dagvatten inom området. Infiltrationsmöjligheter är små och dagvatten från magasin tillförs växtbäddar. Visst överskottsvatten kan översilas och ledas utmed gångväg i skärvdike ner mot recipienten Strömmen. Trafikdagvatten från angöring samt parkeringsplatser oljeavskiljs innan dagvattnet leds i tät ledning ner mot recipienten Svindersviken. Garage torrsopas men förses med anläggning för omhändertagande av släck- och spolvatten.

Norrhusen, Mjölnarvägen

Sedumtak utförs på samtliga byggnader. Vatten tillförs växtbäddar mellan husen på terassbjälklag. Överskottsvatten leds till tät ledning i Mjölnarvägen och till recipienten Strömmen. Garage torrsopas men förses med anläggning för omhändertagande av släck- och spolvatten.

Uppvärmning

Uppvärmning av byggnaderna kommer att ske med fjärrvärme.



Avfall

Hushållssopor hanteras i nedgrävda kassuner som placeras på kvartersmark, lätt åtkomligt intill gatorna, inom respektive bostadsområde. Grovsoprum för avfallsfraktioner ska finnas i bebyggelsens bottenvånningar. Vid hämtning angör sopbil husen från allmän gatumark med vändmöjlighet.

En provisorisk återvinningsstation föreslås att placeras intill Södra vägen och Hästholmsbron, söder om planområdet, tills slutgiltigt läge fastställs i kommande etapp.

Park- & naturmark

Befintlig kallmur, vid parkmark i planens nordvästra, udde ska rustas och bevaras. Gång- och cykelvägar, trappor och lekplats ska anläggas enligt detaljplanen och tillhörande gestaltningsprogram. Strandskoning nedanför Mjölnarvägen på nordvästra udden ska rustas och anpassas till Mjölnarvägens nya utformning. Tillfart till nätstation norr om lekplatsen ska säkerställas.

Cisternanläggning

Bebyggelsens grundläggning och konstruktion, ovan gamla cisterner, ska utföras så att ingen förorenad gas från marken riskerar att tränga in i bostäderna. I övrigt måste anläggningar som byggs ovan gamla cisterner projekteras, med detta som förutsättning, då de fylda cisternerna inte är att jämföra med fast mark.

Ekonomiska frågor

Exploatören projekterar, utför och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt, såsom teknisk kontroll och fastighetsbildning m.m., kommer att regleras i exploateringsavtalet. Eventuella provisoriska åtgärder bekostas av exploitören.

Fastighetsbildningsåtgärder och kommunens administrativa kostnader för genomförandet bekostas av exploitören.

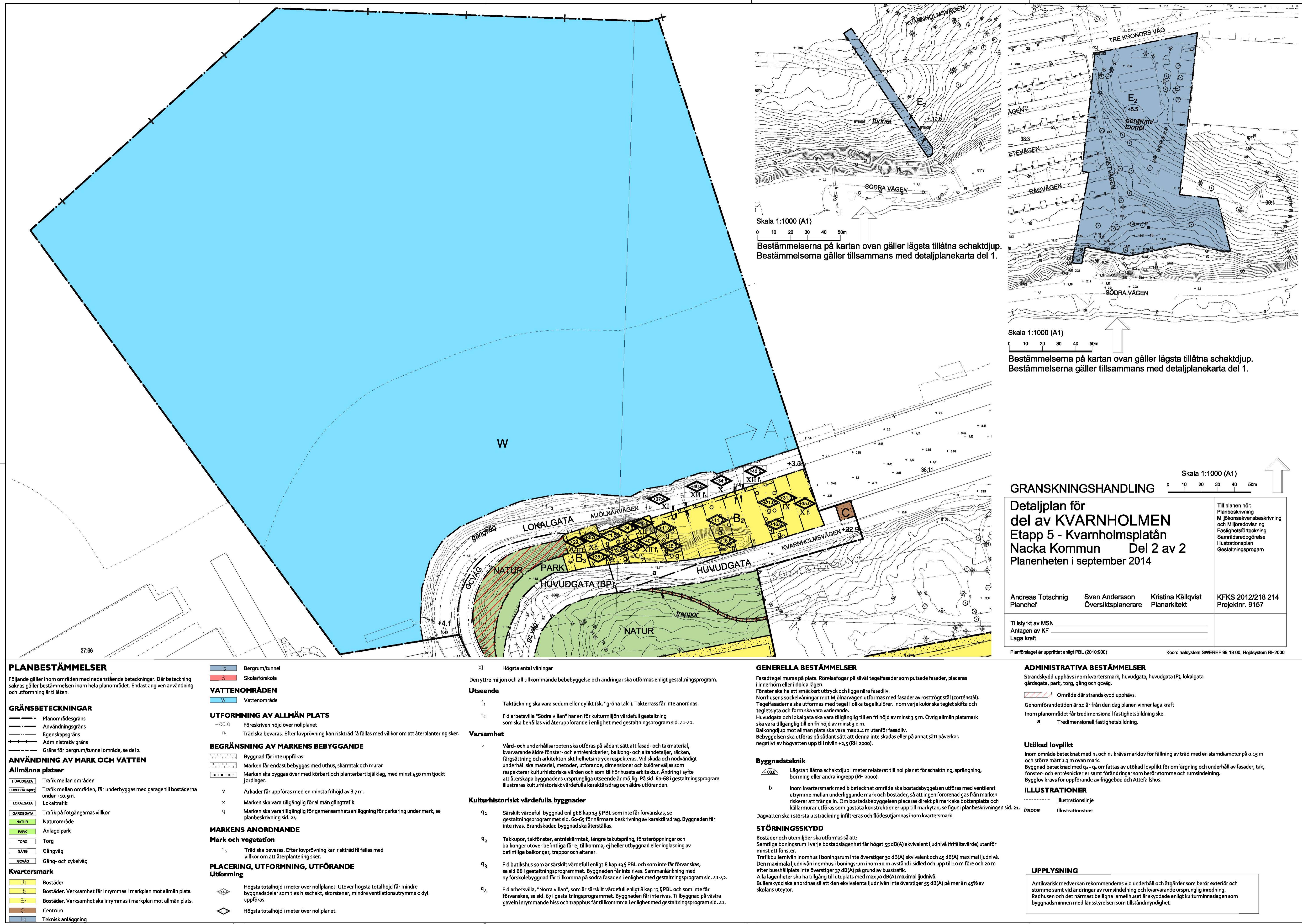
Exploatören anlägger och bekostar all nödvändig VA-utbyggnad.

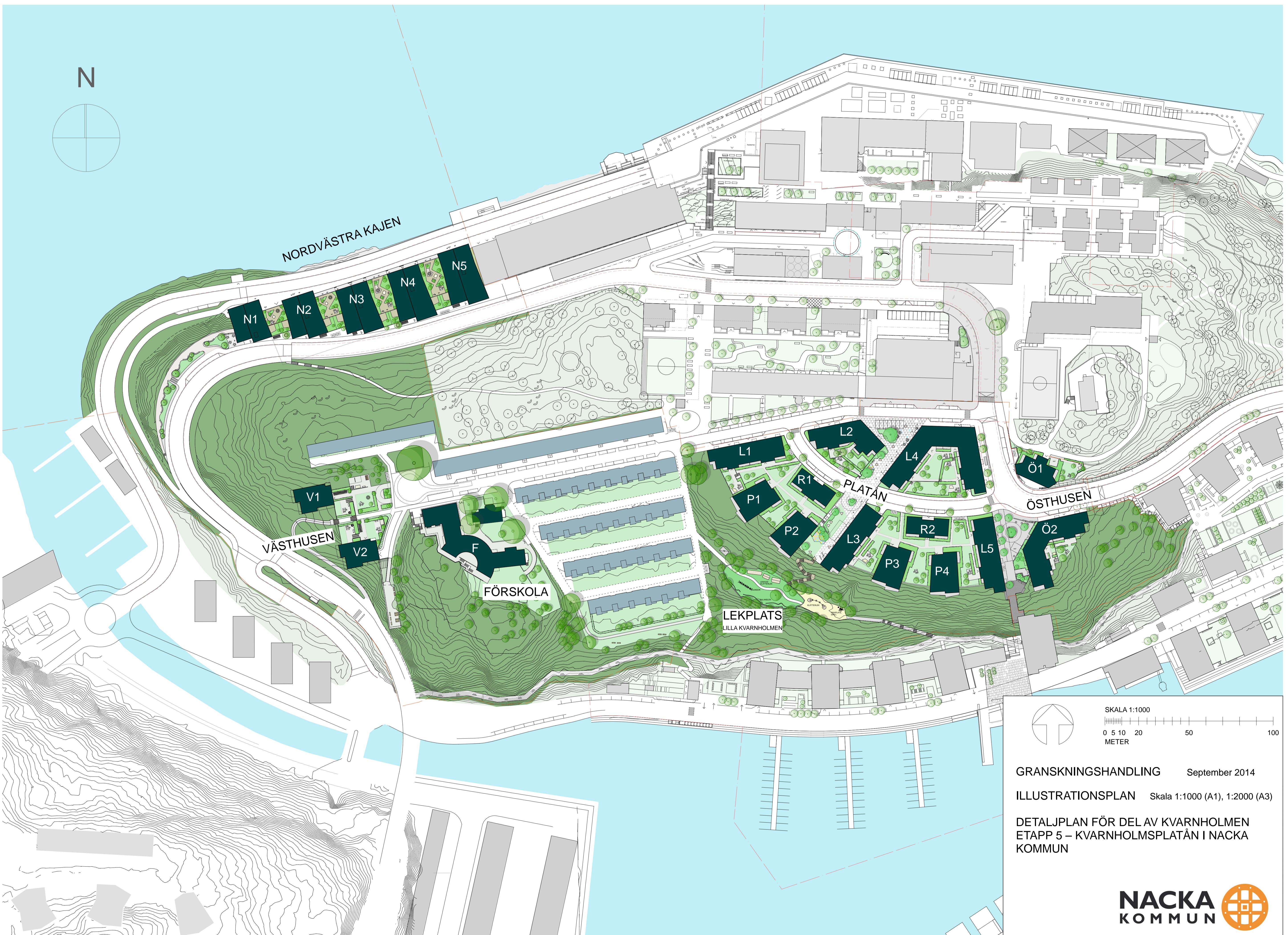
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Kristina Källqvist
Planarkitekt





GESTALTNINGSPROGRAM

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARNHOLMEN - ETAPP 5, KVARNHOLMSPLATÅN I NACKA KOMMUN

RIKTLINJER FÖR UTFORMNING AV HUS OCH LANDSKAP INOM KVARNHOLMEN DP 5



Illustration: ÅWL Arkitekter

GRANSKNINGSHANDLING *september 2014*

KFKS 2012/218-214

Projekt 9157

PROJEKTORGANISATION

Gestaltningsprogrammet för DP5 Kvarnholmen är framtaget av ÅWL Arkitekter för KUAB och Nacka kommun.

MEDVERKANDE

Sven Andersson, översiktsplanerare, Nacka kommun
 Kristina Källqvist, planarkitekt, Nacka kommun
 Elisabeth Rosell, landskapsarkitekt, Nacka kommun
 Johan Aspfors, kommunantikvarie, Nacka kommun
 Bastian Vreede, projektledare, Nacka kommun
 Per Johnsson, VA-ingenjör, Nacka kommun
 Mahmood Mohammadi, trafikplanerare, Nacka kommun

Mats Karlsson, VD 2012-2013, KUAB
 Niklas Backfjärd, VD 2013-, KUAB
 Ida Niklasson, projektledare, KUAB
 Jan H Jansson, projektledare, KUAB
 Kristina Gewers, projektledare, Structor FM Projektutveckling AB

James Martin, arkitekt, ÅWL Arkitekter AB
 Peter Henriksson, arkitekt, ÅWL Arkitekter AB
 Sara Revström, landskapsarkitekt, ÅWL Arkitekter AB
 Lotta Magnuson, landskapsarkitekt, ÅWL Arkitekter AB
 Klara Leopold, landskapsarkitekt, ÅWL Arkitekter AB

Ludmilla Larsson, arkitekt, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB
 Reija Toivio, arkitekt, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB
 Fredrik Granfors, arkitekt, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB
 Christian Löwnertz, illustrationer, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB
 Ronnie Forsberg, arkitekt, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Ramzi Laktena, trafikutredare, Ramböll

Magnus Bideheim, VA- och ledningssamordning, Ramböll

Lars-Olov Nilsson, arkitekt, Carlstedts Arkitekter AB
 Henrik Björck, arkitekt, Carlstedts Arkitekter AB

Martha Hedin, landskapsarkitekt, Topia Landskapsarkiteter AB
 Fredrik Schönfeldt, landskapsarkitekt, Topia Landskapsarkiteter AB

Sofia Malmsten, miljökonsult, SMHI
 Anne Hallin, akustikkonsult, Åkerlöv Hallin Akustik

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4		
Syfte	4	Nordvästra kajen.....	49
Områdets avgränsning	4	<i>Bostadsbebyggelse</i>	
Process	4	<i>Nordvästra kajen (N1-5)</i>	50
Vision	4	<i>Gårdar</i>	
KULTURMILJÖ OCH HISTORIA.....	6	<i>Bostadsgårdar nordvästra kajen</i>	52
STADSBILDSANALYS.....	8	<i>Förgårdsmark</i>	
BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET DP 5.....	10	<i>Kvarnholmsvägen</i>	53
Övergripande gestaltningsidéer	11	<i>Mjölnarvägen</i>	53
Teknik	12	<i>Offentliga platser</i>	
Miljö	13	<i>Utsiktsplatsen på udden</i>	56
LOD	13	<i>Gator</i>	
Vegetation	13	<i>Kvarnholmsvägen</i>	58
ILLUSTRATIONSPLAN.....	14	<i>Mjölnarvägen</i>	59
		<i>Befintlig bebyggelse</i>	60
		<i>Belysning</i>	69
		<i>Konstnärlig utsmyckning</i>	72
		<i>Skytning</i>	72
BESKRIVNING AV PLANOMRÅDETS DELAR.....	16		
Platån.....	16		
<i>Bostadsbebyggelse</i>			
<i>Lamellerna (L1-5)</i>	19		
<i>Punkthusen (P1-4)</i>	22		
<i>Låghusen (R1-2)</i>	24		
<i>Östhusen (Ö1-2)</i>	26		
<i>Gårdar</i>			
<i>Bostadsgårdar platån</i>	28		
<i>Bostadsgårdar östhusen</i>	30		
<i>Offentliga platser</i>			
<i>Spisbrödsplatsen och Diagonalstråket</i>	31		
<i>Vertikalplatsen</i>	34		
<i>Naturlekplatsen "Lilla Kvarnholmen"</i>	35		
<i>Gator</i>			
<i>Tre Kronors väg vid platån</i>	36		
<i>Thunströms väg</i>	37		
Västra området.....	38		
<i>Bostadsbebyggelse</i>			
<i>Västhusen (V1-2)</i>	39		
<i>Förskola</i>			
<i>Kvarnholmens förskola (F)</i>	41		
<i>Gårdar</i>			
<i>Bostadsgårdar västhusen</i>	43		
<i>Förskolegård</i>	44		
<i>Offentliga platser</i>			
<i>Radhusgrönningen</i>	45		
<i>Brofästet</i>	46		
<i>Pipelinepromenaden</i>	47		
<i>Gator</i>			
<i>Tre Kronors väg vid västra området</i>	48		

INLEDNING

SYFTE

Gestaltningsprogrammet tillhör detaljplan 5 (DP5) för Kvarnholmen, Nacka kommun. Programmet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projektering och granskning. Plankartan hänvisar i bestämmelser till gestaltningsprogrammet avseende utformning och utförande.

Gestaltningsprogrammet har upprättats av ÅWL Arkitekter i samarbete med planenheten, Nacka kommun och Kvarnholmen Utveckling AB, KUAB. Programmet redovisar en gemensam, mellan parterna överenskommen ambitionsnivå för projektets fortsatta bearbetning och genomförande.

Generellt har underlag och illustrationer av byggnader och mark tagits fram av ÅWL Arkitekter.

Gestaltung och illustrationer av husen på Nordvästra kajen har tagits fram av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB. Mark för Nordvästra kajen och utsiktsplatsen av ÅWL Landskap.

Förskolan är framtagen av Carlstedts Arkitekter och förskolegården av Topia Landskapsarkitekter.

Väg- och va-projektering är gjord av Ramböll.

Vidare har analyser och studier tagits fram inom olika discipliner; ljud av Åkerlöf Hallin Akustik och klimatstudie av SMHI. Underlag från tidigare detaljplane-etapper är en antikvarisk förundersökning av Nyréns samt en stadsbyggnadsanalys av SpaceScape. Dagvattenredning utförd av Ramböll. Samråd med Brandbyrån för Brand.

De viktigaste underlagen till det här gestaltningsprogrammet har varit ”Kvarnholmen: Program för detaljplaner” från 2005, ”Kvarnholmen: antikvarisk förundersökning” från 2004 samt gestaltningsprogrammen för detaljplan 1-4. Flera textstycken i det här dokumentet är en direkt vidareutveckling av texterna från de tidigare underlagen. Riskanalys utförd av WSP inför DP2, reviderad 2011.

OMRÅDETS AVGRÄNSNING

Detaljplanen för del av Kvarnholmen etapp 5 omfattar Kvarnholmens centrala del platåen, husen vid öns övre västra del samt Nordvästra Kajen.

PROCESS

I början av 1990-talet lades produktionen av livsmedel ner på Kvarnholmen och sedan dess har olika utvecklingsmöjligheter diskuterats och utretts. KF Fastigheter AB genomförde som underlag för en planläggning parallella arkitektuppdrag i egen regi under våren och hösten 2002, där området förutsattes omvandlas till en citynära stadsdel med stark egen identitet och en mångfald av verksamheter.

Ett programförslag togs sedan fram av planenheten på Nacka kommun i samarbete med KF Fastigheter AB med olika arkitektkontor för de olika delarna. Programmet godkändes av kommunfullmäktige 18 september 2006.

Inför plansamrådsfasen bildade KF Fastigheter AB till-sammans med JM AB det gemensamma bolaget Kvarnholmen Utveckling AB, KUAB, med syftet att fortsätta utveckla Kvarnholmen till en stadsdel. Planprogrammet ligger till grund för detaljplaneläggning och Kvarnholmen delas in i flera detaljplaneetapper. Detta gestaltnings-program hör till den femte detaljplanen.

VISION

Genom att tillvarata ett unikt läge i kombination med unik historia, ett levande kulturliv, bra närservice, härliga naturområden och en ständig närhet till vatten kommer Kvarnholmen att utvecklas till en attraktiv och levande stadsdel, med en stark unik identitet. Mot denna bakgrund är ön indelad i fyra offentliga rum som alla står för något unikt.

Kulturella rummet

Kulturella rummet är Kvarnholmens hjärta och ansikte utåt. I en historisk miljö, nära vattnet och med utsikt över Djurgården, skapas en ny kulturell samlingsplats i Stockholm. Här utvecklas lokaler för konserter och scenkonst, mässor och utställningar, samt restauranger av mästarklass. I nya Magasin 5 kommer framtidens stora evenemang att ta plats.

Centrala rummet

Som boende på Kvarnholmen ska man inte behöva lämna ön för att handla mat, göra ärenden och gå i skolan; allt är nära. I det gamla bageriet byggs ett centrum med livsmedelsbutik och annan närservice – från bageri och kafé till skomakare och tandläkare. Vid torget byggs även en grundskola.

Gröna rummet

Alla stadsdelar kräver sina grönområden för aktiviteter och rekreation. På Kvarnholmen skapas en grön oas på öns östra spets. Här kommer det att finnas lekplatser, boulebanor, öppna gräsytor och lummiga strövområden. En strandpromenad kommer att sträcka sig runt hela ön, med flera intressanta stopp längs vägen, såsom uteserveringar och fiskeplatser. Genom kajakuthyrningen når du skärgården med några paddeltag.

Marina rummet

På Kvarnholmens södra sida, utmed det skyddade läget i Svindersviken, skapas en citynära gästhamn och marina. Här kommer de boende att ha möjlighet att hyra båtplats och besökare kan lägga till i gästhamnen.



DP 5 och DP 4 flygperspektiv från sydväst

Illustration: ÅWL Arkitekter

KULTURMILJÖ OCH HISTORIA

Kvarnholmen, som tidigare hette ”Hästholmen”, var i stort sett obebyggd fram till slutet av 1700-talet, då välbärgade stockholmare lät uppföra sommarvillor på ön. Så kom det också att vara fram till slutet av 1800-talet då delar av ön togs i anspråk för industri- och bostadsbebyggelse.

År 1897 förvärvade Qvarnaktiebolaget Tre kronor ett område på öns norra sida och året därpå var den nya kvarnanläggningen redo att tas i bruk. År 1922 köptes Kvarnholmen av Kooperativa förbundet (KF) som påbörjade en omfattande modernisering och utbyggnad av kvarnverksamheten.

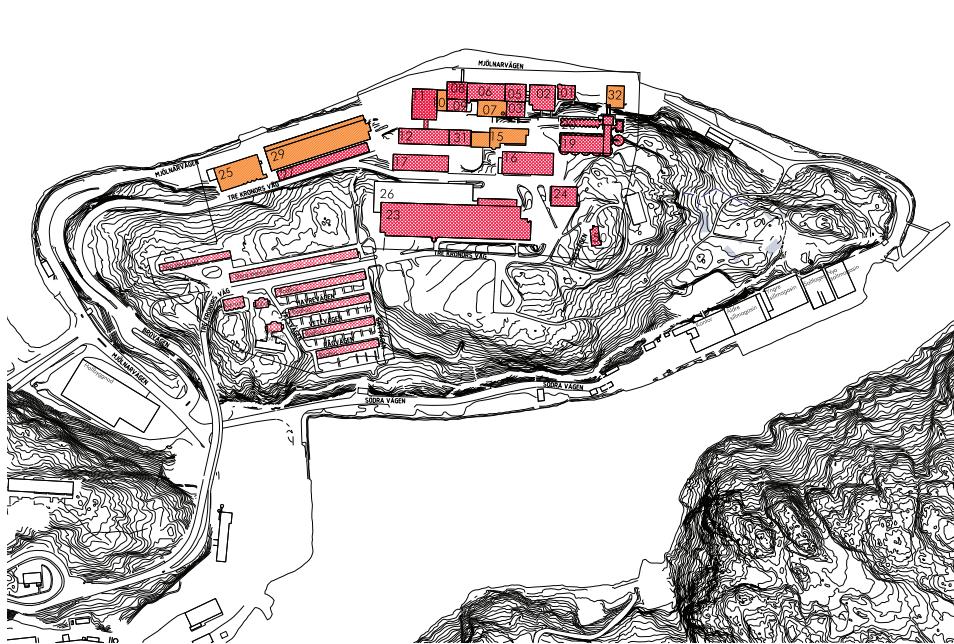
Under ledning av Eskil Sundahl kom KF:s progressiva arkitektkontor att förverkliga den tidiga modernismens visioner i de nya industribyggnaderna och boendemiljöerna. KF:s byggnader på Kvarnholmen kom att bli några av den tidiga funktionalismens mest välkända verk i Sverige. Förutom industrier lät KF uppföra ett flertal bostäder på öns södra sida, vilka även dessa kom att röna internationell uppmärksamhet.

KFs verksamhet kom att präglia området fram till 2000 då oljeverksamheten slutligen lades ned. Kvarnholmen förvaltas och ägs idag av KUAB, Kvarnholmen Utveckling AB, som har för avsikt att utveckla området med nya bostäder och verksamheter.

De byggnader som klassificeras med ”ett högt kulturhistoriskt värde” och/eller är särskilt viktig ur stadsbildsanalys inom planen (DP 5) är: första smalhuset (stora stenhuset) respektive andra smalhuset (nya stenhuset), butikshuset (konsumbutiken), två träd villor samt radhusen. En kulturhistorisk värdering av hela Kvarnholmen beskrivs i ”Kvarnholmen – Antikvarisk förundersökning” framtagen av Nyréns Arkitektkontor.

Tre Kronors Väg passerar industriområdets övre nivå och når vid den höga tegelsilon platån med bostadsområdet. Silon med sin vidhängande långa tegelfasad på den norra sidan av vägen är en viktig rumsbildande volym som samtidigt bildar en tydlig gräns mellan det tunga och tätta industriområdet och det lätta, öppna bostadsområdet.

På Kvarnholmen har tidens bostadssociala och arkitektoniska idéer kommit att manifesteras, genom arkitekten Olof Thunström. Husen är placerade parallellt i öst-västlig riktning och radhusens fyra längor är terrasserade ner i sydslutningen. Överst ligger ett lamellhus i tre våningar. Radhuset lanserades här som den moderna folkbostaden 1930. Det ansågs nyskapande och fick stor uppmärksamhet i arkitekturkåren när de byggdes. Radhusen har en kubisk form och är försedda med svagt sluttande sadeltak, vilka snarare ger intryck av att vara plana. Lägenheterna är ljusa och består av två rum och kök med direkt utgång till en liten trädgård i söderslutningen. Ett bredd fönster som går över hörn ger vardagsrummet mot söder ett riktigt ljus. Mot gatan i norr ligger kök, bad och sovrum.



KULTURHISTORISKT VÄRDE

■ Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och/eller är särskilt viktig ur stadsbildssynpunkt.

■ Som en del av helheten bidrar byggnaden till kunskapen om områdets kulturhistoriska värde.

■ Äldre bebyggelselägen och stenmur

— Avgränsning – kulturhistorisk klassificering
För den oklassificerade bebyggelsen vid sillkajen se sid 3 och 36.

Byggnader
Ursprungliga alternativt äldre benämningar

AK Antikvarisk förundersökning och kontroll
Infor och under eventuell ombyggnad utförs antikvarisk förundersökning och kontroll enligt PBL 3:12.

D Dokumentation
I samband med eventuell ombyggnad eller annan ändring genomförs dokumentation.

01	Kontors- och bostadshus	AK
02	Silo 3	AK, D
03	Korngrynskvarn	AK, D
05	Silo- och renсverksbyggnad	AK
06	Kvarn	AK
07	Värmecentral	-
08	Magasin 1	AK
09	Magasin 2	AK
10	Mjölpackning	-
11	Magasin 3	-
12	Magasin 4	AK
15	Nya kvarnen	-
16	Makaronifabrik	AK
17	Havrekvarn	-
19	Spannmålsilos 4	AK, D
20	Spannmålsilos 5	AK, D
23	Spisbrödfabrik	AK
26	Höglager	-
24	Verkstad	-
25	Foderfabrik	-
27	Nya kontoret	AK
29	Magasin 5	-
31	Mjölsilo	-
34	Spannmålsmottagning	-
50	Disponentvilla	AK
	Radhus	AK
	Första smalhuset	AK
	Andra smalhuset	AK
	Butikshuset	AK
	Träd villor	D
	Lämnningar i mark	D
	Oceankaj och sillkaj	D

Källa: Antikvarisk förundersökning - Kvarnholmen, Nyréns Arkitektkontor

Lamellhuset är ett av de första s.k. smalhusen, endast 9,2 m brett, vilket ger genomgående och ljusa lägenheter. 1934 tillkom ytterligare ett lamellhus, efter ritningar av KF-arkitekten Artur von Schmalensee. Olika nya tekniska lösningar såsom t.ex. värmesystem testades i det andra smalhuset.

Även konsumbutiken ritades av Arthur von Schmalensee och stod klar 1935. Byggnaden förlades i souterräng med butik i bottenvåningen och lägenheter ovanpå. Lägenheterna har en egen ingång och trädgårdställda på baksidan.

Två travillor, uppförda ca 1920, ligger i södersluttningen mellan konsumbutiken och radhusen. Den södra villan flyttades till sin nuvarande placering i samband med att radhusen byggdes. Under 70-talet rustades villorna och en tillbyggnad för skolverksamhet tillkom.

Kvarnholmens bostadsområde har kommit att vinna internationell uppmärksamhet. Dess värden ligger i bostadsbebyggelsens rad- och lamellhus och det öppna parallelställda planmönstret med husen varsamt infogade i naturen.

De äldre byggnaderna beskrivs utförligare i kapitlet ”Befintlig bebyggelse”.

KULTURMILJÖVÅRDENS INTRESSEN

Planområdet ligger inom en miljö som är av lokalt intresse för kulturmiljövården (kulturmiljöprogram sid 156ff). Miljön ingår även i ett större riksintresseområde för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp. Dess kärnvärden närmast Stockholm utgörs av industrilämningar, bostadsbebyggelse och institutioner infogade i ett dramatiskt sprickdalslandskap. Planområdets befintliga bostadsbebyggelse räknas till landets första funktionalistiska bostadshus och har en central roll i riksintresset. För närvarande genomför länsstyrelsen en byggnadsminnesförklaring av delar av denna bebyggelse, ett lamellhus och en grupp radhus från sent 1920-tal. I samband med detta upprättas särskilda skyddsbestyrkter enligt kulturmilleslagen med länsstyrelsen som tillståndsmynighet. Kommunalt skydd kommer upprättas i detaljplanen genom skydds- och varsamhetsbestämmelser som ska omfatta samtliga befintliga hus. I gestaltningsprogrammet (eller planbeskrivningen) beskrivs viktiga karaktärsdrag i husens arkitektur.

Fornlämningsregistret (FMIS) angav inga registrerade fornlämningar inom planområdet när planprojektet inleddes. Uppgifter fanns dock om att en medeltida grav hittades 1927 när vägen drogs fram på Kvarnholmen. Graven är borttagen men Stockholms läns museum fann hösten 2012 förhöjningar i terrängen på öns västra udde strax öster om vägkurvan, ovanför den plats där det låg en sjökrog på 1600-talet. Förhöjningarna bedömdes efter en enklare titthålsundersökning härröra från en husgrund från möjligt senmedeltiden eller tidigmodern tid (15/1600-tal). Lämningen föranleder kommunikation med länsstyrelsen när siktsprägningar ska genomföras.

STADSBILDSANALYS

Kvarnholmen är starkt präglad av det dramatiska naturlandskapet med sina förkastningsbranter. Berget, vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen är tillsammans med holmens kraftfulla industribebyggelse de grundläggande stadsbildselementen. Tillsammans utgör de en variationsrik och särpräglad helhet som kan upplevas från de omgivande vatten.

Idag når man endast Kvarnholmen från väster, via Hästholsbron och tunneln under Finnberget. Denna förbindelse är främst kopplad till Finsboda, Henriksdal och Danvikstull. I planeringen ingår en ny högbro från Kvarnholmens östra udde över Svindersviken med koppeling vidare till centrala Nacka.

Kvarnholmens norra och södra sida har helt skilda karakterer. Den norra sidan är storskalig och starkt formad av den tunga industribebyggelsen. Utblickarna är långa, vattenrummet stort och präglat av den omfattande båttrafiken. Den södra sidan vetter mot ett mycket trängre vattenrum - Svindersviken. Här finns ett fåtal större byggnader och atmosfären är ljusare och varmare. Utblickarna är mestadels kortare och från sillkajen tornar Ryssberget upp som en grön vägg i söder. Den varierande topografin erbjuder flera punkter med magnifik utsikt mot väster, söder och öster.

I Nacka finns några landmärken som blivit identitetsskapande för kommunen. Kvarnen Tre Kronor med sina omgivande industribyggnader är en av dem. För dem som färdas på vattnet mot Stockholm markerar kvarnen närheten till staden. Här öppnar sig vyer med långa siktlinjer utmed framförallt Stockholms inlopp och mot Djurgården. Bebyggelsen ligger främst på den övre centrala platån och längs den norra förkastningsbranten. Bergsslutningarna är på vissa ställen så branta, att det knappat går att ta sig fram mellan höjdplatån och strandnivån. Kvarnholmen är åtskild från Finnberget genom en tydlig dalgång, där branta sluttningar och bergväggar utgör gränsen mellan ”fastland” och tidigare holme.

I öster och söder gränsar området till naturmark med stort inslag av berg i dagen. I sluttningzoner och i skrevor finns en typisk skärgårdsvegetation. Området präglas också av utblickarna mot Svindersvikens branter och vattenspegel.





Kvarnholmen från öster

BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET DP 5

Planområdet omfattar tre huvudsakliga delområden. De går under benämningen platåen, västra området samt nordvästra kajen. Delområdena har skilda förutsättningar i väderstreck, topografi och omgivande befintliga byggda strukturer.

Platåen och östhusen avser den obebyggda parkeringsytan och bussvändplanen mitt emot bageritornet och spisbrödfabriken. Området utgörs till största delen av befintliga uppfyllda massor. Vid platåns framkant sluttar en vegetationsklädd klippa brant ner mot södra kajen. Landmärket bageritornet ligger i direkt anslutning till området.

Platsen för västhusen ligger i fonden av Tre Kronors väg intill konsumbutiken och ”nya stenhuset” från 1934. Den befintliga bostadsbebyggelsen; radhus och smalhus är en del av västra området, liksom konsumbutiken. Även trävillorna i söderslutningen med förskola och tidigare tillbyggnad ingår. Intill de nya västhusen finns resterna av brofästet till det som tidigare var den övre delen av bron. En gång- och cykelväg löper ned för slänten till buss-hållplatsen, i förlängningen av Tre Kronors väg.

Nordvästra kajen utgör ett område mellan Kvarnholmens västra förkastningsbrant och det nya kulturhuset. Den här delen av kajen rymde tidigare en stor foderfabrik med silos, som nu är riven.



ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉER

Målet med planen är att ta tillvara delområdenas unika potential och att skapa attraktiva boende- och livsmiljöer. Några gemensamma viktiga utgångspunkter vid utformningen av bebyggelsen inom DP5 har varit:

Bebyggelse och sammanhang

Den nya bebyggelsens utformning tar avstamp i Kvarnholmens förutsättningar; den dramatiska topografin, naturmarken, den befintliga bebyggelsen och de kulturhistoriska värdena.

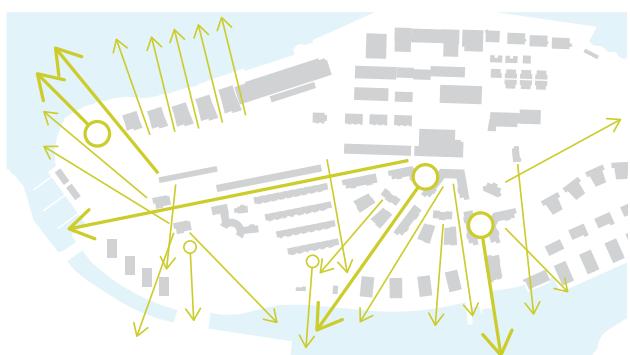


Illustration: AWL Arkitekter

Utblickar

Utsikt och siktlinjer

Bebyggelsens utformning tar vara på de vyer som finns på många platser på Kvarnholmen. Utsikten tas tillvara både i lägenheter, på bostadsgårdar mellan husen och på nya offentliga platser.

Grönstruktur och naturmark

Bebyggelsen medger att de befintliga naturbranterna bevaras och att grönstrukturen hålls ihop.

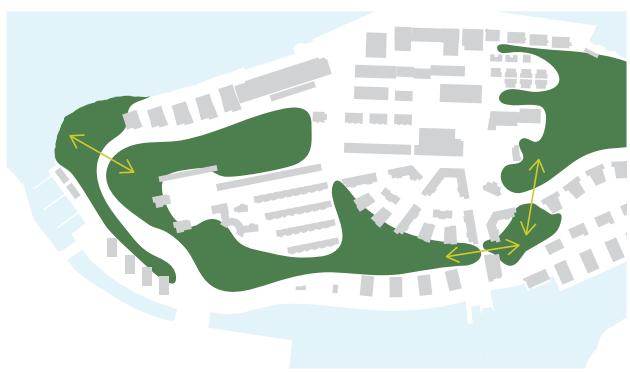


Illustration: AWL Arkitekter

Grönstruktur

Offentliga platser och stråk

Stråk och platser är sammanbundna och är en del i en större struktur. Som fotgängare och besökare ska det vara lätt att orientera sig och ta sig fram på Kvarnholmen. De nya allmänna stråk och platser som skapas inom området är utformade så att det framgår tydligt att de är offentliga och till för alla.

Gränsen mellan privat och offentligt förtydligas exempelvis med låga murar, fasadgestaltung och genom materialval och förekomsten av balkonger.



Illustration: AWL Arkitekter

Stråk och platser

TEKNIK

Garage

För att hushålla med ytorna förläggs parkeringsplatserna i garage under de nya byggnaderna. Under nordvästra kajen, västhusen och delar av platån förläggs garage i två nivåer. Under östhusen och hus L2 saknas garage.

Sophantering

Hushållssopor hanteras i nedgrävda kassuner som placeras lätt åtkomliga intill gatorna. Fraktionerna är mat- och restavfall.

En temporär återvinningsstation kommer att skapas på Kvarnholmen, under Hästholsbron, permanent station kommer att uppföras inom DP6 i senare skede.



MILJÖ

Den största delen av den nya bebyggelsen kommer att förläggas på redan exploaterade ytor för att spara så stor andel grön naturmark som möjligt. Platån utgörs idag av fyllnadsmassor och på platsen för nordvästra kajen låg tidigare industriverksamheter.

VEGETATION

Den sydvända hållmarken på branten nedanför platån bedöms vara en skyddsvärd biotop, för att minimera slitage är det viktigt med bra och tydliga stråk i detta område.

Karakturen på växtmaterial på offentliga platser får ett naturligt uttryck som ansluter till naturmarken och områdets befintliga vegetation.

Gårdarna får, eftersom de ligger på bjälklag, en planterbar överbyggnad på minst 450 mm för att skapa goda förutsättning för etablering av växtlighet. För att möjliggöra för större träd ökas överbyggnaden lokalt till minst 650mm.

LOD

Flera lösningar för att födröja och renna dagvattnet planeras inom detaljplaneområdet. Gatuträdens växtbäddar fungerar som infiltrationsmagasin som födröjer och renar dagvattnet. I de större offentliga ytorna, Diagonalstråket och Vertikalplatsen, förläggs infiltrationsmagasin i vegetationytor.

Längs Kvarnholmsvägen, vid foten av naturklippan, placeras ett infiltrationsmagasin för att födröja och renna dagvattnet.

De gårdar som ligger på bjälklag får en planterbar överbyggnad på minst 450 mm för att öka födröjningen av dagvatten. Lokala lösningar uppmuntras för att öka födröjningen och reningen av dagvattnet inom kvartersmark ytterligare.

Gröna tak

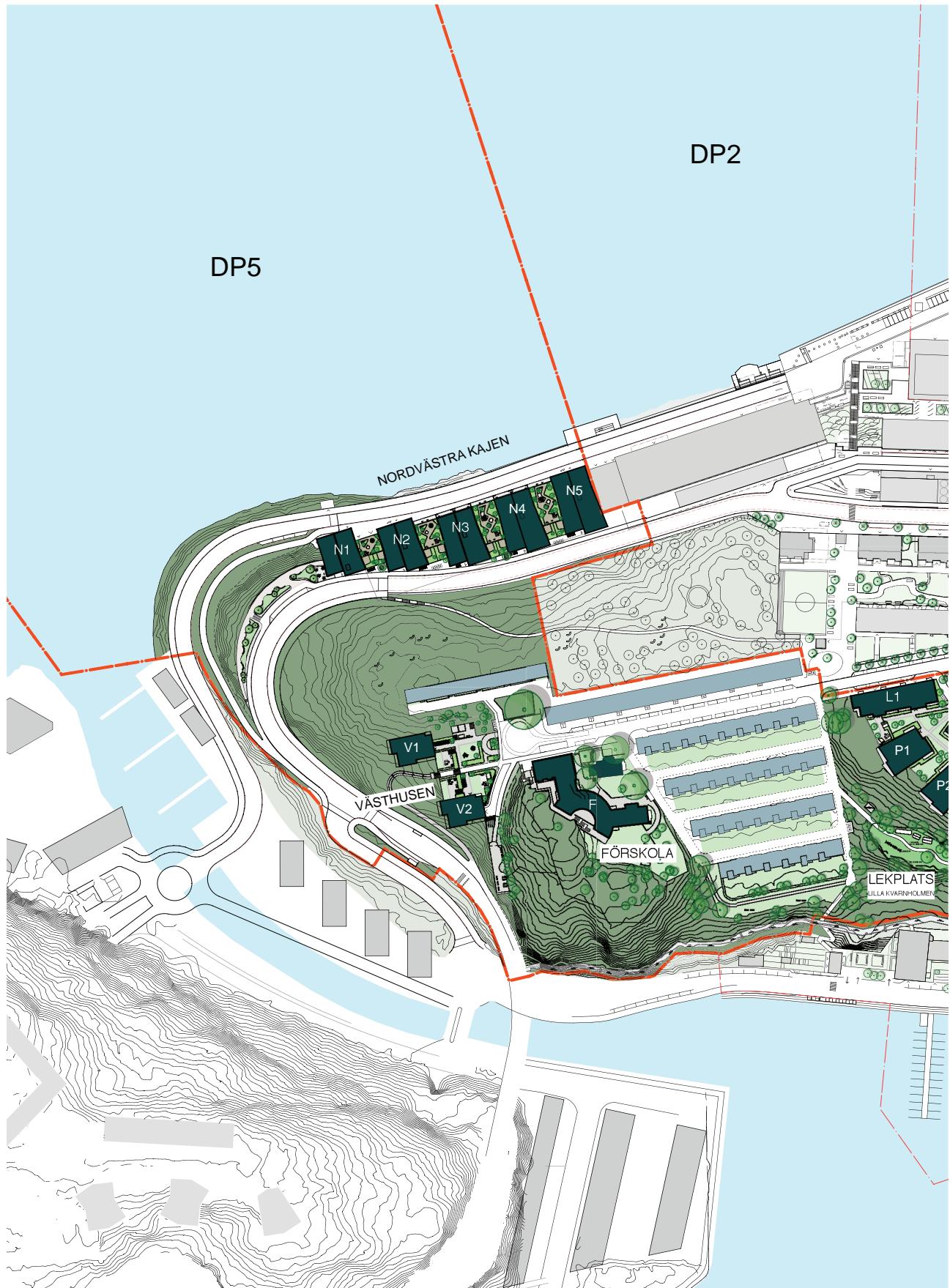
Sedum används på de tak som utgör vy för många boende. Det gröna taket underlättar för LOD och reducerar underhåll och användningen av miljöbelastande material. Även ljudmiljön, partikelnivåer, lokalt mikroklimat och biologisk mångfald påverkas positivt av sedumtak.

Solceller

Förslaget rymmer stor potential för takplacerad, lokal energiproduktion genom solceller och solfångare.



ILLUSTRATIONSPLAN



GESTALTNINGSPROGRAM, KVARN HOLMEN ETAPP 5, GRANSKNINGSHANDLING
ILLUSTRATIONSPLAN

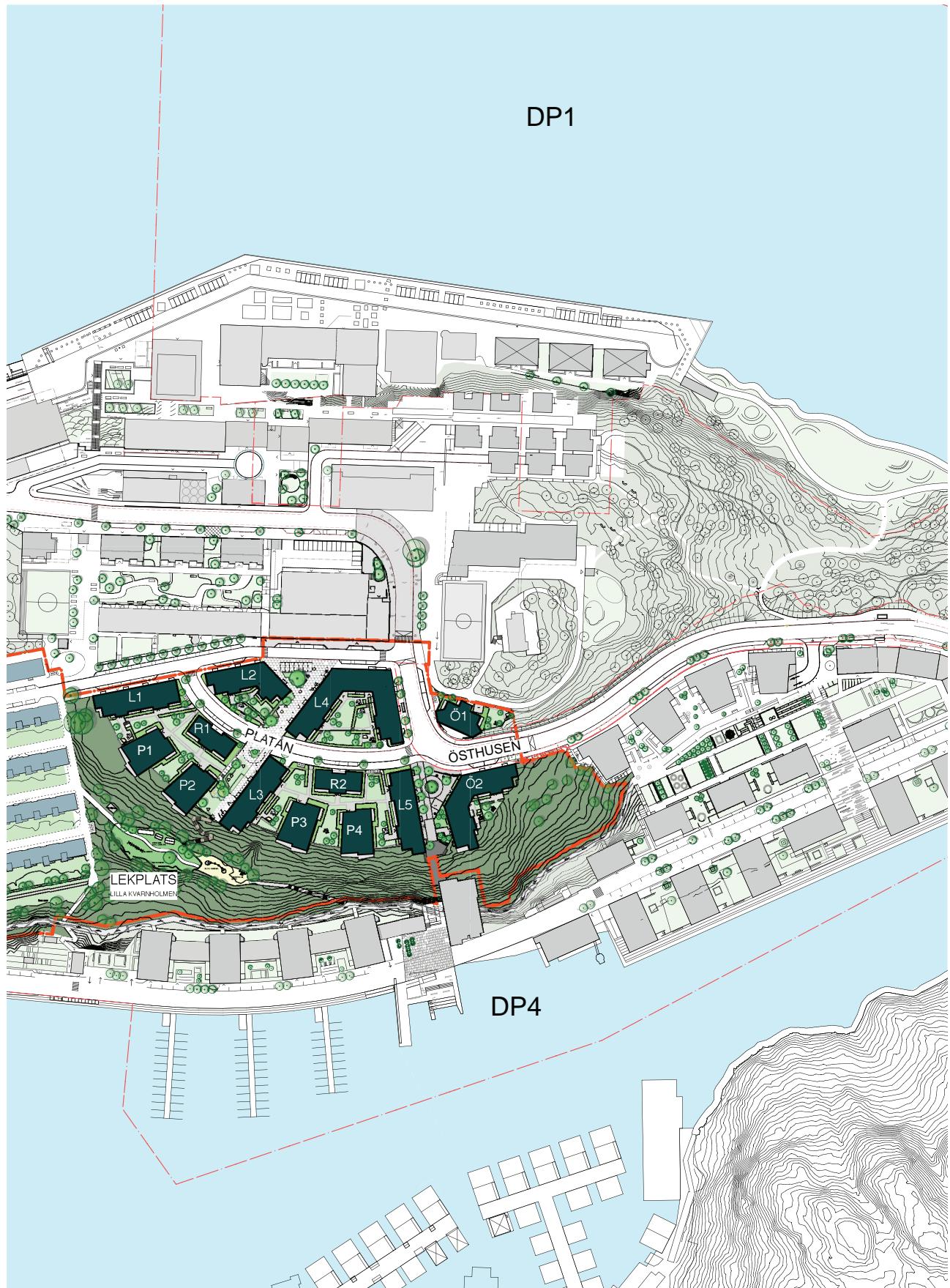


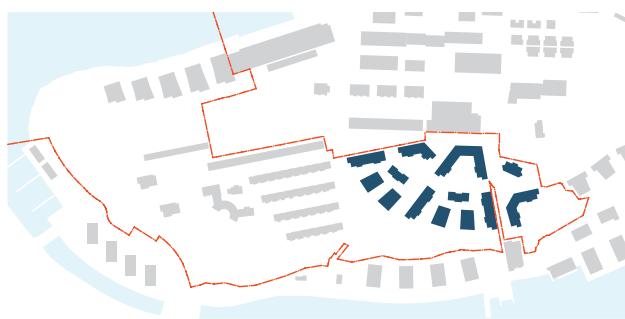
Illustration: ÅWL Arkitekter

BESKRIVNING AV PLANOMRÅDETS OLIKA DELAR

PLATÅN

När man rör sig upp mot bageritornet och platån via Kvarnholmens dramatiska terräng och monumentalna industribyggnader väcks en förväntan på vad man kommer att få se uppifrån platån. Väl uppe är vyn söderut mot Svindersviken hisnande och en av områdets stora kvaliter och centrala motiv. Utsikten och upplevelsen av rymd har varit viktiga för utformningen av områdets stadsrum, platser och stråk. Områdets solfjäderform öppnar upp vyer mot naturmarken, vattnet och södersolen. Byggnaderna är på strategiska platser lätt förskjutna sinsemellan för att medge utblickar mellan husen. Långa siktlinjer mellan husen medger utblickar även för de bakomliggande lägenheterna. Marken terrasseras ner från norr till söder och byggnaderna följer markens nedtrappning.

Byggnadsvolymerna består av ett antal hustyper och blandningen av dessa ger en variation inom platån. Den nya bebyggelsens höjder anpassas till de omgivande befintliga husen och ansluter till topografin. Mot bagerisilén höjs våningshöjden och mot de låga radhusen



sänks våningshöjden. Materialen knyter an till omgivande byggnaders tegelfasader och industrikaraktär.

Lamellhusen varierar i tre till sju våningar i höjd och definierar gatorna, platserna och parkstråket. Punkthusen varierar i fyra till fem våningar, de definierar branterna och pekar ut mot vattnet. Låghusen i tre våningar ramar in lokalgatan och ger den liv och en artikulering i fotgängarnas nivå. Modelleringen av taklandskapet skapar variation och ansluter till skalan av spisbrödsfabriken.

Naturmarken och branten nedanför platån bevaras och är sammankopplad med grönområdet i öster.



Flygperspektiv mot nordost

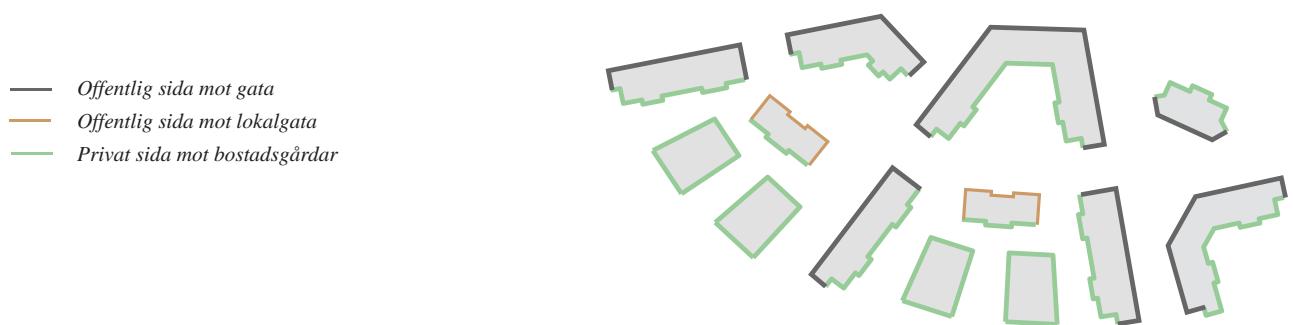
Illustration: ÅWL Arkitekter

Karakter och material

Offentlig och privat sida

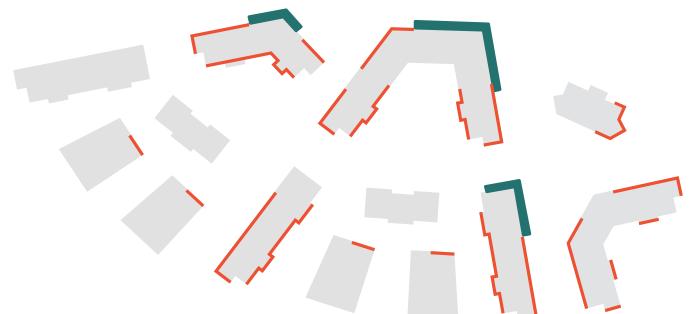
Fasaderna som vetter mot de omgivande gatorna kännetecknas av en offentlig karaktär. Materialet är sober och nedtonat och anpassat till den äldre industriälvägen. Även låghusen har en offentlig sida mot gatan men är lägre i skala och har en ljusare färgsättning. Ett mer informellt, personligt uttryck kännetecknar gårdsfasaderna. Balkongerna mot omgivande gata har ett maxdjup av 1,4 m utanför fasadliv. Ingångar får endast utföras med profillösa system och på gårdsida, förutom i de fall då det krävs som bullerdämpande åtgärd.

Fri höjd över gångbana och på allmän plats är 3,5 meter mot Kvarnholmsvägen och Tre Kronors väg. I övrigt gäller 3 meter. Inga balkonger placeras över körbanan.



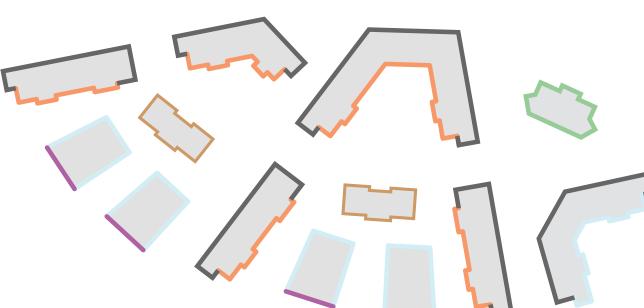
Artikulerade hörn och indrag

- På strategiska platser i området betonas byggnadernas hörn med hjälp av burspråk och indrag som samverkar med balkonger. Placeringarna på utpekade platser skapar områdets karaktäristiska entrémotiv och inramning av vyer.
- Indrag tar ner skalan, släpper in ljus på platser, ger anpassning till topografi och anknytning till omgivande bebyggelse.



Färgsättning och material

- Strikta fasader i platsmurat tegel som hämtar inspiration från den äldre industribebyggelsen.
- Strikta fasader som utgörs av platsmurat tegel i tre kulörer vilket ger variation till gaturummet.
- Varma putstoner med ev. färgaccenter mot gårdsrummen.
- Fasadkulörer i puts eller skivmaterial med 2 kontrasterande accenter per hus, i fronten mot utsikten.
- Vita eller ljusa kulörer som inte tar ljus från gårdarna eller stör utsikterna från de övriga byggnaderna.
- Solitär med särskiljande gestalt.





DP 5 och DP 4 flygperspektiv från sydväst



Flygperspektiv mot söder

Illustration: ÅWL Arkitekter

Illustration: ÅWL Arkitekter

Bebyggnelse

Lamellerna (L1-5)

Lamellerna ligger längs platåns ytter kanter som en ram för gårdar och de inre husen. Lamellernas högsta delar vetter mot spisbrödfabriken och det offentliga Vertikalstråket. Mot bagerisilon är lamellerna sju våningar och mot de läge radhusen trappar höjden ner till tre våningar.

Färdig golvhöjd i lägenheterna anpassas efter de inre gårdena. Här ligger golvhöjden i nivå med marken, medan marken på gatan ligger lägre för att begränsa insynen i lägenheterna.

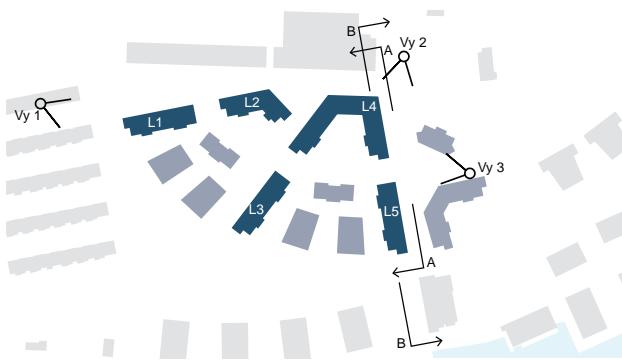
Infarten till platåns garage sker genom lamellerna.

Mot den befintliga bebyggelsen har de nya husen en representativ och offentlig karaktär. Fasaderna är av platsmurat tegel i varierande toner som kontrasteras mot det befintliga och kan ha accentfärgar på t.ex. balkonger. Bostadsentréer markeras tydligt i fasad och ges ett gediget och tydligt utförande. Materialmöten sker i innerhörn.

Mot gårdarna har husen en mer informell och personlig karaktär, med ljusa putsade fasader. Inslag av skivor med en ljus färgskala med högglans såsom Steni, Alucobond eller motsvarande kan finnas. Färgaccenterna kan kombineras och gestaltas ihop med fönster och balkongdörrar.

Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utförs i glas, smide eller perforerad metall.

Balkonger placeras i huvudsak mot gårdssidan enligt diagram. Även större burspråk placeras mot gårdsidan, förutom då bullersituationen kräver avskärmning för lägenheterna. Mindre burspråk kan placeras mot gatan.



SAMMANFATTNING

- Fasader mot offentliga gator ska vara av platsmurt tegel i varierande toner. Inslag av accentfärgar kan finnas på balkonger och skärm tak etc.

- Fasader mot gårdar ska vara i ljus puts. Inslag av accentfärgar kan finnas på balkonger och skärm tak etc.

- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller perforerad metall.

- Balkongundersidor ska målas.

- Balkongdjup mot omgivande gata och offentlig plats ska vara max 1,4 m utanför fasadliv.

- Hushörn ska artikuleras på utpekade strategiska platser.

- Indrag ska göras på strategiska ställen för att ta ner skalan och ge dagsljus på gaturum och platser.

- Fasadmaterialmöten ska ske i innerhörn.

- Fönsterpartier i lokaler ska utföras i stål eller trä.

- Bostadsentréer ska utföras i stål eller trä och markeras tydligt i fasad.

Artikulerade hörn och indrag skapar entrémotiv



Vy 3 mot Thunströms väg från östhusen



Illustration: ÅWL Arkitekter



Fasad A-A vid Vertikalplatsen västerut



Fasad mot gård, L4 - L5

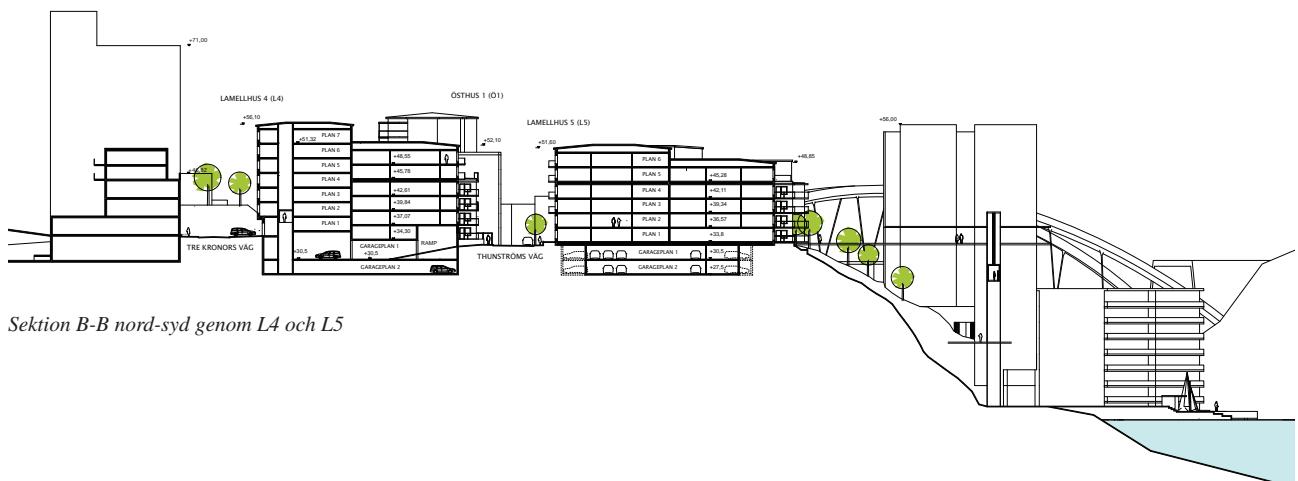


Vy 1 från gamla stenhuset mot bagerisilon

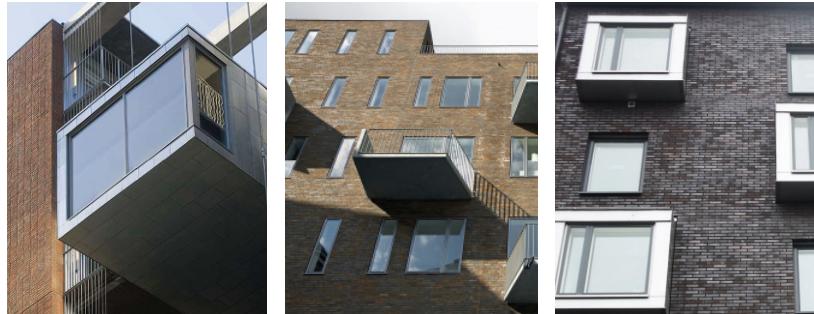
Illustration: ÅWL Arkitekter

Illustration: ÅWL Arkitekter

Illustration: ÅWL Arkitekter



Sektion B-B nord-syd genom L4 och L5



Referensbilder lamellerna



Vy 2 från Kvarnholmstorget mot Tre Kronors väg

Illustration: ÅWL Arkitekter

Punkthusen (P1-4)

Punkthusen saknar den yttre offentliga sidan då de mer liknar hus i park i sin placering i det inre av kvarteren mot branten i söder.

Från de intima gårdarna mellan punkthusen och lamellhusen kan man ta del av vyn över Svindersviken.

Punkthusen skiljer sig från lamellerna genom sin mer kubiska gestalt och siluett. Hushöjden varierar från fyra till fem våningar. Även i fronten mot branten får punkthus och lameller olika uttryck vilket ger en rytm i bebyggelsefronten. Fasaderna är ljusa och lätta med inslag av accentfärgar. Bostadsentréer markeras tydligt i fasad och ges ett gediget och tydligt utförande.

Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utförs i glas, smide eller perforerad metall.

Punkthusens hörnlägenheter ger bostäder med fönster och balkonger i två väderstreck.

Punkthusens fronter mot Svindersviken ska brytas upp och markeras vertikalt med färg eller material för att ge ett balanserat intryck.



SAMMANFATTNING

- Fasaderna ska vara i ljus puts. Inslag av accentfärgar kan finnas på balkonger och skärmtak etc.
- Balkongundersidor ska målas
- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utförs i glas, smide eller perforerad metall.
- Bostadsentréer ska utföras i stål eller trä och markeras tydligt i fasad.
- Punkthusens fronter ska brytas upp och markeras vertikalt med färg eller material för att ge ett balanserat intryck.



Fasad A-A mot gårdsdel, västerut mot P2



Vy 1 mot punkthusen från pipelinepromenaden

Illustration: ÅWL Arkitekter

Illustration: ÅWL Arkitekter



Vy 3 mot P3 fågelperspektiv mot söder



Vy 2 mot punkthusen

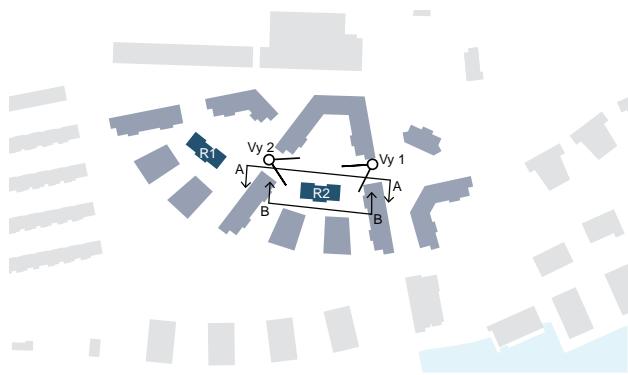
Låghusen (R1-2)

Låghusen i tre våningar innanför kvarterets inramande högre delar artikulerar Thunströms väg och ger ett småskaligt intryck utan att skugga och skymma. Förskjutning i plan av lägenheterna skapar en entréplats och ger en mindre och mer intim skala.

Tre olika kulörer av ljusare tegel på de förskjutna delarna förstärker småskaligheten.

Bostadsentréer markeras tydligt i fasad och ges ett gediget och tydligt uttryck.

Balkonger på gavlar och förskjutning av fönsterpartier kan ytterligare detaljera och förstärka småskaligheten. Balkonger ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller perforerad metall.



SAMMANFATTNING

- Fasader ska vara av platsmurat tegel i tre olika kulörer av ljus tegel. Inslag av accentfärgar kan finnas på balkonger och skärmtak etc.
- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller perforerad metall.
- Balkongundersidor ska målas
- Bostadsentréer ska utföras i stål eller trä och markeras tydligt i fasad.



Flygvy 1 över låghus

Illustration: ÅWL Arkitekter



Vy 2 längs med Thunströms väg

Illustration: ÅWL Arkitekter



Volymstudie A-A, låghus sett från Thunströms väg mot söder

Illustration: ÅWL Arkitekter



Volymstudie B-B, låghus sett från gård mot norr

Illustration: ÅWL Arkitekter

Östhusen (Ö1-2)

Östhusen utgör den östra entrén till platån och Kvarnholmens centrala delar.

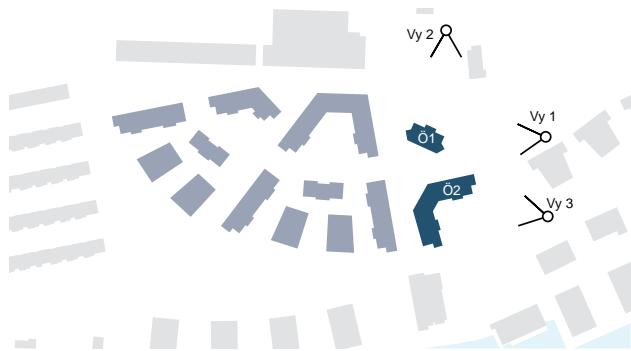
Det södra huset (Ö2), varierar i fyra till sex våningar och har en form som ansluter till lamellhusen på platån medan det norra, i fem plus två indragna våningar, har en solitär placering och utformning.

Det södra huset flankerar Kvarnholmsvägen och Vertikalstråket och definierar platsen vid början av Thunströms väg. Det utgör också en gräns mot naturmarken som löper från den nordöstra delen över Kvarnholmsvägen och vidare ner mot söder och branten framför platån.

Det norra huset (Ö1) kan ha en mer specifik och uttrycksfull gestalt som särskiljer sig från övrig ny bebyggelse på platån.

Bostadsentréer markeras tydligt i fasad och ges ett gediget och välkomnande utförande.

Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utförs i glas, smide eller perforerad metall.



SAMMANFATTNING

- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utförs i glas, smide eller perforerad metall.

- Balkongundersidor ska målas

- Bostadsentréer ska utföras i stål eller trä och markeras tydligt i fasad.

Ö1

- Fasader ska vara i ljus puts. Inslag av accentfärg kan finnas på balkonger och skärmtak etc.

Ö2

- Fasader mot offentliga gator ska vara av platsmurrat tegel i varierande toner. Inslag av accentfärgar kan finnas på balkonger och skärmtak etc.

- Fasader mot gårdar ska vara i ljus puts. Inslag av accentfärgar kan finnas på balkonger och skärmtak etc.



Vy 1 östra entrén till platån

Illustration: ÅWL Arkitekter



Vy 2 från skolans bollplan



Flygvy 3 över östhus 1 och östhus 2

Illustration: ÅWL Arkitekter

Gårdar

Bostadsgårdar platån

Bostadsgårdarna på platån vänder sig mot söder och väster och har fina solförhållanden och härifrån ges utblickar över vattnet och naturmarken. Gårdarna terrasseras så att gården närmast spisbrödfabriken ligger högst och gården närmast naturmarken ligger lägst.

Gårdarna avgränsas av mur mot gatan och mot naturmarken för att skapa en tydlig gräns mellan den privata gården och de offentliga ytorna.

På gårdarna ska det finnas utrymme för att sitta i solen, för grillning, lek, blomprakt och för cykelparkering.

Under gårdarna ligger garagen. Det är viktigt att jorddjupen är tillräckliga för att säkerställa att grönska och mindre träd kan etablera sig. Den planterbara överbyggnaden ska vara minst 450 mm. För att möjliggöra för större träd ökas överbyggnaden till minst 650mm på utvalda platser.

Karaktären på gårdarna är grön och trädgårdslik - i kontrast till det offentliga Diagonalstråket och naturmarken. Gårdarna ska vara så gröna som möjligt och andelen hårdgjord yta minimeras.

Uteplatser i marknivå avgränsas med tät häckar för att minimera insynen. Uteplatser som vetter mot naturmarken anpassas till terrängen i karaktär.

SAMMANFATTNING

- Gårdarnas karaktär ska vara trädgårdslik i kontrast till naturmarken.

- Det ska finnas en mur mellan gata och gård vilken får vara max 110 cm hög.

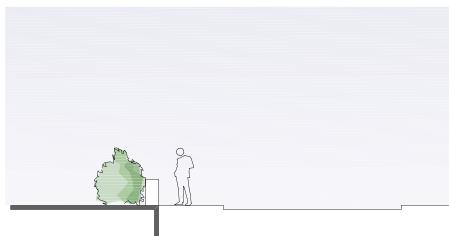
- Mellan naturmark och gård ska det finnas ett räcke eller en låg mur för att markera gränsen mellan offentligt och privat.

- Andelen hårdgjord yta ska minimeras och tjocklek på planterbart bjälklag ska vara minst 450 mm.

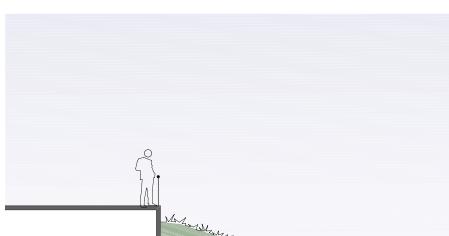


Illustration: ÅWL Arkitekter

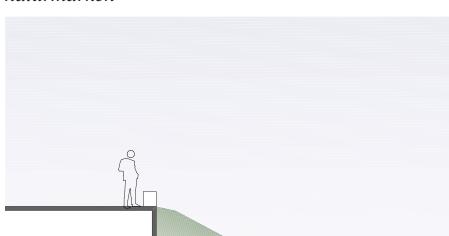
Vy gård mellan punkthusen mot norr



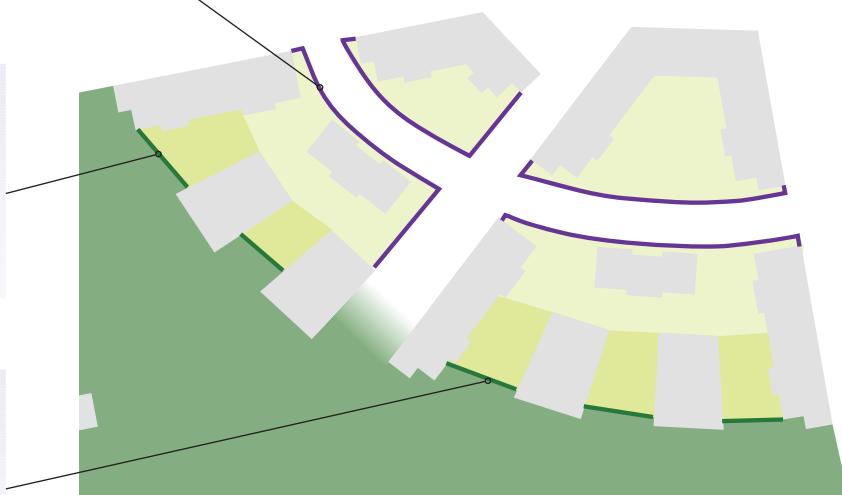
Princip vid garage/gård och gata



Princip vid garage/gård med nivåskillnad mot naturmarken



Princip vid garage/gård i nivå med naturmarken



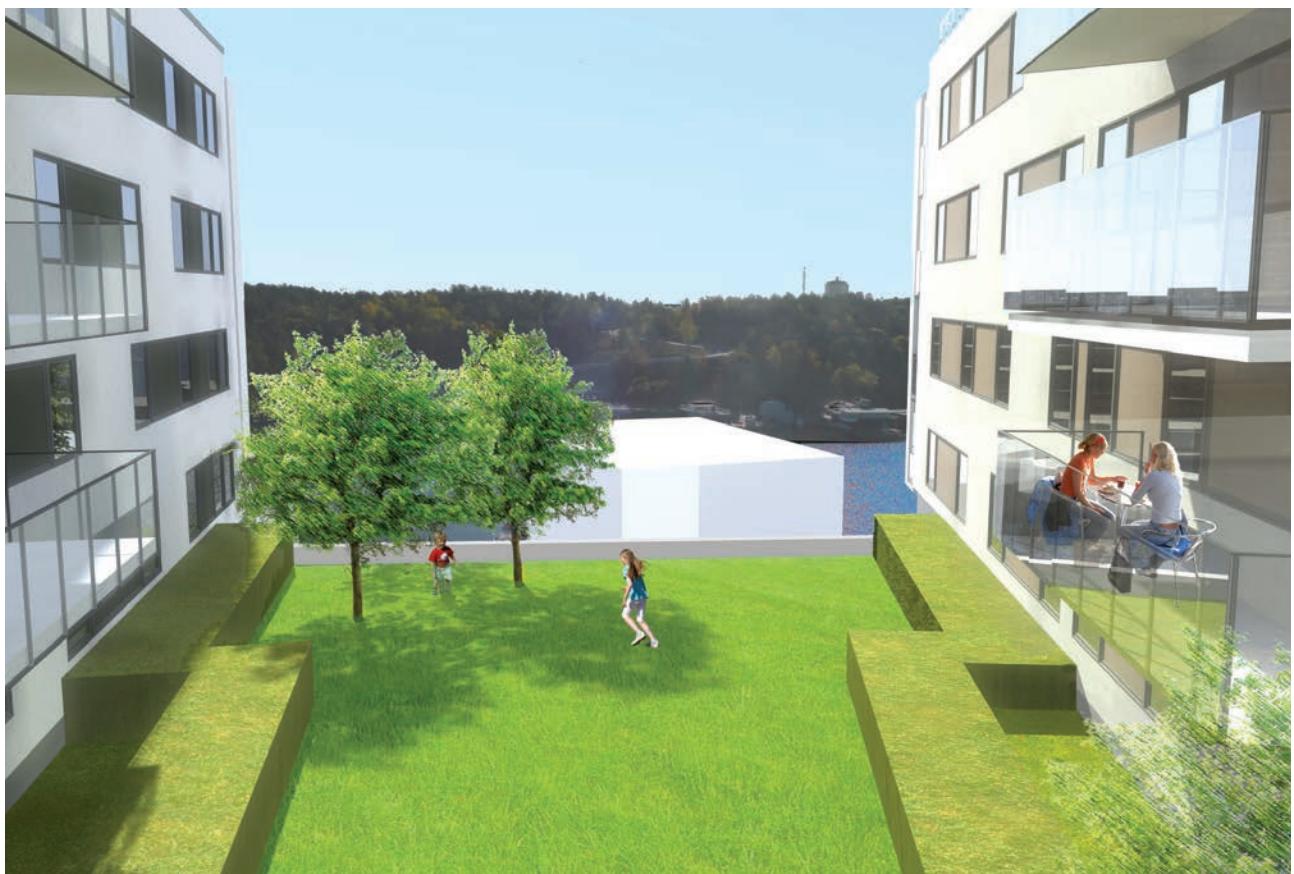
Koncept: gårdarna är gröna och trädgårdslika och har en tydlig gräns mot naturmarken och gatan. Det offentliga Diagonalstråket övergår utan mur i naturmakten.

Illustration: ÅWL Arkitekter



Illustrationsplan

Illustration: ÅWL Arkitekter



Vy gården mellan punkthusen mot vattnet

Illustration: ÅWL Arkitekter

Bostadsgårdar östhusen

Östhusens bostadsgårdar ligger intill befintlig naturmark och karaktären anpassas till denna. På gårdarna ska det finnas utrymme för att sitta i solen, för grillning, lek och blomprakt.

Strävan är att gårdarna ska vara så gröna som möjligt och andelen hårdgjord yta minimeras.

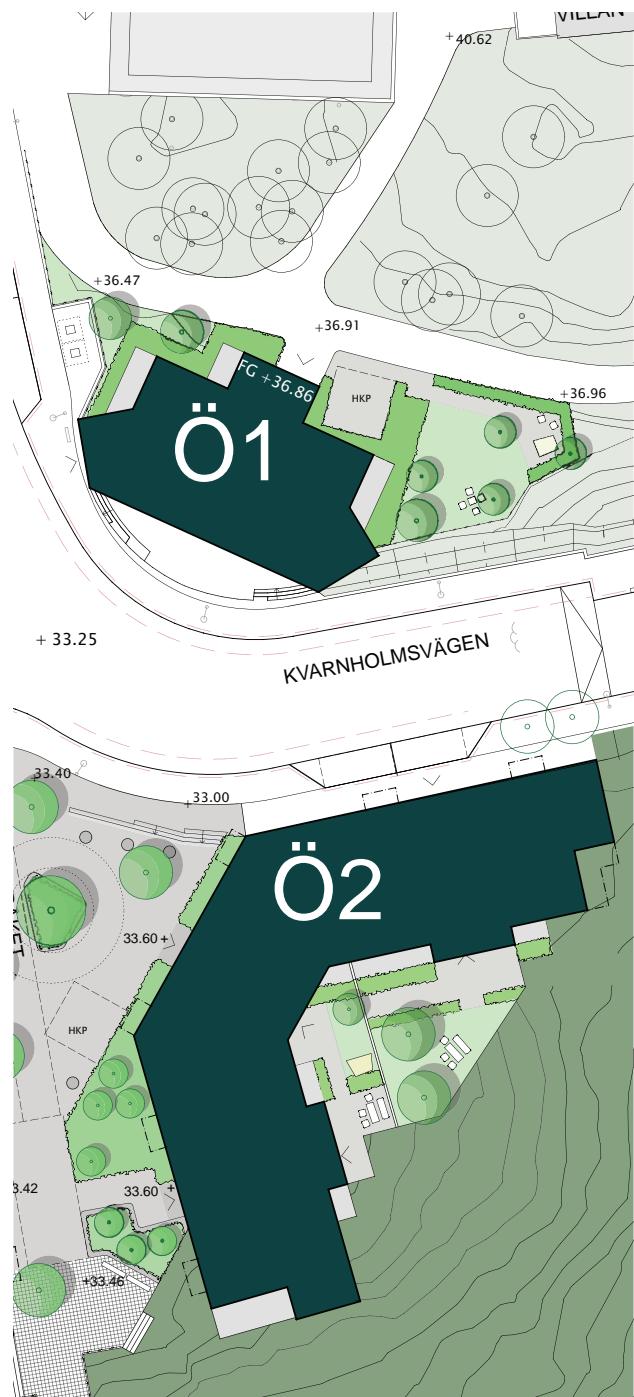
Uteplatser i marknivå avgränsas med tät häckar för att minimera insynen. Uteplatser som vetter mot naturmarken anpassas till den omgivande naturmarken i karaktär.

SAMMANFATTNING

- Gårdarna ska anpassas till intilliggande befintlig naturmark.

- Andelen hårdgjord yta ska minimeras.

Illustration: ÅWL Arkitekter



Illustrationsplan

Offentliga ytor

Sprisbrödsplatsen och Diagonalstråket

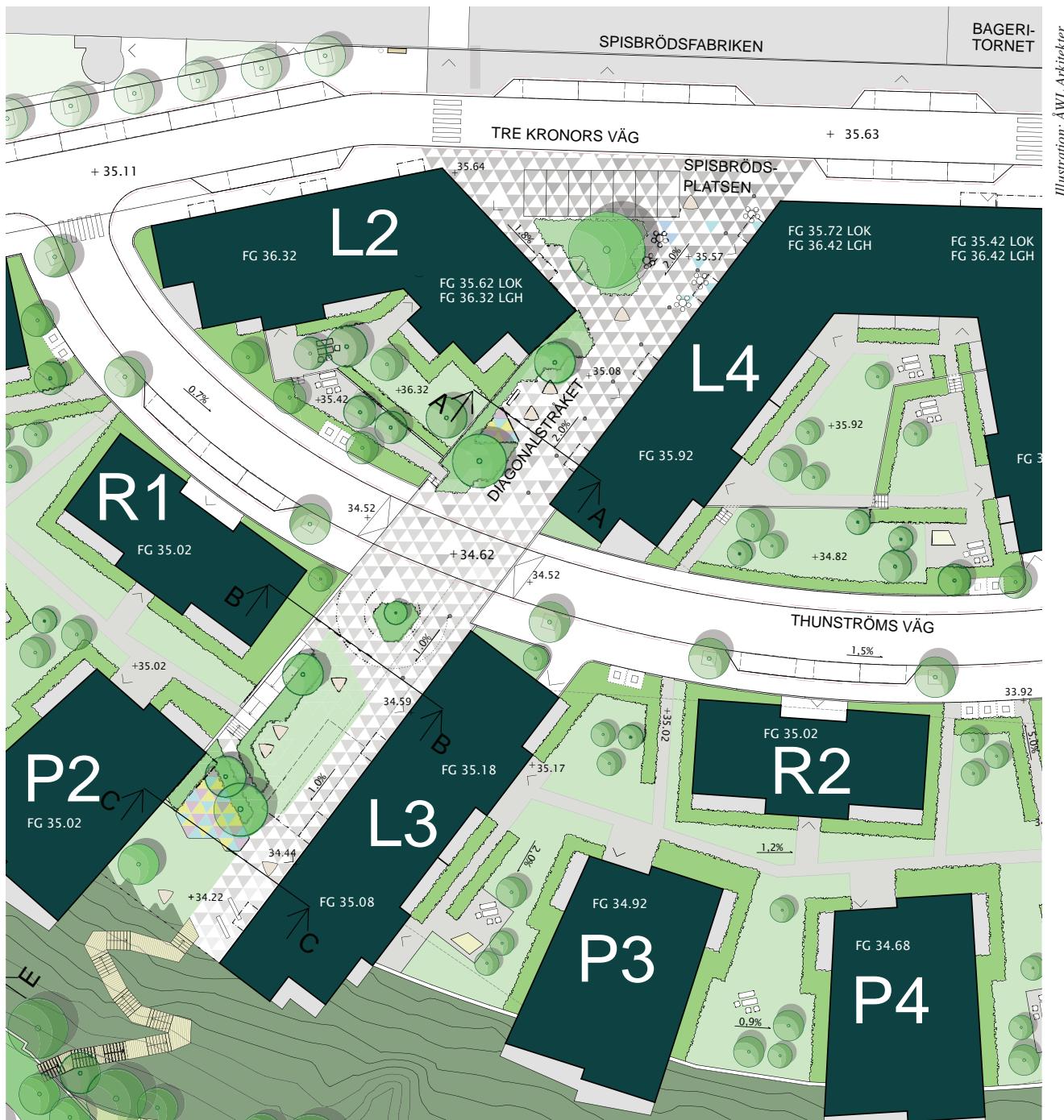
Närmast bageritornet skapas en offentlig yta: Spisbrödsplatsen. Ytan utgör nod för Tre kronors väg, diagonalstråket och passagen genom spisbrödfabriken. Den är kopplad till Kvarnholmstorget och de kommersiella ytorna vid Spisbrödfabriken. Solförhållanden är goda och vid bottenplanet, som lämpar sig väl för butikslokaler, finns utrymme för t.ex. en uteservering.

Diagonalstråket är huvudpassagen för fotgängare genom platån i nordsydlig riktning.

Stråket utformas så att det bjuder in allmänheten. Hela stråket lutas – ca 2% - från den övre delen vid Spisbrödsplatsen till den nedre vid naturmarken.

SAMMANFATTNING

- Ett genomgående markmaterial ska läggas på hela ytan för Spisbrödsplatsen och Diagonalstråket.
- Trafiken ska vara underordnad fotgängare vid övergången på Thunströms väg.
- Trappan till lekplatsen ska anpassas omsorgsfullt till naturmarkens topografi och vegetation.



Illustrationsplan

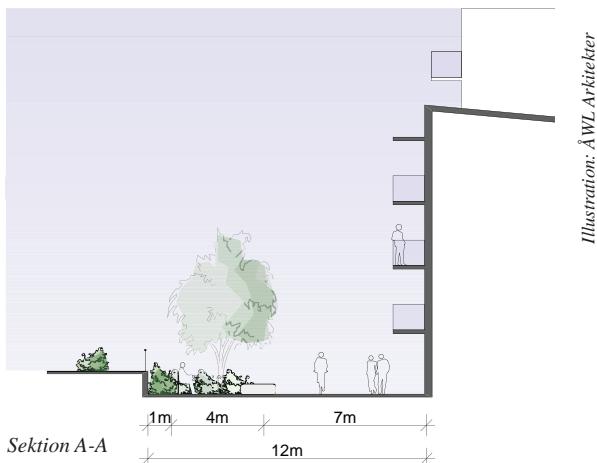


Illustration: ÅWL Arkitekter

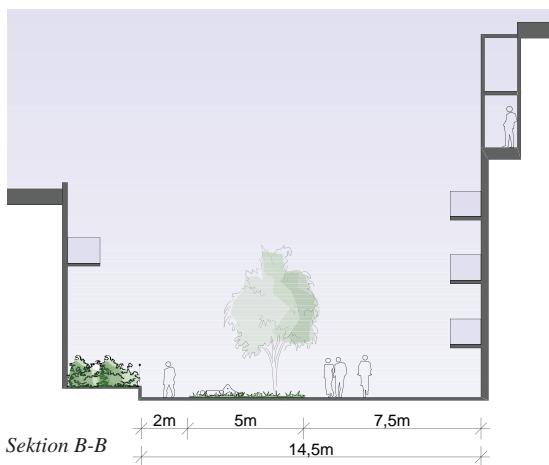


Illustration: ÅWL Arkitekter

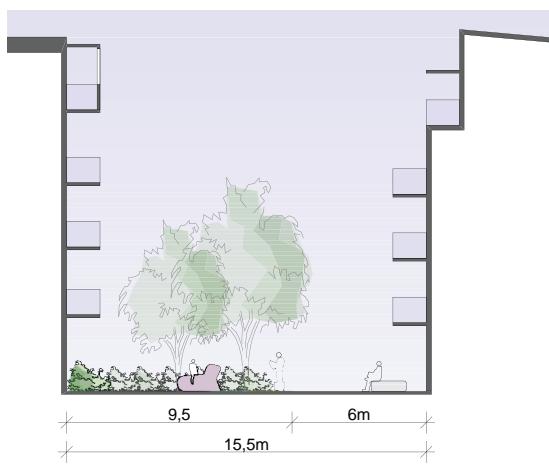


Illustration: ÅWL Arkitekter



Vy stråk

En genomgående markbeläggning håller samman ytan för Spisbrödsplatsen och Diagonalstråket och fungerar också som ett identitetsskapande drag. Markmönstrets föreslagna triangelform tar avstamp i den övre torgbildningens trekantsform. Mönstret består av tex trianglar i minst fyra olika kulörer i t.ex. betong eller granit. Dessa kombineras så att marken blir ljusare när man närmar sig naturmarken. Utrymme för träd kan skapas genom att ta bort en triangel. Likaså kan mönstret mjukas upp genom tillägg av ytterligare kulör på utvalda ställen. Mönstret på markbeläggningen är underordnat vikten av ett plattspecifikt stråk och identitetsskapande material.

Karaktären i den övre delen är mer formell; närmast bageritornet finns utrymme för en uteservering på stråkets östra sida. De publika sittplatserna är förlagda till möbleringszonen längs stråkets västra sida liksom utrymme för aktiviteter och att sitta i solen och beskåda utsikten. Den nedre delen av stråket som ligger närmast naturmarken kan med fördel inrymma aktiviteter som ansluter till naturlekplatsen nedanför som till exempel en mindre informell lekuta.

Stråket avslutas i söder med en trappa i trä som löper ner längs bergets kant till naturlekplatsen "Lilla Kvarnholmen". Trappan följer bergets sluttning och läggs utanpå berget. Dragningen tar hänsyn till befintliga träd samt formerna i berget. Diagonalstråket ligger i nivå med överkanten av den befintliga naturmarken och det finns ingen gräns mellan de båda ytorna.

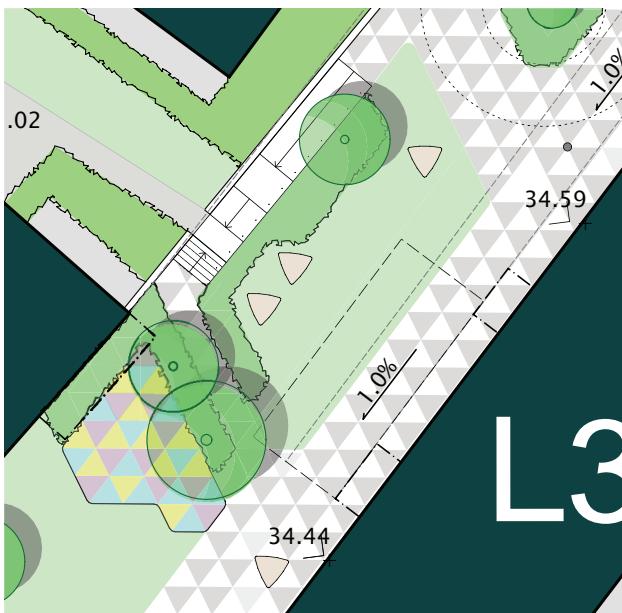
Angöringstrafik är underordnad fotgängare och ytor för till exempel vändzoner och parkering integreras i utformningen av stråket. Vid övergången vid Tre Kronors väg är trafiken överordnad Diagonalstråket. Vid övergången vid Thunströms väg är stråket/fotgängare överordnade trafiken.

Planteringarna fungerar som rumsbildare och dekoration i stråket. Vegetationen är låg och sammanhållen och växtmaterialets karaktär ansluter till naturmarken nedanför. Planteringarna kan liknas vid en stiliserad hällmark.



Vy stråk mot Svindersviken

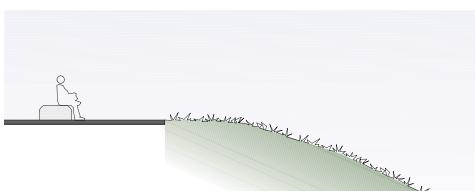
Illustration: ÅWL Arkitekter



Detalj av triangelformad markbeläggning och informella sittplatser mellan planteringsytor och trädgrupper.



Detalj av den terränganpassade trappan som förbinder naturlekplatsen "Lilla Kvarnholmen" och Diagonalstråket.



*Princip för övergång mellan stråk och naturmark.
Offentligt stråk övergår i nivå med allmän naturmark utan mur.*



Perspektiv trappa

Vertikalplatsen

Vertikalplatsen är en del av stråket mellan Kvarnholms-torget och Vertikalhuset. Byggnaderna kring platsen förstärker riktningen mot Vertikalhuset.

I material och karaktär är Vertikalplatsen en enklare version av Kvarnholmstorget. Det finns möjlighet att stanna upp och sitta ner: de sittpuffar i granit som finns på Kvarnholmstorget återkommer här. Markmaterialet är smågatsten. Där det krävs tillgänglighet ska hällar av granit läggas.

Angörande trafik är underordnad fotgängare. Framför Ö2 finns en HKP anvisad vilken inlemmas i platsens utformning.

Höjdskillnad mellan gata och stråk tas upp med en trappa närmast byggnad Ö2.



Flygperspektiv mot Vertikalplatsen



Vy mot Vertikalhuset

SAMMANFATTNING

- Platsens karaktär, form och material ska ansluta till Kvarnholmstorgets.

- Ytan ska fungera både som platsbildning och för angöring. Ev. trafikfunktioner ska vara underordnade fotgängare.

- Närast Ö2 ska en HKP rympas, denna inlemmas i utformningen av platsen.

- Markmaterialet ska vara granit lika Kvarnholms-torget.

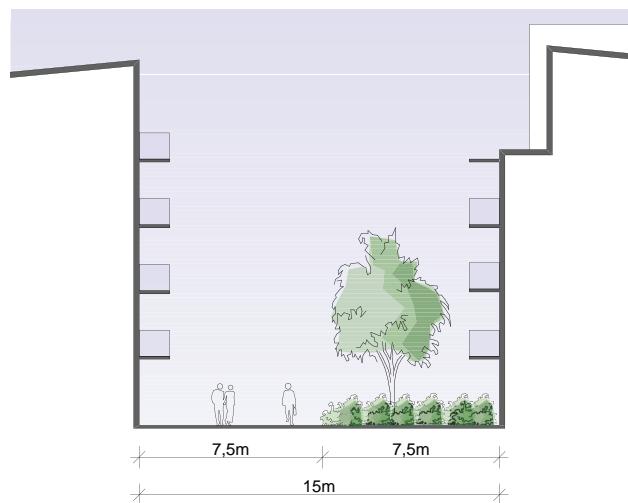


Illustration: ÅWL Arkitekter



Illustration: ÅWL Arkitekter

Naturlekplatsen, "Lilla Kvarnholmen"

I slutningen nedanför Diagonalstråket skapas en plats för lek och samvaro. Naturlekplatsen "Lilla Kvarnholmen" skjuts in i naturmarken på platsen för den befintliga parkeringen. Denna yta är horisontell och därfor möjlig att vistas på. I ryggen skyddar den södervända naturslänten.

"Lilla Kvarnholmen" är en plats som ska fungera både för barn och vuxna. Mot den södervända slutningen finns sittplatser för picknick och grillning.

Parkens element och lekredskap har en koppling till Kvarnholmens historia och arkitektur. Lekhus och redskap är specialbyggda, platsanpassade och har ett genomgående unikt stilmanér.

Parken förses med räcken för att skydda från fall i den branta terrängen.

Lekplatsen utformas så att det är tydligt att den är en offentlig stadsdelslekplats som är till för alla. Eftersom parken ligger lite dold på en mindre central plats är det lämpligt att det skyllas till "lilla Kvarnholmen" från stråk och platser där många rör sig. Väl på plats kan en informationstavla berätta om Kvarnholmens historia och byggnader.

SAMMANFATTNING

- Naturlekplatsen "Lilla Kvarnholmen" ska utformas som en offentlig stadsdelslekplats som är till för alla.

- Lekhus och lekredskap ska specialbyggas och anpassas till platsen. Stilmanér och form ska anknyta till Kvarnholmens historia.

- Det ska finnas skyllning till lekplatsen från centrala Kvarnholmen.



Foto : ÅWL Arkitekter



Illustration: ÅWL Arkitekter



Foto : ÅWL Arkitekter

Referensbilder från lekplatsen "Bryggartäppan" på Södermalm

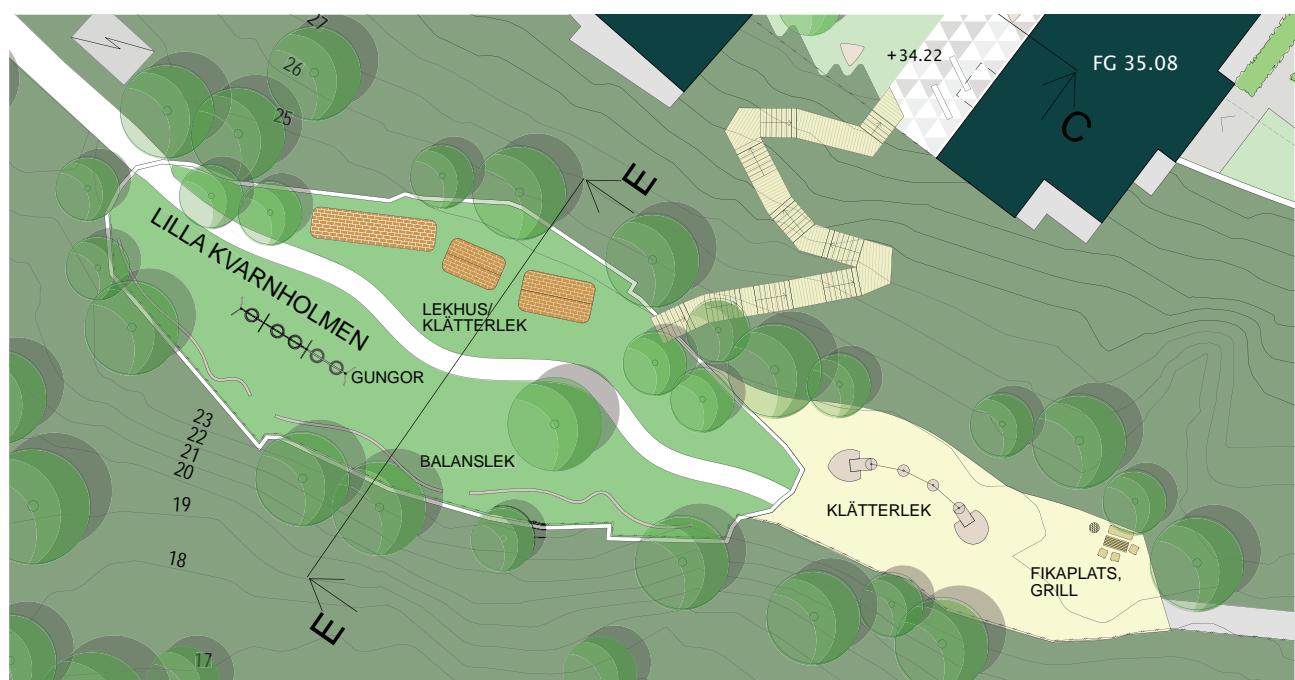


Illustration: ÅWL Arkitekter

Illustrationsplan

Gator

Tre Kronors väg vid platåen

Gatan, som är en lokalgata i området, löper från Spisbrödfabriken fram till västhusen. Här beskrivs gestaltningen av sträckan fram till radhusen.

Den norra sidans trottoar och körbana framför Spisbrödfabriken är en förlängning av Kvarnholmstorget och genomförs i samma utförande, dvs i smågatsten och med kantsten av granit.

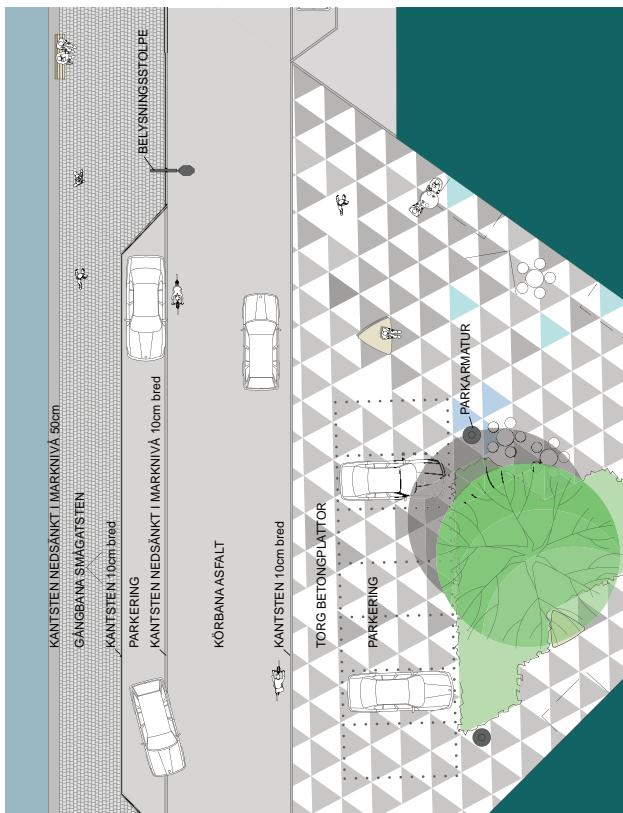
Gatan utförs med dubbelsidig kantstensparkering.

SAMMANFATTNING

- Norra sidans gångbana ska fram till och med portiken vid övergångsstället i spisbrödfabriken utföras i smågatsten och med en extra bred kantsten i granit - likt Kvarnholmstorget. Där det krävs tillgänglighet ska hällar av granit läggas. Bortanför spisbrödfabriken ska trottoaren utformas lika södra sidan.

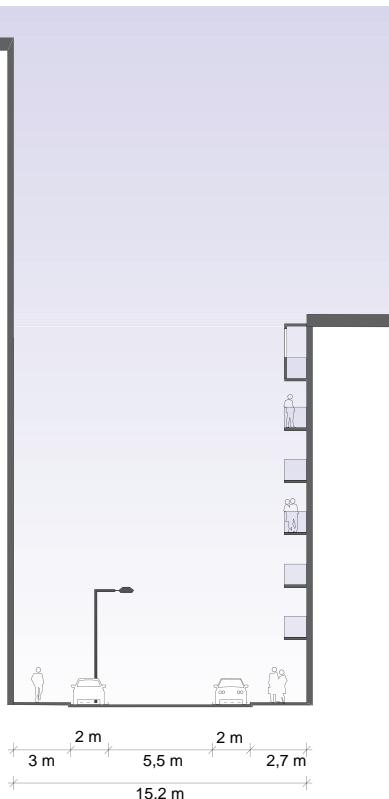
- Södra sidans gångbana ska utföras i asfalt med kantsten av granit.

- Parkeringsfickor ska markeras med nedsänkt kantsten.



Illustrationsplan

Illustration: ÅWL Arkitekter



Sektion



Vy mot Tre Kronors väg vid spisbrödfabriken

Illustration: ÅWL Arkitekter



Vy från Tre Kronors väg mot Diagonalstråket och spisbrödfabriken

Illustration: ÅWL Arkitekter

Thunströms väg

Gatan som är en kvartersgata löper genom platåområdet i öst-västlig riktning och utformas med en mjuk rundning för att ge spänst till gaturummet.

Möbleringszonen med parkering, angöring, belysningsarmaturer och träd förläggs längsmed gatans södra sida. Gatan fungerar även för angöringar, nedfarter till garage och plats för sophämtning.

Den mur som avgränsar gatan från gårdsrummen är en viktig gräns mellan den offentliga gatan och de privata gårdarna. Muren ska inte vara högre än max 110 cm över trottoaren.

SAMMANFATTNING

- Vägbana och trottoar ska utföras av asfalt och kantsten av granit
- Parkeringsfickor ska markeras med nedsäkt kansten.
- Murarna mellan gårdar och gata ska vara max 110cm höga.
- Möbleringszonen ska förläggas på gatans södra sida.



Illustrationsplan

Illustration: ÅWL Arkitekter



Illustration: ÅWL Arkitekter



Perspektiv längsmed Thunströms väg

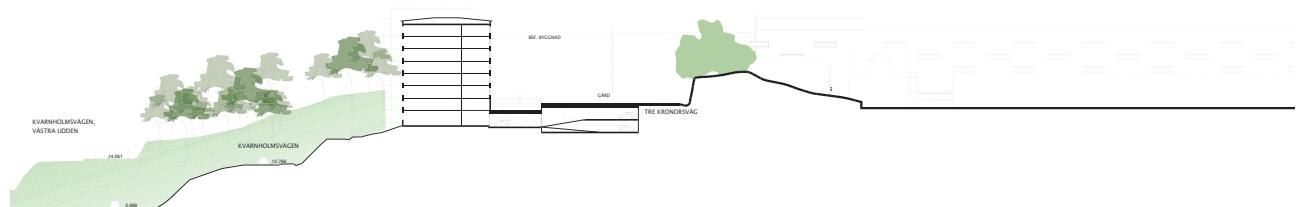
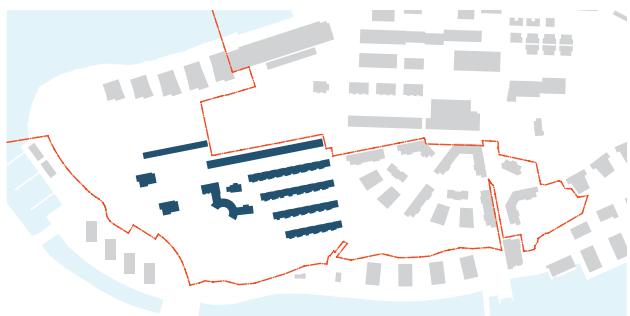
Illustration: ÅWL Arkitekter

VÄSTRA OMRÅDET

Det västra området i DP5 präglas av den befintliga bostadsbebyggelsen och placeringen överst på Kvarnholmen. Härförifrån erbjuds utblickar vida kring; både åt söder och väster. Den äldre bebyggelsen är olika sinsemellan i sin karaktär och utformning men är fint anpassad till platsen och har stora kulturhistoriska värden.

Den nya bebyggelsen kännetecknas av anpassningen till landskapet och de befintliga byggnaderna. De två nya punkthusen har sju våningar, varav den översta är indragen, samt två respektive tre suterrängvåningar. De sluter an till de intilliggande smalhusen genom sina smala gavlar men utgör en kontrast genom sina vertikala former, indrag, kulörer och byggnadsdetaljer. Förskolans lågmälda byggnad vid de röda villorna omfamnar med sin rundade form klippan bakom.

Brofästet från den rivna vägen till Kvarnholmen utgör alltjämt ett entrémotiv för besökare som kommer till Kvarnholmen söderifrån. En park för utsikt och sitta i solen tillskapas på brofästet.



Sektion A-A västhus, förskola, radhus och Stora stenhuset

Illustration: ÅWL Arkitekter



Vy 1 västhus från Finnbona kaj

Illustration: ÅWL Arkitekter

Bebryggelse

Västhuse (V1-2)

Västhuse punkthus utgör ett tydligt nytt tillägg som kontrasterar till befintlig horisontell bebyggelse genom sin vertikala gestalt. De har sitt ursprung i en skiss av Olof Thunström från 1940-talet där sex punkthus ligger längst ut på klippan. Av dessa återstår nu två, men de är placerade i ungefärlig samma läge som Thunströms ursprungliga.

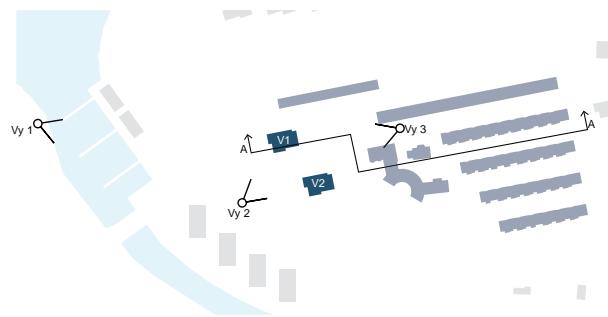
Placeringen av punkthusen skapar med befintlig bebyggelse ett kringbyggt gaturum utan att skymma befintliga hus.

Inslag av kontrasterande material förstärker vertikaliteten och knyter samman hus och gårdsmur. Förskjutningar i plan och ett indrag ger byggnaderna en slank gestalt.

Västhuse punkthusform medger milsvid utsikt mot Stockholms inlopp för de boende.

Balkonger ska vara genomsiktliga och utförs i glas, smide eller perforerad metall.

Bostadsentréer markeras tydligt i fasad och ges ett gediget och välkomnande utförande.



SAMMANFATTNING

- Fasaderna ska vara i ljus puts. Inslag av kontrasterande material och accentfärgar som förstärker vertikaliteten kan finnas.

- Balkongundersidor ska målas

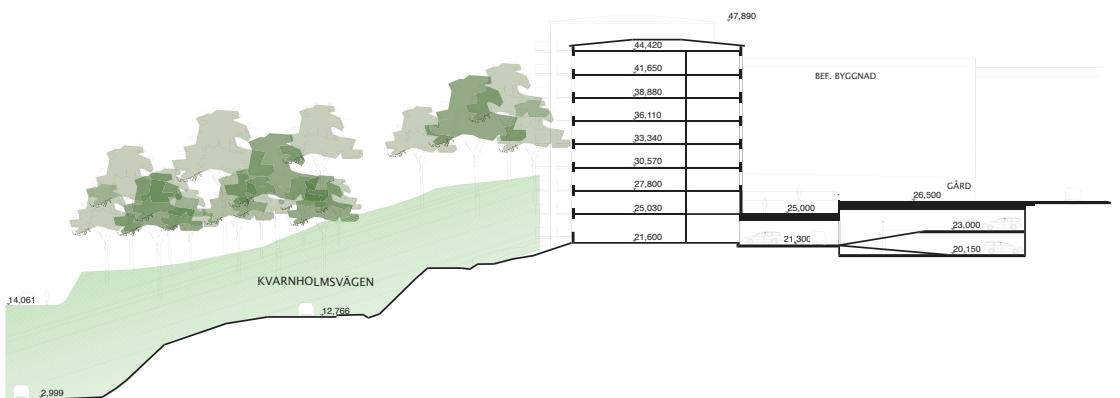
- Balkongfronter ska vara genomsiktiga och utföras i glas, smide eller perforerad metall.

- Bostadsentréer ska utföras i stål eller trä och markeras tydligt i fasad.



Vy västhuse

Illustration: AWL Arkitekter



Sektion genom hus V1, gård och garage



Vy 2 västhus



Flygvy 3 västhus och vattnet

GESTALTNINGSPROGRAM, KVARN HOLMEN ETAPP 5, GRANSKNINGSHANDLING
VÄSTRA OMRÅDET/ BEBYGGELSE/ VÄSTHUSEN (V1-V2)

Förskolebebyggelse

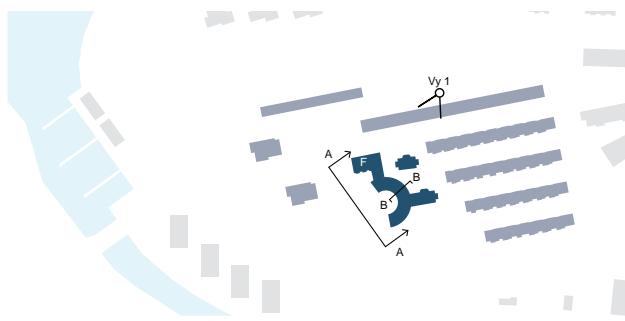
Kvarnholmens förskola (F1)

Den nya förskolan planeras för 8 avdelningar i två plan och kommer att bestå av äldre befintlig bebyggelse som kompletteras med en ny halvcirkelformad byggnad som binder samman förskolans lokaler.

Bebyggelsens disposition är orienterad utifrån en angöring från Tre Kronors väg.

Varje byggnad planeras innehålla två avdelningar samt en matsal. Ett tillagningskök förläggs i butikshuset.

Den nya tillbyggnaden ges en rund form med en stark egen identitet. Från gaturummet kommer den att utgöra bakgrund till de befintliga byggnaderna. Taket utformas med låg profil för att minimera skuggning. På den flackare takdelen föreslås sedumbeläggning. Fasaden utförs med en slät putsad yta och fönster med låg bröstning anpassad till barnen. Färgsättningen anpassas till butikshusets. Terrassen i övre planets innerradie får en skyddad uteplats.



SAMMANFATTNING

- Platsens unika kvalitéer med sitt högt placerade läge i en starkt kuperad terräng ska tas tillvara.

- De antikvariskt värdefulla byggnaderna ska tas tillvara.

- Bebyggelsen ska vara koncentrerad till tomtens norra del, delvis skyddat bakom berget och med angöring från Tre Kronors väg.



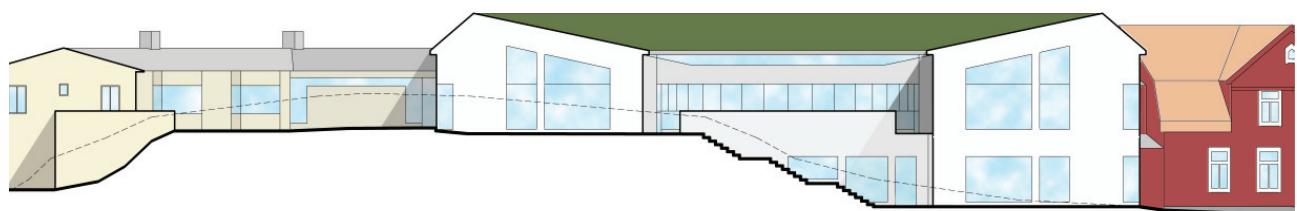
Flygvy I förskola mot sydväst

Illustration: Carlsteds Arkitekter

De befintliga byggnaderna kommer att anpassas för att uppfylla dagens krav på klimat, teknisk försörjning, konstruktion mm.

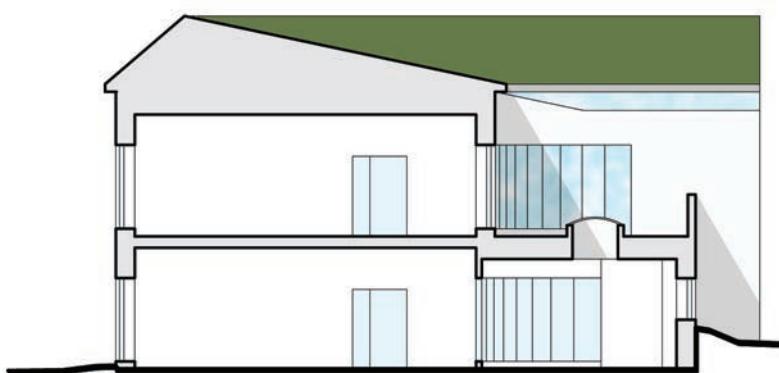
De två trävillorna uppfördes ursprungligen som bostäder ca 1920. Villorna har bedömts vara betydelsefulla ur stadsbildsynpunkt varför det är viktigt att karaktären bibehålls vid renovering och återuppförande. Materialen ska vara rödmålad panel, vita snickerier och lertegel. Se vidare kap. bef. bebyggelse. Detaljplanen möjliggör återuppförande av den södra villan med samma stil och uttryck som befintlig, den kopplas ihop med den nya tillbyggnaden väster om villorna. Norra villan integreras med förskoleverksamheten utan sammankoppling med det nya huset men tillåts byggas ut på västra gaveln med hiss- och trapphus. Denna tillbyggnad ges ett modernare uttryck men anpassas till befintlig bebyggelse genom en faluröd fasadpanel, men med en avvikande typ utan vita knutar.

Butikshuset är från 1934. Butikshuset utseende med de stora skyltfönstren behålls. De spritputsade fasaderna ersätts med en slät puts som målas i ursprunglig ljus kulör.



Fasad A-A

Illustration: Carlsteds Arkitekter



Sektion B-B

Gårdar

Bostadsgårdar västhus

Bostadsgårdarna ligger ovanpå garaget i slutningen mellan de två punkthusen (V1 och V2). Mitt emellan Västhусens gårdar löper ett offentligt stråk som förbinder Tre kronors väg och busshållplatsen på Kvarnholmsvägen.

Gårdarna terrasseras för att ansluta till befintliga höjder. På gårdarna ska det finnas utrymme för att sitta i solen, för grillning, lek, blomprakt och för cykelparkering.

Gårdarna får, eftersom de ligger på bjälklag, en planterbar överbyggnad på minst 450 mm för att öka födröjningen av dagvatten. För att möjliggöra för större träd ökas överbyggnaden till minst 650mm på utvalda platser. Gårdarna ska vara så gröna som möjligt och andelen hårdgjord yta minimeras.

SAMMANFATTNING

- Gårdarnas karaktär ska vara trädgårdslig i kontrast till naturmarken.
- Det genomgående gångstråket ska utformas med en tydlig offentlig karaktär.
- Andelen hårdgjord yta ska minimeras och tjocklek planterbart bjälklag ska vara minst 450 mm.



Illustration: ÅWL Arkitekter

Vy mellan västhusen

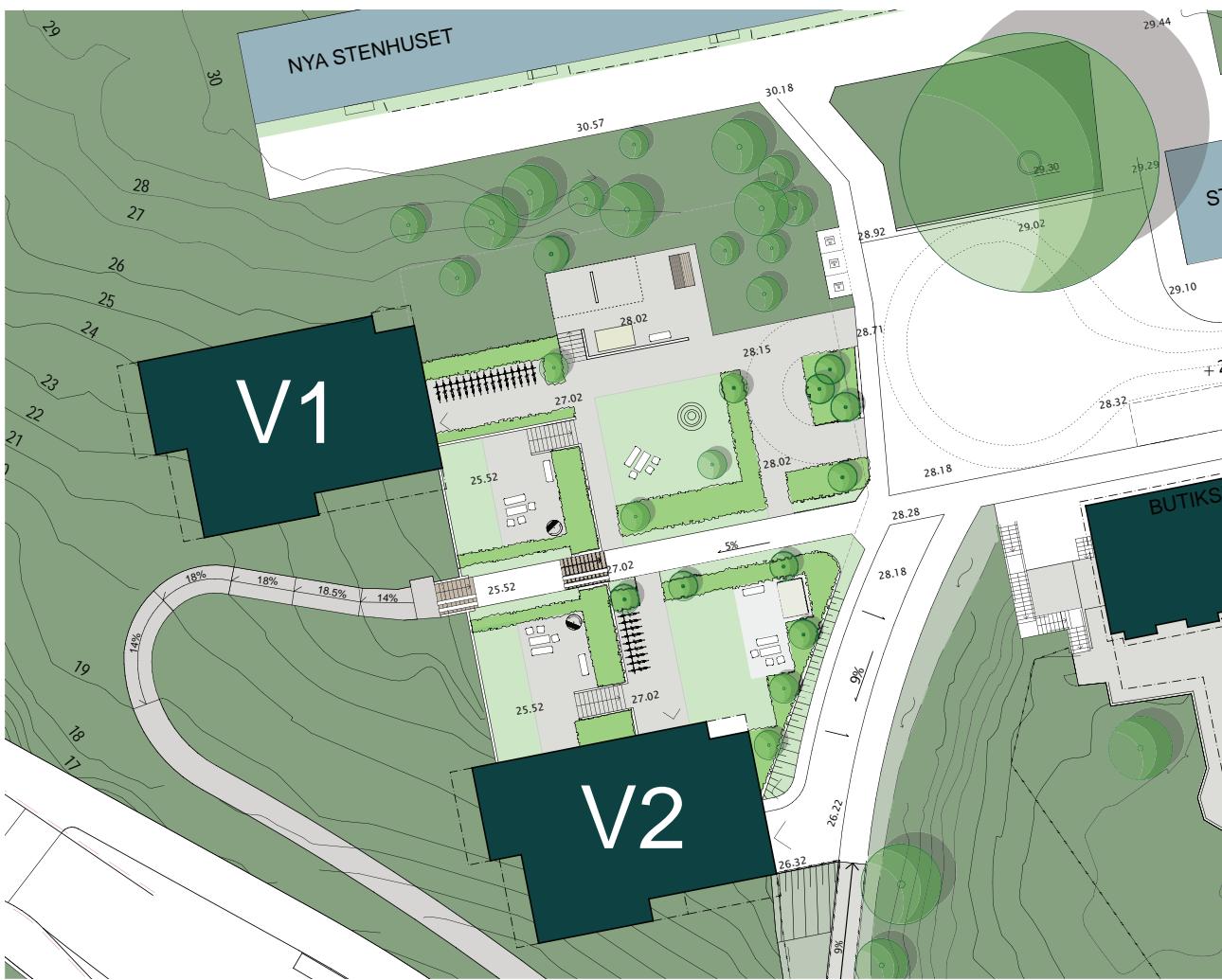


Illustration: ÅWL Arkitekter

Illustrationsplan

Förskolegård

Gårdsrummet

Förskoletomten är belägen högst upp på Kvarnberget med vidsträckta utblickar mot Stockholms inlopp. I den södra och västra delen består tomtens stor del av berg i dagen med bergsklackar och svackor, karaktärsfulla tallar och ekar i marktäckande risvegetation. I den östra delen nedanför bergskammen förekommer flera större träd främst ek, lönn och tall. Ett flertal av dessa kommer att behöva fällas för att kunna uppföra den nya byggnaden. Det är därför extra viktigt att bevara större träd där det är möjligt och även plantera nya träd.

Terrängen med variationsrika naturgivna rumsligheter och relativt begränsade plana ytor ger ur leksynpunkt ett spännande gårdsrum. Planeringen av lekmiljön kommer ur säkerhet- och tillgänglighetssynpunkt att bli mer komplex än vid planare markförhållanden.

Utformning

Huvudentrén som är vänd mot Tre Kronors väg får parkering längs med vägen för att lämna och hämta barn. En handikapparkering anordnas på tomtens anslutning till huvudentrén. Parkering för personal kommer i mån av utrymme att tillgodoses i samverkan med övrig bebyggelse.

Varumottagningen och sophantering är placerad i Butiks-husets västra gavel med angöring för transporter längs med gatan. En anpassning mellan gatunivå och Butiks-husets norra fasad kommer att behöva göras. Förskolans entréer i övre och nedre plan är sammanbundna med gångförbindelser och trappor för att kunna röra sig runt bebyggelsen.



Illustrationsplan

SAMMANFATTNING

- Terrängen ska formas/bearbetas så att variationsrika och naturgivna rumsligheter tas tillvara.

- Befintliga träd som är möjliga att spara ska tas tillvara. Nya träd ska planteras för att förstärka gårdsrummarnas form och innehåll.

- Förskolans gårdar ska gestaltas på ett sätt som skapar en platsspecifik och inspirerande miljö för barnen och förskolans personal. Utformningen ska stämmas av med pedagogiskt ansvarig för förskoleverksamheten.

- Gården/gårdarna ska innehålla zoner anpassade för både mindre och större barn.

- Lekutrustning ska till stor del vara platsbyggd och/eller anpassas till befintlig terräng.

- Material som används ska vara miljögodkända och ska väljas med tanke på långsiktig hållbarhet och tilltalande patina vid slitage/åldrande.

Förskolans gård uppdelas i lekzoner för mindre barn och större barn, som ska vara inspirerande och ge motoriska utmaningar. Här ska finnas lekutrustning på anlagda ytor och i naturlig terräng, skyddade sittplatser för olika utomhusaktiviteter och plats för odling.

Träspänger och ramper kommer att byggas till utsiktspunkter och för att skapa tillgänglighet för rörelsehindrade. Med tanke på omgivande branter kommer gårdsrummet att inhägnas med höga säkerhetsstaket.

Offentliga platser

Radhusgrönningen

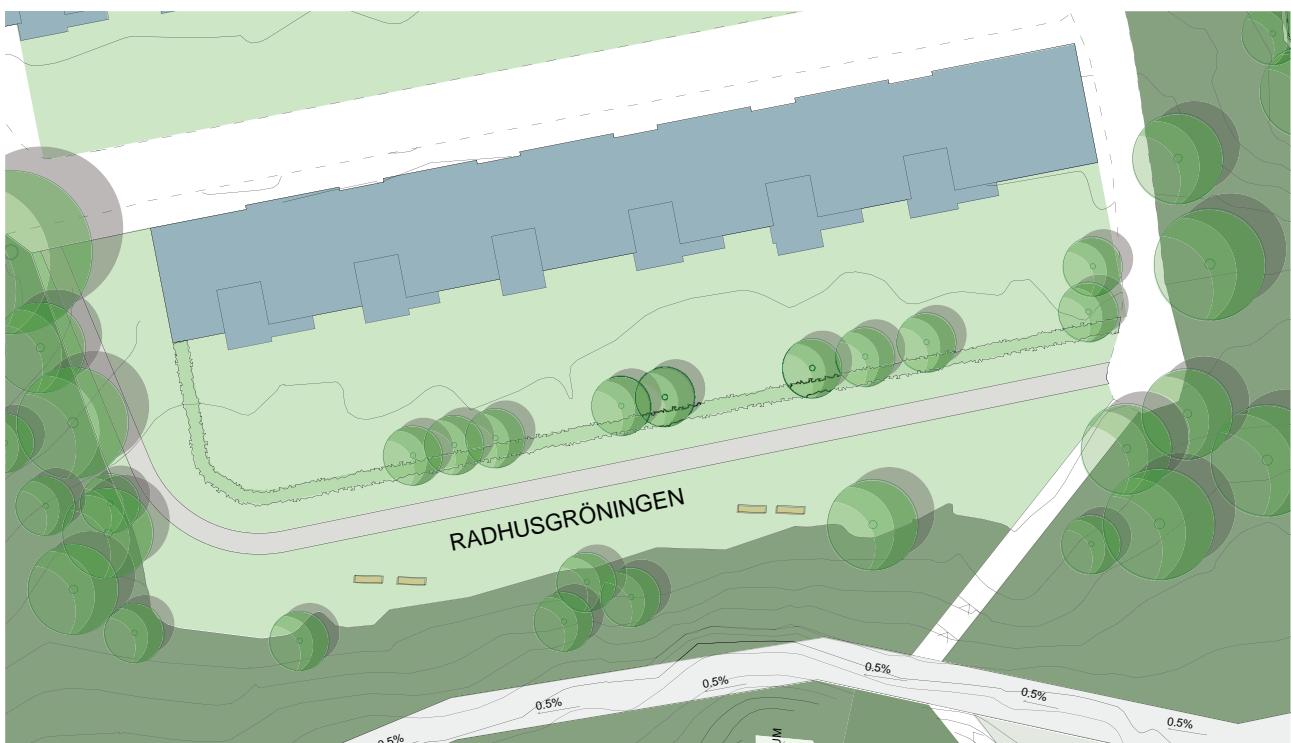
På den lilla plana grönytan nedanför Olof Thunströms låga radhuslängor skapas en liten offentlig parkyta. För att förbättra åtkomsten av platsen, och för att signalera att den är allmän, dras en smal gångväg i grus mellan gräsytan och radhustomterna.

Ett par bänkbord placeras på gräsytan för att möjliggöra för pincknick och att sitta i solen.

SAMMANFATTNING

- En gångväg ska ställas i ordning mellan radhuslängan och gräsytan framför.

- Det ska finnas plats för att sitta i solen.



Illustrationsplan

Illustration: ÅWL Arkitekter

Brofästet

På den gamla vägbanken nedanför västhusen skapas en ny park med vacker utsikt åt väster. I öster ramas platsen in av naturklippor. Ett par bänkbord gör det möjlig att sitta i solen och ha picknick.

SAMMANFATTNING

- En gångväg ska ställas i ordning mellan vändplanen och parken.

- Det ska finnas plats för att sitta i solen.

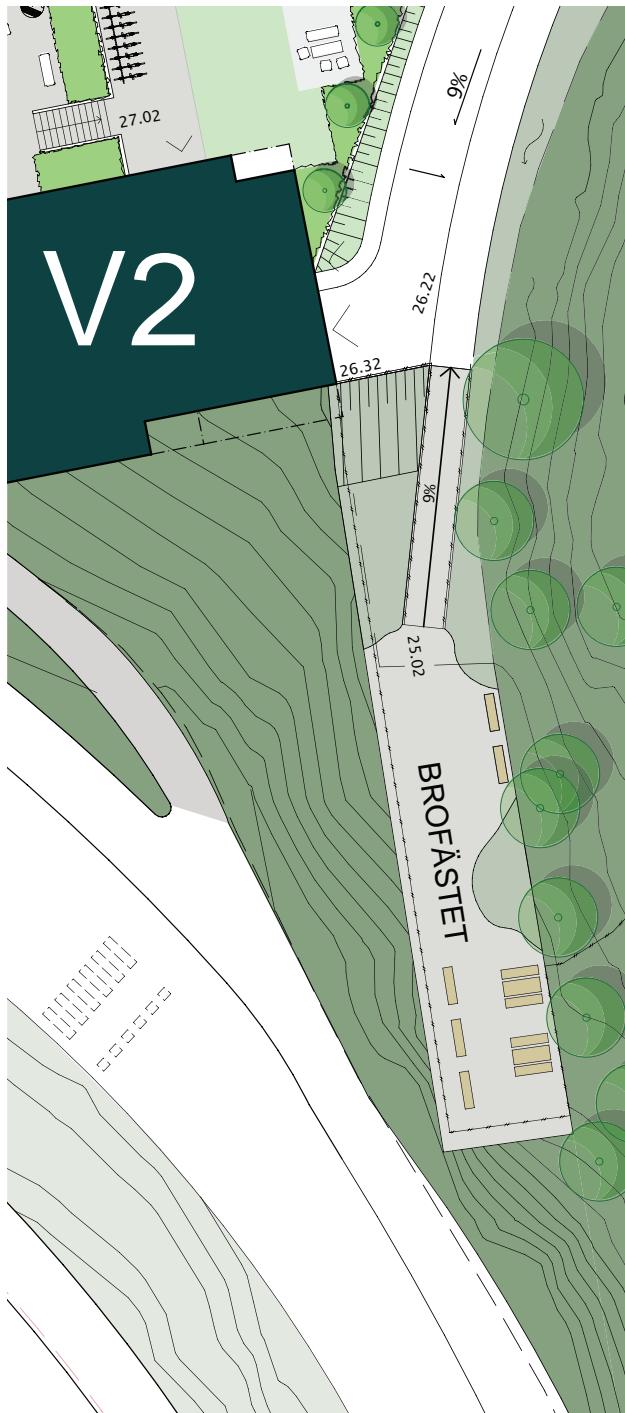


Illustration: ÅWL Arkitekter



Brofästet sett från Kvarnholmsvägen

Foto: ÅWL Arkitekter

Pipelinepromenaden

Längs Kvarnholmens södra bergsslänt löper en pipeline, som används för pumpning av olja till och från bergrummen. Pipelen förelås ges ett nytt liv som promenadstråk. Det är ett sätt att återanvända en industrihistorisk anläggning och samtidigt skapa en unik möjlighet att röra sig utmed branten utan att göra ingrepp i naturmarken.

Promenaden kommer att löpa från Hästholsbron i väster till Bergbebyggelsens terrassgård i öster. Dragningen följer så långt det är möjligt sträckningen hos befintlig pipeline.

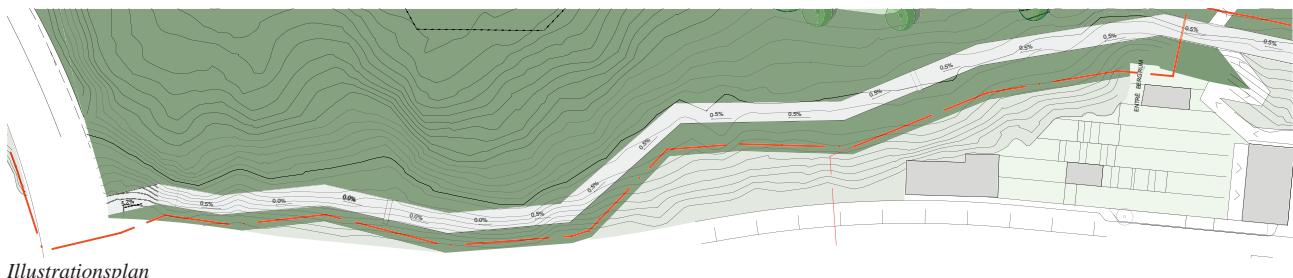
Utmed pipelinepromenaden ordnas ett flertal ”sittorg”, breddningar av gångytan, företrädesvis vid kopplingar till andra stråk, där ordnas sittplatser med möjlighet till vila och möten. Promenaden kan med fördel också planeras som ett stråk med konstnärlig utsmyckning. Promenaden förses med räcken som medger god visuell kontakt med omgivningen, t.ex med stolpar och överliggare av stål och en fyllning av genomsiktliga nät.

SAMMANFATTNING

- Promenaden ska följa befintlig pipeline så långt det är möjligt.
- Det ska finnas plats för att sitta och se på utsikten.
- Promenaden ska förses med räcken som medger god visuell kontakt med omgivningen.



Befintlig pipeline



Illustrationsplan



Vy mot öst längs pipelinepromenaden

Foto: ÅWL Arkitekter

Illustration: ÅWL Arkitekter

Illustration: ÅWL Arkitekter

Gator

Tre Kronors väg västra området

Tre Kronors väg vid västhusen utgör en lokalgata i området.

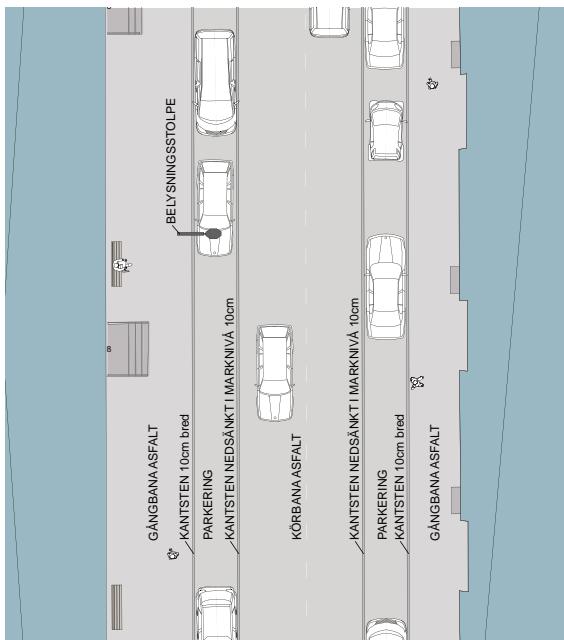
Mellan radhusen och Stora stenhuset kompletteras den tidigare breda gatan med dubbelsidig kanstensparkering för att få en kontinuerlig gatusektion från bageriet fram till vändplanen vid västhusen.

Där stödmurar krävs - till exempel kring eken vid vändplanen och mellan butikshuset och trottoaren utförs dessa mot brädform i platsgjuten betong.

SAMMANFATTNING

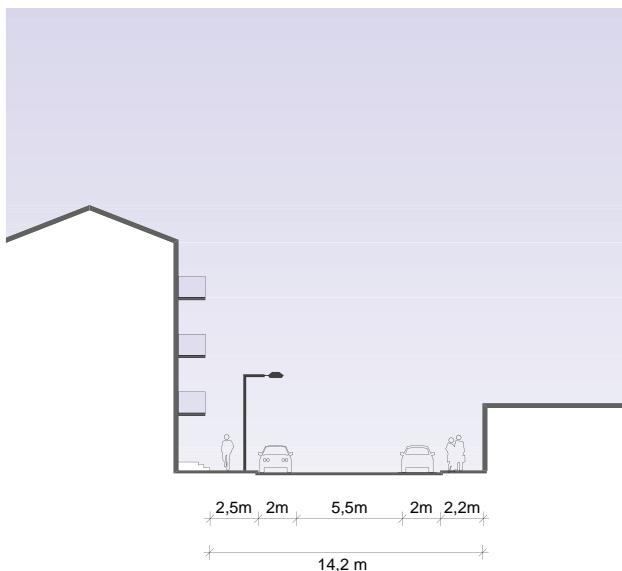
- Vägbana och trottoar av asfalt och kansten av granit.

- Parkeringsfickor markeras med nedsäkt kantsten.



Illustrationsplan

Illustration: ÅWL Arkitekter



Sektion



Vy från Tre Kronors väg vid radhusen

Illustration: ÅWL Arkitekter

NORDVÄSTRA KAJEN

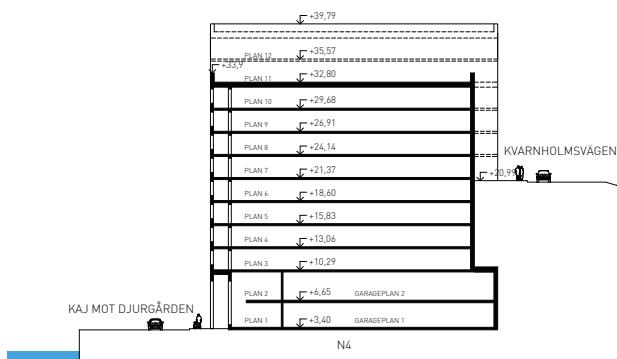
Området är tadelat i sin karaktär: den branta gröna förkastningsbranten ligger intill den hårdgjorda och bebyggda kajmiljön. Nordvästra Kajen är en väl synlig del av riksintresset Stockholms inlopp. Vyerna mot vattnet är en av områdets största tillgångar. Från Kajen kan man blicka ut över Djurgården och de centrala delarna av Stockholm.

De nya husen utgör en del av bebyggelsefronten mot vattnet, tillsammans med bland annat det nya kulturhuset och den gamla kvarnbyggnaden.

Förkastningsbranten hålls intakt och de delar som tidigare sprängts skyls av byggnader. På den gamla vägbanken anläggs en utsiktsplats som på avstånd läses ihop med klippan. För besökare och boende i området kommer parken att utgöra en attraktiv plats att sitta på om kvällen och blicka ut över Stockholm.



Under husen och gårdarna finns garage i två plan med in- och utfart från kajen.



Sektion A-A genom hus N4

Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

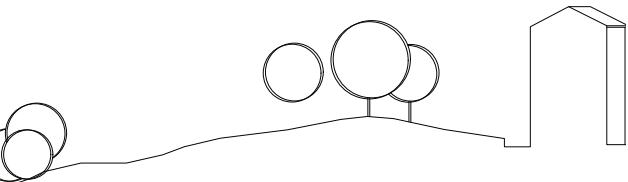


Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Flygvy I, Kvarnholmsvägen mot Kvarnhomen C

Bebyggnelse

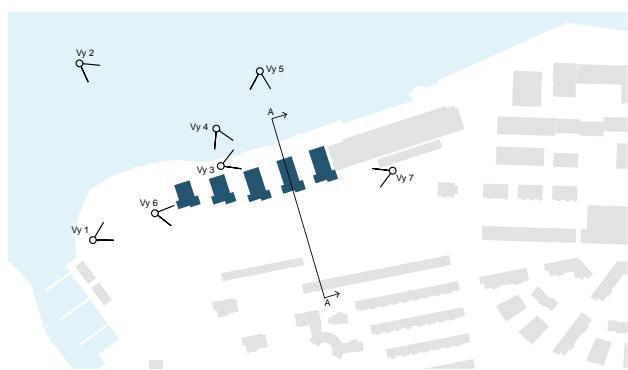
Nordvästra kajen (N1-N5)

Fronten mot sjön och Djurgården får en sammanhållen karaktär där den nya bebyggelsen samspelear med de äldre industribyggnaderna längs kajen. I detta stora stadsrum är det viktigt att volymerna hålls enkla och tydliga. De kan med fördel vara som högst och ståligast mot sjön och med tydligt utskiljningsbara volymer som står stadigt på kajen. Husen är vertikalt tadelade och varierar i olika höjder för att ansluta sig till omkringliggande bebyggelse.

Gårdarna terrasseras för att ta upp höjdskillnaden utmed bergsbranten och bostäderna nås via entréer både från kajen och från Kvarnholmsvägen. Huskropparnas volymer får en svagt vinklad fasad mot gården som formar gårdsrummen fint och ger möjlighet till sjöutsikt för alla bostäder. Bebyggelsen varierar mellan åtta och tolv våningar mot kajen och mellan tre och sju mot Kvarnholmsvägen.

Längs kajen landar husen i en arkad i två våningars höjd, varifrån man når en skyddad entré till bostadshusen. I sockelvåningen placeras ”studios” (enkelsidiga bostäder i två plan) med egna entréer från kajen. Bostäderna utförmas med särskild omsorg och får stora ateljéfönster för att ta in så mycket ljus som möjligt.

Bebyggelsen får robusta fasadmaterierl så som tegel och rostrött stål, cortenstål för att stå emot klimatet mot sjön och för att ansluta sig till den befintliga industriella miljön. Fasaderna mot gårdarna byter delvis material, från tegel till puts för att föra in ljuset på gårdarna. Husens tadelning återkommer mot Kvarnholmsvägen där teglet och den ljusa kulören delar upp volymerna.



Husens vertikalitet förstärks med olika tegelkulörer. De högre volymerna får ett något brunare tegel och de lägre ett något rödare. Inom varje kulör ska teglet skifta för att ge ett livligare uttryck, yta och form ska också vara varierad. De enkla huskropparna kräver en hög detaljeringsgrad och omsorg gällande val av tegel, fönster, balkongglasningar och entrépartier.

Alla balkonger ska vara inglasade med vikbara fönsterelement och indragna i husets volym för att få vindskydd. Fasadernas fönster, balkongglasningar, entrépartier och andra partier ska ha samma industriella karaktär och utföras i metall samt målas i en mörk kulör.

Sockelvåningen mot kajen får en beklädnad av rosttrött stål, cortenstål, som ger en industriell karaktär men samtidigt har en textur och färgskiftning som är vacker på nära håll.



Flygvy 2, över nordvästra kajen mot sydost.

Illustration: Brumberg & Forshed Arkitektkontor AB

Lokalerna längs kajen får en särskild markering i fasad med avvikande material som putsas eller målas i en ljus kulör.

Gårdarnas stödmurar som terrasseras mot Kvarnholmsvägen kläs också med cortenstål för att ge bebyggelsen en sammanhållen karaktär.

Fasaderna mot Kvarnholmsvägen får även här en uppdelning av volym och materialitet som bidrar till variation. Entréerna vändar sig mot gatan med en entréplats framför som ger möjlighet till cykelparkering och sopavlämning.

Lokalen i det västra huset (N1) längs Kvarnholmsvägen får en möjlig plats för servering i anslutning till parken.

Entrépartier, fönster och balkongglasningar är av metall och målas i en mörk nyans.

Taken på de högre delarna utförs av sedum och på de lägre delarna placeras både privata och gemensamma terrasser.

SAMMANFATTNING

- Huskropparna ska vara vertikalt tadelade och variera i höjd. Husens vertikalitet ska förstärkas med olika tegelkulörer eller materialitet.

- Inom varje kulör ska teglet skifta för att ge ett livligare uttryck, teglets yta och form ska också vara varierad.

- Gårdarnas fasader ska delvis putsas eller målas i en ljus kulör, likaså delvis fasaderna mot Kvarnholmsvägen.

- På kajsidan ska bebyggelsekropp med studiobostäder (hus N3 och N4) landa i en arkad i två våningars höjdfrån vilken man når bostadsentrén.

- Alla balkonger ska vara inglasade och indragna i husets volym.

- Fasadernas fönster, balkongglasningar, entrépartier och andra partier ska ha samma industriella karaktär och utföras i metall samt målas i en mörk kulör.

- Sockelvåningen utmed kajen kläs i rosttrögt stål, cortenstål likaså stödmurarna på gårdarna som terrasseras och inspireras av den industriella karaktären.

- Bostäderna med egna entréer från kajen ska ha stora ateljefönster.

- Fasaderna vid lokalerna ska ha en särskild markering och vara putsade eller målade.

- Tak utförs av sedum utöver terrassytan.

- Varje byggnadskropp ska ha en gemensam terrass, storlekarna kan variera.



Vy från vattnet mot sydost

Gårdar

Bostadsgårdar nordvästra kajen

Bostadsgårdarna vänder sig mot norr och härifrån ges vackra utblickar över vattnet och Djurgården. Gårdarna terrasseras i två nivåer där en nivå utgör bostadsgård och en utgör privata uteplatser.

På gårdarna ska det finnas utrymme för att sitta ute och för lek.

Under gårdarna finns garage. På de gemensamma gårdarna är det viktigt att jorddjupen är tillräckliga för säkerställa att buskar och mindre träd kan etablera sig. Gårdarnas hårdgjorda yta ska utformas för lek och samvaro och i övrigt ska gårdarna vara så gröna som möjligt.

Gårdarnas utformning ska inspireras av den industriella karaktären i området. T.ex kan murar och pergolor utföras av roströgt stål, cortenstål, som ger en varm och varierad yta. Räcken av stål målas i mörk kulör. Markbeläggningen kan utgöras av en trätrall som ligger i nivå med grönska och färdig golvhöjd. Växterna ska vara skuggtåliga och klara det utsatta läget.

Tekniska öppningar, såsom brandgasventilation, inordnas i stödmurens utformning.

SAMMANFATTNING

- Gårdarna ska terrasseras i två nivåer.
- Gårdarnas hårdgjorda yta ska utformas för lek och samvaro och i övrigt ska gårdarna vara så gröna som möjligt.



Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB



Illustration: ÅWL Arkitekter

Illustrationsplan

Förgårdsmark

Kvarnholmsvägen

I förgårdsmarken längs Kvarnholmsvägen skapas platser för cyklar, träd och sopkassuner. Höjderna till entréerna tas upp i gatan för att undvika utvändiga ramper till bostäderna.

Mjölnarvägen

Förgårdsmarken till bostäderna mot kajen utformas med stor omsorg om detaljer.

Materialen är gedigna och inspireras av den industriella karaktären i området. Avgränsningar mellan bostäderna utformas med planteringskärl i roströgt stål - cortenstål.

Förgårdsmarken mot kajen markeras och ges karaktären av en lastkaj, i platsgjuten betong med inslag av cortenstål.

SAMMANFATTNING

FÖRGÅRDSSMARK MJÖLNARVÄGEN:

- Materialen ska vara gedigna och inspireras av den industriella karaktären i området.

- Förgårdsmarken till bostäderna mot kajen utformas med stor omsorg om detaljer.

- Förgårdsmarken mot kajen ska markeras och får karaktären av en lastkaj.

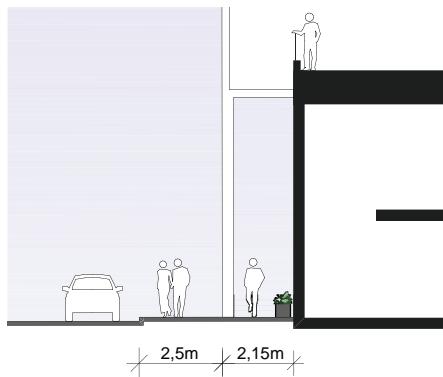


Illustration: ÅWL Arkitekter

Sektion förgårdsmark Mjölnarvägen



Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Flygvy 4, Bostäderna mot kajen utformas omsorgsfullt och får en förgårdsmark likt en lastkaj.



Vy 5 från vattnet mot söder, i skymming



Vy 5 från vattnet mot söder



Vy från Djurgården mot söder

Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB



Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Flygvy över takterrasser vid Kvarnholmsvägen



Vy 6 Kvarnholmsvägen mot Kvarnholmen C

Offentliga platser

Utsiktsplatsen på udden

När Kvarnholmsvägens kurva blir snävare skapas en fri yta på den gamla vägbanken. På den avsats som bildas mellan den befintliga och nya vägdragningen anläggs en ny park.

Platsen utgör en av Kvarnholmens bästa utsiktsplatser med en vy över Stockholms inlopp och in mot Gamla Stan och slottet.

Parken utgör också en vegetationsskärm framför bergsskrärningen som kravet på ökad trafiksäkerhet medför.

För närliggande bostäder behövs parken som en kvarterspark och som ett komplement till den egna bostadsgården.

Höjdskillnaden mellan den gamla och nya vägbanan tas upp med murar och trappor. Murarna mot vägen sluttas för att skapa ett mindre slutet rum mellan berget och parken. Murens lutning leder också blicken mot utsikten och upp mot platsen. Besökare når utsiktsplatsen tillgängligt via gångbana i parkens östra del. Närmast hus N1 finns utrymme för uteservering.

Närmast vattnet skapas ett band av gröna rum med bänkar där man kan sitta och titta på utsikten.

Växtmaterialets karaktär ansluter till den kringliggande naturmarken. Tallar placeras gruppvis mellan sittplatserna.

Den äldre karaktärsfulla stenmuren nedanför vägbanken bevaras.

SAMMANFATTNING

- På den befintliga vägbanken ska en park anläggs.

- Växtmaterialet ska ansluta till den omgivande naturmarkens.

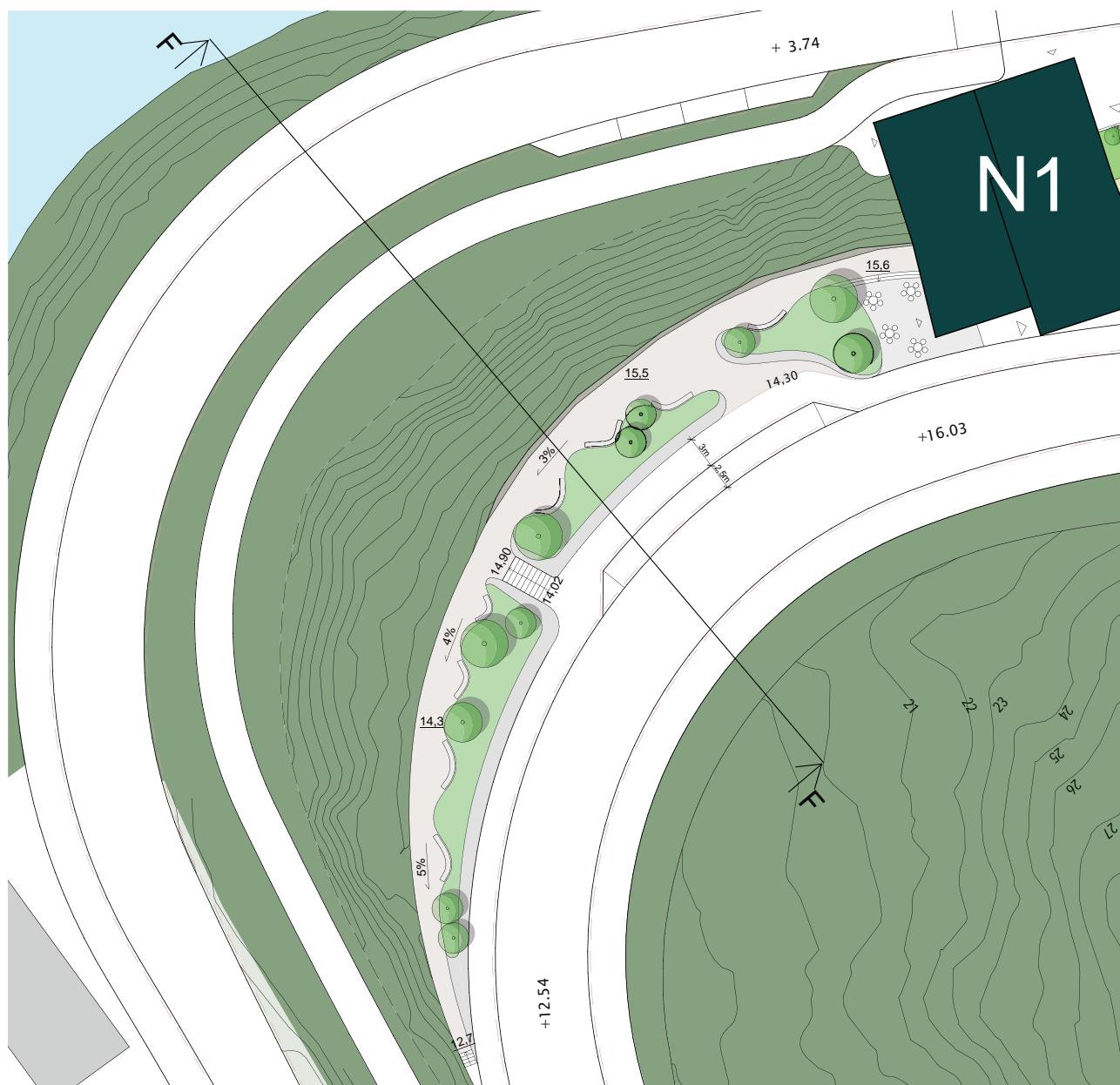
- Muren till den befintliga vägbanken ska bevaras.

- Murarna mellan den nya vägbanken och parken ska lutas ut mot vägen för att skapa en mjuk övergång mellan park och väg samt för att undvika att det skapas ett schakt mellan berg och den gamla vägbanan.



Illustration: ÅWL Arkitekter

Utsiktsplats på västra udden



Illustrationsplan

Illustration: ÅWL Arkitekter

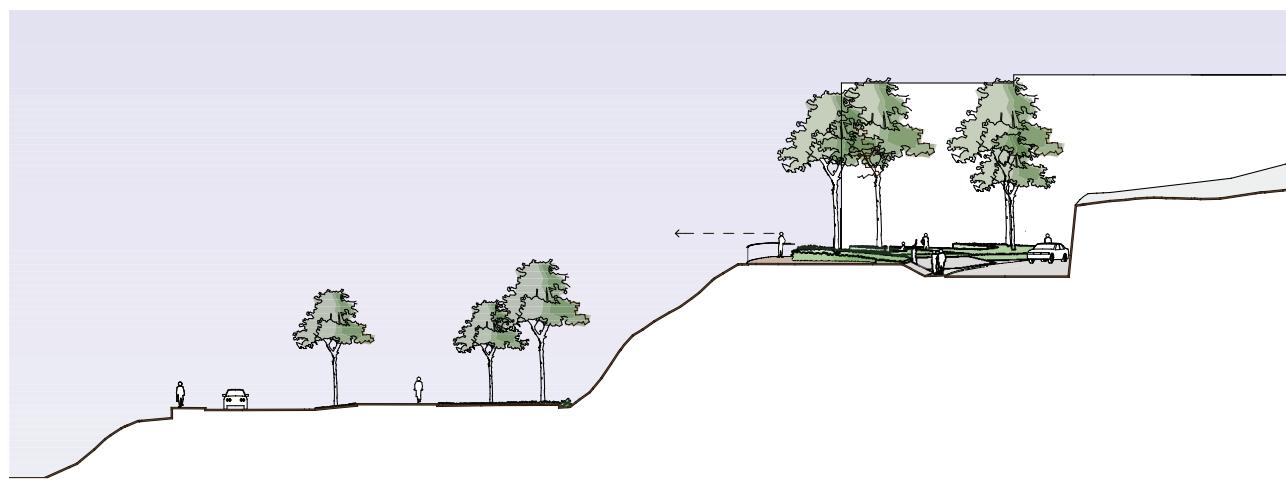


Illustration: ÅWL Arkitekter

Sektion F-F

Gator

Kvarnholmsvägen

Kvarnholmsvägen utgör infartsgata till Kvarnholmen och binder samman Kvarnholmens centrala delar med Finnberget och Henriksdals trafikplats. Gatan är dimensionerad för busstrafik och har gångbana på en eller två sidor. Cykelbanan är placerad i nivå med körbanan.

SAMMANFATTNING

- Vägbana och trottoar ska vara asfalt med kantsten av granit

- Cykelbanan ska avgränsas mot körbanan av en målad linje.

- I kurvan och söderut mot Hästholsbron ska det finnas en separat GC-väg.

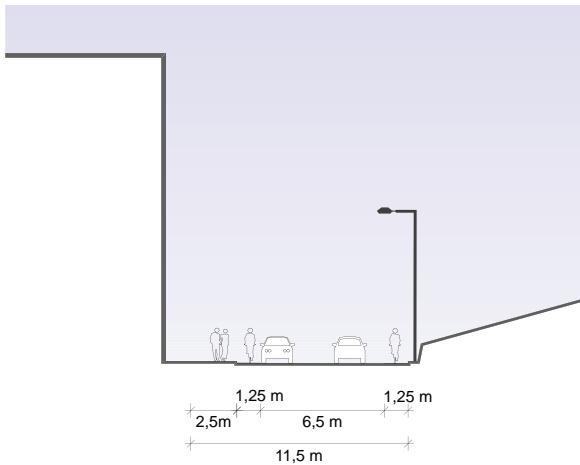
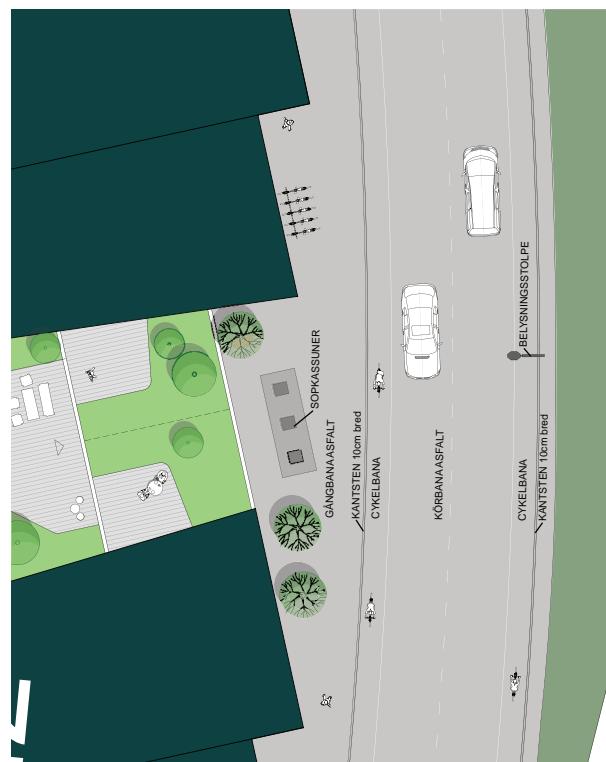


Illustration: ÅWL Arkitekter

Sektion



Illustrationsplan



Vy 7 Kvarnholmsvägen, Munspelet mot väster

Illustration: ÅWL Arkitekter



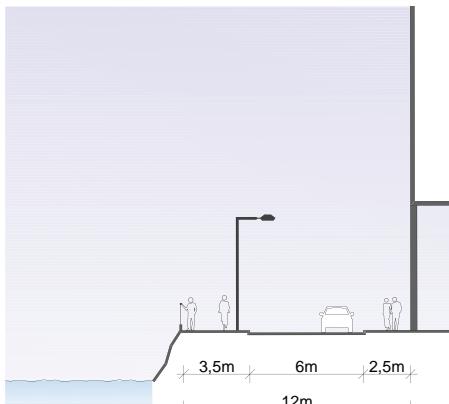
Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Mjölnarvägen

Mjölnarvägen är en del av kajmiljön i norr. Gatan är dubbelriktad och utgör en lokalgata i området. Gatan är också en del av gång- och cykelstråket utmed vattnet från Finnbona mot Kvarnholmen och vidare längs kajen. På den södra sidan av gatan löper en trottoar som övergår i byggnadernas förgårdsmark. Trottoarens bredd varierar från två och en halv meter upp till fyra och en halv meter på det bredaste stället. Normalbredden ligger dock på ca två och en halv meter.

Mjölnarvägen vid Nordvästra kajen ansluter i sin utformning till resten av Mjölnarvägen öster om sträckan.

Gatan asfalteras och avgränsas med kansten i granit. Gång- och cykelbanan avgränsas mot vattnet av en låg mur och räcke. På ett ställe finns en utsiktsplats av trä.



Sektion gata

Illustration: ÅWL Arkitekter

SAMMANFATTNING

- Vägbana och trottoar ska vara av asfalt, kantsten av granit.



Illustration: ÅWL Arkitekter



Gatavy 3, Mjölnarvägen med lokaler och studios

Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Detaljplanen anger förvanskningsförbud för de äldre bostadshusen. För att kunna uppnå detta krävs insikter i vilka arkitektoniska drag som är betydelsefulla för karaktären. Nedanstående beskrivning av karaktärsdrag och materialtyper syftar till att fungera som en vägledning vid tolkningen av planbestämmelserna.

Lamellhus (smalhus) 1929, "Stora stenhuset", arkitekt Olof Thunström

Huset är uppfört med bärande yttermurar av massivt tegel som är släputsade. Grund och källarbjälklag är av betong. Alla övriga bjälklag är av trä, likaså de lätta innerväggarna.

Husets samtliga fönster, balkongräcken och entrédörrar är utbytta. Inte heller den gula fasadfärgen är ursprunglig, men sammantaget har husets huvuddrag bevarats. Det som är viktigast att återställa i framtiden är fönstren som betyder mycket för den funktionalistiska karaktären. Nuvarande entrédörrar, balkongfronter och fasadkulör kan vara kvar, men planen ger möjlighet att återställa till ett mer ursprungligt utförande. Viktiga egenskaper att bevara är fönstrens förhållande till fasadliv, det plattäckta sadeltaket utan påbyggnader, takfotens utseende, entrétrapporna utan skärmak, trappräcken samt balkongernas konstruktion, läge och storlek. Fler balkonger och inglasningar kan inte tillkomma då detta skulle förvansa arkitekturen. Informationen nedan ger mer detaljerad information och vägledning till vad man bör tänka på vid ett eventuellt återställande.



Bilder från byggnadstiden visar ljusputsade fasader, inte som idag gula. Sockeln är något mörkare, troligen grå. Fönstersnickerier är vitmålade, möjligens svagt brutna. Spår av en ljus avfärgning på fasaderna anas ännu på Gunnar Silléns gatubild från 1970 (nedan). Vit fasadkulör hörde till den tidiga modernismen. Gatumiljön har en enkel, okomplicerad karaktär utan planteringar.



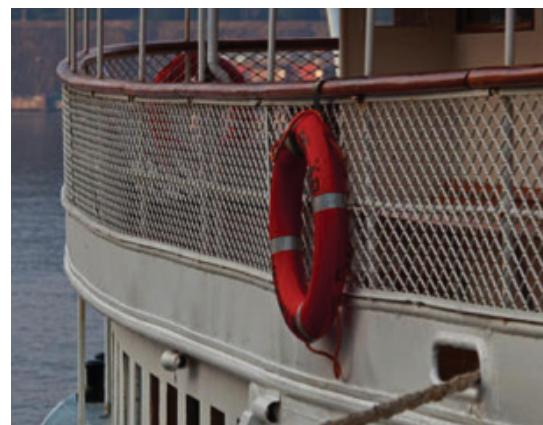
Bilden ovan från 1970 och de två äldre bilderna visar fönsteröppningar i form av s k fönsterband med lika stora fönsterlufter som upprepar sig med smäckra poster och bågar, inte som idag kopplade tvåluftsfönster med grövre dimensioner. Fönsterband hör till den tidiga funktionalismen. Arkitekterna hade inspirerats av fönsterraderna på ångfartygens överbyggnader. Men förutom dessa estetiska kvaliteter gav fönstertypen rikligt med ljus till lägenheterna.



Bilden till höger visar hur fönstersektionerna såg ut på 1930-talet med jämn rytm i indelningen. Fönstren har stor betydelse för utseendet och karaktären. Under funktionalismen skulle fönstren inte markeras utan se ut som utskurna hål och ligga så nära fasadlivet som möjligt.



Det funktionalistiska ideatet var välplanerade lägenheter som skulle erbjuda ljus och luft. Stora fönsterpartier och balkonger var därför något man eftersträvade. Stora stenhuset kunde erbjuda detta till alla lägenheter. Balkongerna som går runt hörn är ytterligare en kvalitet, som samtidigt påminner om den maritima estetik man sneglade på – atlantångarnas kommandobryggor. Den snabba utvecklingen i dåtidens fartygsbyggande där funktion och form ofta hängde ihop ansågs som eftersträvansvärt. Här har balkongernas lägen bestämts av att man inte vill skugga nedanförliggande balkonger, vilket ger en effektfull diagonalitet åt fasaden. Fler eller större balkonger skulle skada fasadrymen, vilket även gäller den stramare nordfasaden.



Ursprungligen var balkongernas räcke av galler/nättyp påminnande om de som fanns på ångbåtar, ytterligare en koppling till den maritima formvärlden. Samtidigt ger flätverksstångset med sina rörformade stolpar och överliggare maximalt med ljus och sikt för lägenhetsinnehavaren. Ganska snart började man dock klä in de luftiga räckena med tyger för att förhindra insyn, för att till slut ersättas av dagens heltäckande balkongfronter av korrugerad plåt. Mittersta bilden visar radhusens altanräcken som fortfarande har kvar järnträdsflätverket, vilket också gäller för vädringsbalkongerna på det andra lamellhuset. Lamellhusets balkongsmiden är på tidiga fotografier mörka, på fotot från 1970 närmast gröna men inte så ljusgröna som idag. Längst till höger detalj av S/S Storskärs fartygsräcke.



Detalj av balkongernas utseende idag med trapetskorrugerad frontplåt. Plattans kantbalkar av järn är ursprungliga. Undersidan är avfärgad i samma kulör som fasaden. Räckesstommen av rör är detaljer som ska bevaras eller vid behov ersättas likt originalen. Detaljplanen möjliggör att frontplåten ersätts av ursprungligt näträcke, förutsatt att detta genomförs på husets samtliga balkonger för att kunna behålla enhetligheten.



Entré med portomfattning, trappa och räcke. Avsaknaden av skärmtak är ett viktigt karaktärsdrag. Dörrsnickerierna är sentida men är anpassade. Från början var det en dubbeldörr med lika stora fönster – se det första äldre fotografiet.

Lamellhus (smalhus) 1934, "Nya stenhuset", arkitekt
Artur von Schmalensee

Byggnaden har en armerad betongkonstruktion med slätputsade ytterväggar av 1-stens tegel. Det platta taket var ursprungligen klätt med skifferpapp och hade en nättare takfot än dagens plåtavtäckning ner på fasad.



Ett viktigt karaktärsdrag att behålla är de okomplicerade fasaderna utan lägenhetsbalkonger, vilket ger huskroppen en stramare uppsyn än det äldre lamellhuset. Detta är särskilt tydligt på sjöfasaden som saknar entrésidans vädringsbalkonger. Trapphusens vädringsbalkonger med näträcken är ursprungliga, om än förändrade vad gäller nättets infästning. Även balkongernas fönster- och dörrsnickerier av trä är bevarandevärda, vilket även gäller deras läge i liv med fasaden. I likhet med det äldre lamellhuset har även detta hus haft fönsterband, inte som idag kopplade tvåluftsfönster. Fasaderna har haft en ljusare färgsättning. Det är önskvärt att man återgår till ett mer ursprungligt utförande i framtiden.



Den helt balkonglösa nordfasaden mot farleden. För att husets strikta uttryck ska kunna kvarstå är det viktigt att fasaden inte kompletteras med balkonger och att fönstrens storlek och läge inte ändras. Ett återställande av snickeriernas och takfotens tunnare utförande är önskvärt.

Radhus 1928-30, arkitekt Olof Thunström

Radhusens byggnadssätt skiljer sig från lamellhusens genom att det rör sig om reveterade trähus, med inslag av betong. Beskrivning enligt följande:

- Grund av cementsten, s k X-sten
- Bottenbjälklag av betong mellan järnbalkar
- Utvändiga trappor av ”stålslipad” cement
- Väggarna är av 6,2 cm spåntad plank med spräck-panel och puts och puts på bågge sidorna av brandskyddssympunkt
- Avskiljande brandmurar mellan varje radhus av 17 cm gasbetong
- Tak av galvaniserad plåt, idag papp
- Träfönster kopplade och utåtgående

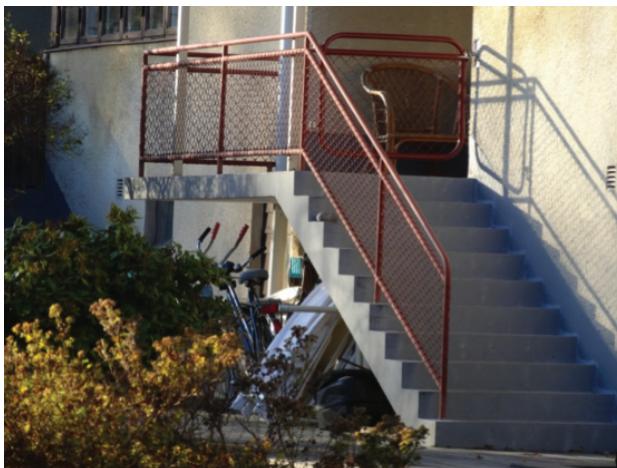
År 1962 byggdes varje radhuslänga ut på varje gavel med 27,1 kvm. Garage tillkom då under bostaden.



Nummerskylt ovanför entrédörr.



Radhusen hade ursprungligen en ljusare och slätare fasadputs än idag. Fönstersnickerier var vitmålade, möjlig med en svag grå ton. Dagens bruna fönsterkulör har tillkommit efter 1960-talet. Husen har ett mycket flackt sadeltak, idag klätt med takpapp. Från början hade taken falsad plåt. Den låga takarkitekturen utan större påbyggnader är ett viktigt karaktärsdrag. Flacka tak hade också en praktisk funktion genom att den låga profilen minimerade påverkan på ovanliggande längors sikt- och ljusförhållanden.



Altanerna framför de indragna uteplatserna betyder mycket för karaktären. De tillhör de få element i arkitekturen som har ett lättare uttryck. Till detta bidrar den öppna undersidan och räckenas genomsiktliga nät. Från början saknades altantak, vilket är något man bör återgå till i framtiden.



På bl a gavlarna finns tvåluftsfönster, till höger syns en öppnad kopplad båge. Att det rör sig om reveterade tråhus märks av fönstrens läge nära fasadlivet. Väggarna får därför ett skivliknande uttryck.



Radhusen har kvar äldre, kopplade tråbågar. Mot söder och i norr är de kopplade i fönsterband. Vardagsrummets fönster går över hörn, ett modernistiskt stilgrepp. Takfoten har inte utskjutande taksprång, utan hängrännan ligger dikt an takfotsbrädan. Husen får på så sätt en skarp profil. Ett tillägg som t ex skärmtak ovanför entréerna skulle förändra karaktären markant och kan därför inte anses vara lämpliga. Till karaktären hör också att de långa fasaderna har en enhetlig och upprepande fasadkomposition.



Trädgårdstäpporna har sedan byggnadstiden omgärdats av nättaket, ibland kompletterade med häckplanteringar. De små trädgårdsytorna är känsliga för tillägg som kan påverka upplevelsen av tomtbilden och de låga och enkla radhusfasaderna. Komplementbyggnader och altaner är därför inte lämpliga. Bilden visar också husens medvetna asymmetriska fönstersättning och de framträdande putsytor som uppstår i de släta fasadpartierna. Detta samspelet mellan sluten vägg och fönsterhål är karaktäristiskt för arkitekturen. Nya fönsteröppningar är därför inte tänkbara

F d konsumbutik 1934, arkitekt Arthur von Schmalensee

Butikshuset har en tegelstomme med ljusa slätplutsade fasader och ett ganska flackt, plåtklätt sadeltak. Till skillnad från Olof Thunströms hus är takfoten utskjutande med blottade taksparrar. En trappa upp inreddes fyra lägenheter, varav en för butiksforeståndaren. De övriga tre var avsedda för kvarnarbetare. Lägenheterna fick uteplatser mot baksidan. Bostadsvåningens fönster var från början vita, idag är de bruna, de stora butiksfonstren är av brun teak eller mer troligt målad ek.

1955 skedde en ombyggnad, 1977 lades butiken ner och 1984 blev butikslokalen kontor. Exteriören har behållit ett modernistiskt uttryck, interiören uppvisar vissa äldre detaljer och ytskikt. Vid ombyggnad bör dessa värden identifieras och så långt det är möjligt sparas.



Detalj av butiksfonster i teak, till höger entrédörr och butiksfonster som går över hörn.



Butikshusets ursprungliga användningsområden kan avläsas med butiksfonster på bottenvåningen och bostadsfönster på övervåningen.



Detalj av fasad med utskjutande taksprång. Synliga taksparrar och tunna plåtväckningarna ger taket ett lätt uttryck. Nedanför ett tvålufts-fönster som ligger i liv med fasadytan. Från början var fönstren vita och fasaderna slätplutsade i en ljusare kulör.



Butiksfonster med bågar av teak. Entrédörrarna är till skillnad från fönstren indragna från fasadliv. Sockeln är putsgrå.



Butikshusets baksida med indragna uteplatser och burspråksliknande fönsterpartier för lägenheterna. Utformningen påminner om radhusens söderfasader med indragna uteplatser. Delar av denna fasad ska kopplas ihop med en ny byggnadsvolym inrymmade förskola. Det är då viktigt att återstående delar behåller sin karaktär.

Äldre arbetarbostäder 1919-20, f d förmansbostäder för Gåddvikens superfosfatfabrik, arkitekt W Nygård och G Götherström

Kvarnholmens äldsta bostadsbebyggelse utgörs av två röda villaliknande arbetarbostäder. De uppfördes ursprungligen av konstgödselvärfabriken i Gåddviken som förmansbostäder, men blev arbetarbostäder under kvarnepoken. Den södra byggnaden låg tidigare på radhusens plats. Att den är flyttad kan ses i sockelns betongmaterial medan den andra villan har kvar stensockeln. Husen är uppförda med en panelad plankstomme och träbjälklag. De rustades upp av KF i början av 1970-talet i samband med upprustningen av hela bostadsbeståndet. 1974 om- och tillbyggdes södra bostadshuset till förskola av arkitekt Olov Blomkvist.

Detaljplanen möjliggör återuppförande av den flyttade och vattenskadade södra villan med samma stil och uttryck som befintlig. Villan kopplas ihop med en ny förskolebyggnad som placeras väster om villorna. Norra villan integreras med förskoleverksamheten utan sammankoppling men tillåts byggas ut på västra gaveln med hiss- och trapphus. Denna tillbyggnad ges ett modernare uttryck men anpassas till befintlig byggnad genom en faluröd fasadpanel, men av en avvikande typ och utan vita knutar.



Till nationalromantiken hörde en strävan att komma ifrån industrialismens perfektionism i hanteringen av material som kännetecknade det sena 1800-talets arkitektur med t ex fint huggna och jämnt murade stenar. Norra arbetarvillans oregelbundet huggna stensockel som inte har övermålat följer detta ”äkta-material-ideal” och är ett bevarandevärt karaktärsdrag. En foträda markerar bottenbjälklaget och fasadens möte med den grova sockeln. Källarfönstret är gammalt och har en grå kulör. Livförhållandet mellan sockel och fasad, men även takfot och fasad, är viktigt att behålla för att inte förändra det arkitektoniska uttrycket.



Husen har en för 1910-talet typisk, herrgårdsliknande utformning med brutet tak och markerat mittparti (frontespis). Under denna nationalromantiska era såg man tillbaka på äldre tider byggnadskonst, t ex herrgårdarkitektur och allmogens byggnadskonst, gärna i kombination med utländsk villaarkitektur. Takpannor av tegel hör också till den nationalromantiska arkitekturen samt den röda färgsättningen. .



Panelarkitekturen med listverk och omväxlande stående och liggande fasspontpanel hör till stilens, även den lädliknande takfoten. Till höger äldre fönstertyper som karaktärsfärgas av tunna dimensioner på både och karm. Raka fönsterfoder hör till arkitekturen. Fönster- och dörrsnickerier är idag vita. Men en vanlig fönsterkulör vid denna tid var den kromgröna, en mustig färg som idag finns på en entrédörr.



Verandäräcke med utsågningar.

Exempel på bevarandevärda interiöra kvaliteter

Av arbetarvillorna från 1910-talet är det främst den norra som har vissa invändiga detaljer i behåll, i huvudsak dörrblad och snickerier som t ex foder. I de funktionalistiska husen – lamellhus, radhus och butikshus – har också en del äldre detaljer bevarats. Detaljplanen rekommenderar därför antikvarisk medverkan vid ändringar för att kulturhistoriska kvaliteter ska kunna identifieras och hanteras. Följande bilder visar några viktiga interiöra kvaliteter som kan återfinnas i husen, men är inte en fullständig redovisning av äldre detaljer. Detta måste göras inför varje enskild projektering.

Varsamhetskravet vid invändig ändring

Med tanke på plan- och bygglagens allmänna varsamhetskrav är det nödvändigt att kommunen tydliggör i bygglovsprocessen vilka kontrollfrågor som kan komma i fråga vid invändig ändring. Ett enkelt sätt för kommunen att ta reda på om interiöra kulturvärden berörs av ändringen är att begära in fotografier, för att utifrån dessa ta ställning till om antikvarisk kompetens behöver anlitas.



I det äldre lamellhuset hittas denna typ av spegeldörr med tre lika stora speglar som förekom omkring 1930. Dörrtypen finns även i radhusen och bör så långt det är möjligt bevaras. Funktionalismens helsläta dörrblad hade ännu inte kommit i bruk. Dörrfodren har slanka dimensioner. Om lägenhetsdörrar mot trapphus måste bytas ut bör man utgå från befintlig utformning.



Trapphus i det äldre lamellhuset med svängda hörn. Även handledaren följer hörnets form. Till höger detalj av handledaren med mjuk avslutning och elegant väggfäste med profilerad plåtrossett.



Mjukt formade profiler på dörrkarm och dörrspegel.



Trapploppets avslutning med böjt rörräcke och murkrön beklädd med samma material som trappstegen. Planstegen har karaktären av rödbrun kalksten.



Dörrfoder, trycke och nyckelskyt är 1930-talstyp. Det nättfädet har en liten profilering utmed ytterkanterna. I snickeridetaljerna har funktionalismen ännu inte blommat ut, vilket kan berätta om att huset befinner sig i ett arkitektoniskt bryningsskede.

BELYSNING

Målet med belysningsprogrammet är att säkerställa en trygg och karaktärsfull miljö under dygnets mörka timmar. Belysningen ska vara i samklang med områdets specifika arkitektur och med hänsyn till Kvarnholmens helhet och med de boendes och besökares upplevelse i fokus.

Hänsyn ska tas till befintliga kvaliteer som öns drama-tiska topografi, fina utblickar och historisk bebyggelse.

Ljuskällor

Armaturerna ska bestyckas med en energieffektiva ljuskällor av typ keramisk metallhalogen 35-100W, kompaktlysrör 18-42W eller motsvarande LED. Ljuskällorna ska ha god färgåtergivning (Ra större 80) och bör ha en varm färgtemperatur som motsvarar 3000 Kelvin.

Föreslagen gatubelysning följer samma belysningsprinciper som för hela Kvarnholmen för att skapa en enhetlig miljö.

Som generell princip för belysningen av gatunätet är en planglasad gatarmatur, försedd med en anpassad gatureflektor, på stolpe föreslagen.

I förslaget delas gatunätet in i en hierarki av tre olika typer av gaturum; tillfartsgata, lokalgata, och kvartersgata.

1. Huvudgata; Kvarnholmsvägen

Kvarnholmsvägen fungerar som tillfartled in i området och belysningen ska främst tillgodose kraven på en säker och god vägmiljö. Här föreslås en ensidig gatarmatur på arm. Ljuspunkthöjder och avstånd mellan stolparna anpassas i första hand mot tidigare planerade gator på Kvarnholmen med ljuspunkthöjd på 8 meter och avstånd mellan stolparna mellan ca 25-28 meter.

Vid behov kompletteras belysningen med sidoordnad parkbelysning, till exempel vid utsiktsplatsen på udden.

Placeringen av gatarmaturen bör ske med stor hänsyn till att undvika bländning i närliggande bostäder. Användning av avbländningsraster, vinkling av armaturen och noggrann placering kan minimera bländning.

2. Lokalgata; Tre Kronors väg och Mjölnarvägen

Belysningen ska inte dominera över den arkitektur- och kulturhistoriskt värdefulla miljön men ändå bilda en kontinuitet i gaturum och stråk. För lokalgata föreslås användningen av samma lägre gatarmatur på arm på ena sidan av vägen som i övrigt planerade lokalgator med ljuspunkthöjd sex meter.

I placeringen av armaturen bör gaturummets utformning och relation till kulturhistoriskt värdefulla byggnader prioriteras före ett jämnt avstånd mellan stolarna. Stråk och korsande gator bör vara belysta för god orienterbarhet och säkerhet för korsande gångtrafikanter.

Vid behov kan stolpen förses med en ytterligare en armatur med ljuspunkthöjd 5 meter på motsatt sida. Det kan vara situationer där gångväg, parkering eller förgård ligger invid gata.

Gaturummen kan kompletteras med försiktig effektbelysning av betydelsebärande element, som till exempel den ek som fungerar som värdräd vid Tre Kronors väg.

3. Kvartersgator, gång- och cykelstråk

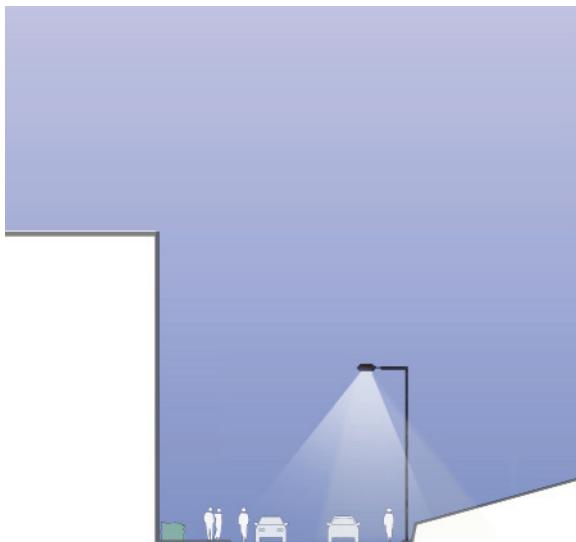
I de smalare gaturummen föreslås en mer småskalig belysning. I likhet med övriga gator ska val och placering av armaturer till kvartersgatorna anpassas till eventuella befintliga anslutande och tidigare planerande vägar.

För mindre kvartersgator, gång- och cykelstråk, och för gårdsmark föreslås en gatarmatur utan arm på rak stolpe med en ljuspunkthöjd på 5 meter där ljuskällan vinklas.

I detaljprojektering bör all armatur placeras med hänsyn till för området viktiga vyer och siktlinjer.



Översikt belysning



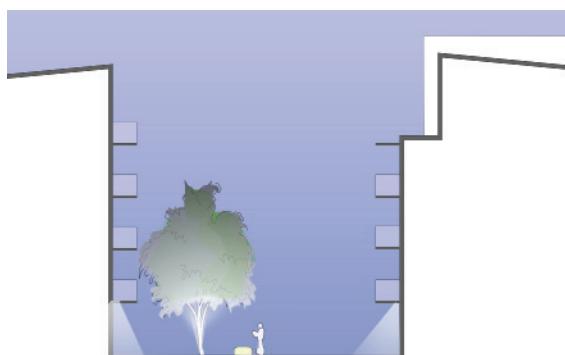
1. Huvudgata; Kvarnholmsvägen



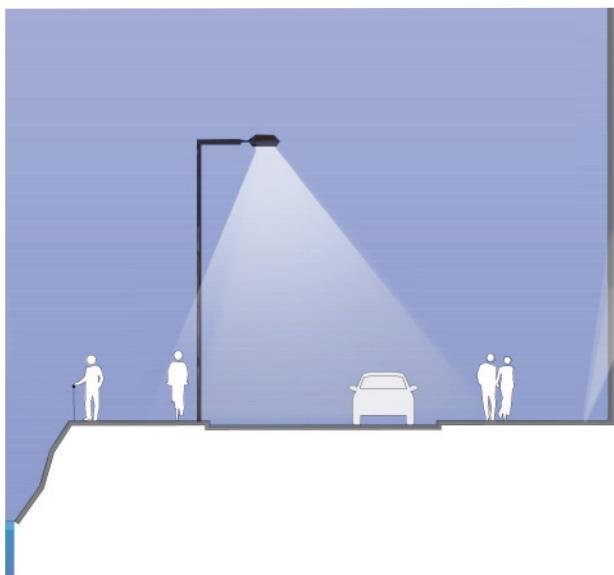
3. Kvartersgator, gång- och cykelstråk



2. Lokalgata; Tre Kronors väg



6. Vertikalplatsen; accentbelysning



2. Lokalgata: enkelsidig armatur vid Mjölnarvägen

Förbindelsen mellan Västhusen och Kvarnholmsvägen ska förses med god trygghetsbelysning. Omkringliggande vegetation, slänter och byggnader får del av ströljuset och miljön upplevs mer lättöverskådad i mörker.

4. Byggda element, socklar och murar

Murverk och socklar mot Mjölnarvägen vid nordvästra kajen föreslås få en dekorativ men nedtonad effektbelysning. Ljussättningen ska utformas så platsen blir ett tryggt och intressant inslag i gatubilden. Murens materialitet föreslås lyftas fram i användning av ljuskällor med varma ljustemperaturer och med god färgåtergivning.

Sett ur ett större perspektiv är nordvästra kajen en del av stadens siluett från Stockholms inlopp. Det är då viktigt att murverket ljusmässigt underordnar sig Kvarnholmens signaturbyggnader.

Illustration: ÅWL Arkitekter



4. Byggda element, socklar och murar

5. Diagonalstråket

Belysningsstolarna placeras i anvisad möbleringzon och med ett avstånd mellan stolarna som tar hänsyn till platsens rumsliga kvaliteer.

Trygghetsbelysningen föreslås kompletteras med accentbelysning som lyfter fram Diagonalstråkets rumsbildningar och platsspecifika objekt. Det kan ske i form av att stolpbelysningen kompletteras med spotlight eller att ljuskällor integrerade vid sittplatser eller växtlighet.

Mindre platsbildningar i anslutning till Diagonalstråket föreslås använda samma typ av stolparmatur.

6. Vertikalplatsen

Vertikalplatsen ljussätts som en del i stråket mellan Kvarnholmstorget och Vertikalhuset.

Vertikalplatsen bör ljusmässigt ses som en version av Kvarnholmstorget med liknande belysning av karaktärsfulla element, till exempel sittpuffarna i granit.

7. Lilla Kvarnholmen

Planområdets naturlekplats ”Lilla Kvarnholmen” ska ljussättas så den upplevs som en trygg och inbjudande plats. ”Lilla Kvarnholmen” bör hållas lågmält belyst, som en skimrande glänta i skogen med ett sublimt spel mellan

ljus och mörker.

8. Bostadsgårdar

Gårdsmiljöerna ska fungera hela dygnet och bör därför ha en god allmänbelysning. Trappor, ramper och entréer bör vara tillräckligt upplysta för att klara gällande krav på tillgänglighet. Gårdsmiljöerna behöver däremot inte överbelysas utan ska kommunicera en privat miljö kvällstid.

9. Entréer

Kvarnholmens entréer ska ljusgestaltas med omsorg men med hänsyn till områdets helhet.

Utvalda hus ljussätts med lågmäld fasadbelysning. Till exempel kan takfötter belysas med en ljusstyrka som avtar och försvinner någon meter ner på fasaden.

Besökarens eller de boendes blick ska främst orientera sig mot bagerisilon och fasadbelysningen ska därför underordna sig viktiga landmärken i ljusstyrka.

KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING

Kvarnholmens förändring från sluten industriområde till öppen stadsdel ger utrymme för spänande konstnärliga uttryck. Det är viktigt att se konstnärliga inslag som en helhet för hela Kvarnholmen, inte enbart för varje planetapp för sig. Den konstnärliga utsmyckningen bör initieras i ett tidigt skede för att ge goda förutsättningar för konsten att bli en integrerad del av Kvarnholmens utveckling. Utsmyckningen ska också tydligt relatera till platsen och miljön. Platser som besöks av många ska prioriteras när man väljer placering av konsten.

Möjliga utgångspunkter kan vara skulpturer, skulpturala ljusarmaturer, utformning av sittmöbler, utformning av lekutrustning, installationer av ljud och ljus etc. Konsten kan gärna kombineras med funktion.

Typ av platser som lämpar sig bra för konst:

- Vid entréer till området.
- Vid vatten, kajer och bryggor.
- I samband med Kvarnholmens dramatiska topografi.
- Längs med promenadstråk och trappor.
- På centrala rum såsom torg och platser.
- Där barn och unga vistas, lekplatser, skolor, idrottsplatser.
- I samband med historiskt minnesvärda platser och byggnader.
- Vid bostäder, på gårdar och förgårdsmark.

Möjliga platser för placering av konstnärlig utsmyckning inom detaljplaneområde 5 är exempelvis:

- Diagonalstråket
- Utsiktsplatsen på udden
- Stråket vid västhusen
- Lekplatsen Lilla Kvarnholmen

SKYLTNING

För att bygglov ska beviljas för skytning ska skytprogram framtaget för Kvarnholmen följas. Skytprogrammet innehåller gestaltningsmässiga principer för skytlarnas art, placering och utförande och kan kategoriseras i tre grupper:

- Adressskytlar - avser skytlar för orientering; t.ex. husnummer, byggnadens historiska namn och gatunamn.
- Kommersiella skytlar - avser skytlar med namn på företag eller verksamheter i byggnader samt annan tillfällig exponering av reklam.
- Upplysningsskytlar - avser skytlar för upplysning om platser eller byggnadens historia. Även övriga upplysingsskytlar återfinns i denna kategori.

Skytningen ska även utföras samordnat med belysningsprogrammet.



Illustration: ÅWL Arkitekter

Vy diagonalstråket mot Svindersviken

Kommunstyrelsens
stadsbyggnadsutskott

Översikt Kvarnholmsplatån, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse / nämnd	Kommentar
✓	Program, uppdrag	2003-06-02	KS	§ 112
✓	Programsamråd	2005-08-22	KS	§ 174
✓	Program, godkännande	2006-09-18	KS	§ 153
✓	Detaljplan, info om samråd	2013-08-28	MSN	§ 206
✓	Detaljplan, samråd	2013-09-20	Planchef	Enl. delegationsordning
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2013-11-05	KSSU	§ 218
✓	Detaljplan, granskning	2014-10-15	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning	2014-11-11	KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING OCH MILJÖREDOVISNING

**Detaljplan för del av Kvarnholmen - Etapp 5,
Kvarnholmsplatåen, i Nacka kommun**

Upprättad på miljöenheten i september 2014



Norrhusen, nordvästra kajen, vy mot sydost

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

INLEDNING

- Bakgrund och syfte
- Rapportens uppbyggnad
- Avgränsning av MKBn
- Lokaliseringsprövning
- Områdesbeskrivning

Del 1: MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

ALTERNATIVBESKRIVNING

MILJÖKONSEKVENSER

- Kulturmiljö och landskapsbild
- Nuläge, Nollalternativ, Planförslaget

SAMLAD BEDÖMNING

- Planens grad av måluppfyllelse

UPPFÖLJNING

Del 2: MILJÖREDOVISNING

SAMMANFATTNING

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN

- Markföroreningar
- Vatten
- Naturmiljö
- Klimat och klimateffekter

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

- Buller
- Luftkvalitet
- Rekreation och tillgänglighet
- Risk och säkerhet

BYGGSKEDET

HÅLLBAR UTVECKLING

SAMMANFATTNING

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget.

Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn och beaktat riksintressena samt relevanta miljökvalitetsmål.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är enligt behovsbedömningen påverkan på riksintresset kulturmiljö samt påverkan på landskapsbilden.

Handlingen består av två delar. I den första delen ”**Miljökonsekvensbeskrivning**” beskrivs effekterna på riksintresset kulturmiljö samt påverkan på landskapsbilden d.v.s. de aspekter som medför betydande miljöpåverkan. I den andra delen ”**Miljöredovisning**” behandlas övriga aspekter markförureningar, naturmiljö, vatten, buller, luft, rekreation, risk och säkerhet samt hållbar utveckling.

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §. Kommunen har bedömt att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning om att planen i vissa delar kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

I de fall en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

MKB-arbetet följer detaljplaneprocessen. Syftet med MKB-processen är att integrera miljöaspekterna i planen så att en hållbar utveckling främjas. MKB-dokumentet ska beskriva och bedöma de effekter och konsekvenser för miljö, hälsa och hållbar utveckling som planens genomförande kan medföra samt vid behov föreslå åtgärder. Dokumentet ska fungera som en del av beslutsunderlaget i planprocessen.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2012, kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”god livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt de nationella miljömålen.

Rapportens uppbyggnad

Rapporten är indelad i två delar: ”Miljökonsekvensbeskrivning” respektive ”Miljöredovisning”. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innehära betydande miljöpåverkan redovisas i del 1: ”Miljökonsekvensbeskrivning”. Övriga frågor redovisas i del 2: ”Miljöredovisning”. Nedan redovisas vilka frågor som hanteras i respektive del av rapporten.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innehåller en betydande miljöpåverkan.

De frågor som medför att detaljplanen bedöms innehära en betydande miljöpåverkan är påverkan på Riksintresset kulturmiljö samt påverkan på landskapsbilden. Dessa frågor redovisas i rapportens första del, ”Miljökonsekvensbeskrivning”.

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållanden och miljöns sannolika utveckling om detaljplanen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn till och beaktat riksintressen, miljökvalitetsnormer, riktvärden och nationella miljömål samt mål som anges i Nacka kommuns översiktsplan 2012.

Av beskrivningen framgår de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan.

Miljöredovisning

Utöver de frågor som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen har vi bedömt att det är relevant att redovisa konsekvenser för mark, vatten, klimat, buller, luft, rekreation och tillgänglighet, risk och säkerhet samt hållbar utveckling. Dessa frågor redovisas i rapportens andra del, ”Miljöredovisning”.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva konsekvenserna av ett utbyggnadsförslag under ämnesindelningen: miljö, hälsa och hållbar utveckling.

Miljökonsekvensbeskrivningen och miljöredovisningen har tagits fram av Elisabeth Rosell, Johan Aspfors, Maria Legars, Per Johnsson och Birgitta Held-Paulie, Nacka kommun.

Avgränsning av MKBn

Geografisk avgränsning

MKB:ns geografiska avgränsning sammanfaller i stort med gränsen för detaljplanen. För några miljöaspekter beskriver MKB:n förändringar inom planområdet men vissa åtgärder påverkar även områden utanför plangränsen, såsom påverkan på landskapsbild i riksintresseområde för kulturmiljövården, Stockholms farled.

Tidsmässig avgränsning

Konsekvenserna beskrivs för situationen när detaljplanen är genomförd enligt planförslaget, trolig tidpunkt cirka 2020.

Lokaliseringssprövning

Någon lokaliseringssprövning görs inte i denna miljökonsekvensbeskrivning. Vi anser att lokaliseringssprövning redan genomförts i kommunens ”Översiktsplan 2012”. I översiktsplan 2012 är planprogrammet för Kvarnholmen inarbetat och området är identifierat som ett större exploateringsområde och översiktsplanen rekommenderar området för tät stadsbebyggelse. Vidare finns ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka centrum med som en viktig strategisk förbättring av vägtrafiksystemet.

Områdesbeskrivning

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka. Detaljplanen för Kvarnholmsplatån, etapp 5, omfattar Kvarnholmens platå och befintlig radhusbebyggelse inom Funkisområdet med angränsning till bebyggelsen på Södra kajen i öster och söder. Nordvästra delen av området utgörs av norra kajen mot Saltsjön, som angränsar till bebyggelsen i Kvarnområdet i öster och Hästholtmssundet i väster.

Del I: MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

ALTERNATIVBESKRIVNING

Planförslaget jämförs dels med en beskrivning av förhållandena inom planområdet idag – nuläge, dels med ett nollalternativ. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Detta ur samma tidsperspektiv som gäller för detaljplanen – d.v.s. när detaljplanen är genomförd cirka 2020.

MILJÖKONSEKVENSER

Kulturmiljö och landskapsbild

Bedömningsgrunder

Riksintresse kulturmiljö

Riksintresseområdet "Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet – Lindalssundet" Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur.

Riksintresse kust och skärgård

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värdet ligger i "växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet". Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Riksintresse farled

Riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8 § miljöbalken – farled för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

Nationella miljömålen

God bebyggd miljö

Definition

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärdena ska tas tillvara och utvecklas.

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

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

- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust utgör ett kommunalt dokument, antaget av fullmäktige 1999, i syfte att ange riktlinjer för hur riksintresset för kulturmiljövården kan tillgodoses. För det aktuella planområdet har kvalitetsprogrammet gett följande rekommendationer:

- *Viktiga platsbildningar och siktlinjer ska tas till vara.*
- *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och anläggningar ska restaureras och återanvändas.*
- *Befintlig bebyggelse ska bevaras i största möjliga utsträckning.*
- *Ny bebyggelse ska inordnas i den befintliga strukturen och anpassas genom att ges en enkel, värdig men individuell gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet.*
- *Ett antal till- och nybyggnader kan tas bort då de kommit att skymma utblickar mot vattnet eller har en för området avvikande volym eller gestaltning.*
- *Stor omsorg ska läggas på utformningen av kajen så att dess karaktär bevaras.*

Nuläge

Kvarnholmen är en del av Nackas norra kust och utgör ett viktigt landmärke vid inseglingen till centrala Stockholm. Den branta och starkt exponerade terrängen mot farleden och Svindersviken gör att hela området är känsligt från landskapsbildssynpunkt.

Vid foten av bergsryggen sträcker sig en industrikanal, anslutande till en bergsbrant eller sprängkant. Historiskt sett har den västra delen av ön saknat den tunga bebyggelsebild som präglat industriområdet längre österut. Västra Kvarnholmen karaktäriseras av ett kuperat skärgårdslandskap med försiktig inplacerad bostadsbebyggelse. Kvarnholmsvägen har sedan 1929 rundat västra udden med vissa murar och bergsskärningar, dock i begränsad omfattning.

Flertalet av befintliga byggnader i planområdet ligger på södra sidan mot Svindersviken. Det är Kvarnholmens bostadsområde från kvarnepoken, de kulturhistoriskt mycket värdefulla lamell- och radhusen i tidig funksistil från omkring 1930. I bebyggelseområdet finns även två trävillor från 1910-talet – varav en är flyttad till sitt nuvarande läge – och en f.d. butiksbyggnad samtida med funksibebryggelsen. De två lamellhusen har ett krönläge på bergsryggen och är synliga även från farleden i norr, detta gäller i synnerhet det västra lamellhuset vars gavel har ett välexponerat läge på västra udden. Lamellhusens norra fasader har en sluten och kärv karaktär utan balkonger.

Byggnaderna inramas till viss del av naturmark. Landskapets bergsbranter med tallskogsvegetation, med inslag av lövträder, gör att Kvarnholmens ursprung som skärgårdsö ännu kan avläsas på den södra sidan och på den västra udden.

Inga fornlämningar är kända, men 1927 hittades en medeltida grav när vägen drogs fram på Kvarnholmen. Fynden gjordes på Kvarnholmens södra sida och det rörde sig om skelettrester, nit- och spikfynd, keramik och en senmedeltida fingerborg av brons. Fyndplatsen är inte registrerad. Stockholms läns museum

fann 2012 förhöjningar i terrängen strax öster om vägkurvan på öns västra udde. Dessa bedömdes efter en enklare titthålsundersökning härröra från en husgrund, möjlig från senmedeltiden eller tidigmodern tid (15/1600-tal). Känt är att det under 1600-talet låg en sjökrog på västra udden, men om den har något med grunden att göra är osäkert. Lämningen kommer beröras av de siksprängningar som planeras för vägen på Kvarnholmens västra udde, och föranleder kommunikation med länsstyrelsen.

Nollalternativ

Teoretiskt innebär nollalternativet att nuvarande markanvändning bibehålls. Byggnader och kajer står kvar i befintligt skick. Den äldre bostadsbebyggelsen behåller en tydlig roll i landskapsbilden, dock kommer den sakna juridiskt skydd i detaljplan. Osäkerhet uppstår vid ett nollalternativ gällande planområdets fortsatta hantering i relation till omvandlingen av övriga Kvarnholmen. Naturmarken skulle sannolikt bestå, västra uddens fornlämning skulle troligen komma att påverkas av siksprängningar i framtiden.

Planförslaget

Detaljplaneförslaget medför att Kvarnholmens norra och södra sjöfront med sitt sprickdalslandskap bestående av hällmark och bergsbranter och vissa äldre bebyggelseinslag omvandlas till en modern stadsdel med nya bostadshus. Användningen för främst bostadsändamål gör att den glesbebyggda västra delen av ön ersätts av samlade bebyggelsekvarter.

Förslaget påverkar Kvarnholmens silhuett från farleden i norr och från Svindersviken i söder. Från riksintressesynpunkt är förändringen av störst betydelse i norr och på västra udden. Utbyggnaden kommer här synas från centrala delar av riksintresset, främst från farleden och Djurgården/Nationalstadsparken. Området kommer med sin nya funktion att vara upplyst stora delar av dygnet, vilket också medför konsekvenser för riksintressemiljöns landskapsbild.

Södra planområdet, Platån

Områdets södra del, mot Svindersviken, kommer genom bebyggelsen på den s.k. Platån att få ett annat uttryck. Upplevelsen av landskapsbilden och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen förändras sett från Svindersviken. Bostadsområdet och bagerisilotornet får i och med förtätningen en svagare roll i landskapet men kommer att kunna uppfattas. Den ”solfjäderformade” stadsplanen för platåns nya bebyggelse kontrasterar mot 1930-talets strama stadsplan med parallelld ställda lamell- och radhus, vilket är till fördel för den historiska avläsbarheten. Byggnaderna närmast den äldre bebyggelsen har en lägre höjd för att skapa ett hänsynsfullare möte, men lokalt får gatan en sammanhängande stadsmässig struktur ända ut till östra udden vilket inte är fallet idag.

Tegelfasaderna mot gatan låter den äldre putsade bostadsdelen i väst ha kvar en tydlig roll, samtidigt som tegelfasaderna följer upp industriområdets tegelkaraktär som också tillhör gatumiljön. Mot söder har den nya bebyggelsen på platåen en öppnare och ljusare karaktär med putsade fasader, i likhet med den äldre radhusbebyggelsen.

I västra utkanten av den äldre bostadsbebyggelsen byggs en förskola som kopplas ihop med butikshuset från 1934 och den södra villan. Den nya förskolan ersätter en befintlig 1970-talspaviljong vid södra villan. Den flyttade och skadade södra villan från omkring 1920 ersätts med en liknande volym på samma plats och den norra villan tillåts byggas ut på västra gaveln med hiss/trapphus. När miljön kring villorna kommer att förändras, den nya volymen täcker för bergsryggen väster om villorna som därmed förlorar sin koppling till denna naturmark. Gårdarna mellan husen kommer däremot kvarstå och den nya volymen blir inte högre än villorna. Arkitektoniska och materiella kulturvärden påverkas vid ombyggnaden av villamiljön, bl. a. interiöra värden i och med invändig tilläggsisolering av den norra villan. Den invändigt ombyggda södra villan, som är ditflyttad, rivas och ersätts med en ny byggnad med modern stomme men med bibehållna utväntig arkitektur. Kulturvärden påverkas också genom att funkisbutikens södra fasad länkas ihop med den nya förskolebyggnaden varmed delar av denna burspråksfasad försvinner. Byggnadens gatufasad med entré och f.d. butiksfrönster byggs om till ett utförande mer likt 1930-talets butiksfasad. Det nuvarande 1950-talsutförandet kommer därmed i stort sett försvinna, även planlösningen förändras.

Västhusen

Västra uddens punkthus får ett högre uttryck än befintliga hus vilket kommer få konsekvenser för lamellhus- och gatumiljön, men inkräktar i liten grad på gårdarnas ytor och lägenheternas ljusinsläpp, som är eniktig kvalitet för den tidiga modernismen. Upplevelsen av västra uddens landskapsbild kommer förändras genom föreslagna två punkthus. De får en framträdande placering och kommer ge udden en annan siluett än idag, det befintliga lamellhuset ("Nya stenhuset") kommer inte längre ha en ensam roll. Den nedanförliggande Kvarnholmsvägen breddas, vilket innebär minskning av naturmark med nya höga sprängkanter och att en nyfunnen fornlämning troligen tas bort helt eller delvis. En eventuell arkeologisk utredning/undersökning kan dock ge mer kunskap om Kvarnholmens äldsta historia.

Det övergivna brofästet, strax söder om planerade punkthus, med omsorgsfullt kallmurade sidor bevaras som utsiktspunkt. Den höga konstruktionen är en historisk lämning med stor betydelse för entrén till ön. Förutom miljöskapande värden kan den minna om att Kvarnholmsbron har haft en övre vägbana från 1932, riven 1985.



Dubbelbron invigdes 1932. Den övre delen som trafikförsörjde bostadsområdet revs dock 1985. Kvar finns ett kallmurat brofäste, beläget inom planområdet.

Nordvästra kajen

De fem lamellhusen på norra stranden, mot farleden, påverkar upplevelsen av udden och kommer att leda till att den norra stranden får ett tätbebyggt uttryck med hus som förändrar öns siluett mot udden. Husen skymmer delar av bakomliggande höjdrygg och något av befintligt lamellhus, men luckor kommer finnas mellan huskropparna. Kontorshuset "Munspelet" får en mer inbyggd situation än idag, men genom att tilläggen ges en annan färgsättning, arkitektur, och med begränsad höjd på huset närmast "Munspelet", kommer det ljusputsade 1960-talshuset ännu ha en urskiljbar roll. Dagens fristående position mot väster är dock inte ursprunglig, kontorshuset omgavs tidigare av fodersilos.

Den industrihistoriska strukturen med tydligt urskiljbara industri- och bostadsområden försvagas genom att de i stort sett växer ihop på grund av tillkommande bebyggelse. Arkitektoniskt uttryck, materialval, färgsättning och höjder på den nya bebyggelsen har stor betydelse för hur de kulturhistoriska inslagen kommer att förstås. Det farledsnära läget kräver också god kvalitet på detaljutförande och gestaltning. Gestaltningsprogrammet anger bl. a. att huskropparna ska vara vertikalt tudelade och variera i höjd. Husens vertikalitet ska förstärkas med olika tegelkulörer eller materialitet. Alla balkonger ska vara inglasade och indragna i husets volym. Detta tillsammans med den medvetet nutida gestaltningen kommer tydliggöra att det rör sig om nyttiskott. En dovare färgskala anpassar huskropparna till skärgårdslandskapet, bergsbranter kommer i viss utsträckning att synas mellan huskropparna.



Kvarnholmsvägen

Breddningen av Kvarnholmsvägen innebär att delar av hällmarksterrängen tas i anspråk. Nya sprängkanter skapas som kommer att sätta stark prägel på den lokala gatumiljön och även hur landskapets topografi uppfattas från farleden. En anordnad utsiktsplats med vissa planteringar mjukar upp trycket något. De norra husen kommer också att skymma en del av sprängkanten från inloppet. Men norra kajens bebyggelse kommer också leda till att utsikten från vägen begränsas mot inloppet och Djurgården, en kvalitet som beskrivs redan vid vägens tillblivelse 1929. Vyn mot väster och Stockholms stadslandskap kvarstår och glimtar mellan huskropparna kommer att finnas. Fornlämningen på udden kan komma att påverkas av siktssprängningen, men en eventuell undersökning kan ge mer kunskap om öns äldsta bebyggelsehistoria.

SAMLAD BEDÖMNING

Planens grad av måluppfyllelse

Den samlade bedömningen beskriver nollalternativets och planförslagets positiva och negativa konsekvenser. Konsekvensbeskrivningen beskrivs för en fullt genomförd detaljplan år 2020.

De största förändringarna inom riksintressena kulturmiljö samt kust och skärgård bedöms bestå av att landskapsbilden inom riksintressena kommer att förändras vid ett genomförande av planen, detta genom ändrade ändamål och tillkommande bebyggelse.

Befintlig äldre bebyggelse och vissa delar av naturmarken sparas och skyddas aktivt i planen. Butikshuset och 1910-talsvillorna ändras dock p.g.a. ny funktion som förskola. Men sammantaget kommer de byggda kulturvärdena, och då i synnerhet de mycket värdefulla lamell- och radhusen, få bättre möjligheter att vidmakthållas i framtiden genom planens skydds- och varsamhetsbestämmelser. De får dock en mer underordnad roll i landskapsbilden genom omkringliggande förtätning som också påverkar den kulturhistoriska strukturen med idag urskiljbara produktions- och bostadsområden. Gestaltningsmässiga principer för den nya bebyggelsen ska ändå borga för en historisk avläsbarhet. Farledsmiljön vid Stockholms inlopp kommer att få en mer tätbebyggd kustlinje i söder än vad som är fallet idag. Topografiska förhållanden blir inte längre lika tydliga. En stor del av den ny tillkomna bebyggelsen, på platån, kommer inte synas från farleden. De nordvästra husen och uddens två punkthus skapar däremot en ny farledsnära bebyggelsefront som inte längre låter det gamla industriområdet i öster vara öns enda strandnära bebyggelse på denna sida. Föreslagna fasadmaterier, färgsättning och uttryck på den nya bebyggelsen avser tona ner påverkan på den historiska avläsbarheten.

Tabellen redovisar den samlade bedömningen. För bedömningen har följande indelning använts:

	<i>Positiv konsekvens</i>
	<i>Ingen konsekvens</i>
	<i>Liten negativ konsekvens</i>
	<i>Måttlig negativ konsekvens</i>
	<i>Stor negativ konsekvens</i>

Med positiv konsekvens menas att miljön förbättras. Ingen konsekvens innebär att ingen förändring sker. Med negativa konsekvenser menas att miljön försämras.

Konsekvensens största storlek är beroende av vilket lagskydd ett miljöintresse har: påverkan på riksintresse medför som mest stora konsekvenser, påverkan på regionala intressen medför måttliga konsekvenser och påverkan på kommunala intressen medför liten konsekvens.

Påverkan	Nollalternativ	Planförslaget
Riksintresse kulturmiljö	<i>Ingen konsekvens - Liten negativ konsekvens</i>	<i>Liten negativ konsekvens - Måttlig negativ konsekvens</i>
Landskapsbild	<i>Ingen konsekvens</i>	<i>Måttlig negativ konsekvens</i>

UPPFÖLJNING

Väsentliga miljöaspekter som bör följas upp är påverkan på kulturmiljön och landskapsbilden. En uppföljning kommer att genomföras för att se så att utbyggnaden överrensstämmer med planen.

Uppföljning av de föreslagna åtgärderna samt löpande tillsyn av förekommande miljöpåverkan kommer att utföras av kommunens tillsynsmyndighet. Exploatören förväntas samarbeta med och bistå tillsynsmyndigheten i alla miljörelaterade frågor under utbyggnadsskedet.

Del 2: MILJÖREDOVISNING

SAMMANFATTNING

Vid genomförande av detaljplanen ska markarbeten inom områden där fyllnadsmassor finns ske med uppmärksamhet. Ev ytterligare provtagning och sanering ska ske vid den övre entrén till de vertikala cisternerna där olja har lagrats. Vatten från bergcisternerna och tunnlar ska även framöver avledas genom oljeavskiljning före utsläpp till Svindersviken. För att i framtiden minimera risken för att förorenad gas från tidigare verksamheter kan tränga in i bostäder, så föreslås att bebyggelsen utförs med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder. Om bostadsbebyggelsen placeras direkt på mark ska bottenplatta och källarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan. Detta regleras med särskild planbestämmelse.

Omhändertas dagvattnet enligt dagvattenutredningsförslag skapas förutsättningar för att mindre mängder föroreningar förs till recipienten än i dagsläget. Planförslaget medför därmed positiva konsekvenser för att miljökvalitetsnormen för Strömmen ska kunna uppnås. Dagvattenfrågan ska utredas vidare i projekteringsfasen.

En för kommunen tidigare ej känd lokal med den rödlistade (NT) arten grön kavelhirs påverkas i sin helhet av exploateringen. Då kavelhirsens är en ettårig ruderatväxt, ska den enligt de experter (Ekologigruppen) som vi varit i kontakt med, vara möjlig att flytta. Det finns ytor strax söder om den befintliga växtlokalen, som bedöms vara en möjlig ny lokal för kavelhirsens. Största delen av tillkommande bebyggelse planeras på redan ianspråktagen mark.

Bebyggelsen på norra kajen kommer att ligga i ett område med risk för översvämningar på grund av klimatförändringar där en situation med höga vattennivåer måste beaktas. Byggnader på kajplanet ska inte placeras lägre än +2,5 ovan nollplan (RH 2000), om detta inte är möjligt måste tekniska lösningar vidtas för att kompensera att lägre nivåer kan accepteras. Detta anges som planbestämmelse.

Bullerfrågan har utretts grundligt, flera bullerreducerande åtgärder har studerats såsom skärmar, speciallösningar, tynt asfalt och hastighetsbegränsningar. Bakgrundsbuller från Värmdöleden, medför att en god ljudmiljö inte kan uppnås och att avstegsfall från riksdagens riktvärden för buller måste tillämpas. Tillåten ljudnivå regleras i planbestämmelse.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun bedöms samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.

Tillgången till ytor för lek och vistelse varierar mellan de olika bebyggelseområdena. På ”Platån” kommer förutsättningarna att vara goda medan ”Norrhusen” kommer att ha förhållandeviis dålig tillgång till denna typ av ytor. Delar av planområdet är lättillgängliga för rörelsehindrade. Detta gäller främst kajplanet och ”Platån”. Andra delar av planområdet har dålig tillgänglighet med trappor och branta lutningar.

Enligt en framtagen riskbedömning framgår att risknivån med avseende på fartygskollisioner är i storleksordning lika stor som att träffas av blixten varför de planerade bostadshusen bedöms kunna uppföras utan ytterligare skyddsåtgärder för påsegling.

Förslaget innebär att området rustas upp och befolkas i mycket högre grad än i dagsläget. Befintliga gaturum utvecklas och nya upplysta stråk skapas. Naturgivna risker finns i form av närhet till vatten samt höga bergsbranter.

Större delen av exploateringen sker på mark som redan är ianspråktagen. En del tak förses med gröna tak. Förutsättning finns även att förse vissa tak med solceller vilket är positivt ur hållbarhetssynpunkt. Planområdet får god kollektivtrafikförsörjning.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN

Markföroringar

Bedömningsgrunder

Naturvårdsverkets generella riktvärden

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändning. Mark för bland annat bostadsändamål, odling, parkmark och grönområden ska uppfylla kriterierna för känslig markanvändning (KM) eller platsspecifika riktvärden.

Bakgrund

Inom planområdet finns bergrum som har använts för olje- och bensinförvaring.

De sex vertikala bergcisternerna för lagring av olja är belägna ovan grundvattenytan. Dessa vertikala cisterner är tömda på produkt. Toppen av cisterner är bortsprängda och cisternerna är nu fyllda med sprängsten. Två gångarter finns kvar, en övre gångort går mot norr och en mot söder. Grundvatten rinner in i de igenfyllda vertikalcisternerna och ned i de undre orterna. Dagvatten som rinner in i vertikalcisternerna avleds med ett befintligt system med golvbrunnar till en oljeavskiljare.

Enligt uppgift ska det vid ett tillfälle under 1960-talet, ha skett en överfyllning av cistern nr 2. Överfyllningen bör ha lett till att olja pressats upp genom avluftringen, hål för nivåmätning eller annan genomföring. Det gjutna golvet i de övre bergtunnlarna lutar svagt mot entrén. Överfyllningen kan ha lett till att olja rann ut genom den övre södra ortentrén.

Bensinbergrummen ligger under de befintliga radhusen och cisterner för lagring av olja (totalt sex vertikala bergrum med plåtcisterner) ligger i anslutning till den planerade bebyggelsen på platån, se bild nedan. Dessa två bergrum är oinklädda och belägna under havsnivån där bensin förvarades på så kallad rörlig vattenbädd.

Bensinbergrummen byggdes 1968 och består av två parallella oinklädda bergrum på total volym 60 000 m³, balansvattenmagasin och tillhörande ortssystem. Bergrummens botten ligger på -22,5 meter över havet. Den sista utlastningen från bergrummen skedde 2001 i samband med att depån avslutades. Sluttömning och sanering har pågått sedan 2004. Bergrummen har tömts på all pumpbar produkt. Bäddvattnets yta har sanerats genom skimring.

En ansökan om avveckling av bensinbergrummen och föresegling av anläggningen har inlämnats till mark- och miljödomstolen under 2012. Ansökan innebär att bortledningen av grundvatten från bergrummen upphör och grundvattennivån tillåts återgå till en naturlig grundvattennivå. När bensin förvarades i bergrummet skedde en kontinuerlig pumpning av vatten för att hålla produkten på viss nivå.

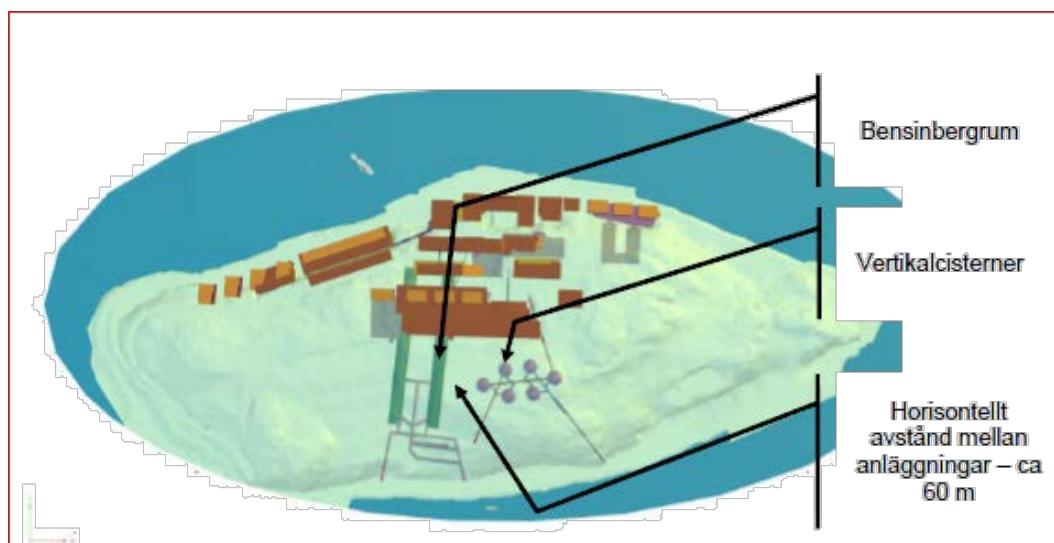


Illustration över Kvarnholmen med delar av den äldre bebyggelse samt bensinbergrum och bergoljecisterner samt tunnlar till bensinbergrum och oljecisterner inlagda.

Planförslaget

Förutom bergrummen och oljecisterner finns inom planområdet idag inga kända markföroreningar. Inom vissa områden förekommer utfyllnader exempelvis parkeringsplatsen på platån. Stickprover har tagits på fyllnadsmassorna och inga föroreningar påträffades (PM – Miljö, Oljecistener Kvarnholmen, Ramböll, 2007-11-01). Vid genomförande av detaljplanen ska dock markarbeten inom dessa områden ske med uppmärksamhet.

Utredning och eventuell sanering ska ske vid den södra övre entrén till de vertikala cisternerna. Ovanpå de vertikala cisternerna kommer utsprängningar att göras för placering av väg och huskroppar. Vid sprängningar kan nya spricksystem öppnas upp, dessutom kommer bergsskärningar, som tidigare legat på flera meters djup, att blottas.

Det kan finnas risk för att olja, som p.g.a. tidigare överfyllnad fastnat i sprickor, kan värmas upp varma dagar och börja röra på sig. Troligen kommer orterna till bergcisternerna fungera som dränering. Vatten från bergcisterner och orter ska därför även framöver avledas genom oljeavskiljning före utsläpp till Svindersviken. Om det i framtiden visar sig att det inte finns behov av oljeavskiljaren kan den tas bort.

Av tillståndsansökan för avveckling av bensinbergrummen framgår bl.a. att det finns cirka 13-26 ton förureningar (bl.a. alifater, aromater och PAH) i sedimenten i bergrummen. Enligt ansökan kommer produkterna brytas ner och fastläggas i sedimenten och inte nå Saltsjön. Eventuella utsläpp till luft bedöms inte ge upphov till olägenheter för näroende i området (Luftmätning Kvarnholmen, Sweco 2012-06-08).

En riskbedömning (Riskbedömning Bensinbergrumsavveckling Finnberget, Sweco 2011-10-18) har utförts som belyser bensinbergrummets risker i framtiden. Riskbedömningen omfattar de skeden efter avslutad avvecklingsprocess av bergrummen och då kontrollprogrammen för avveckling har avslutats och inkluderar det skede då bostäder byggs enligt detaljplan.

Av den av Sweco utförda riskbedömningen framgår att risken med tidigare förvaring av brandfarlig vätska efter avveckling är mycket liten, d.v.s. risken för brand och/eller explosion som är förknippad med anläggningen efter avvecklingen bedöms som mycket liten.

För att i framtiden minimera risken för att förorenad gas från tidigare verksamheter kan tränga in i bostäder, föreslås att bebyggelsen utförs med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder. Om bostadsbebyggelsen placeras direkt på mark ska bottenplatta och källarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan. Detta regleras med särskild planbestämmelse.

Slutsats: Vid genomförande av detaljplanen ska markarbeten inom områden där fyllnadsmassor finns ske med uppmärksamhet.

Ytterligare utredning med eventuell provtagning och sanering ska ske vid den övre södra ortentrén till de vertikala cisternerna där olja har lagrats. Vatten från bergcisternerna och tunnlar ska även framöver avledas genom oljeavskiljning före utsläpp till Svindersviken.

För att i framtiden minimera risken för att förorenad gas från tidigare verksamheter kan tränga in i bostäder, föreslås att bebyggelsen utförs med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder. Om bostadsbebyggelsen placeras direkt på mark ska bottenplatta och källarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan. Detta regleras med särskild planbestämmelse.

Vatten

Bedömningsgrunder

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids.

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriket. Det innebär att det har faststälts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015.

Vattenförekomsten Strömmen har klassificerats till ett kraftigt modifierat vatten och måttlig ekologisk potential med hänsyn till den påverkan som följer av hamnverksamheten samt övergödning. Strömmen uppnår uppnå ej god kemisk ytvattenstatus, p.g.a. för höga halter av tributyltennföreningar och kvicksilver. Miljökvalitetsnormerna för Strömmen är:

- god ekologisk potential med en tidsfrist till 2021.
- god kemisk ytvattenstatus 2015 (exklusive kvicksilver), förutom för tributyltennföreningar som har tidsfrist till 2021.



Vattenförekomsten Strömmen

Nationella miljömålen

Ingen övergödning

Definition

Halter av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten.

Hav i balans

Definition

Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga och den biologiska mångfalden ska bevaras. Kust och skärgård ska ha en hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur och kulturvärden.

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 naturnaturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapssekologiskt perspektiv). Hänsyn ska tas till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

Planförslaget

En dagvattenutredning har genomförts av Ramböll 2013-04-19, rev 2014-09-19, Dagvattenutredning Kvarnholmen detaljplan 5. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten inom DP5 är begränsade då jordmånen är tunn och området är mycket brant. Av utredningen framgår att om utredningens förslag till åtgärder genomförs kommer ett genomförande av detaljplanen ge en minskad föroreningsbelastning på recipienten då stora mängder av dagvattnet kommer att renas lokalt genom växtbäddar, gröna gårdar, sedumtak, skelettfjädrar och dagvattendike.

Platån

Större delen av planområdet består av hårdgjorda ytor och berg. Möjlighet till infiltration är begränsad och bör inte utföras med hänsyn till underliggande delvis rivna och med bergkross fylda oljecisterner. Hela platån kommer att sektioneras med terrasser mellan husen. Tätta fördröjningsmagasin kommer att anläggas inom kvartersmark för tillförsel av dagvatten till växtbäddar och planteringar.

Överskottsvatten från kvarters- och allmän platsmark kommer att efter rening och oljeavskiljning ledas österut i tät ledning utmed Kvarnholmsvägen. Garage torrsopas, men förses med anläggning för omhändertagande av släck- och spolvatten.

Västra husen

Husen uppförs på berg och lokala täta fördröjningsmagasin byggs för omhändertagande av tak och dagvatten inom området. Infiltrationsmöjligheter är små och dagvatten från magasin tillförs växtbäddar. Visst överskottsvatten kan översilas och ledas utmed gång i skärvdike ner mot recipienten Strömmen. Trafikdagvatten från angöring samt p-platser oljeavskiljs innan dagvattnet leds i tät ledning ner mot recipienten Svindersviken. Garage torrsopas men förses med anläggning för omhändertagande av släck- och spolvatten.

Norra husen, Mjölnarvägen

Sedumtak utförs på halva takytan för samtliga byggnader. Vatten tillförs växtbäddar mellan husen på terassbjälklag. Överskottsvatten leds till tät ledning i Mjölnarvägen och till recipienten Strömmen.

Garage torrsopas men förses med anläggning för omhändertagande av släck- och spolvatten

Beräkningarna visar att medelvärdet för samtliga ämnen ligger under aktuellt riktvärde 1S, halterna ligger även under det hårdare riktvärdet 1M. Beräkningarna visar även att halterna av de för recipienten prioriterade ämnena fosfor, kväve och kvicksilver minskar i jämförelse med nuvarande markanvändning. Detta innebär att exploatering av området inte kommer att innehålla en försämring av recipientens status utan snarare kommer att förbättra både ekologisk potential och kemisk status.

Slutsats: Omhändertas dagvattnet enligt dagvattenutredningens förslag skapas förutsättningar att mindre mängder föroreningar förs till recipienten än i dagsläget. Planförslaget medför därmed positiva konsekvenser för att miljökvalitetsnormen för Strömmen ska kunna uppnås. Dagvattenfrågan ska utredas vidare i projekteringsfasen.

Naturmiljö

Bedömningsgrunder

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.
- Stärk och utveckla gröna kilar och värdekkärnor.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.

Planförslaget

En inventering av markfloran har av Tomas Fasth ProNatura genomförts sommaren 2014 (fullständig rapport kommer senhösten 2014). Från inventeringen kan särskilt nämnas ett fynd av grön kavelhirs - en rödlistad växt som troligen kommit in med ballast eller kvarnrester och etablerat sig i naturlig vegetation. Kavelhirsens finns med ganska goda förekomster på hällhyllor öster om radhusen.

Kavelhirs förekommer som bofast i södra och mellersta Sverige. Längre norrut har den endast påträffats som en tillfällig adventivart. Den är vanligast i de sydligaste landskapen och förekommer fortfarande på åtskilliga lokaler i exempelvis Skåne, Blekinge, Småland och Halland. Utan tvekan minskar arten i de flesta områden; den förefaller nu vara försvunnen från flera landskap i Mellansverige. Kavelhirs är en konkurrensväg art som försvinner om dess växtplatser växer igen. (Kjell-Arne Olsson 2000. © ArtDatabanken, SLU 2010-01-19)

Lokalen med kavelhirs berörs i sin helhet av exploateringen, då marknivån på Platån måste sänkas flera meter, för att kunna anslutas till omgivande vägnät.

Då kavelhirsens är en ettårig ruderativäxt, ska den enligt de experter (Ekologigruppen) som vi varit i kontakt med, vara möjlig att flytta. Det finns ytor strax söder om den befintliga växtlokalen, som ser ut som de skulle kunna vara en lämplig ny lokal för kavelhirsens – under förutsättning att marken/jordmånen är tillräcklig. Vi kommer i det fortsatta arbetet även att undersöka om det finns fler lämpliga växtplatser för kavelhirsens på Kvarnholmen.

Största delen av tillkommande bebyggelse planeras på redan ianspråktagen mark. Övervägande delen av naturmarken inom planområdet säkerställs som allmän plats – natur. En begränsad yta naturmark tas i anspråk för ”Västhusen” och de ytter delarna av bebyggelsen på ”Platån” samt för justering av Kvarnholmsvägens sträckning. Några ekar kommer att försvinna mellan ”Radhusen” och ”Platån” om förslaget genomförs.

Slutsats: En för kommunen tidigare ej känd lokal med den rödlistade (NT) arten grön kavelhirs påverkas i sin helhet av exploateringen. Då kavelhirsens är en ettårig ruderativäxt, ska den enligt de experter (Ekologigruppen) som vi varit i kontakt med, vara möjlig att flytta. Det finns ytor strax söder om den befintliga växtlokalen, som bedöms vara en möjlig ny lokal för kavelhirsens. Största delen av tillkommande bebyggelse planeras på redan ianspråktagen mark.

Klimat och klimateffekter

Bedömningsgrunder

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

De värden som anges i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm 2010, RUFS 2010, anges som förväntad permanent höjning av Östersjöns havsnivå till mellan

+ 0,5 m till + 1,1 m och det temporära högvattenflödet ytterligare + 1,4 m. Detta ger en sammanlagd havsnivåhöjning (permanent höjning plus tillfällig variation minus landhöjning) på + 2,4 m till + 3,0 m (RH 2000).

Planförslaget

Kommunen har ett samlat ansvar för den lokala samhällsutvecklingen och bebyggelseplaneringen. Kommunen har även ett övergripande ansvar för att värna den lokala miljön och för att säkerställa tillräckligt skydd mot olyckor och händelser (t.ex. översvämnning) som kan drabba människors liv och hälsa, miljö och egendom. Bebyggelsen på norra kajen kommer att ligga i ett område med risk för översvämnningar på grund av klimatförändringar där en situation med höga vattennivåer måste beaktas. Byggnader på kajplanet ska inte placeras lägre än +2,5 över nollplanet (RH2000). Om detta inte är möjligt måste tekniska lösningar vidtas för att kompensera att lägre nivåer kan accepteras. Detta anges som planbestämmelse.

Slutsats: Bebyggelsen på norra kajen kommer att ligga i ett område med risk för översvämnningar på grund av klimatförändringar där en situation med höga vattennivåer måste beaktas. Byggnader på kajplanet ska inte placeras lägre än +2,5 över nollplanet (RH 2000). Om detta inte är möjligt måste tekniska lösningar vidtas för att kompensera att lägre nivåer kan accepteras. Detta anges som planbestämmelse.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

Buller

Bedömningsgrunder

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

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

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t.ex. trafik.

Planförslaget

Bullerutredning har genomförts av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2014-09-19.

Området är utsatt för direkt buller huvudsakligen från det lokala vägnätet, Mjölnarvägen och Tre Kronors väg, men även bullerregn (bakgrundsbuller) från Värmdöleden. Bakgrundsnivån uppgår till cirka 45-50 dB(A) på platån, förskolan och Västra husen. Vid de planerade bostäderna är det därför inte möjligt att uppnå ekvivalenta nivåer under 50 dB(A).

Vid fasaderna mot Mjölnarvägen får några hus ekvivalentnivåer upp mot 65 dB(A). Samtliga byggnader får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet, vid minst en sida av fasaderna.

Vid förskolans samtliga fasader blir de ekvivalenta ljudnivåerna högst 55 dB(A). Den ekvivalenta ljudnivån på större delen av förskolans uteytor är högst 55dB(A). De maximala ljudnivåerna nattetid blir vid några hus utmed Mjölnarvägen upp mot 80 dB(A) vid fasaderna närmast vägen. På byggnadernas gårdssida är maximalnivån även dagtid lägre än 70 dB(A). Vid förskolan är de maximala ljudnivåerna högst 70 dB(A).

Alla lägenheter i förslaget får tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå samt även högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Dessa nivåer kan även innehållas på balkonger.

Med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö erhållas inomhus. Två typer av speciallösningar som kan behöva användas i begränsad omfattning är 76 - 95 % inglasning av balkong och specialfönster.

Radhusen längs Tre Kronors väg, kommer att få en ekvivalent ljudnivå vid fasad på 51-55dB(A). De maximala ljudnivåerna kommer att ske oftare när lämning och hämtning sker på dagis, men enligt utredningen påverkas inte ljudnivån.

Planområdet utsätts även för buller från förbipasserande båttrafik, huvudsakligen från färjetrafik och kryssningsfartyg. En översiktlig studie avseende fartygsbuller har utförts av Ingemansson Technology AB för Finnboda pirar. Denna bebyggelse ligger på ungefär samma avstånd från farleden som föreslagen bebyggelse varför utredningen även går att tillämpa för detta planförslag. Den dyrkonalanta bullernivån på grund av fartygstrafik är cirka 45 dB(A). Fönster respektive uteluftdon föreslås ha en ljudisolering med lägst $R_w = 38$ dB. Om detta genomförs får inomhus lägre bullernivåer än vad som anges i Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller.

Bullerdämpande åtgärder

Trafiken på Värmdöleden medför att bakgrundsnivån, bullerregnet, på Kvarnholmen är 45 – 50 dB(A). Vid de nu planerade bostäderna är det därför inte möjligt att vid någon fasad uppnå ekvivalentnivåer under 50 dB(A).

För att teoretiskt minska bullerregnet krävs åtgärder på Värmdöleden, exempelvis lågbullrande vägbeläggning, tystare däck, minskad trafikmängd och/eller sänkt medelhastighet.

Bullerskärm längs Värmdöleden har diskuterats men effekten på bullerregnet av en måttligt hög skärm, < 5 meter, är mycket liten. Även en skärm på Kvarnholmsvägen har studerats. En skärm på 1,2 meters höjd bedöms bara minska bullret med < 0,5 dB(A). Ingen av dessa åtgärder bedöms som möjliga.

Andra åtgärder som har studerats och som föreslås för att få en så bra ljudmiljö som möjligt är.

- Fönster, eventuella uteluftdon och ytterväggen dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B där den ekvivalenta ljudnivån är > 55 dB(A).
- Fönster, eventuella uteluftdon och ytterväggen dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass C där riksdagsbeslutet innehålls, dvs. den ekvivalenta ljudnivån är < 55 dB(A).
- Fönster, eventuella uteluftdon och ytterväggar ska dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass A för bostäder inom 10 meter från busshållplats.
- Lokala bullerskydd på vissa balkonger

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltningen i Stockholm samt Ingemansson Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I skriften anges kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder i sammanfattning.

Kvalitetsmål:

*30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus
55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och
rekreationsytor i tätbebyggelse.*

*40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats
(frifältsvärde)*

Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B

Från riktvärdena ovan görs även avsteg för att nå ned mot 40dB(A) ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter har dock tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) i minst hälften av boningsrummen.

Av Boverkets allmänna råd för buller i planeringen framgår att i lägen där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 60-65 dBA, kan nya bostäder i vissa fall medges under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av boningsrummen liksom uteplats bör vara vänta mot en tyst eller ljuddämpad sida.

Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad. Tillåten ljudnivå regleras i planbestämmelse.

Slutsats: Bullerfrågan har utretts grundligt, flera bullerreducerande åtgärder har studerats såsom skärmar, tyst asfalt och hastighetsbegränsningar.

Bakgrundsbuller, bullerregn från Värmdöleden, medför att en god ljudmiljö inte kan uppnås och att avstegsfall måste tillämpas.

Tillåten ljudnivå regleras i planbestämmelse. Byggnaderna, lägenheterna och utedräner ska utformas så att

-Samtliga boningsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster.

-Trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå

-Den maximala ljudnivån inomhus i boningsrum inom 10 m avstånd i sidled och upp till 10 m före och 20 m efter buss hållplats inte överstiger 37 dB(A) på grund av busstrafik.

-Alla lägenheter ska ha tillgång till uteplats med max 70dB(A) maximal ljudnivå

-Bullerskydd ska anordnas så att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) på mer än 45 % av skolans uteytör.

Luftkvalitet

Bedömningsgrunder

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.

- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

Planförslaget

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört beräkningar över luftkvaliteten inom Nacka kommun. De föroreningar som är svårast att klara är partiklar och kvävedioxid år 2010. Av beräkningarna framgår att dygnsvärdet för partiklar (PM10, ($<10 \mu\text{m}$) är 20-22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Medelvärdet under det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Beräkningarna för kvävedioxid visar att halterna är 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Medelvärdet under det åtonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Samtliga MKN för luft bedöms att klaras inom planområdet.

Slutsats: Samtliga miljökvalitetsnormer för luft bedöms klaras inom planområdet.

Rekreation och tillgänglighet

Bedömningsgrunder

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

Planförslaget

De boende på ”Platån” kommer att ha förhållandevis god tillgång till lek och vistelseytor. I den södra slänten planeras en lite större lekyta och i angränsande detaljplaner (Dp2 resp. Dp3) finns såväl en lite mindre lekyta som en lekbollplan.

Naturmarken på Kvarnholmens östra udde, ligger också förhållandevis nära ”Platån”.

Västhusen har småbarnslek på sina gårdar (kvartersmark) men lite längre till allmän lektyta. Däremot är det nära ut till naturmarken som säkerställs som allmän plats ”natur” på Kvarnholmens västra udde.

För boende i ”Norrhusen” är tillgången på lekytor och rekreation i direkt anslutning till bostäderna mycket begränsad. Den utedmiljö i form av småbarnslek etc., som kommer att finnas, är helt knuten till kvartersmarken och de ganska mörka gårdarna/terrasserna.

För att skapa bättre kontakt med närliggande naturområde på västra udden, föreslås en gångväg från Kvarnholmsvägen upp i naturområdet.

Förskolan väster om ”Radhusen” har ett soligt läge och en tomt, som ger stora möjligheter att skapa goda lekmiljöer.

Närmaste större rekreativområde finns på Ryssbergen på andra sidan Svindersviken. Dit kommer Kvarnholmsborna att kunna komma via gång- och cykelbana på den nya bron över Svindersviken.

Bollplan och sporthall planeras i anslutning till skolan i etapp 3.

Delar av planområdet är lättillgängliga för rörelsehindrade. Detta gäller främst kajplanet och ”Platån”. Andra delar av planområdet har dålig tillgänglighet med trappor och branta lutningar. Befintlig gångväg mellan ”Smalhusen” och busshållplatsen på Kvarnholmsvägen i väster flyttas och blir därmed brantare. Den uppfyller dock inte några tillgänglighetskrav i dagsläget heller. Handikapparkering planeras på strategiska platser.

Slutsatser: Tillgången till ytor för lek och vistelse varierar mellan de olika bebyggelseområdena. På ”Platån” kommer förutsättningarna att vara goda medan ”Norrhusen” kommer att ha förhållandevis dålig tillgång till denna typ av ytor. Delar av planområdet är lättillgängliga för rörelsehindrade. Detta gäller främst kajplanet och ”Platån”. Andra delar av planområdet har dålig tillgänglighet med trappor och branta lutningar.

Risk och säkerhet

Bedömningsgrunder

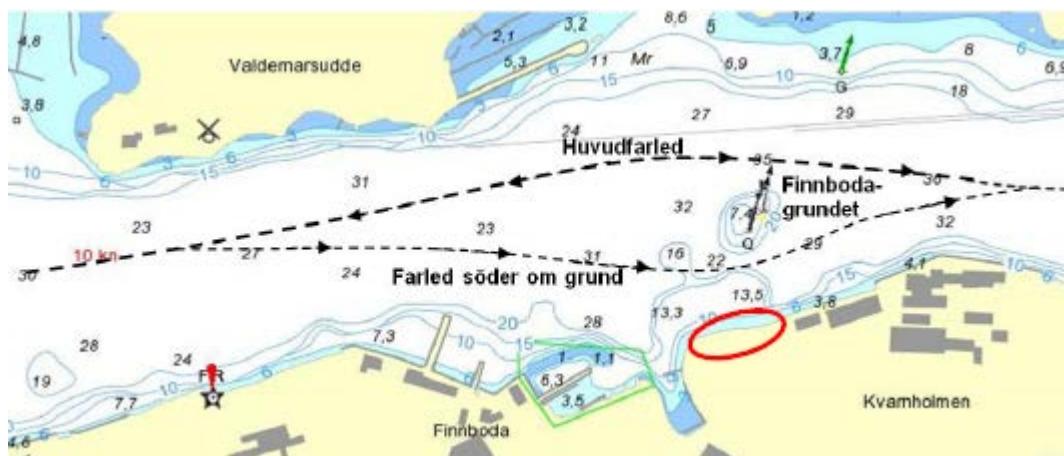
Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Förändringar i den byggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.

- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka.

Planförslaget

En riskbedömning har tagits fram (Riskbedömning avseende påsegling Kvarnholmen DP 5, WSP 2014-09-19) som ska belysa om den planerade byggnationen på kajen är lämplig eller inte med avseende av påseglingsrisken för fartyg som passerar norr om kajområdet. I rapporten anges att ”i relation till de riskreducerande åtgärderna rekommenderar WSP att uppföra de planerade bostadshusen utan ytterligare skyddsåtgärder för påsegling. Avståndet mellan strandlinjen och husen, ca 13 meter, ger ett gott skydd för påsegling av större fartyg i linje trafo som utgör majoriteten, cirka 90 %, av fartygen som passerar Kvarnholmen”. Vidare rekommenderas att ingen stadigvarande vistelse uppmuntras mellan strandkanten och byggnaderna, på grund av den höga risknivån som råder där. Det innebär att inga byggnader uppförs här. Promenadstråk och liknande, där personer som vistas kan förväntas ha god uppsikt och bli medvetna om en eventuell fara i tid, bedöms vara acceptabelt.



Sandhamnsleden utanför Kvarnholmen (Riskbedömning avseende påsegling Kvarnholmen DP 5, WSP 2014-09-19)

Förslaget innebär att området rustas upp och befolkas i mycket högre grad än i dagsläget. Den ödliga Platåen omvandlas till bostadskvarter med ljus och liv. Befintliga gaturum utvecklas och nya upplysta stråk skapas. Ett betydelsefullt nytt gång- och cykelstråk skapas genom att förbinda Platåen med bebyggelsen i söder (etapp 4).

Den idag ödliga industriområdet på nordvästra kajen ersätts av en bostadsbebyggelse med möjlighet till verksamheter i bottenvåningarna.

Det finns dock kvarstående risker, då terrängen bitvis är brant med risk för fallolyckor. Närhet till vatten innebär också alltid en olycksrisk. Nordvästra kajen är dock redan försedd med fallskydd och livräddningsutrustning.

Slutsats: Enligt en framtagen riskbedömning framgår att risknivån med avseende på fartygskollisioner är i storleksordning lika stor som att träffas av blixten varför de planerade bostadshusen bedöms kunna uppföras utan ytterligare skyddsåtgärder för påsegling. Förslaget innebär att området rustas upp och befolkas i mycket högre grad än i dagsläget. Befintliga gaturum utvecklas och nya upplysta stråk skapas. Naturgivna risker finns i form av närbild till vatten samt höga bergsbranter.

BYGGSKEDET

Bedömningsgrunder

Naturvårdsverkets riktvärden, NFS 2004:15

Buller under byggnation utgör ofta ett miljöproblem. Därför har Naturvårdsverket tagit fram riktvärden för buller från byggplatser, NFS 2004:15, varifrån tabellsammanställning hämtats. Verket ansvarar också för att vägleda tillsynsmyndigheterna om hur miljöbalken ska tillämpas.

Område	Riktvärden för buller från byggplatser					
	Helgfri mån-fre		Lör-, sön- och helgdag		Samtliga dagar	
	Dag 07-19	Kväll 19-22	Dag 07-19	Kväll 19-22	Natt 22-07	Natt 22-07
	L Aeq	L Aeq	L Aeq	L Aeq	L Aeq	L AFmax
Bostäder för permanent boende och fritidshus						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	70 dBA
Inomhus (bostadsrum)	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Vårdlokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	–
Inomhus	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Undervisningslokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	40 dBA	–	–	–	–	–
Arbetslokaler för tyst verksamhet¹⁾						
Utomhus (vid fasad)	70 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	45 dBA	–	–	–	–	–

Buller från trafik till och från byggplatsen bör bedömas efter riktvärdena för trafikbullar, men trafik inom byggplatsen räknas som byggbuller.

Damning

Under byggtiden finns det också en stor risk för damning vid närliggande bostäder.

Markföroringar

Innan schakt sker i förorenad mark ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten.

Vattenföroringar

Under byggtiden kan markarbeten orsaka att fint partikulärt material förorerar ytvattnet. Utsläpp från arbetsmaskiner i form av avgasutsläpp och spill av drivmedel kan också utgöra en föröreningskälla för såväl yt- som grundvattnet.

Behov av åtgärder

Buller och störningar från byggverksamheten

Under den första fasen av utbyggnaden kommer det inte att finnas boende i direkt närhet till området där bygg- och anläggningsarbeten pågår. Krav på minskning av buller och ev. arbetstidsbegränsningar förs in i kontrollplanen.

Under utbyggnaden av området ska Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15, följas. De allmänna råden medger inte arbete som orsakar bullervärden över 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus före klockan 07:00 och efter klockan 22:00 samtliga dagar.

Arbetsplatsen planeras så störande buller till största möjliga del undviks (t.ex. ridåer av befintlig skog, genomförande av sprängningar i trappsteg, vallar av sprängsten). Om möjligt ska berget krossas på plats. Den totala utsläppsmängden koldioxid kan då minskas p.g.a. minskade materialtransporter inom Stockholmsområdet. Anmälan av krossning vid mobil anläggning på området ska göras till kommunens miljöenhet i god tid, minst sex veckor innan start.

Buller och störningar från fordon

För att minska bullerstörningar från transporter till och från planområdet kan man välja tyttare fordon och eller tidsbegränsa när transporterna kan genomföras.

Sprängningsarbeten

Vid sprängning ska riskområdet för aktuell sprängning stängas av för obehöriga personer. Dammspridning ska minimeras exempelvis genom att borrkax samlas i påsar.

Under utbyggnadstiden ska särskilda informationsinsatser göras för näroboende och angränsande arbetsplatser.

Skydd av träd

Krav på skydd av träd och växtlighet skrivs in i projektets kontrollplan som kommer att upprättas i ett senare skede. Träd och växter som ska bevaras ska stängslas in på ett lämpligt sätt för att minimera risken för skada under anläggningsskedet.

HÅLLBAR UTVECKLING

Bedömningsgrunder

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Planförslaget

Planens genomförande innebär i huvudsak att mark som redan är ianspråktagen (parkeringsplatser och kajkonstruktioner) kommer att bebyggas.

Planområdet kommer att anslutas till fjärrvärmens nätet. Bebyggelsen på platån lämpar sig väl för placering av solceller. En del av bebyggelsen föreslås få gröna tak eller överbyggda bjälklag. Fördelarna med gröna tak är bl. a. att de dämpar buller, milderar stadsklimatet, minskar behovet av stora dagvattensystem, tar upp och binder luftföroreningar samt isolerar byggnaden och sparar därigenom energi.

All bebyggelse ligger i bra kollektivtrafikläge (mindre än 400 meter till kollektivtrafik).

Slutsats: Större delen av exploateringen sker inom mark som redan är ianspråktagen. En del tak förses med gröna tak och förutsättning finns för att även förse vissa tak med solceller, vilket är positivt ur hållbarhetssynpunkt.
Planområdet får god kollektivtrafikförsörjning.

NACKA KOMMUN

Miljöenheten

Park och Natur

Planenheten

Birgitta Held-Paulie

Elisabeth Rosell

Maria Legars

Referenser:

Luftmätning Kvarnholmen, Sweco 2012-06-08

Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp, Regionala dagvattennätverket i Stockholms län, 2009.

Dagvattenpolicy för Nacka kommun, 2011-03-02

<http://www.viss.lansstyrelsen.se/>

PM Påverkan med hänsyn till vertikalcisterner, Sveco 2013-04-17

PM – Miljö, Oljecistener Kvarnholmen, Ramböll, 2007-11-01

Uppdaterad trafikbullenutredning för detaljplan 5, Åkerlöf Hallin Akustik 2014-09-19.

Dagvattenutredning, Kvarnholmen DP5, Ramböll, 2013-04-19, rev 2014-09-19
Överpumpning av olja vid Kvarnholmen, Sveriges oljekonsumenters riksförbund, 1960-09-27.

Riskbedömning Bensinbergrumsavveckling Finnberget, Sweco 2011-10-18

Riskbedömning avseende påsegling Kvarnholmen DP 5, WSP 2014-09-19

Kjell-Arne Olsson 2000. © ArtDatabanken, SLU 2010-01-19

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för flerbostadshus fastigheten Sicklaön 202:9, stadsbyggnadsprojekt 9221

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med LC Ektorp fastigheter AB avseende detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklön 202:9 vid Ektorpsrondellen.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett flerbostadshus som delvis innehåller hyresrätter. Byggnaden ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i sex våningar. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen överläter mark till exploatören, ansöker om fastighetsbildning, projekterar och bygger ut allmänna anläggningar. Kommunen bevakar vidare att gestaltningen för byggnation och anläggningar på kvartersmark följs. Exploatören erlägger köpeskilling för marken, bekostar förrättningen, bekostar de allmänna anläggningarna och erlägger anslutningsavgift för VA. Kommunen säljer park- och gatumark för 650 000 kronor

Bakgrund

Under 2011 fick planenheten en förfrågan om att detaljplanelägga ett område inom detaljplan Sicklaön 202:9 samt en mindre del av Sicklaön 40:14 i syfte att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus. En förutsättning för att starta planläggningen var att flerbostadshuset delvis skulle innehålla hyresrätter. Planområdet ligger i centrala Ektorp nära Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster, Värmdövägen i söder och Nacka närsjukhus i väster.



Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar mot gatan och 6 våningar mot gården. Fyrtio procent av byggnaden ska innehålla hyresrätter. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Sicklaön 202:9.

Avtalet innehåller

- Kommunen överläter till Exploatören för de delar av fastigheterna Sicklön 40:14 som ska utgöra kvartersmark.
- Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen samt eventuella övriga fastighetsbildningsfrågor. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.
- Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft.
- Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningarna. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.
- Exploatören ställer säkerhet i form bankgarantin. Beloppet ska uppgå till 2 500 000 kronor.
- Vid behov flyttas VA-ledningar längs Ektorpsvägen till ny sträckning. Exploatören ersätter kommunen för samtliga kostnader förenade med ledningarna.
- En särskild överenskommelse avseende skydd av vegetation träffas efter gemensam syn på plats i samband med utbyggnadens påbörjande.
- Exploatören erlägger VA-anslutningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Anläggningar och byggnader på kvartersmark ska följa gestaltningen, miljöprogrammet och dagvattenutredningens förslag.
- Minst 40 procent av lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt
- För att säkerställa att minst fyrtio (40) procent av lägenheterna upplåts med hyresrätter för bostadsändamål förbinder sig Exploatören att till Kommunen erlägga tilläggsköpeskilling i form av vite om hyresrätterna omvandlas.
- Avtalet innehåller dessutom sedvanliga avtalsvillkor

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen säljer en mindre del av fastigheten Sicklaön 40:14 för 650 000 kronor.

Exploatören ställer en säkerhet i form av bankgaranti på 2 500 000 kronor som täcker kostnader för de allmänna anläggningarna. VA-intäkter gällande anläggningsavgift är beräknad till 450 000 kronor. Inkomster/intäkter är budgeterat till 1,4 miljoner kronor.



Kostnader är budgeterat till 0,6 miljoner kronor. Detta ger ett positivt netto på 0,8 miljoner kronor.

Bilagor

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Exploateringsavtal med bilagor

Bilaga 3 Gällande Projektbudget

Bilaga 4 Registreringsbevis och firmatecknare

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Mark- och exploateringsenheten

Björn Bandmann

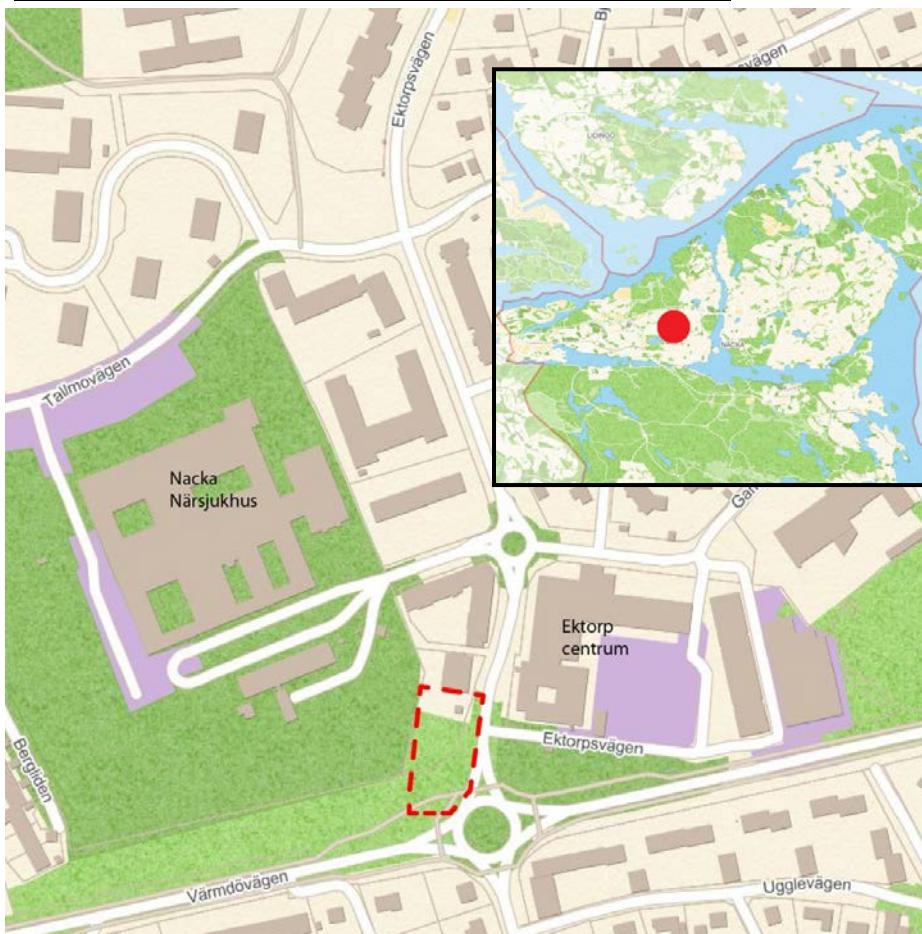
Projektledare/Exploateringsingenjör

Mark- och exploateringsenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9221, Flerbostadshus vid Ektorpsrondellen

Projektledare: Björn Bandmann

	Beslut	Datum
x	Start-PM	2012-10-02
x	Detalplaneavtal	2012-11-26
x	Samråd detaljplan	2013-10-01 2013-11-01
x	Utställning detaljplan	2014-05-26 2014-06-27



**EXPLOATERINGSAVTAL
FÖR STADSBYGGNADSPROJEKT 9221 FLERBOSTADSHUS
SICKLAÖN 202:9**

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Kommunen**, och LC Ektorp fastigheter AB, Nybrokajen 7 4tr, 111 48 Stockholm, org.nr 556855-4942, nedan kallade **Exploatören**, träffas följande exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt 9221, Nacka kommun.

§ 2 BAKGRUND

Detta exploateringsavtal avser Kommunens stadsbyggnadsprojekt 9221. Som grund för exploateringen ligger detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9 vid Ektorpsrondellen på Sicklaön i Nacka kommun, upprättad i oktober 2014, justerad i december 2014. (Beslut i Kommunfullmäktige).

Exploateringsområdet avser fastigheten Sicklaön 202:9, som ägs av LC Ektorp fastigheter samt en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Området är beläget i centrala Ektorp i anslutning till Ektorprondellen och angränsar till Ektorpsvägen i öster samt Värmdövägen i söder.

På området ska ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter uppföras. Exploatören har åtagit sig att upplåta del av flerbostadshuset i form av hyresränter samt att bekosta allmänna anläggningar.

§ 3 ÖVRIGA HANDLINGAR

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).

Bilaga 2 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Bilaga 3 Omfattnings och utförande beskrivning för allmänna anläggningar.

Bilaga 4 Miljöprogrammet

Bilaga 5 Dagvattenutredning

Bilaga 6 Överenskommelse avseende skydd av vegetation

Bilaga 7 ID 06

Bilaga 8 Tidplan / Skedesplan

Bilaga 9 Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

§ 4 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Övriga villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2015-06-01 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2015-06-01 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

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

§ 5 MARKÖVERLÅTELSE

Planområdet innefattar en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Kommunen överläter till Exploatören de delar av fastigheten Sicklaön 40:14 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark. Marköverlåtelsen mellan Exploatören och Kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga 2.

På exploateringsområdet ska uppföras ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter. Exploatören ska upplåta minst fyrtio (40) procent av lägenheterna med hyresrätt för bostadsändamål.

§ 6 FASTIGHETSBILDNING

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

Exploatören bekostar all nödvändig inlösen av mark eller annan rättighet i samband med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande

§ 7 MARKSANERING

Exploatören påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på fastigheten Sicklaön 202:9. Kommunen påtar sig ansvar och alla kostnader för sanering av eventuella föroreningar enligt den i § 5 överlåtna marken som innefattar del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

§ 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). Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar som är en konsekvens av gatans ombyggnad.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören.

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, vilken framgår av Teknisk handbok, som finns att tillgå på Kommunens hemsida.

I miljöprogrammet, bilaga 4, angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Om det krävs marklov eller rivningslov för de allmänna anläggningarna ansöker Kommunen om detta men Exploatören bekostar loven.

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar och byggnader på kvartersmark ska granskas av plan- och exploateringsenheten innan bygglov söks.

Parkeringsstalet för flerbostadshuset är 0,8. Parkeringsplatserna ska anordnas på kvartersmark på fastigheten 202:9.

Samtliga anläggningar och byggnader som Exploatören utför ska följa miljöprogrammet, bilaga 4. Dagvattnet ska tas om hand i dagvattenmagasin bilaga 5 dagvattenutredningen.

§ 10 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören 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 Exploatören eller av denne anlitad entreprenör.

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

§ 11 UTBYGGNADSORDNING

Bebyggnelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i bilaga 8.

De allmänna anläggningarna måste vara klara innan byggnation på kvartersmark får inledas.

§ 12 VITE

För att säkerställa att minst fyrtio (40) procent av lägenheterna upplåts med hyresrätter för bostadsändamål enligt 5 § ovan förbinder sig Explotören att till Kommunen erlägga tilläggsköpeskilling med tiotusen (10 000) kronor/m² BTA för det fall att hyresrätter omvandlas till bostadsrätter alternativt ägarlägenheter.

Denna skyldighet inträder fem (5) arbetsdagar efter att ekonomisk plan för bostadsrätter blivit registrerad alternativt att fastighetsbildning skett för ägarlägenheter.

Explotören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till den blivande fastigheten tillse att ny ägare overtar denna förpliktelse.

§ 13 SAMORDNING

Kommunens och Explotörens arbeten ska samordnas. Explotören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadernas på allmänna platsmark respektive kvartersmark kan utföras på bästa sätt. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

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

§ 14 ETABLERING

Etablering för Explotörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

§ 15 SVARTARBETE

Kommunens förbud mot svart arbetskraft enligt ID06 ska följas enligt bilaga 7. Explotören förbinder sig att vid upphandling av entreprenör följa ID06 Allmänna bestämmelser. Detta ska även föras vidare till underentreprenörer genom bestämmelser i AF-delen.

§ 16 ERSÄTTNING

Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar

Explotören ersätter Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtaganden enligt detta avtal. Explotören ska ersätta Kommunen för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Explotören ersätter Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Explotören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen.

Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

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 eventuella åtgärder. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna.

§ 17 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 18 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.

§ 19 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal enligt § 8 allmänna anläggningar ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner.

Säkerheten ska uppgå till två miljoner femhundratusen (2 500 000) kronor. Säkerheten kan nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 8 och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. 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 när Exploatören undertecknar detta avtal och återlämnas i sin helhet när Exploatören uppfyllt sina åtaganden i detta exploateringsavtal.

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, sländer, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar.

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

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 9.

I det fall detta ej 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

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

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

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av gestaltning hänvisas till Kommunens planenhet och exploateringsenhet.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal beslutas av kommunfullmäktige. Ändringar eller tillägg av mindre karaktär beslutas av mark- och exploateringschefen enligt delegationsordning.

§ 24 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

För fastighet eller del av fastighet som överläts är Exploatören fortfarande bunden av åtaganden i detta avtal.

Exploatören förbinder sig att överföra samtliga befintliga avtalsservitut samt de avtalsservitut som ingås i samband med detta avtal på ny ägare av överlåten mark.

§ 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlätas på annan.

Under den tid detta exploateringsavtal gäller förbinder sig Explotören att överföra sina överenskommelser och förpliktelser enligt detta avtal på den, eller de juridiska eller fysiska personer, som kan komma att ingå som ägare eller utgöra ny ägare eller exploitör för Området eller del därav som har godkänts av Kommunen.

Kommunen äger en ovillkorlig rätt att säga upp detta avtal till omedelbart upphörande om kontrollen av det bolag som är Kommunens motpart i detta avtal ändras utan Kommunens skriftliga godkännande. Här avses det direkta eller indirekta ägandet av femtio (50) procent eller mer av aktiekapitalet eller rösterna.

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

Nacka den den
För Nacka kommun För LC Ektorp fastigheter AB

.....

.....

.....

.....



15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 255

Dnr KFKS 2012/491-214

Detaljplan för nytt flerbostadshus vid Ektorpsrondellen på Sicklaön

Beslut

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

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 maj 2013, § 113, att ställa ut detaljplanen för granskning. Granskningen pågick under perioden 26 maj till och med den 27 juni 2014. Under granskningen inkom sex yttranden med synpunkter. De ändringar som gjorts i planhandlingarna efter granskningen är främst av mindre redaktionell karaktär.

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

En av fyra stadsbyggnadsstrategier som lyfts fram i Nacka kommuns översiktsplan handlar om att utveckla och stärka Nackas olika lokala centrum med omnejd. Ektorps centrum är ett av dessa centrum.

Planområdet ligger i centrala Ektorp nära Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värdmövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

En trädinventering har gjorts med syfte att peka på värdefulla trädindivider inom området och i närområdet. Inventeringen visar på att det inte finns några så kallade naturvärdesträd inom området men att jätteeken som växer strax söder om planområdet intill rondellen bedöms ha naturvärdesklass 1. Denna ek utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorp. En uppskattning på plats är att den är cirka 200 år gammal.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar mot gatan och sex våningar mot gården. Byggnaden ska anpassas till höjdskillnader på tomtgenom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden.

Jätteeken söder om den nya byggnaden ska bevaras. Ekens krona är inmätt och den nya byggnaden placeras så att den inte ska påverka trädet. En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ska ordnas inom kvartersmarken. Ektorpsvägen föreslås byggas om med bland

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

annat en ny gång- och cykelbana. Denna ombyggnad möjliggör även för infart till garaget och underlättar fastighetens sophantering.

Området är delvis bullerutsatt. Mot Ektorpsvägen blir den dygnsekquivänta ljudnivån upp mot 64 dBA. Med genomtänkt planlösning med genomgående lägenheter, där alla lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida mot väst (om högst 55 dBA ekvivalent vid fasad), uppnås länsstyrelsen riktlinjer enligt avstegsfall B.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar alla allmänna anläggningar så som utbyggnaden av lokalgata och gångbanor i anslutning till gatan och även hela utbyggnaden av flerbostadshuset och övriga byggnader eller anläggningar på kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom vatten, avlopp, el- och teleledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning regleras i exploateringsavtalet.

Anslutningsavgift för VA debiteras enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning till kommunens ledningsnät. Anslutning av el och tele sker med respektive huvudmän.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms vid lantmäteriförrättning eller genom överenskommelse med fastighetsägaren.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-09-25

Bilagor:

1. Planbeskrivning
2. Detaljplanekarta
3. Utlåtande
4. Dagvattenutredning
5. Bilagor dagvattenutredning
6. Miljöredovisning
7. Solstudie
8. Bullerutredning.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) med instämmande av Johan Hiller (M) och Anders Tiger (KD) yrkade bifall till förslaget till beslut.

Bjarne Hanson (FP) med instämmande av Helena Westerling (S), Maria Lähetkangas (S) och Mats Marnell (MP) yrkade återremiss i syfte att förslaget bättre ska anpassas till den omgivande miljön, den solitära eken och övrig natur.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutsgång

Ordförande ställde Bjarne Hansons återremissyrkande mot Cathrin Bergenstråhles yrkande om bifall till förslaget till beslut och fann att nämnden beslutade avslå Bjarne Hansons återremissyrkande.

Därefter beslutade nämnden i enlighet med Cathrin Bergenstråhles bifallsyrkande.

Protokollsanteckningar

Bjarne Hanson (FP), Birgitta Berggren Hedin (FP) och Leif Holmberg (C) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Vid tidigare dragning den 14 maj kritiserades gestaltningen av den tänkta byggnaden av samtliga partier utom M och KD. Nacka har för avsikt att bygga stad. Vi bärar inför en kommande bebyggelse, om inte större engagemang ägnas frågan om intressant och tilltalande arkitektur i stället för att placera stereotypa fyrkanter oavsett vad kringliggande miljö fordrar.”

Thomas Josefsson (S), Helena Westerling (S) och Maria Lähetkangas (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Som vi socialdemokrater påtalade i en protokollsanteckning till nämndmötet 2014-05-14 anser vi att Ektorpsrondellen och omgivande miljö är en plats att vårdar. Vi anser fortfarande att förslaget saknar finesse i gestaltning och utförande. Förslaget är enkelt staplade ekonomiska moduler utan hänsyn till plats, utblickar eller omgivande hus.

Med den markpolitik som Nacka kommun har och som kännetecknar moderaterna i Nacka, blir kommunen bunden av vad ägarna av obebyggda fastigheter har lust att göra. Vi socialdemokrater anser att Nacka kommun bör ha - och borde ha haft - en mycket mer aktiv markpolitik och se till att äga den mark som fortfarande är obebyggd. Då hade MSN kunnat påverka bygg Herrar att bygga med en mer tilltalande gestaltning. Det hade underlättats även med ett kommunalt bostadsbolag. Då hade kommunen inte heller varit tvungen att genomföra ”frimärksplanering”. I detta fall hade det också varit angeläget och befogat att detaljplanera ett större område omfattande bl.a. Ektorps centrum.

Den nya detaljplanen medför att de som bor i de sydligaste lägenheterna i befintlig byggnad norr om det aktuella planområdet kommer att få sina balkonger endast några meter från det nya huset, vilket innebär en avsevärd försämring för dessa boende. Möjligheterna att undvika den typen av försämringar hade varit betydligt större om kommunen ägt markområdet.”

Mats Marnell och Roger Bydler (MP) gjorde följande anteckning till protokollet:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

"Såsom vi konsekvent framhållit och utan att större justeringar skett, är fortfarande den arkitektur som redovisas som underlag för planen torftig och utan ett omhändertagande av denna fina och viktiga plats. Ekarna, skogsbacken och rondellen är tillsammans ett av Nackas russin och förtjänar mer.

Man kunde t.ex. tänka sig att en byggnad formad som ett L i plan kunde lämna en framsida åt söder, istället för som i förslaget en gavel. Man kunde också tänka sig att på ett kreativt sätt överbrygga mot den befintliga byggnaden i norr, för att ge generösa terrasser/balkonger mellan husen. Alternativt skulle den nya byggnaden hålla sig så långt bort från denna byggnad att gynnsamma solförhållanden någorlunda bibehålls."

Ronald Eriksson (V) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Som Vänsterpartiet skrivit tidigare är inte detta ett bra förslag. Det handlar om ett enstaka nytt hus i ett vackert och centralt läge I Ektorps centrum utan att kommunen har någon ide om helheten i utvecklingen av Ektorps centrum eftersom de borgerliga i kommunens styre saknar en framtidsinriktade och sammanhållen stadsplanering.

Det borde finnas en genomtänkt strategi för hur hela Ektorps centrum och närliggande omgivningar ska utvecklas och byggas ut. Idag finns det bl.a. stora frågetecken kring hur östra delen av centrum ska utvecklas. Vänsterpartiet vill också ha en T-banestation i Ektorps centrum vilket också ska vara en utgångspunkt för Ektorps omdaning. Även området mellan centrum och Nacka sjukhus bör ingå i en stadsplanering värd namnet - idag är delar av detta område endast en transportsträcka för gående. Finns det en genomtänkt stadsplanering kan bevarande av viktiga och vackra grönområden kombineras med fler bostäder, arbetsplatser och modern miljöanpassad kollektivtrafik.

Detta exempel på frimärksplanering bör skrotas - istället bör ett förslag för hela Ektorp tas fram - liknande det som nu finns för Orminge centrum. Ett kommunalt bostadsbolag kombinerat med mer kommunalt markägande skulle främja denna planering och utveckling och ersätta dagens slumpräglade, oförutsägbara planering."

Anders Tiger (KD) och Jack Sjölund (KD) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Det är intressant att ting som överlevt i historien, inte sällan är sådant som konstruerats strikt utifrån sin funktion, utan att tillverkaren haft formgivning och estetik för ögonen. För oss som känner ansvar i samhället, är detta en näst intill outhärdlig tanke. Vi vill gärna ta ansvar genom att påverka så mycket som möjligt i så många sammanhang som möjligt. Som redan antyts, visar historien att resultatet av denna vår påverkan inte precis är lysande. I full respekt för alla estetiskt skolade ögon föredrar vi att avstå från denna påverkan. Åtminstone i detta projekt."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2014-10-24

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2012/491-214

Projekt 9221

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Detaljplan för nytt flerbostadshus vid Ektorpsrondellen
på Sicklaön, Nacka kommun****Förslag till beslut**

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

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

Planområdet ligger i centrala Ektorp nära Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar och ska anpassas till höjdskillnader på tomtten genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden. En jätteek som växer strax söder om planområdet ska bevaras. Ekens krona är inmätt och skyddsåtgärder ska vidtas för eken under byggtiden. En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ska ordnas inom kvartersmarken. Ombyggnad av Ektorpsvägen med bland annat en ny gång- och cykelbana föreslås.

Exploatören bekostar allmänna anläggningar som utbyggnaden av lokalgata och gångbanor i anslutning till gatan samt hela utbyggnaden av flerbostadshus och övriga byggnader eller anläggningar på kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom vatten, avlopp, el- och teleledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning regleras i exploateringsavtalet.



Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under hösten 2014.

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 maj 2013, § 113, att ställa ut detaljplanen för granskning. Granskningen pågick under perioden 26 maj till och med den 27 juni 2014. Under granskningen inkom 6 yttranden med synpunkter. De ändringar som gjorts i planhandlingarna efter granskningen är främst av mindre redaktionell karaktär.

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

En av fyra stadsbyggnadsstrategier som lyfts fram i Nacka kommuns översiktsplan handlar om att utveckla och stärka Nackas olika lokala centrum med omnejd. Ektorps centrum är ett av dessa centrum.

Planområdet ligger i centrala Ektorp nära Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

En trädinventering har gjorts med syfte att peka på värdefulla trädindivider inom området och i närområdet. Inventeringen visar på att det inte finns några så kallade naturvärdesträd inom området men att jätteeken som växer strax söder om planområdet intill rondellen bedöms ha naturvärdesklass 1. Denna ek utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorp. En uppskattning på plats är att den är cirka 200 år gammal.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar mot gatan och 6 våningar mot gården. Byggnaden ska anpassas till höjdskillnader på tomtten genom att den nedre våningen delvis ligger i suteräng. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden.

Jätteeken söder om den nya byggnaden ska bevaras. Ekens krona är inmätt och den nya byggnaden placeras så att den inte ska påverka trädet. En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ska ordnas inom kvartersmarken. Ektorpsvägen föreslås byggas om med bland annat en ny gång- och cykelbana. Denna ombyggnad möjliggör även för infart till garaget och underlättar fastighetens sophantering.

Området är delvis bullerutsatt. Mot Ektorpsvägen blir den dyrksekvivalenta ljudnivån upp mot 64 dBA. Med genortränt planlösning med genomgående lägenheter, där alla lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida mot väst (om högst 55 dBA ekvivalent vid fasad), uppnås länsstyrelsen riktlinjer enligt avstegsfall B.



Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar alla allmänna anläggningar så som utbyggnaden av lokalgata och gångbanor i anslutning till gatan och även hela utbyggnaden av flerbostadshuset och övriga byggnader eller anläggningar på kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom vatten, avlopp, el- och teleledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning regleras i exploateringsavtalet.

Anslutningsavgift för VA debiteras enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning till kommunens ledningsnät. Anslutning av el och tele sker med respektive huvudmän.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms vid lantmäteriförrättning eller genom överenskommelse med fastighetsägaren.

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Detaljplanekarta
3. Utlåtande
4. Miljöredovisning

Till denna tjänsteskrivelse fogas en karta över området samt en översikt över kommunala beslut, se nedan. För att hitta alla handlingar som hör till ärendets tidigare skeden – gå in på www.nacka.se/stadsbyggnad och använd därefter kartan eller leta efter ”Ektorsrondellen” i A-Ö registret.

Planenheten

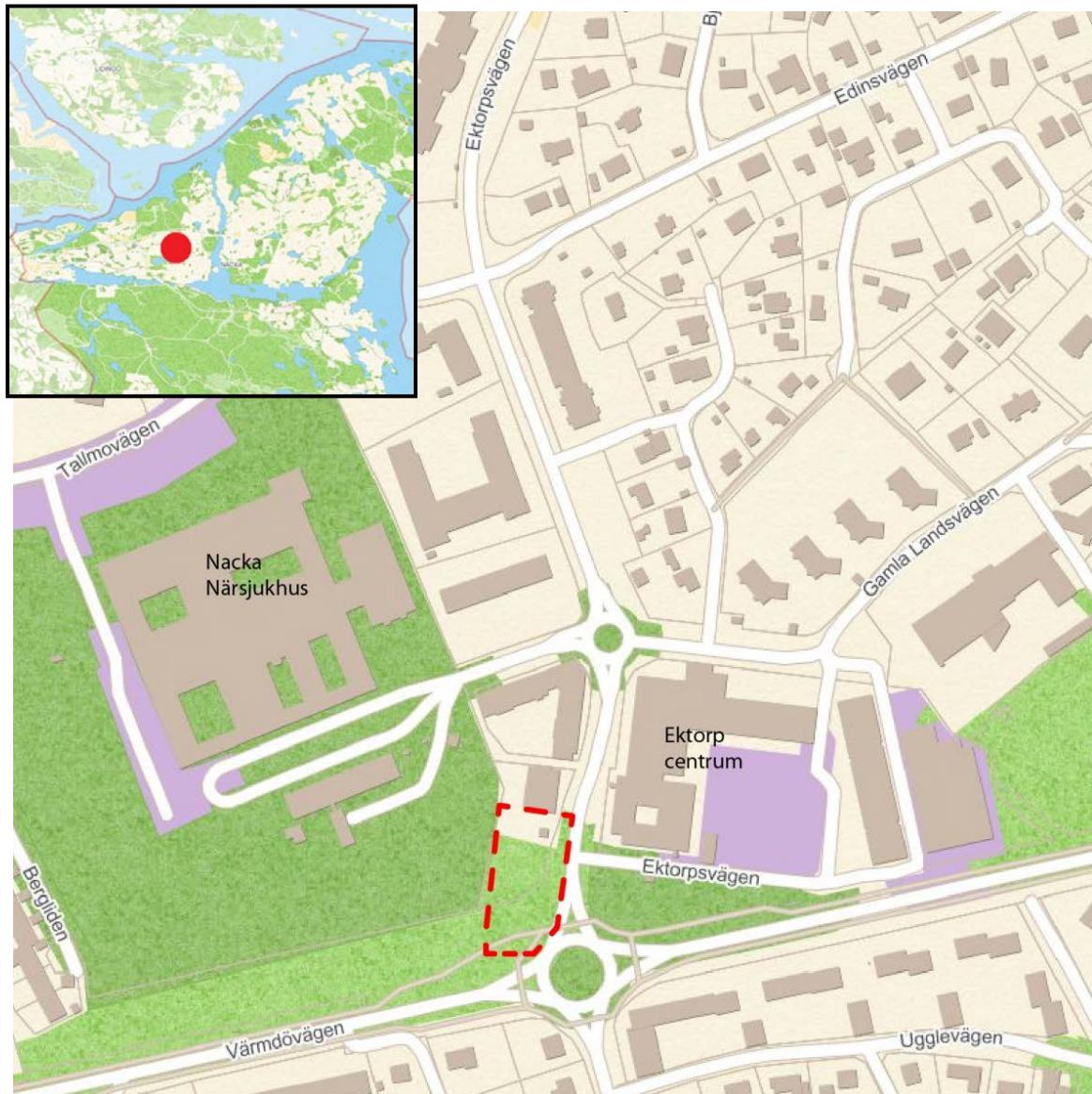
Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt



Kommunala beslut och planområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2012-10-02 § 231	KSSU	Tillstyrkan
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt, antagande	2012-10-22 § 255	KS	Antagande
✓ Information inför samråd	2013-09-18 § 250	MSN	
✓ Detaljplan, samråd	2013-09-19	Planchef	Delegationsbeslut Samrådstid 1 oktober – 1 november 2013
✓ Detaljplan, yttrande, samråd	2013-11-05 § 217	KSSU	
✓ Detaljplan, granskning	2014-05-14 § 122	MSN	Beslut om granskning Granskningstid 26 maj 2014 till och med den 27 juni 2014
✓ Detaljplan, granskning, yttrande	2014-06-10 § 138	KSSU	
✓ Detaljplan, tillstyrkan	2014-10-15 § 255	MSN	Tillstyrkan
✓ Detaljplan, antagande		KF	
✓ Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓ Utbyggnads-PM		KS	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓ Projektavslut		KS	



Kartan visar planområdets läge i kommunen

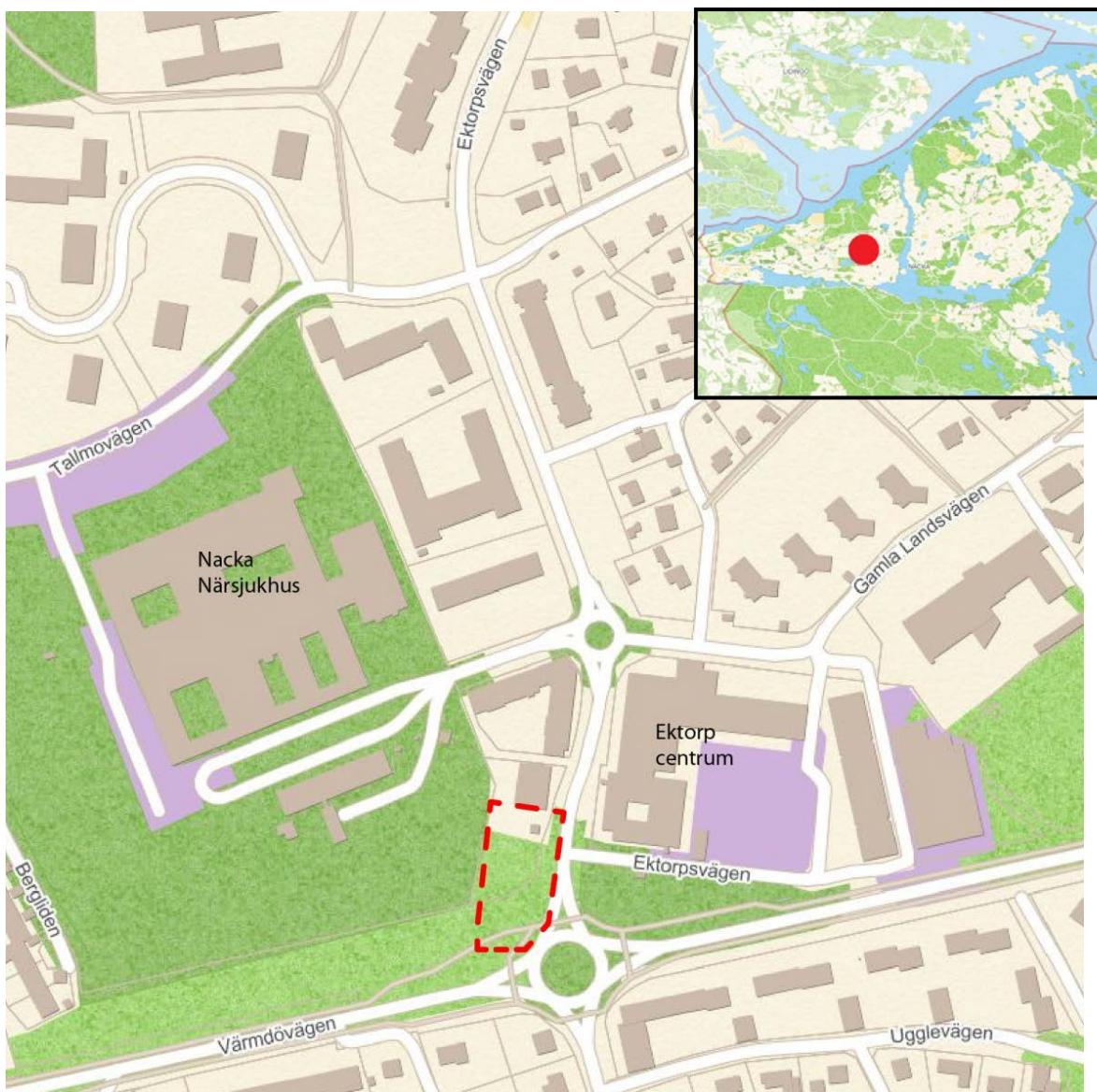


**Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad september 2014**

Dnr: KFKS 2012/491-214
Projekt: 9221

Flerbostadshus vid Ektorpsrondellen

Detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9 vid Ektorpsvägen/Värmdövägen i Ektorp, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.



Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

Projektets viktigaste mål är följande:

- Uppnå en god boendemiljö ur bullersynpunkt för tillkommande bebyggelse samt för bakomliggande parkmiljö
- Anpassa bebyggelsen till befintlig stadsmiljö och omkringliggande bebyggelse
- Anpassa bebyggelse till de naturvärden som finns i området
- Skapa en mer stadsmässig miljö utmed Ektorpsvägen

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen PBL (2010: 900).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Nacka kommun, september 2014)
- Trafikbillerutredning (Structor, 2014-04-02)
- Dagvattenutredning (Dagvattenutredning för flerbostadshus vid Ektorpsrondellen, Atkins, 2013-12-18)
- Inventering av naturvärdesträd (Pro Natura, 2013)



I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

En av fyra stadsbyggnadsstrategier som lyfts fram i Nacka kommuns översiktsplan handlar om att utveckla och stärka Nackas olika lokala centrum med omnejd. Ektorps centrum är ett av dessa centrum.

Planområdet ligger i centrala Ektorp nära Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

En trädinventering har gjorts med syfte att peka på värdefulla trädindivider inom området och i närområdet. Inventeringen visar på att det inte finns några så kallade naturvärdesträd inom området men att jätteeken som växer strax söder om planområdet intill rondellen bedöms ha naturvärdesklass 1. Denna ek utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorp. En uppskattning på plats är att den är cirka 200 år gammal.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar mot gatan och 6 våningar mot gården. Byggnaden ska anpassas till höjdskillnader på tomtens genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden.

Jätteeken söder om den nya byggnaden ska bevaras. Ekens krona är inmätt och den nya byggnaden placeras så att den inte ska påverka trädet. En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ska ordnas inom kvartersmarken. En ombyggnad av Ektorpsvägen med en ny gång- och cykelbana föreslås. Det gör det möjligt att ordna infart till garaget och underlättar fastighetens sophantering.

Området är delvis bullerutsatt. Mot Ektorpsvägen blir den dyrksekvivalenta ljudnivån upp mot 64 dBA. Med genortränt planlösning med genomgående lägenheter, där alla lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida mot väst (om högst 55 dBA ekvivalent vid fasad), uppnås länsstyrelsen riktlinjer enligt avstegsfall B.

Målområden för hållbart byggande:

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

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande fyra målområden av de 12 hållbarhetsmålen valts ut för att prioriteras och följas upp under planarbetet:

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*
- *Effektiv mark- och resursanvändning*
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*
- *Hållbart resande*

Under rubriken Planförslaget finns de olika hållbarhetsmålen beskrivna och hur planförslaget förhåller sig till uppfyllandet av dessa.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet innehåller fastigheten Sicklaön 202:9 samt en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Planområdet ligger i centrala Ektorp i anslutning till Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området. Fastigheten ägs av Sickla förvaltning AB.



Flygfoto som visar ungefärligt läge för planområdet.

Översiktig planering

En av fyra stadsbyggnadsstrategier som lyfts fram i Nacka kommuns översiktsplan föreslår en utveckling av Nackas olika lokala centrum och deras omnejd. Ett utvecklat centrum skapar underlag för ökad kollektivtrafik och handel. Genom nya bostäder kan kundunderlaget öka och på så sätt gynna det lokala näringslivet. Enligt översiktsplanen är området avsett för medeltät bebyggelse. Direkt sydost om rondellen och Värmdövägen ligger ett område med flerbostadshus i funkisstil från 1940-talet. Flerbostadshusen pekas ut som kulturhistoriskt värdefulla enligt kommunens kulturmiljöprogram (2011).

Andra projekt/beslut som berör planen

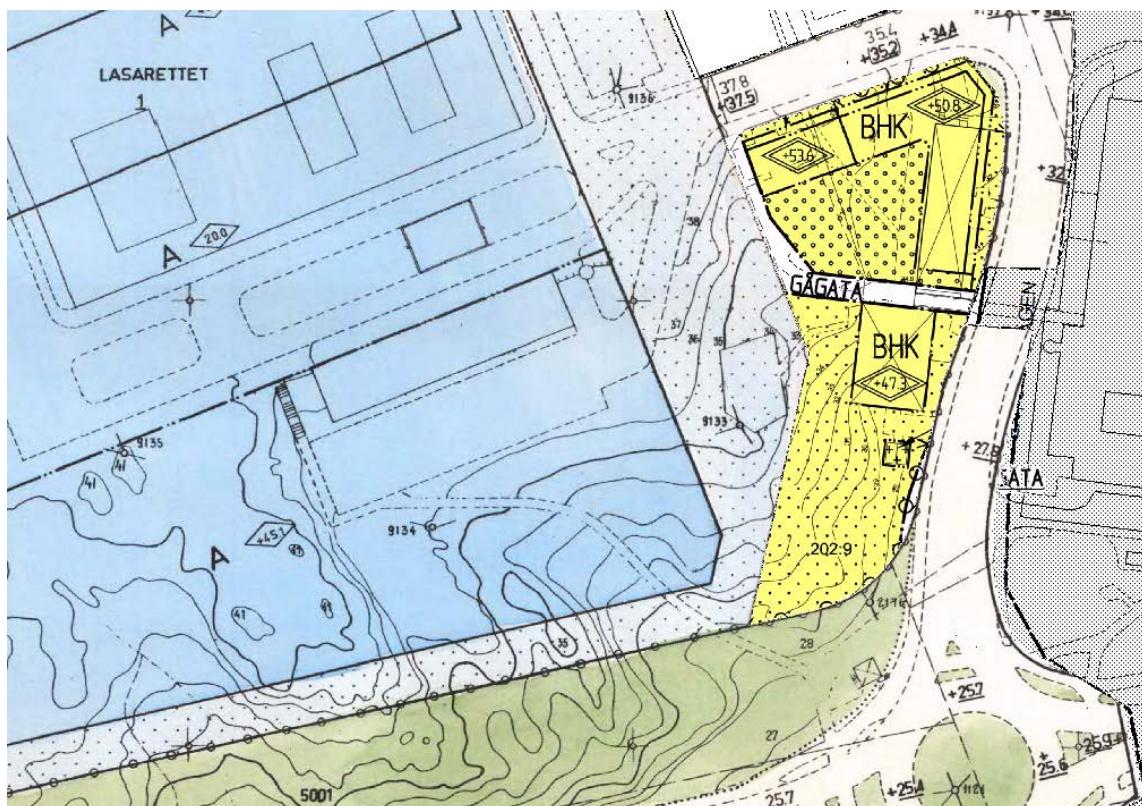
I Ektorps centrum som ligger i direkt anslutning till planområdet planeras det för nya bostäder, handel och service. Syftet är att stärka den lokala handeln på östra Sicklaön men samtidigt inte konkurrera med större handelsområden. Vidare är syftet att skapa en bättre

trafiklösning och att säkerställa ett område öster om Ektorp centrum som allmän plats – naturmark

Detaljplaner

Planområdet omfattas av DP418 från 2007 samt en liten del av SPL48 från 1967. DP 418 anger bostadsändamål, men då marken är prickad är det ej tillåtet med bebyggelse. Genomförandetiden gäller till och med juni 2014.

För den del av planområdet som omfattas av SPL48 anges markanvändningen parkmark.



Den gula delen visar detaljplan DP418 och anger bostadsändamål. Söder om DP 418 gäller SPL 48 som är kommunal parkmark.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Området påverkas inte av något riksintresse.

För miljökvalitetsnormer gällande luft så bedöms värdena för NO₂, PM10 och Bensen inte överskridas inom planområdet.

Området idag

Området utgör den sydöstra delen av ett cirka 1 hektar stort park- och naturmarksområde som ligger i slutningen söder om Nacka sjukhus. Planområdet sluttar mot söder och i öster

finns en brant slänt mot Ektorpsvägen. Inom området finns ett befintligt flerbostadshus i 6 våningar som är uppfört under 1950-talet. Närliggande byggnader är Nacka närsjukhus, ett relativt nytt bostadshus norr om planområdet samt Ektorp centrum på motsatt sida Ektorpsvägen.

Service

Det finns flera förskolor i närområdet och till Ektorpskolan är det cirka 500 meter och till Skuru skola cirka 750 meter. I Ektorps centrum finns det matvaruhandel, fackhandelsbutiker och restauranger. Nacka närsjukhus är en viktig intilliggande serviceenhet i området.

Naturvärden och friytor

Området är bevuxet med lövträd, varav ett antal mindre ekar. Ekarna minner om att dalsänkan söder om planområdet under lång tid var odlingsmarker under Duvnäs gård. Gamla landsvägen till Värmdö slingrade sig ursprungligen vid foten av ekbacken.

Ortnamnet Ektorp härrör från ett torp som låg i närlheten, vars namn vittnar om att ekar var en realitet när torpet anlades vid 1800-talets mitt.

En trädinventering har gjorts med syfte att peka på värdefulla trädindivider inom området och i närområdet. Uppdraget utfördes under mars 2013 och har varit helt inriktad på trädberande värden, hos de enskildaträden och deras eventuella värdskap för andra arter.

Inventeringen visar på att det inte finns några så kallade naturvärdesträd inom området men att jätteeken som växer intill rondellen bedöms ha naturvärdesklass 1. Denna ek utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorp. Eken utgjorde ett vägmärke redan för resenärer som färdades på den gamla landsvägen under tidigare sekler och kallades i folkmun skvallereken då den blev en populär samlings- och affischeringssplats. Med en vid och flergrenig krona är den iögonfallande. Dess omfang i brösthöjd är drygt 3,5 meter. En uppskattning på plats är att den är cirka 200 år gammal. Rondelleken utgör ett värdefullt inslag i stadsbilden och är sannolikt betydelsefull även för andra ekberoende arter även om inga arter kunde påträffas under vintern. Eken är solitär växande och igenväxande sly saknas varför inga åtgärder för dess välfinnande behövs. Utöver dess biologiska värde har den även estetiska och kulturhistoriska.



Den stora eken närmast rondellen har även kallats för "Skvallereken" (bilden är tagen på 1950-talet).



Övriga naturvärdesträd, som bedöms vara värdräd för vedinsekter, har hålligheter som lockar fåglar eller kan vara eventuella efterträdare till rondelleken växer utanför planområdet intill gångvägen upp mot sjukhuset och på gräsytan norr om planområdet.

Naturvärdesträderna har mätts in och finns med på grundkartan.

Gator och trafik

Intilliggande gator är Värmdövägen, Ektorpsvägen och Lasarettsvägen. Området är välförsljrt med kollektivtrafik. Busshållplatser finns på Värmdövägen och Ektorpsvägen i nära anslutning till planområdet. Från Ektorp till Slussen tar det cirka 20 minuter med buss.

Gång- och cykelväg finns längs Värmdövägen och gångbanor längs Ektorpsvägen. Dessutom finns det en gångbroförbindelse mellan planområdet och Ektorps centrum över Ektorpsvägen. Väster om planområdet leder en gångväg upp mot sjukhuset.

3. Planförslaget

Byggnaden

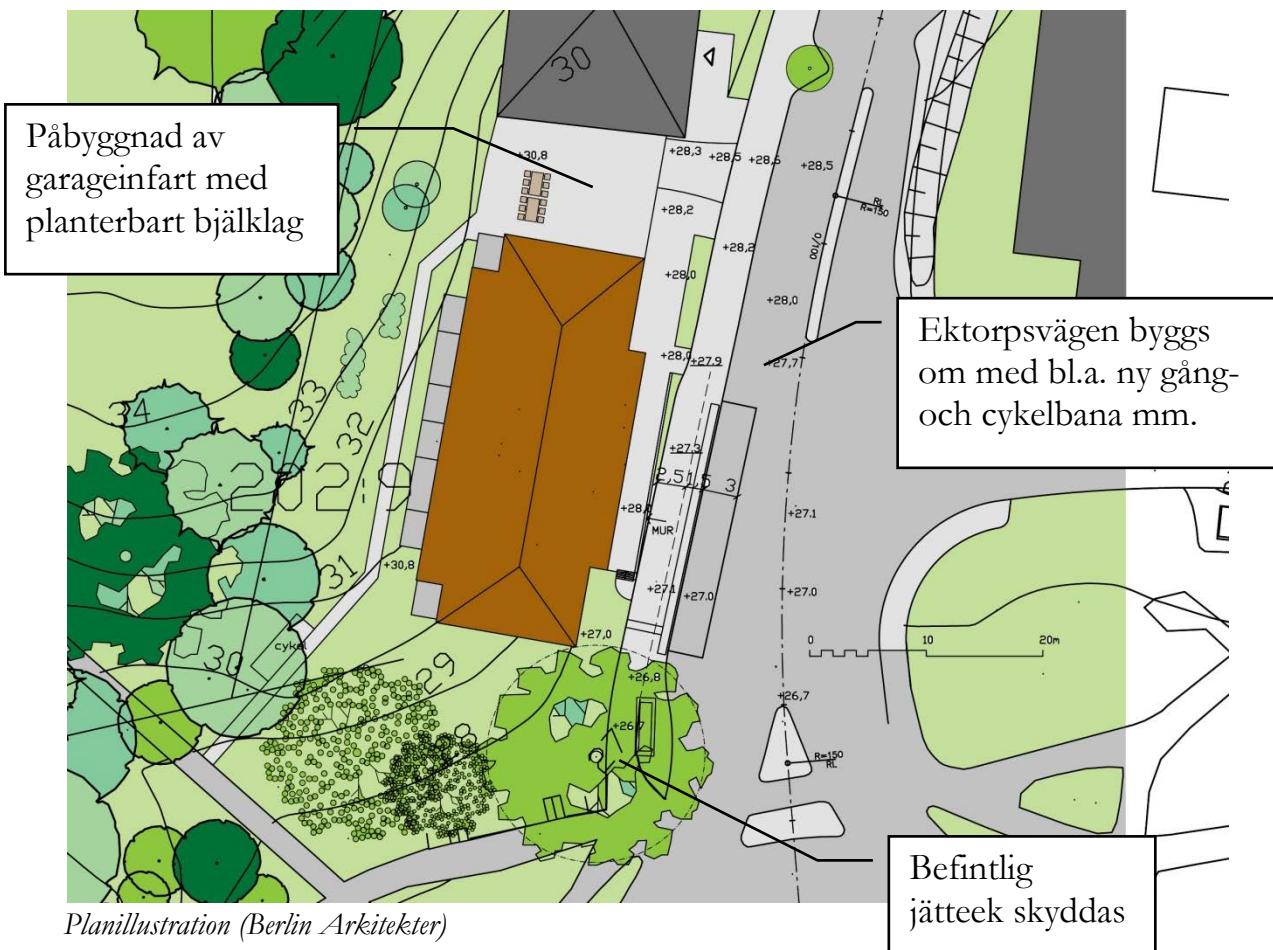
Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få 7 våningar mot gatan och 6 våningar mot gårdsidan. Det ska anpassas till höjdskillnader på tomten genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden.

Byggnadens placering och form skapar ett tydligare gaturum mot Ektorpsvägen och Ektorps centrum. Mellan den nya byggnaden och befintlig byggnad hålls ett avstånd om ca 10 meter. De understa våningarna på byggnaderna byggs samman för att inrymma infart till garage och soprum. Taket på sammanbyggningen nyttjas som uteplats för boende i ny och befintlig byggnad.

Fasad

Den nya byggnaden föreslås utformas med ljusa putsade fasader och vertikala ljusslitsar i glas till trapphusen. Inslag av träpartier i räcken och delar av fasadpartier ger ett varmt samlat intryck värdigt infarten till området.

På plankartan regleras att betongelement som fasadmateriel får inte utföras.



Illustrationerna visar det nya flerbostadshuset sett från Ektorpsvägen(Berlin Arkitekter). Den nya och den befintliga byggnaden byggs ihop över föreslagen garageinfart, en ny uteplats skapas ovanpå sammanbyggnaden.

Soprum



Föreslaget flerbostadshus sett från söder (Berlin Arkitekter).

Mark och växtlighet

Jätteeken ska sparas. Ekens krona och stam är inmätta och syns i plankartan.

Planbestämmelser har införts på allmän plats och kvartersmark för att skydda eken.

Planbestämmelserna är kombinerade med prickmark på kvartersmarken vilket innebär att marken inte får bebyggas. Trädet har ett värde för landskapsbilden, för biologisk mångfald och för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns.

Marklov krävs för fällning och beskärning av grenar samt ingrepp i rotzonen, t.ex. beskärning av rötter eller grävarbeten. Det enda skälet till att marklov för trädfällning får ges är om eken utgör ett riskträd. Ett riskträd är ett dött, skadat eller sjukt träd som utgör en säkerhetsrisk. Vid ansökan om marklov för att fälla trädet görs en bedömning av trädets värde och eventuella skaderisker. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning. Bedömningar och beskärningar ska utföras av certifierad arborist. Det kan finnas skäl att ge marklov för ingrepp i rotzonen. T.ex. för att kunna uppföra de planerade byggnaderna eller bygga ut och underhålla ledningar. Åtgärder i rotzonen ska ske med så kallad rotvänlig schakt, t.ex. handgrävning eller vacuumschakt samt beskärningsteknik och skydd av rötter enligt gängse standard. Avskärande diken eller andra schakter som kan påverka vattentillgången får inte genomföras.

I övrigt kommer befintlig vegetation inom kvartersmark till största delen att tas bort och ersättas med nyplantering på bostadsgården och på det planterbara bjälklaget ovanpå garaget. Ytterligare två ekar är inmätta och markerade på plankartan inom parkmark, vilka ska bevaras.

Lek och utevistelse

En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ordnas inom kvartersmarken. Den regleras på plankartan med bestämmelsen lek.

Buller

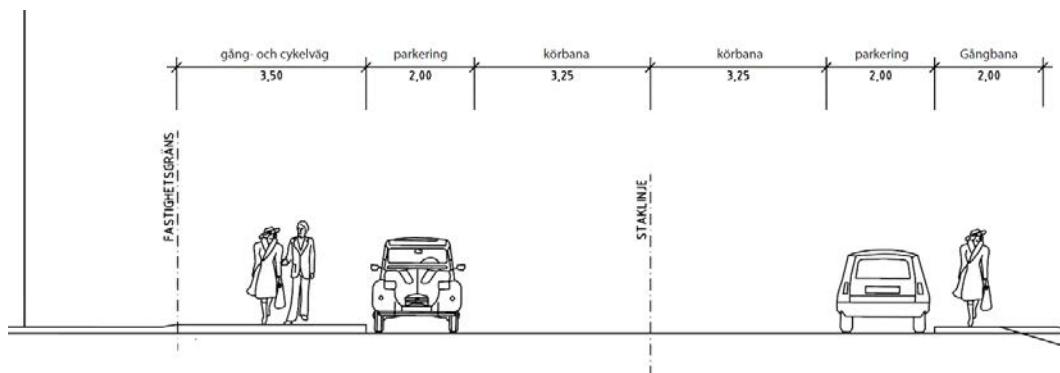
En bullerutredning har tagits fram då området är bullerutsatt främst från Ektorpsvägen (dgnsekvivalenta nivåer på upp mot 64 dBA ekvivalent) men även delvis från Värmdövägen.

Genom genomblickta planlösningar med genomgående lägenheter, där alla lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida mot väst, (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå), kan avstegsfall B erhållas.

Gemensam eller enskild uteplats med bullerdämpad sida om högst 70 dBA maximal ljudnivå kan erhållas för samtliga lägenheter.

Gator och trafik

Ett nytt förslag på gatuutformning har tagits fram för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum samt för att göra det möjligt att placera föreslagen byggnad i linje med befintlig byggnad i norr. Den nya gatuutformning möjliggör även för att sophanteringen sker från gatan, samt att linjeföringen på gatan rätas ut.



Principsektion som visar ny utformning av Ektorpsvägen.

En ny in-/utfart till bostadsgaraget föreslås norr om den nya byggnaden.

Parkering

För tillkommande bebyggelse gäller att 0,8 parkeringsplatser per bostad ska uppföras. Detta föreslås lösas genom att två våningar parkeringsgarage byggs under det nya flerbostadshuset. Infart till garaget sker mellan den nya byggnaden och befintlig byggnad i norr. En påbyggnad av infarten föreslås så att de båda byggnaderna byggs samman i bottenvåningarna.

Teknisk försörjning

För uppvärmningen kommer flerbostadshuset att anslutas till befintligt fjärrvärmnenätet. Eventuellt kommer en ny anslutningspunkt upprättas. Flerbostadshuset ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Avfallshantering

Avfallshantering sker via soprum i byggnadens bottenplan, alternativt med underjordisk behållare på kvartersmarken framför byggnaden. Utrymme inom gatumarken finns för uppställning av sopbilen under tömning. Förutsättningar för källsortering ska finnas. Även under byggtiden ska källsortering av bygg- och rivningsmaterial ske.

Hållbarhet

Som nämnts ovan har fyra målområden för hållbart byggande valts ut inom ramen för detta planarbete. Nedan beskrivs de hållbarhetsmål som valts ut samt de åtgärder som är aktuella för projektet:

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*
Det planerade flerbostadshuset uppförs i anslutning till Ektorps centrum som är ett av de lokala centrum som översiktsplanen pekar ut som en viktig plats för förtätning. Plandområdets placering i anslutning till centrumet ger goda förutsättningar för en fungerande verksamhet i byggnadens bottenplan. Detta säkerställs i planen genom en bestämmelse på plankartan. Delar av de planerade bostäderna kommer att utgöras av hyresrätter.
- *Effektiv mark och resursanvändning*
Den nya bebyggelsen bidrar till förtätning i ett redan välexploaterat område. Det skapar förutsättning för att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas på ett effektivt sätt. En ombyggnad av Ektorpsvägen förbi området innebär bättre utnyttjande av utrymmet mellan bebyggelsen. Besöksparkering, uppställning av sopbil, busshållplats etc. sker inom gatumarken.
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*
Flerbostadshuset föreslås i direkt anslutning till befintligt parkområde. Den befintliga stora eken närmast Ektorpsrondellen bevaras, samt övriga inmätta ekar enligt inventeringen av naturvärdesträd. Hårdgjorda ytor minimeras genom att gatuutrymmet minskas och parkeringens bjälklag görs planterbart.
- *Hållbart resande*
Eftersom bebyggelsen föreslås intill Ektorps centrum finns det goda underlag för ett ökat användande av kollektivtrafiken i området. Det finns flertalet busslinjer som passerar nära plandområdet. För att öka cykelanvändandet ska möjlighet ges för cirka två cykelplatser per bostad.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Landskap

Den rumsbildande jätteeken kommer att vara kvar och kommer i ännu större utsträckning att upplevas som ett solitärträd och en symbol för Ektorp. Den nya byggnadens höjd, placering och utformning samspelear med centrumet och befintliga hus i kvarteret.

Placeringen intill vägen utan förgårdsmark med lokaler i bottenvåningen bidrar till en stadslik och sammanhållen bebyggelsemiljö som också kan utgöra en länk mellan centrumet och verksamheterna söder om Värmdövägen.

Rekreation

Området bedöms inte användas som lekområde eller för rekreation. Området kommer att bli kvartersmark vilket innebär att det inte längre är tillgängligt för allmänheten.

Intilliggande parkområde är inte allmän plats utan kvartersmark avsedd för allmänt ändamål, vilket gör att det inte är säkrat som rekreations- eller lekområde även om det kan nyttjas på så sätt idag.

Trafik

Planen innebär en ökning med cirka 40-50 nya bostäder i Ektorps centrum. Detta innebär en marginell ökning av antalet trafikrörelser på Ektorpsvägen. Med fler bostäder ökar underlaget för en utökad kollektivtrafik.

Trygghet och säkerhet

Det är positivt att det blir fler bostäder inom ett område som i övrigt domineras av handel och kontorslokaler. Det kan upplevas som en trygghet att fler människor rör sig inom området även efter stängningstid. Öde och folktomma ytor kan känna ottrygga, framförallt under dygnets mörka timmar.

Buller

Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 i rapport 2007:23. Avstegen kan enligt Länsstyrelsen endast godtas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegsfall B avser högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på bullerdämpad sida. Den nya byggnaden ligger enligt översiktplanen inom ett område med medeltät stadsbebyggelse och i direkt anslutning till bra kollektivtrafikförbindelser.

En bullerutredning har tagits fram (Bullerutredning, Sicklaön 202:9 Nacka, Structor, 2014-



04-02) då området är bullerutsatt främst från Ektorpsvägen (dygnsekvivalenta nivåer på upp mot 64 dBA ekvivalent) men även delvis från Värmdövägen.

Den föreslagna byggnadens mest utsatta fasad får en ekvivalent ljudnivå upp mot 65 dBA. Med föreslagen planlösning erhåller samtliga lägenheter en bullerdämpad sida mot väst och därmed uppfylls avstegsfall B enligt länsstyrelsens riktlinjer.

Natur

Inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas. Naturvärdesträden utanför planområdet kommer inte att påverkas.

Området utgör ett uppskattat inslag av natur för dem som färdas utmed Värmdövägen och Ektorpsvägen och ger bland annat möjlighet att följa årstidernas växlingar, men det finns naturmark med motsvarande kvaliteter i närheten. Det är dock värtyt att notera att de ytorna inte är skyddade som allmän plats i detaljplan.

Det är positivt att jätteeken inte påverkas av detaljplanen. En byggnation så nära trädet kan dock innehålla en risk för skador på rotssystem, stam eller grenar vilket kan påverka trädets vitalitet. Det är därför av största vikt att det skyddas under utbyggnadstiden och senare.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de förureningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

Dygnsmedelhalten NO₂ ligger mellan 30-36 µg/m³. Undre utvärderingströskeln ligger vid halter mellan 36-48 µg/m³. Dygsmedelhalten för PM10 ligger mellan 20-25 µg/m³. Undre utvärderingströskeln ligger vid halter mellan 25-35 µg/m³.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för 2010 för Nacka kommun, kommer gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom området.

Dagvatten/miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet avrinner mot Skurusundets ytvattenförekomst som är klassat som ett övergångsvatten. Skurusundets kemiska ytvattenstatus (exklusive kvicksilver) är klassad som *god*. Miljökvalitetsnormen (MKN) för Skurusundet är en god kemisk ytvattenstatus 2015.

Den ekologiska ytvattenstatusen är klassad som *måttlig*. Orsaken är övergödning och det kommer att kräva flera åtgärder under en längre tid innan Skurusundet uppnår god ekologisk status. Det är därför tekniskt omöjligt att normen uppnås till 2015.

Kvalitetskravet för den ekologiska statusen är att den ska uppfylla god ekologisk status med tidsfrist till 2021.

Detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA. En dagvattenutredning har tagits fram med utgångspunkten att området inte får släppa ifrån sig mer dagvatten efter nybyggnationen är vad som sker idag. Den totala fördröjningsvolymen har dimensionerats utifrån ett 10-årsregn samt med en klimatfaktor på 1,2. För att flöden inte ska öka får inte utflödet från området bli större än 12 liter/sekund. I dagvattenutredningen redovisas ett antal olika lösningar för att uppnå detta. Det alternativ som bedömts som rimligast inom området är att dagvattenkassetter med en total fördröjningsvolym om 16 m^3 placeras i ett område under mark framför byggnaden, men inom kvartersmark.

Detta säkerställs på plankartan med följande bestämmelse: Dagvattenanläggning för fördröjning ska ordnas inom fastigheten.



Bilden visar hur dagvattenflödena kan tas om hand inom området för att säkerställa att området inte lämnar ifrån sig mer vatten än vad som sker idag efter exploatering.

Därutöver föreslås även ett avskärande avvattningsstråk på byggnadens gårdssida, för att avleda vatten från fasaden och för att tillföra vatten till jätteeken.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Den nya bebyggelsen placeras i ett sedan tidigare exploaterat område. Infrastruktur i form av vägar, vatten och avloppsnät och möjlighet att ansluta till fjärrvärme finns. Närheten till befintlig service och kommunikationer kan utnyttjas på ett effektivt sätt.

Flerbostadshuset föreslås i direkt anslutning till befintlig park. De träd som finns där ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Det är viktigt att säkra att kvarvarande träd och grönytor i anslutning till den nya bebyggelsen förblir grönytor. Dessa kan därmed fungera som ekosystemtjänster genom trädens förmåga att renna av luft, att ge skugga sommartid, suga upp regnvatten och minska dagvattenavrinning etc. De kan också fungera som insynsskydd från gångvägen på husets västra sida. Slutligen har de även ett värde för invånarnas möjlighet till rekreation, samt mentala och fysiska hälsa, liksom det estetiska värdet att ha en grönyta eller träd utanför fönstret.

Kulturmiljö

Den stora eken söder om planområdet ska bevaras. Några övriga kulturvärden bedöms inte påverkas av den tillkomna bebyggelsen. Kända fornlämningar saknas inom området.

Konsekvenser för fastighetsägare

Ett mindre markområde tillhörande fastigheten Sicklaön 40:14 som idag utgör kommunal gatu- och parkmark föreslås överföras till fastigheten Sicklaön 202:9. För att genomföra marköverföringen behöver fastighetsägarna ansöka om lantmäteriförrättning då planen vunnit laga kraft.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men ska även vara en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras, vilka tillstånd som behövs och vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel. Tidplanen utgör ett förslag medan genomförandetiden är den tid som berörda garanteras att de rättigheter som detaljplanen medger gäller under utsatt tid. Under detta avsnitt om genomförandet beskrivs även vilka förändringar planförslaget innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt för framför allt kommunen och de huvudmän som är involverade.

Förslag till tidplan

Plansamråd	3:e kvartalet 2013
Granskning	maj-juni 2014
Kommunfullmäktiges antagande	vintern 2014
Laga kraft	3 veckor efter antagande om planen inte överklagas.

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a kvartalet 2015 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Garanterad tid då planen gäller(genomförandetid)

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande under viss tid. Denna garantitid, då inga ändringar får ske, kallas

för genomförandetid. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter dock planen att gälla till dess att den ändras.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till fastigheten (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel. Nacka kommun genom tekniska nämnden ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av för det allmänna elnätet.

Mark-, exploaterings-, avtalsfrågor och övriga genomförande frågor handläggs av mark- och exploateringenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar kostnaden för detaljplanearbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar för utbyggnaden. I avtalet för ”Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektorps centrum” regleras marköverlåtelse med köpeskilling, eventuella gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, skydd av mark och vegetation, utbyggnad av allmänna anläggningar, upplagsplatser, tidplan för utbyggnad, samordning av exploatörens och kommunens arbeten och exploatörens säkerhet för fullgörande av exploatörens åtagande. Avtalet ger även en anvisning om fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

För att kunna genomföra planen ska exploatören ansöka om lantmäteriförrättning för marköverföring. Exploatören måste ansöka om nybyggnadskarta, bygglov, och marklov.

Om det inom kvartersmarken kommer att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter ska det inrättas gemensamhetsanläggningar. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för kommunikation och VA-ledningar. Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Ansökan om lantmäteriförrättning görs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka

tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Planbeskrivningen förtydligar detaljplanens intentioner. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningen under ”Planförslag” och omfattningsbeskrivningen och att de verkligen kommer att genomföras.

Trafikanläggningar

Ektorpsvägen kommer att justeras i dess utformning och anläggning av ny bussficka med placering ungefär som den befintliga. En infart till parkeringsgarage kommer att byggas. I exploateringsavtalet regleras vad som bekostas av vem.

Dagvattenhantering

I exploateringsavtalet regleras att exploatören ska ordna födröjning av dagvatten med den kapacitet som krävs enligt dagvattenutredningen.

Uppvärmning/el

Fastigheten ansluts till befintlig fjärrvärme som finns i området. Ny anslutningspunkt och eventuell framdragning av nya ledningar ska bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar allmänna anläggningar som utbyggnaden av lokalgata och gångbanor i anslutning till gatan samt hela utbyggnaden av flerbostadshus och övriga byggnader eller anläggningar på kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom vatten, avlopp, el- och teleledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning regleras i exploateringsavtalet.

Anslutningsavgift för VA debiteras enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning till kommunens ledningsnät. Anslutning av el och tele sker med respektive huvudmän.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms vid lantmäteriförrättning eller genom överenskommelse med fastighetsägaren.



6. Medverkande tjänstemän och övriga

Planhandlingarna är framtagna av tjänstemän på miljö- och stadsbyggnadskontoret samt från teknik. Projektledare är Björn Bandmann på mark- och exploateringsenheten och delprojektledare/planarkitekt är Jenny Nagenius på planenheten. En miljöredovisning, som ligger till grund för avsnittet *Konsekvenser* i planbeskrivningen, har tagits fram av Birgitta Held Paulie på miljöenheten och Anna Ek på parkenheten.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2014-09-25

Dnr KFKS 2012/491-214
Projekt 9221

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

U T L Å T A N D E

Detaljplan för flerbostadshus vid Ektorpsrondellen, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

En av fyra stadsbyggnadsstrategier som lyfts fram i Nacka kommuns översiktsplan handlar om att utveckla och stärka Nackas lokala centrum med omnejd. Ektorps centrum är ett av fem centrum som pekas ut i översiktsplanen.

Planområdet ligger i centrala Ektorp nära Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar mot gatan och 6 våningar mot gården. Byggnaden ska anpassas till höjdskillnader på tomtens genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden.

En träinventering har gjorts med syfte att peka på värdefulla trädindivider inom området och i närområdet. Inventeringen visar på att det inte finns några så kallade naturvärdesträd inom området men att jätteeken som växer intill rondellen bedöms ha naturvärdesklass 1. Denna ek utgör något av en symbol för stadsdelen Ektorp. En uppskattning på plats är att den är cirka 200 år gammal. Ekens krona är inmått och den nya byggnaden placeras så att den inte ska påverka trädet.

En ombyggnad av Ektorpsvägen med bland annat en ny gång- och cykelväg föreslås. Det gör det möjligt att ordna infart till garaget och underlättar fastighetens sophantering.



Området är delvis bullerutsatt. Mot Ektorpsvägen blir den dgnsekvivalenta ljudnivån upp mot till 64 dBA. Med genombänkt planlösning med genomgående lägenheter, där alla lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida mot väst (om högst 55 dBA ekvivalent vid fasad), uppnås länsstyrelsen riktlinjer enligt avstegsfall B.

Bakgrund

I oktober 2011, § 312, beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det är lämpligt att pröva möjligheten att uppföra ett nytt bostadshus i en planprocess, samt att det är möjligt att pröva möjligheten att bygga på befintligt bostadshus.

I oktober 2012 beslutade kommunstyrelsen att godkänna Start-PM för projektet och gav planchefen i delegation att skriva planavtal med exploateren.

Planchefen beslöt den 19 september 2013 att skicka ut detaljplanen på samrådet. Samrådet pågick därefter under 4 veckor under perioden den 1 oktober t.o.m. den 1 november 2013. Efter samrådet ändrades förslaget genom att bland annat ta bort möjligheten till påbyggnad av intilliggande bostadshus med två våningar, vilket från början var aktuellt.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 maj 2013, § 113, att ställa ut detaljplanen för granskning. Granskningen pågick under perioden 26 maj till och med den 27 juni 2014. Under granskningstiden inkom 6 yttranden med synpunkter.

Förändringar i planförslaget efter granskning

- Under bestämmelsen ”Störningsskydd” på plankartan har ett tillägg gjorts för att säkerställa att maximalbullernivåerna inomhus inte blir för höga (ej överstiga 45 dB(A) maximal).
- För att uppnå en mer effektiv infrastruktur, både sett till funktion och ekonomi, har planområdet utökats till att även innefatta den del av gatumarken som kommer att bli föremål för ombyggnad.
- Nya illustrationer har infogats i planbeskrivningen.
- Läget på föreslagen byggnad har justerats något så att avståndet mellan den befintliga byggnaden i norr och ny byggnad ökat från 8 meter i tidigare förslag till 10 meter i antagandehandlingen.

Sammanfattnings och bemötande av inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har meddelat att de inte har någon erinran på förslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet



- Södertörns Brandförsvarsförbund
- Fortum
- Vattenfall

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott uppdrar åt mark- och exploateringsenheten att i kommande exploateringsavtal försöka säkra åtkomst av lägenheter för socialt ändamål.

Planenhetens kommentar

Beaktas.

Tekniska nämnden

För att uppnå en effektiv infrastruktur, både sett till funktion och ekonomi, ser tekniska nämnden gärna att planområden generellt berör en större sammanhållan yla.

Planenhetens kommentar

Planområdet har utökats i enlighet med tekniska nämnden yttrande.

Nacka Energi

Nacka energi anser att elförsörjningen till området kräver en ny elnätstation. De önskar ett e-området i planen motsvarande 10x8 meter inom området för uppförande av en elnätstation. Alternativt att de får bygglov att bygga ut den befintliga elnätstationen i området till den dubbla storleken.

Schakt av elkablar inom området bekostas av exploatören, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Elkablar för matande elnät ska förläggas i mark, rör förläggs endast vid väggenomgång. Normalt tecknas avtal om anslutningsavgifter med exploatören innan bygglov sker.

Flyttning eller ändring av befintliga anläggningar såsom kablar, transformatorstationer och tillfälliga anläggningar som byggström bekostas av exploatören.

Planenhetens kommentar

Då Nacka Energi, i samband med att detaljplanen var på samråd, inkom med synpunkten att befintliga elnätstationer i närområdet har tillräcklig kapacitet för att klara av föreslagen utbyggnad, har kommunen utgått ifrån dessa uppgifter under planarbetets gång. Någon plats för en ny elnätstation inom planområdet finns dessvärre inte. I samband med utbyggnaden av Ektorp centrum kommer möjligheten att placera ut en ny elnätstation att ses över, alternativt att befintlig elnätstation byggs ut.

Trafikförvaltningen (SL)

Trafikförvaltningen lämnade en rad synpunkter under samrådet som inte är hanterade och eller bemötta av Nacka kommun varför det åter lämnar samma synpunkter.



Trafikförvaltningen noterar också att samrådsredogörelsen utelämnar merparten av förvaltningens yttrande vilket framstår som orimligt.

Ektorpsvägen ingår inte i planområdet men planeras byggas om till en stadsgata. Gatusektionen som visas är inte förenlig med en attraktiv kollektivtrafik med god framkomlighet. För att få god framkomlighet bör körbanan vara minst 7 meter bred i synnerhet som kantstensparkering ska förekomma. En ombyggnad av Ektorpsvägen bör inte innebära en försämring av förutsättningarna till en attraktiv kollektivtrafik. Särskilt som ett av de viktigaste projektmålen anges vara att projektet ska skapa goda förutsättningar för kollektivtrafik. För gatuutformning se Trafikförvaltningens riktlinje RiBuss.

Trafikförvaltningen deltar gärna i det fortsatta arbetet med ombyggnad av Ektorpsvägen. Ytterligare en förutsättning för en attraktiv kollektivtrafik är gena och säkra gångförbindelser till och från närmaste busshållplats.

Trafikförvaltningen anser att störningsskyddsbestämmelsen ska kompletteras med en reglering av högsta maximala ljudnivå i bostadsrum om 41 dB(A), i enlighet med bifogad bullerutredning.

Planenhetens kommentar:

Kommunen beklagar att alla synpunkter som Trafikförvaltningen lämnat inte redovisats såsom önskat.

Kommunen har utgått ifrån SL:s längsta godtagbara standard för gatubredder enligt RiBuss. Detta då det dessvärre inte finns plats för bredare körbana på sträckan. En smal körbana har också fördelen med att hastigheter på motorfordon hålls nere.

Bestämmelsen under stycket ”Störningsskydd” på plankartan har justerats för att säkerställa att trafikbullernivån inomhus inte överstiger 45 dB(A) maximal i enlighet med rekommendationerna i bullerutredningen.

Inkomna synpunkter från boende inom och i anslutning till planområdet enligt sändlistan

Boende på Lasarettsvägen 1

Synpunktsslämnaren anser att föreslagen byggnad ej får överstiga 5 våningar och inte vara höge än det hus som ligger närmast. Synpunktsslämnaren anser att de föreslagna sju våningarna skulle skymma den lilla sol och himmel som idag når denna lägenhet. Detta bedömer synpunktsslämnare skulle minska värdet på lägenheten.

Synpunktsslämnaren anser att fasaden på det föreslagna huset bör vara rött för att smälta in bättre i omgivningen.

Planenhetens kommentar:

Föreslagen byggnad är från gatan 7 våningar och från gårdsidan 6 våningar. Detta innebär att tillkommande byggnad i höjd överstiger den befintliga byggnaden med en våning, men



höjdmässigt över nollplanet är höjden på den föreslagna byggnaden anpassad till den befintliga.

En solstudie har tagits fram som visar att föreslagen byggnad inte påverkar lägenheterna solförhållandena för boende på Lasarettsvägen 1 och 3 samt Ektorpsvägen 5. Solstudien finns att hitta på projektets hemsida: www.nacka.se/stadsbyggnad. Använd kartan eller leta efter ”Ektorpsrondellen” i A-Ö registret för att hitta projektet.

Färg på fasaden är inget som styrs i detaljplanen och vilken färg som passar bäst är oftast en fråga om tycke och smak. Eftersom det redan finns mycket rött tegel i närområdet finns det de som tycker att det är passande med en avvikande kulört på tillkommande bebyggelse. Inför antagande av detaljplanen har nya utformningsförslag av byggnaden tagits fram och finns att hitta i antagandehandlingarna. Bland annat har avståndet mellan befintlig byggnad och ny byggnad ökat från tidigare föreslagna 8 meter till i antagandehandlingarna 10 meter.

Inkomna synpunkter från föreningar

Nacka miljövårdsråd

Föreningen anser att förslaget kommer att skapa problem för buss 409. Detta då de tror att felparkerade bilar kommer att stå i bussfickan om det tillkommer ett nytt hus och då bussen tidreglerar på denna plats. Föreningen anser även att det är en brist att busskuren inte förläggs i direkt anslutning till bussfickan och att det saknas gästparkering inom eller i anslutning till planområdet. Föreningen tror att det blir problem med lokaler i bottenvägen då området utanför upptas av busshållplats lastzon för sophämtnings och leverans och att felparkerade bilar kommer att stå i vägen. Därför anser föreningen att det är orimligt att tillåta handel eller kontor som besöks av allmänheten i byggnaden och endast arbetsplatser av slag som normalt inte besöks av andra än anställda och som inte heller har behov av ofta förekommande leveranser bör kunna komma i fråga.

Föreningen anser att det är väsentligt att den cykel- och gångbana som planeras längs Ektorpsvägen är tänkt för dubbelriktad trafik görs tilläckligt bred för att fungera bra för detta.

Föreningen tror att det planterbara bjälklag som planeras mellan befintlig och tillkommande byggnad avsevärt kommer att påverka de lägenheter som nu har balkong en trappa upp på södra sidan. Alla lägenheter med balkong mot söder i befintlig byggnad skulle påverkas alltför mycket av den planerade byggnaden.

Föreningen anser att det är väsentligt att alla lägenheter får separata vatten- och elmätare. Alla hus bör utformas som passivhus.

Alla eventuellt tillkommande hus bör förses med gröna tak, till exempel sedumtak.

Istället för att nu besluta om ett enstaka hus på denna plats anser föreningen att man bör planera hela området kring Ektorps centrum på ett sammanhållet sätt.

Planenhetens kommentar



Kommunen ser det som angeläget att det i lägen som detta finns lokaler i byggnadernas bottenplan, då huset kommer att bli en del av Ektorp centrum. Hur fastighetsägaren väljer att disponera sina parkeringsplatser inom kvartersmark råder kommunen inte över. Dock kan kommunen ställa krav på att det ska vara parkeringsplatser inom planområdet. För att få till en stadsmässighet i anslutning till Ektorp centrum krävs att marken utnyttjas effektivt, till exempel att lastzon och hämtning av sopor samordnas. Lokalen som tillskapas i bottenplan är förhållandevis liten till ytan, vilket förmodligen innebär att dess innehåll kommer att fyllas med en mindre, lokal verksamhet, alltså inget som kommer att generera flertalet bilbundna besökare. Skulle det ändå vara så finns det gästparkeringar längre upp på Ektorpsvägen eller inne på torget vid Ektorps centrum. Busskuren är placerad ca två meter från bussfickan för att få plats. Alternativet hade varit att utesluta busskur och detta vill inte kommunen.

Angående den föreslagna gång- och cykelbanan är denna tänkt att göras dubbelriktad.

För de befintliga lägenheter som hamnar i plan med taket på infarten till garaget skapas en uteplats, vilket bör kunna bli ett positivt tillskott för dessa boenden. Avståndet mellan befintlig byggnad och ny byggnad har inför antagandet ändrats från i tidigare förslag 7 meter till 10 meter. Kommunen framför till exploateren om förslag till elmätare, gröna tak och passivhus.

Ett helhetsgrepp kommer att tas för resterande delar av Ektorp centrum inom ramen för ett annat detaljplanearbete.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt



15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 252

Dnr KFKS 2002/116-214

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen hemställer hos länsstyrelsen att förordnandet enligt 113 § byggnadslagen upphävs och ger planenheten i uppdrag att lämna in begäran hos länsstyrelsen efter att samråd skett med berörda rättighetsinnehavare.

Ärendet

Ett planförslag har tagits fram för ny detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs. Detaljplanen är ute på samråd under perioden 16 september – 17 oktober 2014. För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt § 113 i byggnadslagen (1950-11-08, 01-IM8-50/9700). Förordnandet upprättades i samband med att gällande byggnadsplan för området vann laga kraft 1950. I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartersmark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet, vilket görs hos länsstyrelsen efter hemställan från kommunen. Syftet med § 113-förordnandet var att de ursprungliga tomtägarna i byggnadsplanen skulle ha rätt att använda den mark som i detaljplanen var utlagd som allmän plats natur/väg trots att marken var privatägd.

Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan, dock med skillnaden att ett mindre område inom befintlig allmän plats föreslås planläggas för 5 radhusomter, att Bågvägen i anslutning till Åbroddsvägen flyttas någon för att göra plats för en förskole tomt, samt att ett område planläggs och iordningställs som parkmark och lekplats. En förskola krävs inom området för att tillgodose den förväntade befolningsökningen i området. De nya tomterna medför minskade gatukostnader för enskilda fastighetsägare i området. Planförslaget medför även fortsättningsvis mycket goda möjligheter till rekreation och naturliv, både i och med den bevarade naturmarken och närheten till det angränsande naturreservatet samt att vissa av ytorna får ett ökat värde genom upprustningen av parken och lekplatsen.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-09-18.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs

Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113§ byggnadslagen

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen hemställer hos länsstyrelsen att förordnandet enligt 113 § byggnadslagen upphävs och ger planenheten i uppdrag att lämna in begäran hos länsstyrelsen efter att samråd skett med berörda rättighetsinnehavare.

Sammanfattning

Ett planförslag har tagits fram för ny detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs. Detaljplanen är ute på samråd under perioden 16 september – 17 oktober 2014. För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt § 113 i byggnadslagen (1950-11-08, 01-IM8-50/9700). Förordnandet upprättades i samband med att gällande byggnadsplan för området vann laga kraft 1950. I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartermark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet, vilket görs hos länsstyrelsen efter hemställan från kommunen.

Syftet med § 113-förordnandet var att de ursprungliga tomtägarna i byggnadsplanen skulle ha rätt att använda den mark som i detaljplanen var utlagd som allmän plats natur/väg trots att marken var privatägd.

Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan, dock med skillnaden att ett mindre område inom befintlig allmän plats föreslås planläggas för 5 radhusområden, att Bågvägen i anslutning till Åbroddsvägen flyttas något för att göra plats för en förskolettomt, samt att ett område planläggs och iordningställs som parkmark och lekplats. En förskola krävs inom området för att tillgodose den förväntade befolkningsökningen i området. De nya tomterna medför minskade gatukostnader för enskilda fastighetsägare i området. Planförslaget medför även fortsättningsvis mycket goda möjligheter till rekreation och naturliv, både i och med den bevarade naturmarken och



närheten till det angränsande naturreservatet samt att vissa av ytorna får ett ökat värde genom upprustningen av parken och lekplatsen.

Ärendet

Ett planförslag har tagits fram för ny detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs. Detaljplanen är ute på samråd under perioden 16 september – 17 oktober 2014.

För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt § 113 i byggnadslagen (1950-11-08, 01-IM8-50/9700). När gällande byggnadsplan, bpl 105 upprättades lades området närmast fritidshustomterna ut som så kallad allmän platsmark som skulle tillgodose gemensamma behov. I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartermark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet. Länsstyrelsen som är den myndighet som uttagt förordnandet är också den myndighet som, efter hemställan från kommunen, kan om så är lämpligt upphäva hela eller delar av förordnandet.

Syftet med § 113-förordnandet var att de ursprungliga tomtägarna i byggnadsplanen skulle ha rätt att använda den mark som i detaljplanen var utlagd som allmän plats park/väg trots att marken var privatägd. Dessa tomtägare är därför rättighetsinnehavare och innan en begäran om upphävande skickas till länsstyrelsen ska samråd ske med dessa rättighetsinnehavare. I samband med kallelse om samråd till alla berörda fastighetsägare har en underrättelse om upphävande av förordnandet skickats till samtliga berörda fastighetsägare.

Ärendet planeras att tas upp i kommunstyrelsens arbetsutskott den 28 oktober och i kommunstyrelsen den 1 december. Efter kommunstyrelsens beslut avser planenheten att lämna hemställan om upphävandet till länsstyrelsen tillsammans med eventuella synpunkter från fastighetsägare i området.

Skäl för att upphäva § 113-förordnandet:

Befintlig byggnadsplan föreslås ersättas med en ny detaljplan i sin helhet. Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan, dock med skillnaden att ett mindre område inom befintlig allmän plats föreslås planläggas för 5 radhustomter, att Bågvägen i anslutning till Åbroddsvägen flyttas något för att göra plats för en förskoletomt, samt att ett område planläggs och iordningställs som parkmark och lekplats. Området som innefattas av paragrafen planläggs dock till största delen som Naturmark och Gata (allmän plats), likt dagens användning (ytan som avses för radhus och förskola motsvarar ca 2 % av den tidigare totala ytan för allmän plats inom planområdet). I övrigt säkerställs allmänhetens tillgång till naturmarken runt tomterna på samma sätt som idag. Planområdet angränsar till Velamsunds naturvårdsområde som bildades 1994 och som säkerställer ett ca 619 hektar stort område för naturvård, rekreation med mera för allmänheten, vilket inte var säkerställt när § 113-förordnandet infördes.

Förskolan är nödvändig för att tillgodose det befintliga behovet av platser i närområdet, samt för den förmodade befolkningsökningen inom området. Antalet förskoleplatser i Kummelnäsområdet är ansträngt vilket får till följd att det är väldigt svårt att få en



förskoleplats i området. Radhusen är ett tillskott av en ny typ av bebyggelse i området, vilket saknas idag, och är ett yteffektivt sätt att tillskapa bostäder för en annan målgrupp.

Därutöver är de tillkommande tomterna ett sätt att minska gatukostnaderna för de enskilda fastighetsägarna, genom att även tillkomna tomter fördelas kostnadsandelar enligt gatukostnadsutredningen. Området som förslås till radhustomterna är en relativt brant slänt och avser en mycket liten del av den bevarade naturmarken inom planområdet.

Planförslaget medför även att delar av den befintliga naturmarken iordningsställs som park med lekplats, något som är en allmän angelägenhet som det idag råder brist på i planområdet. Trots radhusens intrång i naturmarken bedöms genomförandet av planförslaget medföra att det fortsättningsvis kommer att finnas mycket goda möjligheter till rekreation och naturliv. Detta både i den bevarade naturmarken, närlheten till det angränsande naturreservatet samt att vissa av ytorna får ett ökat värde genom upprustningen av parken och lekplatsen.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt



Kommunstyrelsen

Projektavslut för Sune Carlsson Båtvarv, stadsbyggnadsprojekt 9515

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för Sune Carlsson Båtvarv, stadsbyggnadsprojekt 9515. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering om 39 000 kronor får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (park och vatten och avlopp) hos tekniska nämnden.

Sammanfattning

Projektets syfte var att möjliggöra fortsatt utveckling av båtvarvsverksamhet inom fastigheten Skogsö 12:1 i Saltsjöbaden ägd av varvsägaren Fastighets AB 22:an i Saltsjöbanden med utbyggnad av bryggor, båthall och komplementbyggnader. Projektmålen, som samtliga uppfyllts, var också att på allmän plats återplantera mark efter att tidigare tillfartsväg flyttats och bygga en gångstig. Mark såldes till exploateren och vattenområde arrenderades ut. Projektet gav 7600 kvadratmeter yta BTA (bruttoarea) nya lokaler, fler båtplatser, iordningställande av vegetation, 27 meter gångbana och 250 meter strandpromenad. Projektet resulterade i ett netto på cirka 2,5 miljoner kronor plus en årlig avgård för arrende om 65 000 kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9515 Sune Carlsson Båtvarv är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.



Aktiveringar och avskrivningar

- 39 000 kronor ska direktavskrivas på Mark.
- Tillgångar som skapas i anläggningsregistret är 1450 kvadratmeter nyanlagt park samt 27 meter lång och 54 kvadratmeter ny gångbana.
- Nettoinvestering om -83 000 kronor för park belastar tekniska nämnden. Nettoinvesteringar om 164 000 kronor för vatten och avlopp förs till tekniska nämnden.
- Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 1 440 kronor för naturmarken, 7 200 kronor för gångstig i naturmark och 2025 kronor för gångbana i anslutning till gata.
- Realisationsvinst för mark uppgår till cirka 2,5 miljoner kronor.
- Vattenområde som arrenderats ut till exploateringen finns inte med i budget, men det bör noteras att en årlig inkomst om cirka 65 000 kronor inkommer till kommunen för detta (första året, därefter indexerat med konsumentprisindex).

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

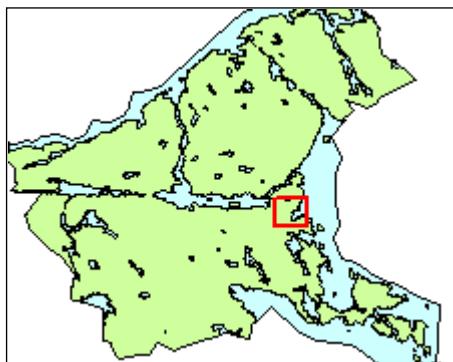
Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringenheten

Susanne Skoglund
Projektledare
Mark- och exploateringenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9515, Sune Carlsson Båtvarv

Projektledare:

Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓ Start-PM, godkännande	060607	KS	§ 110
✓ Detaljplaneavtal	060607	KS	§ 111
✓ Detaljplan, samråd	071008	Planchef	
✓ Yttrande samråd detaljplan	071115	KS	§ 300
✓ Detaljplan, granskning	080123	MSN	§ 29
✓ Yttrande, granskning detaljplan	080331	KS	§51
✓ Detaljplan, godkännande	080521	MSN	
✓ Exploateringsavtal, godkännande	080908	KF	
✓ Detaljplan, antagande	080908	KF	
✓ Detaljplan, laga kraft	101014		
✓ Utbyggnads-PM	110314	KS	§69
✓ Slutbesiktning allmänna anläggningar	140603		
✓ Driftöverlämning	140618		
✓ Slutredovisning		KSSU	



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9515 Sune Carlsson Båtvarv

2014-10-15
Susanne Skoglund
KFKS 2007/819-251

Sammanfattning

Projektets syfte var att möjliggöra fortsatt utveckling av båtvarvsverksamhet inom fastigheten Skogsö 12:1 i Saltsjöbaden ägd av varvsägaren Fastighets AB 22:an i Saltsjöbanden (exploatören). Utvecklingen inom kvartersmark innehåller främst nya bryggor, ny hall för båtförvaring samt mindre komplementbyggnader såsom sjöbodar. Tillfartsvägen flyttas. *Projektmålen*, varav samtliga uppfyllts, har förutom vad som sagt som kvartersmarken även varit att återplantera den gamla tillfartsvägen efter flytt (allmän plats natur), bygga ut fortsättningen på den allmänna strandpromenaden från Moraberg, markområde som utgör kvartersmark säljs till exploatören och vattenområde som krävs för bryggornas utvidgning arrenderas ut till exploatören.

Detaljplan antogs av kommunfullmäktige 8 september 2008 och vann laga kraft 14 oktober 2010. Utbyggnaden avslutades 3 juni 2014.

Projektet resulterade i 7600 m² yta BTÄ (bruttoarea) nya lokaler och fler båtplatser inom kvartersmark, iordningställande av vegetationsskydd, 27 m gångbana och ca 250 m strandpromenad. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca 2,5mkr plus en årlig avgäld för arrende om 65tkr.

Ett förbättringsförslag är att uppmärksamma på vikten av avstämning inför byggherrens eller entreprenörens leverans av relationshandlingar, då projekten är långa och kommunens krav kan ändras från exploateringsavtalstecknande till leverans av handling.



Nacka kommun
Susanne Skoglund

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader.....	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	7

I Projektets syfte och mål

Projektets och detaljplanens syfte var att möjliggöra fortsatt utveckling av fastigheten Skogsö 12:1 ägd av exploateren och varvsägaren Fastighets AB 22:an i Saltsjöbanden, med samma inriktning som hittills, dvs utveckling av båtvarvsverksamhet. Detta innefattade utbyggnad, inom varvsområdet, av bryggor, uppförande av ny hall för båtförvaring, möjliggörande av ett väderskydd för båtar, en mindre servicebyggnad samt nya sjöbodar. Tillfartsvägen flyttades norrut in på kvartersmark.

Målsättningarna med projektet var, förutom att syftet med detaljplanen ska uppfyllas,

- att den gamla tillfartsvägen på kommunal mark återplanteras och ett vegetationsskydd tillskapas.
- att en fortsättning på den allmänna strandpromenaden (ca 250 m) från Moraberg byggs ut (grusad gångväg). Denna leds från Moranviken och ansluter till Morabergsvägen.
- att det markområde som ska utgöra kvartersmark säljs till exploateren
- att det vattenområde som behövs för att bygga ut brygganläggningen arrenderas ut till exploateren.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Ovan nämnda målsättningar samt resultat inom projektet såsom detaljplaner och avtal har uppfyllts enligt vad som framgår av nedan:

Delprojekt	Information	Status
Detaljplan	Detaljplanen antogs i KF 8 september 2008 och vann laga kraft 14 oktober 2010.	Genomfört
Exploateringsavtal	Exploateringsavtal antogs i KF den 8 september 2008. I detta delprojekt inkluderades även det arrendeavtal som tecknats för vattenområdet.	Genomfört
Detaljprojektering allmänna anläggningar	Detaljprojektering av allmänna anläggningar har påbörjats av exploateren.	Genomfört
Utbyggnad allmänna anläggningar	Utbyggnaden av allmänna anläggningar i enlighet med nedanstående beskrivning är färdigställda.	Genomfört. Anläggningar enligt nedan. Ett tillägg/förtydligan

		de uppkom i entreprenaden gällande iordningställande av del av gångbana i anslutning till området.
Rättsligt genomförande	Exploatören behövde bygglov och marklov. Fastighetsbildning utfördes under första kvartalet 2011. Ett arrendeavtal för vattenområdet har upprättats i samband med exploateringsavtalet. Vegetationsavtal upprättades efter att syn har gjorts på platsen inör utbyggnad.	Gemofört. Fastighetsbildning med marköverlåtelse från kommun till exploateringsavtalet har skett samt upplåtelse av arrende för vattenområde för bryggan. Vegetationsavtal är upprättat.

Färdigställda åtgärder avseende allmänna anläggningar

Vegetationsskydd och borttagande av befintlig infartsväg: Ett vegetationsskydd har uppförts efter att tidigare infartsväg på kommunal mark återplanterats då tillfart flyttats in på kvartersmarken.

Ett tillägg/förtydligande skedde under pågående entreprenad gällande iordningställande av del av gångbana med anledning av att tillfarternas placering ändrades. Åtgärden hade inte specificerats i exploateringsavtalet, men ansågs ingå då detta var kopplat till flytt av infart. Åtgärden utfördes av exploatören.

Strandpromenad: En fortsättning på strandpromenaden från Moraberg har byggts ut (grusad gångväg). De allmänna anläggningarna har utförts och bekostats av exploatören.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget (2008) redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	2500		2500
Gata/Park	98	-98	0
VA	253	-53	200
Planarbete	661	-601	60
Netto	3512	-752	2760

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	2500	-39	2461
Gata/Park	316	-399	-83
VA	200	-36	164
Planarbete	672	-672	0
Netto	3688	-1146	2542

Det negativa nettot avseende gata/park är att härleda till systemkostnader avseende tidsplane- och budgetsystemet PortN som inte är möjliga att fakturera byggherren.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1450 kvm nyanlagt park samt 27 m lång och 54 kvm ny gångbana.

Nettoinvestering om -83 tkr för park belastar tekniska nämnden.

Nettoinvesteringar om 164 tkr för VA förs till tekniska nämnden. 39 tkr ska direktavskrivas på Mark.

Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 1 440 kr för naturmarken, 7 200 kr för gångstig i naturmark och 2025 kr för gångbana i anslutning till gata.

Realisationsvinst för mark uppgår till 2,5 mkr.

Det vattenområde som arrenderats ut till exploateren finns inte med i budget, men det bör noteras att en årlig inkomst kommer inkomma för detta på ca 65 tkr (första året, därefter indexerat med konsumentprisindex).

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Start-PM, godkännande	2006-06-07
Planantagande	2008-09-08
Laga kraftvunnen detaljplan	2010-10-14
Slutbesiktning av allmänna anläggningar	2014-06-03
Projektavslut (KS-beslut beräknat)	2014-12-01

27 månader mellan start-PM och planantagande

25 månader mellan planantagande och laga kraft

66 månader mellan planantagande och slutbesiktning

6 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat)

102 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

Projektet resulterade i 7600 m² yta BTA (bruttoarea) nya lokaler.

Ytterligare projektresultat är ca 250 m lång och 250 kvm ny gångstig i parkmarken och 1200 kvm återställd yta till naturmark, totalt 1450 kvm

parkmark/naturmark. 27 m lång och 54 kvm ny gångbana i anslutning till gata har även byggts.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningkostnad per ny kvm lokalyta 88 kr
- Kostnader för allmänna anläggningar (gata/park) per kvm lokaler 53 kr
- Kostnader för allmänna anläggningar (VA) per kvm lokaler 5kr

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektet har över lag gått bra. Det är att rekommendera att ha exploateringsavtal (eller liknande genomförandeavtal) även för projekt med ett fåtal allmänna anläggningar för att bland annat reglera samordning i projektet mellan parterna. Under planarbetet, i samband med exploateringsavtalsskrivning, ändrade exploitören uppfattning kring att köpa in mark och vattenområde då det blev svårt att få ihop den ekonomiska kalkylen. Istället avtalades om att köpa in markområdet, men arrendera vattenområdet, vilket möjliggjorde att projektet kunde komma till avslut i planeringsfasen med planantagande, vartefter genomförandefasen kunde påbörjas.

Dock tog det strax över 2 år innan genomförandet kunde påbörjas då projektet överklagades. Överklagandetiden fick här stora konsekvenser på en relativt liten byggnation, som dessutom var beroende av säsong för att kunna bygga ut de olika momenten beroende på när båtarna befann sig i vatten eller på land.

Projektet har uppmärksammat att det kan vara problematiskt att anvisningar avseende relationshandlingar i exploateringsavtalet kan bli inaktuella om projektet pågår ett flertal år och kommunens/huvudmannens krav på upprättande av handlingar ändras. Vad som ska levereras avseende relationshandlingar enligt gällande krav kan således avvika från exploateringsavtalet. Detta kan även gälla förfrågningsunderlag för nya projekt där kommunen själv handlar upp entreprenader. Det är viktigt med avstämningsmöte inför leverans för att tydliggöra utförandet. Särskilt om exploitören inte är någon professionell byggherre, som har sin huvudsakliga verksamhet inom något annat område.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9399, Skola i södra Boo (Johannes Petri skola)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9399, Skola i södra Boo. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering om - 197 000 kronor för planläggningskostnad får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och tekniska nämnden.

Sammanfattning

Syftet med projektet var att möjliggöra uppförandet av en ny skola för årskurs F-9 med plats för ca 600 elever i södra Boo. Kommunen hade vid den aktuella tidpunkten underskott på skollokaler i området. Under 2005 upprättades en detaljplan för en ny skola vid korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg och planen vann laga kraft 2005-07-15.

Skolan om cirka 6 200 kvadratmeter bruttoarea var färdigutbyggd sommaren 2007 och Johannes Petri skola startade sin skolverksamhet i augusti 2007. Under 2008 och 2009 byggdes allmänna anläggningar ut på uppdrag av kommunen. Förutom skolan resulterade projektet i 1 500 meter VA-ledningar, 1 300 meter gång- och cykelväg, 500 meter lokalgata samt 30 belysningsarmaturer.

Projektet resulterade i ett netto på - 9719 000 kronor, huvudsakligen kostnad för en huvudvattenledning som anlagts längs Sockenvägen. Kommunens VA-verk kommer att belastas av kostnaden för VA i samband med projektavslutet.



Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9399 Skola i södra Boo är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Aktiveringar och avskrivningar

- Investering om - 197 000 kronor ska direktavskrivas för planläggningskostnad.
- Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 500 meter VA-ledningar, 1 300 meter gång- och cykelväg, 500 meter lokalgata (Stadsmiljö) samt 30 belysningsarmaturer.
- Nettoinvestering om – 9 522 000 kronor för vatten och avlopp belastar tekniska nämnden.
- Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningar inom projektet är 55 000 kronor för VA-ledningar, 40 000 kronor för gång- och cykelväg, 200 000 kronor för lokalgata och 20 000 kronor för belysning.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringenheten

Christina Gerremo
Biträdande chef
Mark- och exploateringenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9399, Skola i Södra Boo (Johannes Petri skola)

Projektledare:

Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓ Start-PM, godkännande	2005-01-10	KS	
✓ Detaljplan, antagande	2005-06-15	Områdesnämnden i Boo	
✓ Detaljplan, laga kraft	2005-07-15		
✓ Tilldelning av entreprenad	2008-05-09		
✓ Slutbesiktning allmänna anläggningar	2009-06-16		
✓ Driftöverlämning	2009-06-25		
Slutredovisning	2014-12-01		



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9399 Skola i södra Boo (Johannes Petri skola)

2014-10-20 rev 2014-10-23

Christina Gerremo

KFKS 2007/298-251

Sammanfattning

Syftet med projektet var att möjliggöra uppförandet av en ny skola för årskurs F-9 med plats för ca 600 elever. Kommunen hade vid den aktuella tidpunkten underskott på skollokaler i södra Boo. Under 2005 upprättades en detaljplan för en ny skola vid korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg och planen vann laga kraft 2005-07-15.



Skolan om ca 6 200 kvm BTA var färdigutbyggd sommaren 2007 och Johannes Petri skola startade sin skolverksamhet i augusti 2007. Under 2008 och 2009 byggdes allmänna anläggningar ut på uppdrag av kommunen. Del av Sockenvägen och Hedenströms väg, ca 500 meter, byggdes om till en stadsgata och en ny gång- och cykelväg på ca 1 300 meter blev anlagd längs Sockenvägen. Utöver detta byggdes ca 1 500 meter VA-ledningar ut.

När detaljplanen skulle antas fanns det ingen exploaterör för området som kommunen kunde teckna avtal med och resultatet blev att inget exploateringsavtal upprättades för projektet. Det medförde att kostnad och ansvar för ett flertal frågor inte reglerades inför genomförandet av projektet och dessa frågor blev svårare, mer tids- och resurskrävande att lösa i efterhand.

Idag arbetar vi efter en stadsbyggnadsprocess som ger oss goda förutsättningar för en sammanhållande process med en projektledare som styr projektet och risken är liten att liknade brister ska uppstå i ett annat projekt.

Nacka kommun
 Christina Gerremo

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	6
2.3	Nyckeltal och mått.....	7
2.3.1	Processen	7
2.3.2	Levererat projektresultat.....	7
2.3.3	Kostnader.....	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	8

I Projektets syfte och mål

Under 2005 upprättades en detaljplan för en ny skola vid korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg i södra Boo. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra uppförandet av en ny skola för årskurs F-9 med plats för ca 600 elever. Kommunen hade vid den aktuella tidpunkten underskott på skollokalen i södra Boo.

I detaljplanen angavs att lekplatser ska anordnas på skolgården för de mindre barnen och fria ytor för de större barnen. Kullens värdefulla vegetation bör behållas. En bollplan planeras samt parkering och angöring med tillfart både från Sockenvägen och Hedenströms väg. Varutransporter ska ske från Hedenströms väg. Ett skyddsstaket/plank föreslås mot Sockenvägen och Hedenströms väg som även ska fungera som bullerskydd.

Enligt detaljplanen är avsikten att Sockenvägen i samband med skolutbyggnaden förses med en gång- och cykelbana på norra sidan. Korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg bör i samband med senare utbyggnad av bostäder i Tollare bli utformad som en rondell för att öka trafiksäkerheten och framkomligheten. Busshållplatser ska planeras i anslutning till rondellen. Tanken är att Sockenvägen ska byta karaktär från landsväg till stadsgata.

Vidare anges att ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen, NCC (som markägare) och byggherren för skolan som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i planområdet, som t ex ansvar och kostnad för allmänna anläggningar som gator, rondell, busshållplats, vatten och avlopp.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplanen för skola i Tollare vann laga kraft 2005-07-15. Skolan var färdigutbyggd sommaren 2007 för ca 600 elever och Johannes Petri skola startade sin skolverksamhet i augusti 2007.

När detaljplanen ska antas finns det ingen exploateringsavtal för området som kommunen kan teckna avtal med och resultatet är att inget exploateringsavtal blir upprättat för projektet. Området ägs av NCC AB vid den aktuella tidpunkten.



Kommunfullmäktige beslutar 2006-05-29 om köp av del av fastigheten Tollare 1:16 (kvartersmark inom detaljplan) och upplåtelse av del av det förvärvade området med tomrätt (skoltomten, exklusive område för parkering och kommande yta för bollhall). 2006-08-24 tecknas ett köpekontrakt mellan kommunen och NCC AB.

Ny fastighet Tollare 1:334 bildas för skolverksamheten och upplåts med tomrätt till Johannes Petri II, ett fastighetsbolag tillhörande Pysslingen. Tomrätsavtal tecknas 2006-10-30. Johannes III, annat fastighetsbolag tillhörande Pysslingen uppför skolbyggnaderna med byggstart hösten 2006. Skolan är färdigutbyggd i augusti 2007. Skolgård, bollplan, parkering och angöring till skolan anläggs i stort sett enligt planerna. Föreslaget skyddstaket/plank mot intilliggande vägar uppförs inte.

Eftersom inget exploateringsavtal har tecknats med den exploater, Johannes Petri III, som kom in i projektet när detaljplanen redan vunnit laga kraft, så har inte kostnad och ansvar för ett flertal frågor reglerats. Det innebar bl a att det inte var klargjort hur VA-lösningen skulle se ut för skolan. Under sommaren 2007, strax innan skolstart, byggs en temporär spillvattenlösning i väntan på en permanent lösning för hela Tollareområdet. Sommaren 2013 anslöts skolan till en permanent spillvattenlösning istället för den provisoriska pumpstationen från skolstarten 2007.

När skolverksamheten öppnar i augusti 2007 är inte anslutande gator ombyggda enligt detaljplan och ny busshållplats och gång- och cykelväg är inte anlagd pga brister i samordning och tydliga avtal mellan berörda parter. Under 2008 och 2009 byggs dessa allmänna anläggningar ut på uppdrag av kommunen. Del av Sockenvägen och Hedenströms väg byggs om till en stadsgata. Korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg byggs om utan rondell. Slutbesiktning av anläggningarna sker i juni 2009.

Under 2010 och 2011 byggs Tollare sporthall inom planområdet. Den byggrätt som behövs för sporthallen ryms inom gällande detaljplan. Sporthallen finns dock inte beskriven i planhandlingarna. Planering och uppförandet av sporthallen hanteras av tidigare fastighetskontoret.

När Johannes Petri skola öppnade i augusti 2007 fyldes inte lokalerna med skolelever, utan delar av lokalerna användes istället till förskola. Med åren så växer elevantalet och mer yta behövs för skolverksamheten. Den förskola som har bedrivits i skolbyggnaden sedan skolan uppfördes behöver nya lokaler. Antagen detaljplan för skola i Tollare ändras genom enkelt planförfarande under 2011 för att tillskapa mer byggrätt inom skoltomten för en ny förskola. Planändringen vinner laga kraft 2011-07-07.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	0	0
Gata	12000	-17250	-5250
VA	12000	-16750	-4750
Planarbete		-436	-436
Netto	24000	-34436	-10436

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	0	0
Gata	22858	-22858	0
VA	3446	-12968	-9522
Planarbete		-197	-197
Netto	26304	-36023	-9719

Detaljplanen genomförs på kort tid och inget exploateringsavtal upprättas. Plankostnaden i projektet blir lägre än planerat.

I den tidigare budgeten så har både intäkt respektive kostnad i projektet uppskattats jämt fördelat på gata och VA, men noggrannare kalkyler har visat att nästan 2/3 av kostnaden i projektet avser gata.

Kostnaden för gata inkl gång- och cykelväg samt en mindre del VA-ledningar har finansierats av exploitören i Tollareområdet enligt ram- och detaljplaneavtal för Tollare och belastar inte kommunens ekonomi. Kostnaden för huvudvattenledningen längs Sockenvägen är en investeringskostnad för kommunens VA-verk. I den tidigare budgeten var avsikten att VA-verket skulle begära en separat investeringsbudget hos tekniska nämnden och ge en intäkt i stadsbyggnadsprojektet. Kostnaden har dock legat kvar inom stadsbyggnadsprojektet.

Nettot i projektets totala ekonomi -9 719 000 kr utgör huvudsakligen kostnaden för den huvudvattenledning som har anlagts längs Sockenvägen. Kommunens VA-verk kommer att belastas av kostnaden om -9 522 000 kr i samband med projektavslutet. En investering om -197 000 kr ska direktavskrivas för planläggningskostnad i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 500 meter VA-ledningar, 1 300 meter gång- och cykelväg, 500 meter lokalgata (Stadsmiljö) samt ca 30 belysningsarmaturer. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna inom projektet är följande:

- VA-ledningar ca 55 000 kr/år
- Gång- och cykelväg ca 40 000 kr/år
- Lokalgata (stadsmiljö) ca 200 000 kr/år
- Belysning ca 20 000 kr/år

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Start-PM, godkännande	2005-01-10
Planantagande	2005-06-15
Laga kraftvunnen detaljplan	2005-07-15
Slutbesiktning av allmänna anläggningar	2009-06-16
Projektavslut (KS-beslut beräknat)	2014-12-01

- 5 månader mellan start-PM och planantagande
- 1 månad mellan planantagande och laga kraft.
- 48 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 65 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 119 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

Inom ramen för projektet så har följande projektresultat levererats:

- En skola ca 6200 kvm BTA (Johannes Petri skola)
- Gata (korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg) – 500 meter
- Gång- och cykelväg (längs Sockenvägen) – 1 300 meter
- VA-ledningar – 1 500 m (huvudvattenledning längs Sockenvägen ca 1 000 meter samt VA-ledningar i Hedenströms väg ca 500 meter).

Inom detaljplanens byggrätt har även en sporthall (Tollare bollhall) uppförts av tidigare fastighetskontoret.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnaden är ca 32 kr per kvm BTA (skola)

- Kostnad för gata, gång- och cykelväg och en mindre del VA-ledningar har bekostats av exploaterör för Tollareområdet enligt beslutat ram- och detaljplaneavtal. Kostnaden är en del av den totala exploateringskostnaden som fördelas av exploaterören på de knappt 1000 bostäder som byggs i Tollare. Kostnaden (ca 27 000 kr/bostad) är en mindre del av den totala kostnaden för allmänna anläggningar som byggs ut i Tollareområdet.
- Kostnaden för utbyggnad av VA-ledningar är huvudsakligen en investeringskostnad för kommunens VA-verk för den huvudvattenledningen som byggs ut längs Sockenvägen.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

När arbetet med detaljplanen för skolan i södra Boo påbörjades var det brist på skolor i södra Boo. Detaljplanen för skolan i södra Boo togs fram på 5 månader och beslutades av områdesnämnden i Boo. Det är positivt med korta planprocesser, men måste också vägas mot risken att det kan uppstå brister i kvalitén på stadsbyggnadsprojektet och det som ska byggas.

I detta projekt upprättades inte ett exploateringsavtal eller motsvarande avtal under planprocessen, vilket medförde att kostnad och ansvar för ett flertal frågor inte blev reglerade. De frågor som normalt sett regleras i exploateringsavtalet; t ex utbyggnad av allmänna anläggningar (gata och VA), fastighetsbildning, utbyggnadsordning m m blev svårare, mer tids- och resurskrävande att lösa i efterhand. Ett exempel på detta är att bara några månader innan skolan (Johannes Petri skola) öppnade sin verksamhet i augusti 2007 fanns det ingen lösning för vatten och avlopp till skolan. På kort tid fick en temporär lösning tas fram för skolan och det blev en lång diskussion om vem som skulle ansvara för den provisoriska pumpstationen.

Idag arbetar vi efter en stadsbyggnadsprocess som ger oss goda förutsättningar för en sammanhållande process med en projektledare som styr projektet och risken är liten att liknade brister ska uppstå i ett annat projekt. I projektet med skolan i södra Boo utfördes arbetsinsatser inom olika enheter utan en tydlig projektstyrning, t ex upprättades avtal utan samråd med berörd enhet inom kommunen.

Projektavslutet för projekt 9399 Skola i södra Boo har skett långt efter att projektet var utbyggt och slutbesiktigat 2009. Anledningen till detta var att finansieringen av exploaterören i Tollare var kopplad till antagandet av två detaljplaner inom Tollareprojektet; delplan 1a Tollare tråskväg och delplan 1b Tollare Park (Mellanbergsvägen). Först när dessa detaljplaner var antagna kunde kommunen fakturera exploaterören och därmed få intäkter i detta projekt.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9324 Porfyrvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9324, Porfyrvägen. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och Tekniska nämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om -1 595 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata, park och VA) hos tekniska nämnden.

Sammanfattning

Projektet är beläget i centrala delen av Boo, öster om Boovägen, och syftade till att genom en utbyggnad av vägar och kommunalt VA ge förutsättningar för permanentbosättning i området.

Detaljplanen för Porfyrvägen antogs av kommunfullmäktige i juni 2000 och vann laga kraft senare samma år. Principer för uttag av gatukostnadsersättningar godkändes av kommunstyrelsen i maj 2000. Ett exploateringsavtal ingicks med NCC i slutet av 2000 och ett mark- och exploateringsavtal ingicks med Götenehus i maj 2002. Utbyggnaden av området skedde mellan åren 2002 och 2003. Efter godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar kunde debitering av gatukostnadsersättningar ske i början av 2003.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca 12,5 miljoner kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9324 Porfyrvägen är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.



Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 650 meter lokalgata, 1 370 meter VA-ledningar, 270 meter gång- och cykelväg samt 300 kvadratmeter park i form av en lekplats. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 231 000 kronor för gatan, 51 000 kronor för VA-ledningarna, 8 000 kronor för gång- och cykelvägen samt 91 tusen kronor för lekplatsen.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringenheten

Ingrid Johansson
Projektledare
Mark- och exploateringenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9324, Porfyrvägen

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	1990-11-01	KSAU	
✓	Detaljplan, godkännande	2000-04-12	ONB	§ 114
✓	Detaljplan, antagande	2000-06-13	KF	§ 129
✓	Exploateringsavtal, godkännande	2000-06-13	KF	§ 128
✓	Detaljplan, laga kraft	2000-10-19		
✓	Uttag av gatukostnadsersättning, godkännande	2000-05-29	KS	§ 101
✓	Markanvisnings- och exploateringsavtal, godkännande	2002-05-27	KF	§ 69
	Slutredovisning	2014-12-01	KS	



SLUTRAPPORT

**Projektavslut för
stadsbyggnadsprojekt
9324 Porfyrvägen**

2014-10-10
Katarina Hamilton

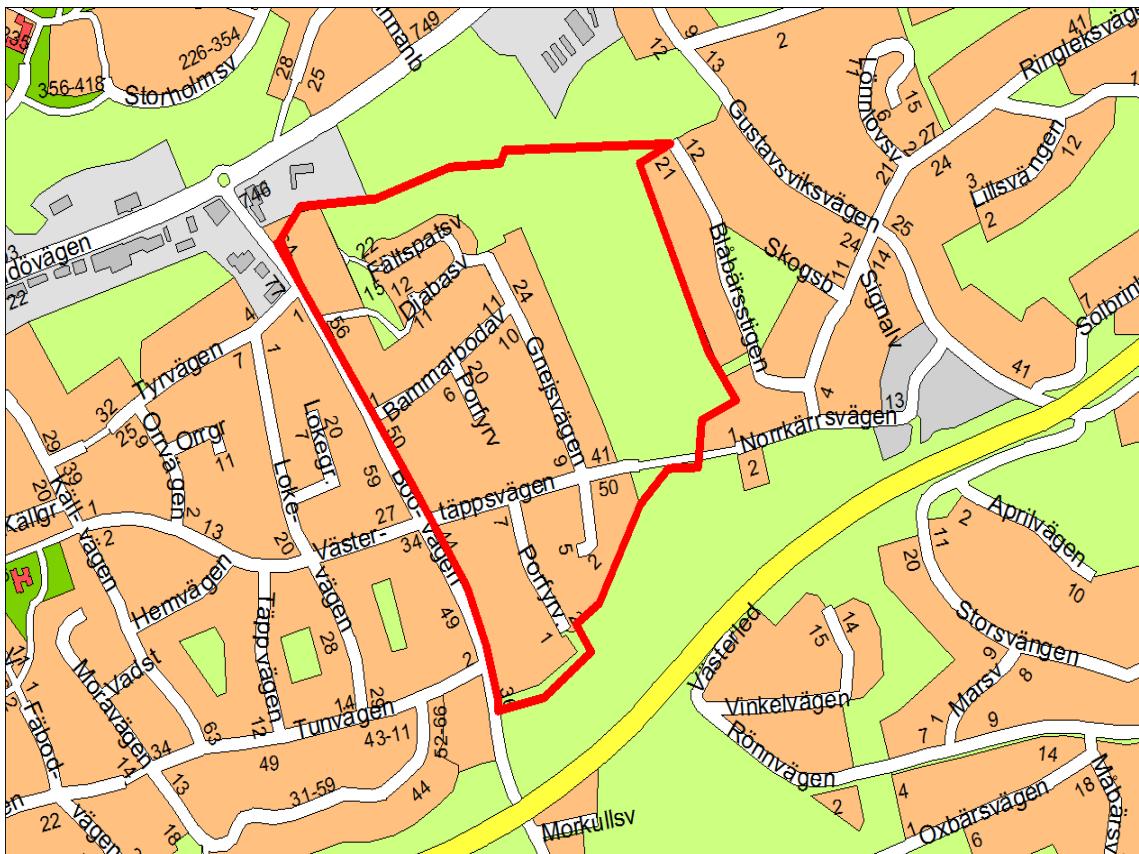
Sammanfattning

Projektet, som är beläget i centrala delen av Boo, syftade till att efter en om- och nybyggnad av vägnätet samt utbyggnad av det kommunala VA-systemet ge förutsättningar för en permanent bostadsbebyggelse i form av villor och parhus.

Detaljplan 253 antogs av kommunfullmäktige i juni 2000 och vann laga kraft i oktober samma år. Parallelt med detaljplanen togs en gatukostnadsutredning fram och förslag till uttag av gatukostnadssersättningar inom detaljplaneområdet godkändes av kommunstyrelsen i maj 2000.

Ett exploateringsavtal ingicks i december 2000 med NCC AB för utbyggnad av ett villaområde i detaljplanens mellersta del. Ett markanvisnings- och exploateringsavtal tecknades med Götenehus i maj 2002 för utbyggnad av ett markområde i norra delen av detaljplaneområdet.

Projektet resulterade i ca 90 nya bostäder, ombyggnad och nyanläggning av gator och gångvägar, utbyggnad av VA-ledningar samt en lekplats. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca 12,5 mkr.



Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått (länk för uträkning av antal månader)	5
2.3.1	Processen	5
2.3.2	Levererat projektresultat.....	5
2.3.3	Kostnader.....	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	6

I **Projektets syfte och mål**

Projektområdet är beläget i centrala delen av Boo, drygt 100 meter söder om Värmdövägen, öster om Boovägen och sträcker sig till fastigheterna närmast Värmdöleden samt fastigheterna väster om Blåbärsstigen.

Syftet med projektet var att efter en om- och nybyggnad av vägnätet samt utbyggnad av det kommunala VA-systemet ge förutsättningar för en permanent bostadsbebyggelse i form av villor och parhus.

Kommunen avsåg att teckna två exploateringsavtal, dels för mark i den norra delen av området där kommunen genom anbud avsåg att överläta kommunägd mark till en privat exploater för att genomföra en utbyggnad av ett planerat grupphusområde, och dels i den mellersta delen där en exploater avsåg att genomföra avstyckningar och uppföra enbostadshus inom den egna fastigheten.

2 **Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker**

2.1 **Uppfyllelse av projektmål**

Detaljplan 253 antogs av kommunfullmäktige i juni 2000 och vann laga kraft i oktober samma år. Parallelt med detaljplanen togs en gatukostnadsutredning fram med förslag till fördelning av kostnader för utbyggnaden av lokalgator, lekplats och gång- och cykelvägar. Förslag till uttag av gatukostnadsersättningar inom detaljplaneområdet godkändes av kommunstyrelsen i maj 2000.

En projektering av området genomfördes under 2001 och därefter gjordes en upphandling av entreprenad för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna i området i början av 2002. Uppdraget tilldelades Frentab AB som byggde ut VA, vägar samt en lekplats inom området. Slutbesiktning av de allmänna anläggningarna utfördes i augusti 2002 och därefter kunde debitering av gatukostnadsersättningar ske i januari 2003.

Ett exploateringsavtal ingicks i december 2000 med NCC AB för utbyggnad av ett villaområde i detaljplanens mellersta del. Exploateren genomförde en utbyggnad av tio friliggande villor samt projekterade, utförde och bekostade en dagvattenanläggning inom exploateringsområdet. Slutbesiktning av VA-anläggningen skedde i augusti 2002.

I början av 2001 genomfördes en markanvisningstävling för genomförande av ett planerat grupphusområde inom ett ca 15 000 m² stort kommunägt markområde i norra delen av detaljplaneområdet. Tävlingen vann av Götenehus AB och ett markanvisnings- och exploateringsavtal tecknades i maj 2002. Götenehus byggde ut 32 parhus och villor och utförde även utbyggnaden av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Slutbesiktning av anläggningarna skedde i juni 2003. Området, kallat Blåbärsområdet, vann Nacka stadsbyggnadsutmärkelse när den delades ut för första gången 2006.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	13 410	-1 484	11 926
Gata/Park	9 280	-9 203	77
VA	7 688	-7 472	216
Planarbete	61	-265	-204
Netto	30 439	-18 424	12 015

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	14 330	-1 927	12 403
Gata/Park	8 609	-8 655	-46
VA	8 210	-7 632	578
Planarbete	304	-689	-385
Netto	31 453	-18 903	12 550

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 650 meter lokalgata, 1 370 meter VA-ledningar, 270 meter gång- och cykelväg samt 300 m² park i form av en lekplats. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 231 tkr för gatan, 51 tkr för VA-ledningarna, 8 tkr för gång- och cykelvägen samt 91 tkr för lekplatsen.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Start-PM godkännande 1990-11-01
- Planantagande 2000-06-13
- Laga kraftvunnen detaljplan 2000-10-19
- Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2002-08-15
- Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01
- 117 månader mellan start-PM och planantagande.
- 4 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 26 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 150 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 293 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Ca 90 st nya bostäder
- 1 370 m nya VA-ledningar
- 1 650 m och 7 200 m² nya lokalgator
- 270 m ny gång- och cykelväg
- 300 m² nyanlagd park i form av en lekplats

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per ny permanentbebodd bostad 7,7 tkr.
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny permanentbebodd bostad, gata/park 96 tkr respektive VA 84,8 tkr.
- Gatukostnadsersättning för en 1500 m² tomt med andelstal 1,0: 82 tkr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Detaljplanebestämmelserna har i några avseenden angående parhus varit otydliga. Det har lett till fler lägenheter än vad som början avsågs. VA-försörjningen blev på grund av detta i något fall annorlunda än vad som planerats och som var utbyggt. Flexibiliteten i möjligheten till avstyckningar har lett till fler avstyckningar än förväntats vid planläggningen och som i sin tur uppgetts av fastighetsägarna vid planläggningen. Fortfarande finns möjlighet till ett tiotal avstyckningar från såväl bebyggda som obebyggda fastigheter.

I området har gatukostnadsersättningen varit baserad på fastighetens yta och på en andelsfaktor. Andelsfaktorn har varit beroende på om fastighetsägaren har uppgott att vederbörande tänkt dela sin fastighet om den från början varit en bebyggd tomt med fritidshus eller permanenthus, sammanfattat i en illustrationsplan. Med den gatukostnadspolicy som antogs av kommunen senare år hade annorlunda typ av planbestämmelser behövts än som finns för Porfyrvägsområdet.

Från början planerades att två vägar skulle förses med gångbana. Detta motsatte sig dock fastighetsägarna och därfor blev ingen av gångbanorna utbyggda. Det har bidragit till en sämre standard i området med hänsyn till trafiksäkerheten.

Att projektet avslutas ca 10 år efter färdig utbyggnad beror på att två gatukostnadsärenden tagit tid att reda ut.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9346 Lillebo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9346, Lillebo. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om minus 663 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata, park och VA) hos tekniska nämnden.

Sammanfattning

Projektområdet är beläget i östra delen av kommundelen Boo och omfattas av DP 163. Projektet syftade till att lösa problemen med VA i området som tidigare haft en negativ påverkan på Insjön, att VA-försörja området och möjliggöra en förtätning samt anpassa området för permanentboende.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige juni 1997 och vann laga kraft i mars 1998. Under efterföljande 18 månaderna utfördes projektering och utbyggnad av vägar och vatten- och avlopp, frånsett gångbana och slutligt slitlager och området kunde slutbesiktas december 1999.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 5 miljoner kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9346 Lillebo är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.



Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 2200 meter och cirka 10000 kvadratmeter ombyggda och nya lokalgator, 100 meter gång- och cykelvägar, 500 meter VA-ledningar samt cirka 2000 kvadratmeter lekplats med park. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 308 000 kronor för gata, 18 500 kronor för VA-ledningarna, 3 000 kronor för gång- och cykelvägen samt 110 tusen kronor för lekplatsen.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

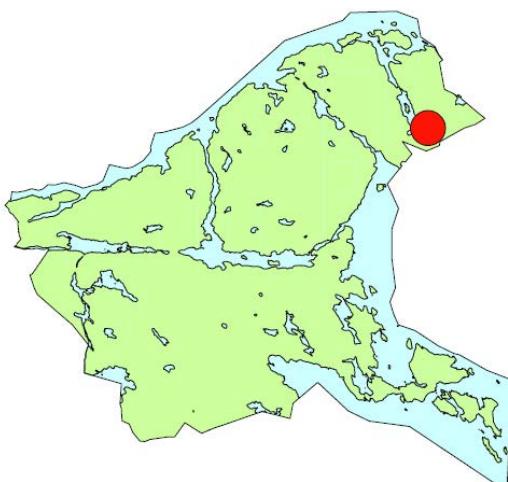
2: Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringseheten

Ingrid Johansson
Projektledare
Mark- och exploateringseheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9346, Lillebo

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	1995-05-02	KSAU	§ 161
✓	Detaljplan, godkännande	1996-12-11	BN	§ 281
✓	Detaljplan, antagande	1997-06-02	KF	§ 130
✓	Detaljplan, laga kraft	1998-03-12		
✓	Principer för uttag av gatukostnadsersättning, antagande	1997-05-12	KS	§ 115
✓	Komplettering av beslut om gatukostnadsersättningar, godkännande	2000-03-20	KS	§ 46
✓	Avskrivning av fordran för gatukostnadsersättning	2013-05-21	KSAU	§ 72
	Slutredovisning	2014-12-01	KS	



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9346 Lillebo

2014-10-27

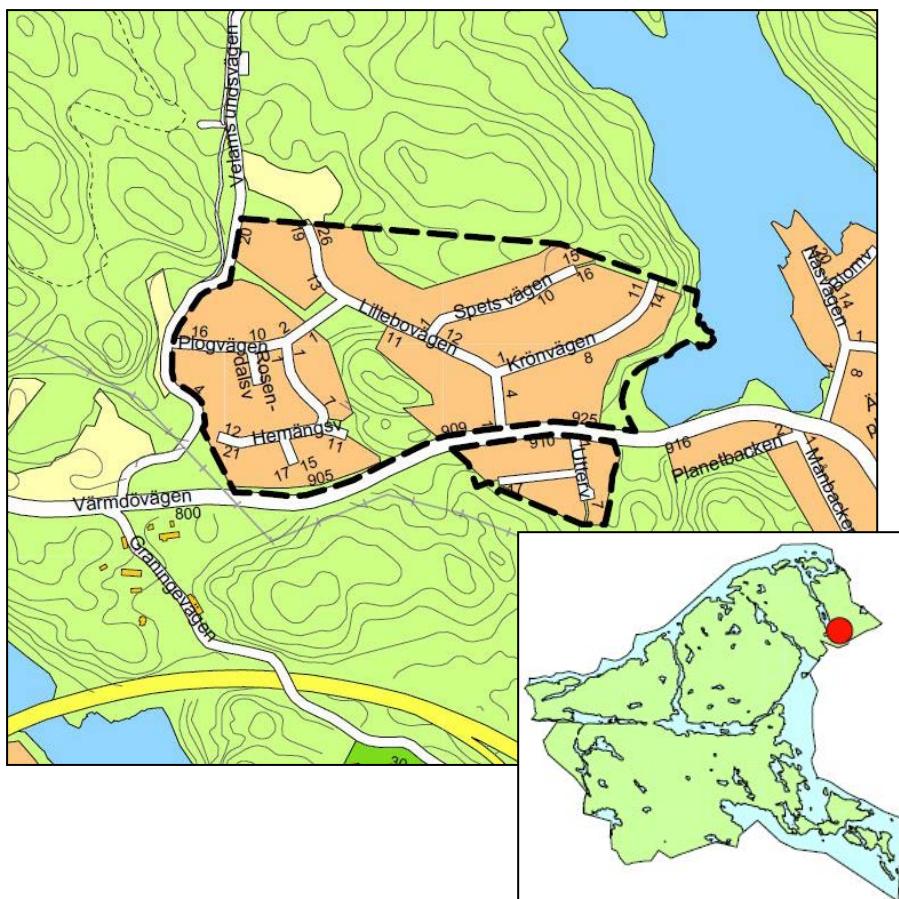
Ingrid Johansson
KFKS 1996/252-251

Sammanfattning

Projektområdet är beläget i östra delen av kommundelen Boo och omfattas av DP 163. Projektet syftade till att lösa problemen med VA i området som tidigare haft en negativ påverkan på Insjön, att VA-försörja området och möjliggöra en förtätning samt anpassa området för permanentboende.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige juni 1997 och vann laga kraft i mars 1998. Fastighetsindelningsplaner behandlades samtidigt, en av dessa överklagades och upphävdes. Under efterföljande 18 månaderna utfördes projektering och utbyggnad av vägar och vatten- och avlopp, frånsett gångbana och slutligt slitlager och området kunde slutbesiktigas december 1999. På grund av dåliga markförhållanden med lös lera, kvicklera, och sättningsproblematik i låglänta vägar med sprickbildning i vägen som följd utfördes gångbana och sista slitlagerbeläggning i ett senare skede då större delen av sättningarna skulle vara utverkade. Detta ledde till att debiteringen av gatukostnaderna skulle ske i två steg. KS beslutade den 21 maj 2013 att inte ta ut ersättningar för de sista arbetena med hänsyn till den tid som gått sedan den första debiteringen.

Ekonomiskt innebar projektet ett underskott på 5,0 mkr vilket var knappt 1,0 mkr större än vad som var beräknat i 2007 års beslutade budget.



Nacka kommun
Ingrid Johansson

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader.....	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	7

I **Projektets syfte och mål**

Planområdet omfattas av detaljplan DP 163 och är beläget i den östra delen av kommundelen Boo. Det utbreder sig på både norra och södra sidan om Värmdövägen. Den norra delen gränsar till Velamsundsvägen i väster och Insjön i öster. Norr om området utbreder sig naturvårdsområdet Velamsund. Den södra delen av planområdet begränsas av Värmdövägen och en befintlig kraftledning.

Ett av huvudsyftena med planen var att förbättra vattenkvalitén i Insjön som då var kraftigt förorenad. Detta skulle uppnås genom att de individuella VA-lösningarna som då fanns i området skulle ersättas genom en anslutning av området till ett kommunalt VA-system. För att anpassa området till ett permanent bebyggelse skulle även det befintliga vägnätet rustas upp. Huvudmannaskapet för allmän plats skulle ändras från enskilt till kommunalt.

Planbestämmelserna i detaljplanen och fastighetsplaner skulle möjliggöra att en viss förtätning fick ske, dock utan att områdets karaktär drastiskt fick förändras.

2 **Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker**

2.1 **Uppfyllelse av projektmål**

Detaljplan 163 antogs av kommunfullmäktige i juni 1997 men pga. överklaganden dröjde det till mars 1998 innan planen slutligen vann laga kraft. Parallelt utarbetade fastighetsplaner utarbetades också. En av dessa överklagades och upphävdes senare. Detta medförde att uttag av gatukostnader inte kunde göras fullt ut för aktuellt kvarter. Under år 2005 antogs sedan en mindre planändring gällande takluntring för området och utfördes enligt modellerna kring enkelt planförfarande. Parallelt med detaljplanen togs en gatukostnadsutredning fram och kommunstyrelsen beslutade om principer för uttag av gatukostnadsersättning samtidigt som detaljplan DP 163 togs upp för behandling.

Huvudmannaskapet för allmänna platser inom detaljplanen övergick enskilt till kommunalt.

I området fanns ett mindre exploateringsområde invid väg som skulle byggas. Här tillkom 7 fastigheter. Dessutom planerades 21 fastigheter tillkomma genom avstyckningar. De möjliga avstyckningarna reglerades med fastighetsplaner och med stöd av planbestämmelser. En fastighetsplan visande möjlighet till styckning upphävdes av högre instans efter överklagande.

Kommunen byggde ut gator till bättre standard, lekplatser, gångstig, korta gång- och cykelvägar och VA-ledningar med tryckavlopp och renoverade och byggde om ledningar för avledning av vatten genom området.

Finansiering av de allmänna anläggningarna skulle göras genom uttag av gatukostnadsersättningar enligt Plan- och bygglagens möjlighet.

Kommunstyrelsen godkände principer för uttag av gatukostnader i juni 1997. För utbyggnad av VA-ledningar och leverens av pump till varje fastighet har fastighetsägarna betalat VA-anslutningsavgifter enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. En första debitering för allmänna platser gjordes 2001 och resterande belopp skulle debiteras då topp/slittlagerbeläggning lagts på gatorna och en gångbana byggts i området. Låglänta delar av området med genomfartsgator har haft mycket dåliga grundförhållanden med störningskänslig lera, karaktäriserad som kvicklera. Detta har inneburit en problematik med sättningar i mark vid utbyggnaden av allmänna anläggningar och för att inte befintliga byggnader skulle påverkas av sänkt grundvattennivå. För att större delen av sättningar i marken skulle ha utverkats, markytan vid väg inte skulle sjunka mycket ytterligare med sprickbildningar som följd, skulle slittlagerbeläggning och gångbana utföras i storleksordningen 2 år efter utförandet av de övriga anläggningarna. De avslutande arbetena med gångbana blev betydligt dyrare än den uppskattning dåvarande byggledare gjort vilket ledde till protester. Av olika anledningar beroende på en kombination av andra akuta projekt och brist på resurser dröjde debiteringen för de avslutande arbetena. Vidare hade upphandlingen av de avslutande arbetena gjorts mot den interna produktionen där utomstående hade svårt att följa transaktioner. Detta ledde till att när faktureringen gjorts kom kraftiga protester och kommunstyrelsen beslut med hänsyn till den långa tiden från den första faktureringen att den sista faktureringen skulle dras tillbaka.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr: 2007 års budget används

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	2 350	-851	1 499
Gata/Park	6 892	-9 538	-2 646
VA	9 126	-10 858	-1 734
Planarbete	43	-1 200	-1 157
Netto	18 409	-22 447	-4 038

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	2 522	-718	1 804
Gata/Park	5 984	-9 215	-3 231
VA	9 341	-11 151	-1 810
Planarbete	142	-1 893	-1 751
Netto	17 989	-22 977	-4 988

Aktivering av inkomster har 2003 gjorts med 16 173 tkr. Aktivering av utgifter har år 2003 gjorts med – 13 490 tkr.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 2200 m och ca 10000 m² ombyggda och nya lokalgator, 100 m gång- och cykelvägar, 500 m VA-ledningar samt ca 2000 m² lekplats med park. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 308 tkr för gata, 18,5 tkr för VA-ledningarna, 3 tkr för gång- och cykelvägen samt 110 tkr för lekplatsen.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Start-PM, godkännande	1995-05-02
Planantagande	1997-06-02
Laga kraftvunnen detaljplan	1998-03-12
Slutbesiktning allmänna anläggningar utan slitlager och gångbana	1999-12-01
Färdigställande av gångbana och slitlagerbeläggning	mars 2003
Projektavslut (KS-beslut beräknat)	2014-12-01

25 månader mellan start-PM och planantagande.

9 månader mellan planantagande och laga kraft.

30 månader mellan planantagande och slutbesiktning bundet bärslager.

70 månader mellan planantagande och färdigställande av gångbana och
slitlagerbeläggning

183 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).

238 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

Projektet har också påförts kostnader om 2,55 miljoner kronor för utbyggnad av VA-ledningar längs Värmdövägen utanför planområdet år 1997. 14 fastigheter har sin direkta VA-försörjning från huvudledningarna i Värmdövägen och den sammantagna Va-försörjningen till projektområdet sker också från Värmdövägen.

2.3.2 Levererat projektresultat

- 28 nya bostäder och fastigheter genom ny fastighetsbildning och avstyckningar.
- 83 tillkommande permanentbostäder jämfört med befintlig situation år 1997 då 39 fastigheter klassades som permanentbebodda
- Den totala byggrätten inom detaljplanen omfattar 122 bostäder om ca 24400 kvm BTA.
- 2450 m tryckavloppsledningar med pumpar

- 500 m ledningar för avledning av yt- och dräneringsvatten mellan områden utanför detaljplanen och genom området
- 2200 m och ca 10000 m² ombyggda och nya lokalgator
- 100 m gång- och cykelvägar
- 300 m gångstigar
- Lekplats med park med en sammantagen yta av ca 2000 m²
- En dagvattendamm innan utloppet till Insjön anordnades för reducering av föroreningar och grumling under utbyggnaden.
- Kommunen har genom markköp och fastighetsbildning kunnat sälja 3 fastigheter och del av en fastighet.
- Ytterligare en fastighet i kommunens ägo, med ett förbehåll, har blivit möjlig att stycka enligt gällande fastighetsplan vilket ökar kommunens tillgångar.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad inklusive fastighetsplaner per tillkommande permanentbostad 23 tkr.
- Kostnader för allmänna anläggningar gata/park 111 tkr per ny permanentbostad och 75 tkr fördelat på samtliga bostäder.
- Kostnader för VA per ny permanentbostad 134 tkr respektive 91 tkr fördelat på samtliga bostäder.
- Gatukostnadsersättning för tomt med andelstal 1,0 är 66 tkr vilket är ett resultat efter tillbakadragande av fakturering för avslutande arbeten med slitlager och gångbana.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Det har varit problem med nivåer när det gäller viss dagvattenavledning i området. Avledning av vatten har i ett fall inte kunnat göras i plats som har reserverats för detta. En relativt noggrant utförd förstudie skulle ha tydliggjort detta. Erfarenheterna har lett till att förstudier inkluderande dagvattenutredningar nu genomförs i alla förnyelseområden.

Fakturering av gatukostnader bör ske i ett steg för att undvika det merarbete för kommunen som två faktureringar innebär och också underlätta för fastighetsägarna. Flera faktureringar kan ibland leda till flera skuldebrev. I det här området var dock markförhållandena sådana att en tid om två år behövde passera innan avslutande arbeten med slitlager och gångbana kunde påbörjas.

Tydligare upphandling, i fallet Lillebo att slitlager och gångbana med en del kringarbeten, bör göras för att kostnadsposterna ska kunna presenteras för fastighetsägaren på ett mer preciserat sätt där tydliggörande av delposter görs på det sätt som görs enligt gängse branschreglerna i AMA. Även om kommunen har

utgifter som kan bestyrkas är det lättare med precisering enligt AMA för att konkret visa på olika sammanfattande kostnadsposter för fastighetsägare, även dem som i samband med entreprenader ofta tillkommer på något sätt. Och även om kostnaderna är helt relevanta vid utförande på lopande räkning kommer det som inte är helt specificerat från början ifrågasättas. Förfågningsunderlag med preciserade mängdförteckningar enligt AMA behövs.

Upphandling av anläggningar gjordes i två steg på grund av behovet av tidsintervall mellan läggning av så kallat asfaltbundet bärslag och såväl slutligt slitlager som utbyggnad av gångbana. Behovet av ett längre tidsintervall berodde på dålig mark med lös lera och ansvariga bedömde att det fanns en risk för att kommande entreprenör kanske skulle kunna gå i konkurs i detta tidsintervall. Vid den dåvarande tidpunkten var det inte någon högkonjunktur. En slutsats i efterhand visar att det sannolikt varit bättre att handla upp alla arbeten samlat av samma entreprenör och ta risken för konkurs.

Ett kostnadsöverslag av gångbana gjort av byggledaren var bedömd för låg. Representanter för boende ville enbart ha gångbana om den understeg ett visst belopp. Behov av trafiksäkerhet borde vara övergripande och inte enbart bestämmas av dem som bor där för tillfället.

Ansvaret för ekonomin har under tidens gång varierat inom kommunen. Ansvaret för olika delar av utförandet har legat på olika nämnder och enheter inom kommunen. Kontering av fakturor och bokföring har också legat på olika ställen inom kommunen under åren och inte varit samlat. Bokföring har skett på marksidan, från tekniska nämnden eller områdesnämnd på väg och vatten- och avlopp. Detta har inneburit att det från bokföringen har varit svårt att få ett samlat grepp på den totala ekonomin. Projektet har belastats med kostnader för utbyggnad av VA-ledningar utanför detaljplaneområdet. Det kan vara rimligt att projekt påförs vissa kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar utanför projektområdet, i det är fallet Värmdövägen eftersom 14 fastigheter va-försörjs från det hålet och att också området VA-försörjs den vägen. Men det är alltså svårt att få ett samlat grepp när ansvaret ligger på olika händer. Numera ligger ansvaret samlat i exploateringsprojekt på en enhet. Det kan vara rimligt att kostnader tas ut på projekt på varierande sätt utifrån nytta. Den ekonomiska överblicken behöver vara samlad. 2,55 miljoner för ledningar utanför projektområdet har belastat projektet detta jämfört med 5,45 miljoner för utbyggnad av tryckavloppssystem om 2400 m och inklusive 500 m ledning för markvatten inuti området.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9312 Område X, Djurgårdsvägen i sydöstra Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9312, Område X. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om minus 344 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata och VA) hos tekniska nämnden.

Sammanfattning

Område X är beläget utefter Djurgårdsvägen i sydöstra Boo. Projektet syftade till att möjliggöra för permanentbosättning, rusta upp vägarna samt att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde.

Detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige i mars 2004 och vann laga kraft senare samma år. Principer för uttag av gatukostnadsersättning antogs av kommunstyrelsen i augusti 2005. Utbyggnad av allmänna anläggningar skedde under 2006 och efter godkänd slutbesiktning debiterades gatukostnadsersättningar 2007.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 1,5 miljoner kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9312 Område X är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.



Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 200 meter lokalgata, och 1 000 meter VA-ledning. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 168 000 kronor för gata och 37 000 kronor för VA-ledningar. Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

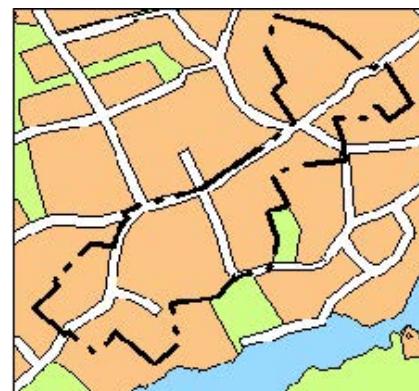
2: Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringseheten

Björn Habenicht
Projektledare
Mark- och exploateringseheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9312, Område X

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	2002-04-17	ONB	Punkt 36. Enkelt planförfarande, enskilt huvudmannaskap
✓	Beslut om utställning	2003-05-14	ONB	§ 139 övergång till normalt planförfarande.
✓	Anmälan om övergång till normalt planförfarande	2003-08-25	KS	§ 136
✓	Detaljplan, godkännande	2003-12-03	ONB	§ 301
✓	Detaljplan, antagande	2004-03-08	KF	§ 8
✓	Detaljplan, laga kraft	2004-11-25		
✓	Uttag av gatukostnadsersättning, antagande	2005- 08-22	KS	§ 183
	Slutredovisning	2014-12-01	KS	



SLUTRAPPORT

**Projektavslut för
stadsbyggnadsprojekt
9312 Område X**

2014-09-10
Katarina Hamilton

Sammanfattning

Projektmrådet, som utgörs av ett 40-tal fastigheter, är beläget utefter Djurgårdsvägen i sydöstra Boo. Projektet syftade till att möjliggöra för permanentbosättning, rusta upp vägarna samt att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde.

Detaljplan 340 antogs av kommunfullmäktige i mars 2004 och vann laga kraft i november samma år. Därefter togs en gatukostnadsutredning fram och kommunstyrelsen antog principer för uttag av gatukostnadsersättning i augusti 2005.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar skedde under 2006 och entreprenaden slutbesiktigades i december samma år. Debitering av gatukostnadsersättningar gjordes därefter under 2007.

Projektet resulterade i ca 20 nya villor, utbyggnad av VA-ledningar, upprustning och nyanläggning av vägar samt utbyggnad av en gångväg. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 1,5 mkr.



Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått (länk för uträkning av antal månader)	5
2.3.1	Processen	5
2.3.2	Levererat projektresultat.....	5
2.3.3	Kostnader.....	5
3	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	6

I **Projektets syfte och mål**

Projektområdet, som utgörs av ett 40-tal fastigheter, är beläget utefter Djurgårdsvägen i sydöstra Boo.

Projektet syftade till att möjliggöra för permanentbosättning, rusta upp vägarna samt att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde, enligt översiksplanens intentioner och ”*Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo*” godkänd av kommunstyrelsen 2001-02-19, § 25. Vid framtagandet av detaljplanen har målsättningen varit att bevara områdets gröna karaktär och därför har avstykningar generellt sett inte varit möjliga inom planområdet.

2 **Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker**

2.1 **Uppfyllelse av projektmål**

Detaljplan 340 antogs av kommunfullmäktige i mars 2004 och vann laga kraft i november samma år. Under utställningstiden hade två förslag ställts ut, ett med kommunalt huvudmannaskap och ett med enskilt huvudmannaskap. Framförda synpunkter under utställningstiden ledde till vissa ändringar i planförslaget, bland annat att kommunen tog över huvudmannaskapet för de allmänna anläggningarna. Med anledning av detta togs en gatukostnadsutredning fram och kommunstyrelsen antog principer för uttag av gatukostnadsersättning i augusti 2005.

Upphandling av entreprenad för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna i området gjordes våren 2006 och uppdraget tilldelades Frentab AB. Utbyggnaden skedde under 2006 och entreprenaden slutbesiktigades i december samma år. Debitering av gatukostnadsersättningar gjordes därefter under 2007.

Fastighetsägarna till två fastigheter bestred sina gatukostnadsfakturor, varav kommunen valde att förlikas i domstolsmålet för den ena fastigheten. Den andra fastigheten blev föremål för en långdragen tvist som kommunen slutligen vann enligt dom fastställd av Mark- och miljödomstolen hösten 2013.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	57	-9	48
Gata/Park	8 220	-9 542	-1 322
VA	4 253	-3 782	471
Planarbete	300	-563	-263
Netto	12 830	-13 896	-1 066

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	57	-9	48
Gata/Park	8 424	-9 540	-1 116
VA	3 867	-3 970	-103
Planarbete	266	-601	-335
Netto	12 614	-14 120	-1 506

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 200 meter lokalgata, och 1 000 meter VA-ledning. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 168 tkr för gata och 37 tkr för VA-ledningar.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Start-PM godkännande 2002-04-17
- Planantagande 2004-03-08
- Laga kraftvunnen detaljplan 2004-11-25
- Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2006-12-07
- Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01
- 23 månader mellan start-PM och planantagande.
- 9 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 33 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 97 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 154 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Ca 20 st nya permanentbebodda villor
- 1000 m nya VA-ledningar
- 1 200 m och 6 150 m² nya gator

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per ny permanentbebodd bostad 54,2 tkr.
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny permanentbebodd bostad, gata ca 443 tkr respektive VA 198 tkr.
- Gatukostnadsersättning för en 2000 m² tomt med andelstal 1,0: 220 tkr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Då projektarbetet startade fanns ingen teknisk standard för gata som projektören kunde utgå ifrån. Det blev därför en hel del arbete med att ta fram en teknisk standard, trots att projektören var intern från kommunens teknikenhet (Teknisk produktion). Det blev också en del skillnader på gatustandarden jämfört med andra närliggande områden, bl.a. granitkantsten istället för betongkantsten. Vägområdet i detaljplanen var mycket begränsat vilket krävde byggande av stödmurar. Detta hade kunnat undvikas om en förstudie hade gjorts innan detaljplanen antogs. Ändringarna i utformningen av gatorna har inneburit merkostnader.

För att berörda fastighetsägare så tidigt som möjligt ska få kännedom om den kommande detaljplanens praktiska och ekonomiska konsekvenser tas normalt en gatukostnadsutredning fram parallellt med detaljplanen i områden med kommunalt huvudmannaskap. I detta område togs dock gatukostnadsutredningen fram först efter att detaljplanen vunnit laga kraft, eftersom det fram till antagandet av planen var tänkt att huvudmannaskapet skulle vara enskilt. Denna lösning bör undvikas i framtida projekt.

I detaljplaneområdet finns en fastighet som har sin utfart mot en väg som ingår i en annan detaljplan. Trots detta ålades fastighetsägarna att betala full gatukostnadsersättning för fastigheten, något som de bestred. Ärendet hamnade i domstol där det slutade med att parterna ingick en förlikning om att fastighetsägarna skulle erlägga en kostnad motsvarande två tredjedelar av ursprungligt belopp, vilket innebar att kommunen gick miste om en del av intäkterna. Det är därför viktigt i framtida projekt att se över gränsdragningen för angränsande detaljplaner så att de på bästa sätt kan sammanfalla med fördelningsområdena för gatukostnader.

Att projektet avslutas först nu, trots att utbyggnaden var klar 2006, beror på en långdragen rättsprocess gällande en fastighet vars ägare bestred att fastigheten ålagts andelstal för möjlig avstyckning, trots att fastigheten uppfyllde detaljplanens krav på delbarhet. Fastighetsägaren hade inte för avsikt att avstycka och ansåg att gatukostnadsersättningen därför var oskäligt hög. Även detta ärende hamnade i domstol där kommunen slutligen vann målet och även fick sina rättegångskostnader betalda. För att minska risken för liknande invändningar bör sambandet mellan gatuombyggnaden och den nytta som fastighetsägarna får genom den nya detaljplanen förtydligas i kommande gatukostnadsutredningar.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9367 fastigheten Kil 1:1 norr om Värmdövägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9367, Kil 1:1 norr om Värmdövägen. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Nettointвестeringar för gata och VA ska aktiveras på respektive verksamhet hos tekniska nämnden.

Sammanfattning

Projektet är beläget i Kil, norr om Värmdöleden och syftade till att dels möjliggöra en utbyggnad av en sammanhållen småhusbebyggelse inom del av fastigheten Kil 1:1 och dels att åstadkomma en trafiksäkrare korsning mellan Velamsundsvägen, Graningevägen och Värmdövägen.

Detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige i mars 2007 och vann laga kraft en månad senare. Ett exploateringsavtal ingicks med Fastighets AB L E Lundberg hösten 2007, men överläts senare till Mac Freeze AB som förvärvat exploateringsområdet av den förra exploatören. Efter att utbyggnaden av området var klar kunde projektet slutbesiktas i september 2013.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett positivt netto på ca 500 000 kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9367 Kil 1:1 norr om Värmdövägen är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 1.



Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 300 meter VA-ledningar och 1600 kvadratmeter lokalgata. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 40 000 kronor för gata och 11 000 kronor för VA-ledningar.

Bilagor

1: Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringenheten

Johan Berggren
Projektledare
Mark- och exploateringenheten

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9367, Kil I:I norr om Värmdövägen

2014-10-13

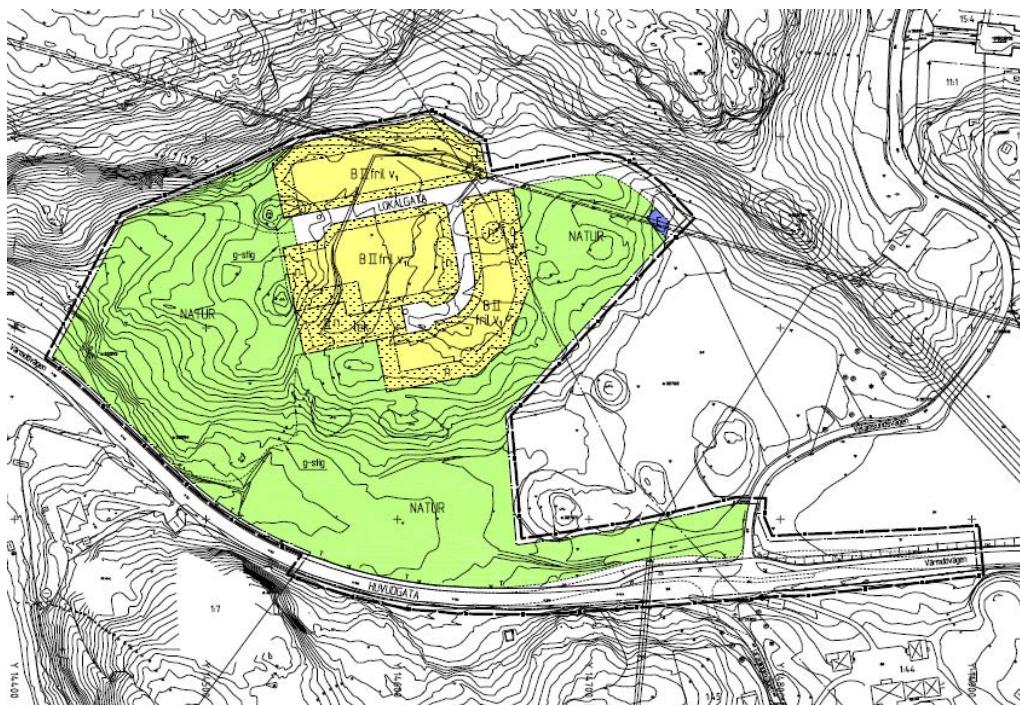
Johan Berggren
KFKS 2004/83-251

Sammanfattning

Projektområdet finns beläget i Kil, norr om Värmdöleden. Öster om området ligger Velamsundsvägen och även en ny skola vilken ursprungligen kartlades i aktuell plan. Behovet av skolan gjorde att man delade upp genomförandet i två olika detaljplaner. Plandområdet blir en del av ett sammanlänkat småhusområde längs Värmdövägen.

Området är en kultur- och naturhistoriskt bevarandevärd plats med tanke på Kils gård, vilken har en historia tillbaka till medeltiden. Riksintressen vilka finns inom området hindras inte av bebyggelsen.

Arbetet med detaljplanen, nummer 409, påbörjades i augusti 2003, efter att start-PM och projektplan godkänts. I december 2004 ställdes planen ut, men antogs inte förrän efter revidering hos kommunfullmäktige den 5 mars 2007, varpå den vann laga kraft den 11 april 2007. Revideringen innebar att antalet bostäder minskades från 28 till 14.



Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	5
2.3.1	Processen	5
2.3.2	Levererat projektresultat.....	5
2.3.3	Kostnader.....	5
3	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	5

I Projektets syfte och mål

Syftet med projektet var att pröva och möjliggöra en utbyggnad av en sammanhållen småhusbebyggelse inom del av fastigheten Kil 1:1. Ett annat syfte var att åstadkomma en trafiksäkrare korsning mellan Velamsundsvägen, Graningevägen och Värmdövägen.

Projektet hade följande mål att:

- Arbeta fram en detaljplan för 25 friliggande villor
- Bygga om korsningen av Velamsundsvägen, Graningevägen och Värmdövägen
- Sammankoppla befintliga gång och cykelstråk från Velamsund till Värmdövägen

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplanen vann laga kraft i maj 2007, detta efter att 2004 års utställda förslag om 28 tomter minskats till 14 villatomter. Förslaget ändrades eftersom Länsstyrelsen inte godkänt dispens från strandskyddet. Detaljplanen breder ut sig över samma yta men ger större utrymme för naturmark än tidigare förslag.

Exploateringsavtal kopplat till antagandet av detaljplanen skrevs med Fastighets AB L E Lundberg, vilka skrivit köpekontrakt med Macfreeze AB om vidare överlätelse av exploateringsområdet. Exploateringsavtalet övergick till den nya fastighetsägaren.

Exploatören åtog sig att utföra och bekosta:

- Nybyggnation och upprustning av väg (blivande lokalgator med vändplan m.m.).
- Ombyggnad av Värmdövägen vid Velamsundsvägen och Graningevägen
- Utbyggnad av VA, med upprättande av nya förbindelsepunkter, omläggning av befintliga ledningar m.m.
- Parkarbeten avseende gångstigar, utsiktsplatser

Med exploateringsbidrag byggde kommunen ut gång- och cykelvägen mellan Velamsund och Värmdövägen.

Ovanstående punkter är nu genomförda.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget år 2007 redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata/Park	1020	-398	622
VA	1220	-356	864
Planarbete	656	-524	132
Netto	2 896	-1 278	1 618

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata/Park	1344	-1639	-295
VA	1358	-606	752
Planarbete	602	-602	0
Netto	3304	-2847	457

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 300 m VA-ledningar och 1600 m² lokalgata. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 40 tkr för gata och 11 tkr för VA-ledningar.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Start-PM godkännande 2003-08-12
- Planantagande 2007-03-05
- Laga kraftvunnen detaljplan 2007-04-11
- Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2013-09-23
- Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01
- 43 månader mellan start-PM och planantagande.
- 1 månad mellan planantagande och laga kraft.
- 80 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 14 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 138 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Antal nya bostäder 14 st
- Bostadsstorlekar: medelvärde 160 m²
- Tid för utbyggnad ca 4 år och ca 35 000 kr/ m²)
- Yta bostäder, 2240 m² BTA.
- Antal m nya VA-ledningar (meter ledning): 300 m
- Antal m och m² nya gator: 300 m, 1600 m²

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad (inkl arbete med exploateringsavtal) per ny bostad beräknas till 43 000 kr.
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny permanentbebodd bostad, gata 1 170 tkr respektive VA 43 tkr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

I exploateringsavtalet bestämdes det att exploateringen skulle ersätta kommunen med ett fast belopp för administration för uppföljning och kontroll av projektets genomförande. Den långa genomförandetiden har lett till betydligt högre kostnader för kommunen. På senare år har kommunen i exploateringsavtal omvandlat den fasta kostnaden för administration till rörlig vilket i detta fall hade varit ett bra alternativ.

Exploateringsavtalet reglerade inte att inflyttning inte fick ske innan slutbesiktning av allmänna anläggningar hade genomförts. När sedan exploateren sålde tomter och uppförde hus kom kravet att de boende skulle få tillgång till vatten och avlopp. För att lösa situationen tillät kommunen exploateren att koppla upp området mot det kommunala VA-nätet. Exploateren hade dock ansvaret för att få vatten och avloppet att fungera inom området gentemot fastighetsägarna. Exploaterens ovana att driftsätta en VA-anläggning av detta mått medförde problem med driften av VA-anläggningen i området. Det medförde många upprörda samtal till kommunen och även utryckningar från kommunens driftenhet. I kommande projekt bör det finnas skrivningar i exploateringsavtalet som säkerställer att de allmänna anläggningarna är klara innan inflyttning får ske.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9211, detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 83:32 och 9212, Uddvägens upprustning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9211 Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 och 9212 Uddvägens upprustning. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Nettointeressering om 1 miljoner kronor för gata ska aktiveras hos tekniska nämnden.

Sammanfattning

Området för projekten är beläget i utkanten av Nacka och angränsar till Hammarby Sjöstad i Stockholms kommun. Västerut avgränsas området av Sicklavägen (före detta Hammarby fabriksväg) och i norr av Uddvägen samt i söder av Nackarondellen. Syftet med projekten var att detaljplanelägga 15000 kvm yta BTA för verksamheter med bland annat kontorshus (Kinnarps) och kontorshus för Akzo Nobel (kallas nu Sickla front) och bygga allmänna anläggning samt rusta upp Uddvägen. Detaljplanen DP 390 blev antagen 2006-05-29 och vann laga kraft 2006-12-15. Utbyggnaden pågick mellan 2007 och hösten 2013.

Projektet resulterade i Kinnarps kontors, kontorshuset Sickla front, en ny gång- och cykelväg och en gata (Fannys väg) fram till Kinnarps kontorshus samt upprustning av Uddvägen. Projekten tillsammans resulterade i netto på + 0,7 miljoner kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekten 9211 Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 och 9212 Uddvägens upprustning är nu klara att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.



Aktiveringar och avskrivningar

Nettointvestering om 1 miljoner kronor för gata belastar tekniska nämnden genom avskrivningar enligt nedan.

- Avskrivningstid för gata/vägkropp 80% 80 år
- Avskrivningstid för gata/ytskikt 18% 25 år
- Avskrivningstid för gata/belysning 2% 25 år

Avskrivningarna börjar löpa år 2014.

Övriga detaljer framgår av slutrapparten.

Bilagor

1: Årendeöversikt, karta

2: Slutrappart

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringenheten

Björn Bandmann
Projektledare
Mark- och exploateringenheten

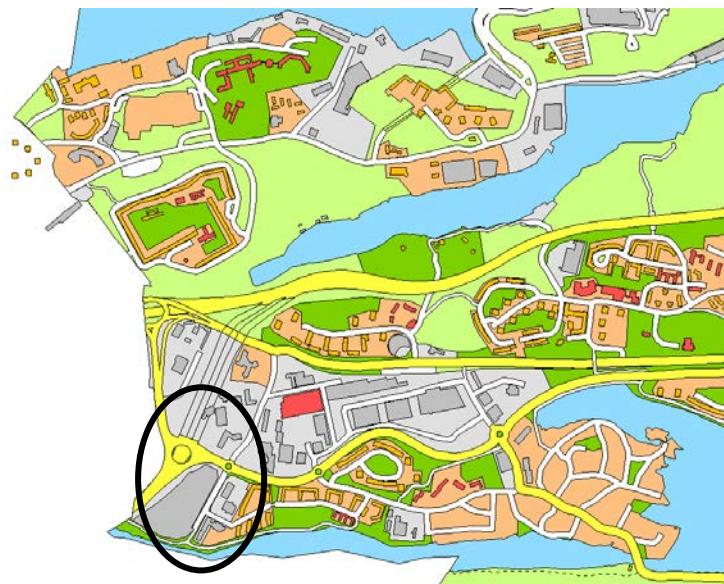
BILAGA I

KFKS 2005/412-214,
 KFKS 2006/670-251,
 KFKS 2006/881-251

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9211 **Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 och 9212 Uddvägens upprustning**

Projektledare: Björn Bandmann

Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓ Start-PM, godkännande	2005-06-13	KS	
✓ Detaljplaneavtal	2005-08-22	KS	
✓ Detaljplan, samråd	2005-12-13	ONS	
✓ Yttrande samråd detaljplan	2006-02-28	ONS	
✓ Exploateringsavtal, godkännande	2006-05-29	KS	
✓ Detaljplan, antagande	2006-05-29	MSN	
✓ Detaljplan, laga kraft	2006-06-22	KF	
✓ Utbyggnads-PM	2011-10-24	KS	Uddvägens upprustning
✓ Tilldelning av entreprenad	2013-10-01		
✓ Slutbesiktning allmänna anläggningar	2013-12-01		
✓ Driftöverlämning	2013-12-01		Uddvägens upprustning
Slutredovisning	2014-12-15	KF	



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9211 Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 och 9212 Uddvägens upprustning

2014-10-19
Björn Bandmann

Sammanfattning

Projekten är belägna i utkanten av Nacka och angränsar till Hammarby Sjöstad i Stockholms kommun. Västerut avgränsas området av Sicklavägen (f.d. Hammarby fabriksväg), i norr av Uddvägen och i söder av Nackarondellen. Syftet med projekten var att detaljplanelägga 15000 kvm yta BTA för verksamheter med bland annat kontorshus (Kinnarps) och kontorshus för Akzo Nobel (kallas nu Sickla front), och bygga allmänna anläggningar samt rusta upp Uddvägen.

Detaljplanen DP 390 blev antagen 2006-05-29 och vann laga kraft 2006-12-15. Utbyggnaden pågick mellan 2007 och hösten 2013.

Projektet resulterade i Kinnarps kontorshus, kontorshuset Sickla front samt ny gcm-väg, gata (Fannys väg) fram till Kinnarps kontorshus och upprustning av Uddvägen. Projekten tillsammans resulterade i netto på + 0,7 mkr.



2014-10-19

Björn Bandmann

KFKS 2005/412-214, KFKS 2006/670-251, KFKS 2006/881-251

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	6

I Projektets syfte och mål

Detaljplanen för del av Sicklaön 83:32 m fl. Kontor vid Nackarondellen ligger i utkanten av Nacka och angränsar till Stockholm vid Hammarby Sjöstad på östra sidan av Sicklavägen (f d Hammarby fabriksväg) och avgränsas av Uddvägen i norr och Nackarondellen i söder.

Detaljplanen syfte var att fullfölja den fördjupade översiktsplanen för att detaljplanelägga 15000 kvm yta BTA för verksamheter med bland annat kontorshus (Kinnarps) och kontorshus för Akzo Nobel. Målsättningen för projektet var att i Etapp I bygga Kinnarps kontorshus som omfattade ca 5600 kvm BTA, bygga en lokalgata (gemensamhetsanläggning, Fannys väg) med anslutning till Uddvägen, samt bygga en GCM-väg (gång, cykel och mopedväg) med belysning längs med Sicklavägen. Den skulle anläggas samtidigt som ett säkerhetsräcke skulle uppföras, grönytor anläggas och träd planteras. Explotören bekostade de ovan nämnda allmänna anläggningarna samt omläggning av VA-ledningar i området.

Etapp II och III bestod i att bygga kontoret för Akzo Nobel (idag kallas det Sickla Front) omfattade ca 13000 kvm BTA och som är idag färdigbyggt, riva en tryckstegringsstation, flytta kommunens VA-ledningar från Uddvägen till en placering på södra sidan om Uddvägen.

Målsättningarna för projekten var dessutom att göra en omläggning av Uddvägen som var i dåligt skick. Kommunen bekostar omläggningen av Uddvägen. Ett flertal fastighetsregleringar har utförts enligt exploateringsavtalet där kommunen både avstätt mark och tillförts mark.

2. Utfall i förhållande till mål, ramar

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Som resultat av projektet har detaljplanen för Sicklaön 83:32 kontor vid Nackarondellen DP390 och DP429 vunnit laga kraft. Ett exploateringsavtal har tillsammans med exploitören tagits fram med utgångspunkt för detaljplanerna. Avtalet reglerar exploaterörens och kommunens skyldigheter och rättigheter gentemot varandra. I projektet har en GCM-väg byggts parallellt med Sicklavägen från Nackarondellen till Uddvägen. Fannys väg som är en gemensamhetsanläggning försörjer kontorshusen Kinnarps och Sickla front. VA-ledningar i området har fått ändrad sträckning och Uddvägen har rustats upp. Eftersom tvärbanans planläggning skulle påbörjas 2013 och utbyggnaden påbörjas 2014 gjordes en enklare upprustning av Uddvägen i väntan på Tvärbanans byggnation. Tvärbanans detaljplan medförde att ett servitut norr om Uddvägen som kommunen skulle få rätt att utnyttja inte kommer kommunen till del.

Exploatören har bidragit med 6 mkr till gemensamma anläggningar inom södra delen av Sickla, omläggning av VA-anläggning, byggnation av Fannys väg som är tillfart till Kinnarpshuset och byggnation av ny GCM-väg.

Samtliga mål i projektet har uppfyllts.

Några målområden för hållbart byggande har inte satts upp i detta projekt.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget 2006 i tkr: projektnummer 9211, Detaljplan för del av Sicklaön 83:32

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Park	100	-100	0
VA	3055	-1241	1814
Planarbete	595	-595	0
Netto	3750	-1936	1814

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr: projektnummer 9211, Detaljplan för del av Sicklaön 83:32

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Park	100	-100	0
VA	2588	-704	1884
Planarbete	596	-596	0
Netto	3284	1400	1884

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr: T1 2011 projektnummer 9212,
Uddvägens upprustning

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata	7075	-8086	-1011
Netto	7075	-8086	-1011

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr: projektnummer 9212, Uddvägens upprustning

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata	1575	-2071	-1126
Netto	1575	-2701	-1126

Anläggningsavgifter för kontorshuset Sickla front på 1,5 mkr är ännu inte fakturerade men kommer att faktureras under hösten 2014.

Totalt resulterade projekten i ett netto + **0,7** mkr.

Nettoinvestering för gata är 1,0 mkr och belastar Tekniska nämnden.
Tillgångar som skapats är en GCM-väg 500 kvm och gata 600 kvm.

- Avskrivningstid för gata/vägkropp 80%, 80 år
- Avskrivningstid för gata/ytskikt 18%, 25 år
- Avskrivningstid för gata/belysning 2%, 25 år
- Avskrivningstid för GCM-väg 20 år

Årlig kostnad för skötsel för gata är 14 tkr/år

Årlig kostnad för skötsel för GCM-väg är 3 tkr/år

2.3 Nyckeltal och mått för projekt 9211, Detaljplan för del av Sicklaön 83:32

2.3.1 Processen

Start-PM	2005-05-15
Antagen plan	2006-05-29
Laga kraft	2006-12-15
Slutbesiktning	2013-11-04
Projektavslut	2014-12-01

- 12 månader mellan Start-PM 2005-05-15 och planantagande 2006-05-29
- 1 månad mellan planantagande 2006-05-29 och laga kraft 2006-06-22 är.
- 90 månader mellan planantagande 2006-05-29 och slutbesiktning 2013-11-04 är månader.
- 13 månader mellan slutbesiktning 2013-11-04 och projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01
- 114 månader mellan start-PM 2005-05-15 och projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01.

2.3.2 Levererat projektresultat

- Sickla Front kontorshus 13300 BTA +Kinnarp kontorshus 6200 BTA=19500 BTA
- 600 kvm gata, Uddvägen
- 500 kvm nyanlagd GCM-väg, vid Sicklavägen

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektet har levererat kontorshus byggt av Kinnarps och Atrium Ljungberg (Sickla front) på totalt ca 19000 BTA. Fannys väg är byggd för att försörja bågge kontorhusen med trafik. GCM-vägen är byggd och Tekniska nämnden ansvarar för driften. Va-ledningar är flyttade och tryckstegringsstation är riven och Uddvägen är upprustad.

Viktigt att i framtiden att planen tar hänsyn till de eventuella arbeten med VA-ledningar som måste göras. I detta blev det stora kostnader med omläggning av

kommunens huvud- och spillvattenledning som flyttades från Uddvägens
vägområdet.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Nacka kommuns deltagande vid MIPIM 2015

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommun ska delta vid MIPIM 2015.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommuns delegation ska bestå av kommunstyrelsens presidium, miljö- och stadsbyggnadsnämndens ordförande, stadsdirektör samt 5-6 tjänstemän utsedda av stadsdirektören.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Investerarmässan MIPIM i Cannes är världens största årliga mötesplats för fastighetsbranschen. När Stockholm växer och Nacka bygger stad är det oerhört viktigt att kommunen samspelar med omvärlden, både för att attrahera utländska investerare och exploater och för att få inspiration på hur andra städer växer och utvecklas.

Nacka kommuns deltagande vid MIPIM skapar förutsättningar för en framgångsrik utveckling av hela Nacka kommun, vilket inkluderar finansiering av exploatering och investeringar i bl.a. välfärdsfastigheter.

Ärendet

Den 10-13 mars 2015 pågår Europas ledande investerarmässa för fastighetsbranschen MIPIM. Nacka har sedan flera år varit representerat på mässan tillsammans med Stockholmsregionen i en gemensam marknadsföringsatsning. Bedömningen är att det är viktigt för Nacka kommun att fortsätta detta engagemang och delta vid MIPIM även 2015.



Vi blir alltmer beroende av vår omvärld, för att säkra vår konkurrenskraft, och därmed jobben och välfärden. Därför är viktigt att Stockholmsregionen ses som en attraktiv plats för investerare och etablering av företag, och att Nacka kommun är en aktiv del av detta.

När Stockholm växer och vi bygger Nacka stad är det oerhört viktigt att kommunen samspelear med Stockholmsregionen, både för att locka utländska investerare och exploater och för att inspireras över hur andra städer växer och utvecklas.

MIPIM är unikt då arenan samlar så många internationella beslutsfattare på en plats. Det erbjuder unika möjligheter att effektivt kommunicera med denna målgrupp.

Vid sidan om investerare finns ett stort antal europeiska regioner på plats, då dessa ofta äger mark och attraktiva fastigheter.

Nacka kommuns delegation kommunicerar brett genom att delta på seminarier och olika aktiviteter. Framför allt jobbar vi med personliga möten med utgångspunkt i Stockholmsregionens gemensamma monter.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommuns deltagande vid MIPIM skapar förutsättningar för en framgångsrik utveckling av hela Nacka kommun, vilket inkluderar finansiering av exploatering och investeringar i bl.a. välfärdsfastigheter.

Kostnaden för Nacka kommun per deltagare är cirka 15 000:-. Samtliga deltagare från Nacka kommun bor i ett något enklare hotell strax utanför Cannes.

Nacka kommun betalar för allt själv, även vid möten och middagar med fastighetsinvesterare och exploater. Vi gör detta för att ingen ska kunna ifrågasätta grunderna för relationen mellan oss och andra aktörer. Nacka kommun bjuder inte heller någon på något enligt samma resonemang.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startbesked för ombyggnation av ventilationsanläggningar i Stavsborgsskolan hus B och C i Älta

Förslag till beslut

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om totalt 40 miljoner kronor enligt kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts förslag av den 7 oktober 2014, § 201, *Investeringsbeslut för ett huvudprojekt gällande arbetsmiljö i kommunägda byggnader*, (huvudprojekt nummer 98000091) beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startbesked för investering om maximalt 9 600 000 kronor (delprojekt nummer 98100342) för ombyggnation av ventilationsanläggningar i Stavsborgsskolan, hus B och C.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Ventilationsanläggningarna i hus B och C på Stavsborgsskolan i Älta är i behov av ombyggnad. Ombyggnationen innebär installation av nya ventilationsaggregat samt nydragning av kanalsystem dimensionerade enligt dagens krav på luftomsättning och genomförs i syfte att få hela skolan att klara dagens krav på luftomsättning samt att ur energisynpunkt även erhålla värmeåtervinning från dessa delar av fastigheten.

Ärendet

Bakgrund

I Stavsborgsskolan återstår två byggnadsdelar, hus B och hus C, där det krävs en ombyggnation av ventilationsanläggningarna för att få hela skolan att klara dagens krav på luftomsättning samt att ur energisynpunkt även erhålla värmeåtervinning från dessa delar av fastigheten. Befintliga ventilationsaggregat är över 40 år gamla och saknar återvinning. Vissa utrymmen där elever och personal vistas saknar helt ventilation idag. Den befintliga luftomsättningen i klassrummen i hus B och C är tillräcklig för cirka 16 personer. I och med



ombyggnation av ventilationsanläggningarna kommer den nya luftomsättningen att innebära att denna siffra ökas till cirka 30 personer.

Konsekvenser för barn

Dagens krav på luftomsättning ökar möjligheten till inlärning och minskar tröttheten varvid barn har en större chans att tillgodogöra sig undervisningen i skolan. Forskningsrapporter visar på ett tydligt samband mellan bra ventilation och arbetsresultat.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringsskalkyl

Förenklad investeringsskalkyl, tkr	Totalt	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3
Total investering utgift	9600	3600	6 000	
Varav:				
Utredning	100	100	0	
Projektering	100	100	0	
Produktion	8300	2300	6000	
Byggherrekostnad	400	100	300	
Övrigt	700	200	500	
Total investerings inkomst				
Netto				

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

För det fall att investeringen inte görs och luftomsättningen inte anpassas efter de rådande kraven på arbetsmiljön riskerar kommunen som arbetsgivare föreläggande med vite enligt arbetsmiljölagen 7 kap. 7 §.

Alternativa lösningar för investeringen

Alternativet till investeringen är att minska antalet elever och pedagoger som samtidigt vistas i lokalerna, exempelvis genom att bygga nya skollokaler eller genom att förändra hur undervisningen bedrivs i befintliga lokaler.



Bilagor

b_Investeringskalkyl_ombyggnad_ventilation_Stavan_1

c_Investeringskalkyl_ombyggnad_ventilation_Stavan_2

Erik Lundin
Enhetschef
Lokal enheten

Dan Wallenbert
Teknik Gruppchef
Lokal enheten

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum 14-10-27

98100342

Area	Befintlig					
	3 000	m ² BTA	+ 0	m ² BTA	= 3 000	m ² BTA
	0	m ² BRA	+ 0	m ² BRA	= 0	m ² BRA
	5 399	m ² LOAe	+ 0	m ² LOAe	= 5 399	m ² LOAe
Nuvarande hyra	8 364	tkr/år	+ 0	m ² LOAe ombyggnad		OBS! hyreskontrakt basera

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris 3 172 beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Utredning	0	0	0	= 0
Projektering				
Byggverksamhet	0	156	0	= 156
Byggherrekostnader	0	52	0	= 52
Övrigt				
Summa	0	9 516	0	= 9 516

ÄRSKOSTNAD	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Ränta	3%				
Avskrivningstid	30 år	Årskost procent			
		3,30%	9 516	0	
Avskrivningstid	5 år	22,02%	0	314	= 314
Avskrivningstid	33 år	5,02%	0	0	
Drift och underhåll	450 kr/m ²		0		
Summa totalt	tkr/år	0	314	0	= 314

FINANSIERING	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år	0	0	0	0
Återstår att finansiera	per år	0	0	0	0

NYCKELTAL	
Investeringskostnad/m ² BTA	3 tkr/m ²
Ny hyra tkr /år	8 364 tkr/år
Verksamhetsbudget/år	0 tkr/år
Antal elever	350,0 st
m ² LOAe/ elev	15,4 m ² /elev

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140003	Stavsborg skolan	Almvägen 2	2014-10-27

Beskrivning av åtgärder:

Ombyggnad/Nyinstallation av venetilastionsanläggningar i hus B och C

Bedömd investeringskostnad**9 516** tkr**Årskostnader**

Nuvarande hyra

8 364

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

314 tkr/år

Driftkostnadsökning

0 tkr/år**Summa årskostnader****+ 8 678** tkr/år**Max hyra** **1 802** kr/m² =**9 729** tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg

8 678 tkr/år**723** tkr/mån

Återstår att finansiera = underskott

= 0 tkr/år**Hyresnivå** före tillägg **8 364** tkr/år
efter tillägg **9 729** tkr/år**1,549** tkr/m²
1,802 tkr/m²**1** tkr/elev
1 tkr/elev**Anm.***Maxhyran gäller från juni 2015 enligt nya hyresmodellen*

,

Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.**Avtalstid** **30** år gäller under tiden **2015-05-01** - **2045-04-30**

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärdens. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:Nacka den **2014-10-27****Chef**

Namn

Ansvarskod

Lokalenheten

Namn

Ansvarskod

Hyresvärd

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startbesked för tillgänglighetsanpassning av kommunens byggnader

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 500 000 kronor för tillgänglighetsanpassning i kommunens byggnader (delpunkt nummer 98100343), som tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 21 april 2008, § 76, *Investeringsredovisning kommunen tertial 3 2007*, beviljad ram för tillgänglighetsprojektet (huvudprojekt nummer 920101111101).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka kommun i egenskap av fastighetsägare har att tillse att byggnader och andra anläggningar uppfyller rådande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt plan- och bygglagen, nedan PBL.

Lokalenheten har identifierat ett antal av kommunens byggnader och anläggningar där kraven enligt PBL idag inte är uppfyllda och där anpassningsåtgärder är nödvändiga.

Ärendet

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § PBL vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Föreskrifter och allmänna råd som förtysligar vad detta krav innebär finns i Boverkets byggregler BFS 2011:6. Vidare anges i 8 kap. 2 § PBL att hinder för tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde alltid ska avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt avhjälpt. Vad som är ett enkelt avhjälpt hinder måste bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Lokaler som riktar sig till allmänheten är



exempelvis myndigheter, idrottsanläggningar och bibliotek. Vissa delar av skolor kan också vara publika lokaler.

Vid nybyggnation säkerställer kommunen att kraven uppfylls. Ett flertal av kommunens befintliga byggnader når dock inte upp till de krav som ställs på tillgänglighet eftersom byggnaderna är uppförda på en tid då reglerna såg annorlunda ut. Exempel på brister är avsaknad av rullstolsramp, automatiska dörröppnare och ledstråk.

Lokalenheten har identifierat att åtgärder kommer att bli nödvändiga i följande objekt under 2014:

- Nacka stadshus: komplettering av ledstråk
- Stora Nyckelviken/Herrgården: utvärdiga ledstänger
- Samskolan: automatiska dörröppnare och kontrastmarkering
- Hedvigslunds gruppboende: ramper
- Strandparkens förskola: träramper
- Nacka simhall: flertal automatiska dörröppnare
- Flerta handikapparkeringar främst skolor

Ekonomiska konsekvenser

Avskrivningstid	cirka 10 - 20 år
Kostnad	500 000 kronor
Preliminärt underskott att hantera	42 000 kronor per år

Eventuella outnyttjade medel förs över till nästkommande år. Utredningskostnader som inte leder till genomförande belastar lokalenshetens resultat.

Förväntad genomförandetid och kostnader för respektive åtgärd redovisas i bilaga.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen uteblir kan inte nödvändiga åtgärder vidtas för att anpassa kommunens byggnader så att de blir mer tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Kommunen riskerar även åtgärdsföreläggande förenat med vite enligt PBL 11 kap.19 §.

Konsekvenser för barn

Det offentliga rummet i Nacka ska vara tillgängligt för alla, oavsett fysiska förutsättningar. I dagsläget är vi inte där än, men arbetet med att öppna upp våra miljöer pågår kontinuerligt. En tillgänglig utbildning innebär att social miljö, undervisningslokaler och övrig kommunikation är anpassad för att alla barn, oavsett funktionsnedsättning, ska kunna delta i



utbildning och andra sociala aktiviteter på samma villkor som alla andra samt ha tillgång till anläggningar och idrottsmiljöer.

Bilagor

b_investeringskalkyl_tillganglighetsatgarder_2014

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Ole Suhr
Sakkunnig, tillgänglighetsfrågor
Lokalenheten

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum 14-10-28

	0
--	----------

Area	Befintlig					
	0 m ² BTA	+ 0 m ² BTA	= 0 m ² BTA			
	0 m ² BRA	+ 0 m ² BRA	= 0 m ² BRA			
	0 m ² LOAe	+ 0 m ² LOAe	= 0 m ² LOAe			
Nuvarande hyra	tkr/år					OBS! hyreskontrakt basera

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Utredning		0	0	0	= 0
Projektering					
Byggverksamhet		0	0	0	= 0
Byggherrekostnader		497	0	0	= 497
Övrigt					= 0
Summa	tkr	497	0	0	= 497

ARSKOSTNAD		tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Ränta	3%	Årskostn procent				
Avskrivningstid	15 år	8,38%	tkr	0	0	= 0
Avskrivningstid	15 år	8,38%		0	0	
Avskrivningstid	33 år	4,82%		497	0	
Drift och underhåll	450 kr/m ²			0	0	
Summa totalt	tkr/år		42	0	0	= 42

FINANSIERING		tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år		42	0	0	42
Återstår att finansiera	per år		42	42	42	125

NYCKELTAL						
Investeringskostnad/m ² BTA	#####	tkr/m ²				
Ny hyra tkr /år	42	tkr/år		Ny hyra per m ² BTA	#####	tkr/m ²
Verksamhetsbudget/år	0	tkr/år		Hyra i % av verksamhet	#####	
Antal elever	0,0	st		Ny hyra kr/år per elev	#####	tkr/elev
m ² LOAe/ elev	#####	m ² /elev				

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Slutredovisning av investeringsprojekt ombyggnad av hissar enligt EU-krav

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen avseende ombyggnation av hissar enligt kommunfullmäktiges beslut av den 16 april 2012, § 100, *Investeringsbeslut och sammanställning kommunstyrelsens fastighetsprocess*, investeringsprojekt 90000198, i följande objekt

140001 Älta skola	140029 Samskolan
140003 Stavsborgsskolan	140030 Neglinge skola
140012 Nacka gymnasium	140031 Igelboda skola
140020 Skuru skola	140034 Fisksätra skola
140027 Myrsjöskolan	140036 Alléskolan

Detta beslut fattas med stöd av punkten 40 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nya krav har tagits fram inom EU för att säkerställa och reducera olycksrisk samt att tillgänglighetsanpassa hissar. Nacka kommun har i sitt fastighetsbestånd cirka 80 hissar. Samtliga är nu uppgraderade enligt gällande EU-krav.

Ärendet

Bakgrund

Projektbeskrivning

Entreprenadform:	Utförandeentreprenad
Entreprenör:	H2M
Projektledare:	Dan Wallenbert, lokal enheten
Starttidpunkt (produktion):	2013-04-17
Slutbesiktning:	Vid klarställande i respektive fastighet



Ekonomi

Beslutad ram: 6 500 000 kronor

Objektbeskrivning	Ackumulerat
Total	-6 644
Adm.pålägg	-316
140001 Älta skola	-583
140003 Stavsborgsskolan	-559
140012 Nacka gymnasium	-1 661
140020 Skuru skola	-653
140027 Myrsjöskolan	-615
140029 Samskolan	-729
140030 Neglinge skola	-71
140031 Igelbodaskolan	-265
140034 ISN Fisksätraskolan	-597
140036 Alléskolan (Futuraskolan)	-596

Slutkostnad: 6 644 000 kronor

Finansiering

Slutligt hyrestillägg:	0 kronor
Slutligt underskott att hantera:	339 000 kronor/år
Avskrivningstid:	30 år
Internränta:	3 %

Ekonomiska konsekvenser

Ingen ökad kostnad för drift och underhåll eftersom inga nya ytor tillkommit. Eftersom den nya hyresmodellen, som baseras på ett poängsystem, inte ger den här typen av ombyggnad några höjda poäng, blir resultatet att kommunstyrelsen/lokalenheten får hantera hela underskottet för investeringen enligt ovan.

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Dan Wallenbert
Teknik Gruppchef
lokalenheten

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Mensättra I:,Blåbärsstigen i Boo, för mast och två teknikbodar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal med Telia Sonera Mobile Networks AB om upplåtelse av arrende för del av Mensättra 1:1 för mast och två teknikbodar.

Sammanfattning

Anläggningsarrende tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för uppförande av en 36 meter hög mast och två teknikbodar. Arrendet omfattar ett område om 50 kvadratmeter inom fastigheten Mensättra 1:1 på Blåbärsstigen. Arrendeavgiften är 25 000 kronor för första arrendeåret. För följande år skall arrendeavgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna enligt KPI (konsumentprisindex). Tiden för upplåtelsen är 5 år, räknat från 2014-12-01 till och med 2019-11-30. Arrendetiden förlängs sedan med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den lopande arrendetidens utgång. Samlokalisering på redan befintlig mast i området är inte möjlig och arrendatorn har inkommitt med ett avslag på placering på befintlig mast.

Ärendet

Anläggningsarrende tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för uppförande av en 36 meter hög mast och två teknikbodar. Arrendet omfattar ett område om 50 kvadratmeter inom fastigheten Mensättra 1:1 på Blåbärsstigen i Nacka kommun. Arrendatorns benämning på anläggningen är LÄN M21 Lännersta. Arrendet omfattar även rätt att anlägga, nyttja och underhålla väg till arrendestället enligt bifogad karta. Avtalet medger rätt att på arrendestället placera byggnad och mast för det angivna ändamålet. Arrendestället skall användas av arrendatorn för anläggning för radio- och telekommunikation. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Arrendeavgiften är 25 000 (TJUGOFEMTUSEN) kronor för första arrendeåret. För följande år skall arrendeavgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i



konsumentprisindex. Tiden för upplåtelsen är 5 år, räknat från 2014-12-01 till och med 2019-11-30. Arrendetiden förlängs sedan med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång.

I samband med bygglovsansökan kom yttrande om erinran från närliggande fastighetsägare samt från förskola belägen på angränsande fastighet. Erinran avsåg hälsorisk och ekonomisk förlust på grund av uppförande av ny mast i området. Regeringsrätten har i tre domar behandlat bygglov för master nära bostadshus (mål nr 1057-07, 2046-07 och 1231-08). I domarna konstaterades att utbyggnad av infrastrukturen för trådlös kommunikation är starkt allmänintresse. Det är ovanligt att en mast för mobiltelefoni på grund av sin höjd i många fall blir synlig. Angående farhågor om hälsorisker (strålning) kan bygglovenheten konstatera att det enligt yttranden från Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut inte föreligger några välunderbyggda vetenskapliga resultat som ger stöd för antaganden om radiofrekvent strålning kan ge upphov till skador.

Arrendatorn har vid placering av masten undersökt olika platser i området men funnit aktuell plats mest lämpad för ändamålet. För att uppnå ändamålet med masten behöver den ligga inom en viss radie från omkringliggande master, vilket är anledning varför aktuell plats valts. Arrendatorn har inkommit med en placeringsförfrågan på redan befintlig mast i området enligt kommunens önskemål om samlokalisering av operatörer på redan befintliga master i kommunen. Placeringsförfrågan innehåller ett avslag på inplacering då befintlig mast är full, arrendatorn har därmed inte möjlighet att placera utrustning på redan befintlig mast.

Bilagor

Arrendeavtal samt avslag om inplaceringsförfrågan.

Tomas Vesterlin
Tf Markchef

Claes Hielte
markingenjör

AVTAL OM ANLÄGGNINGSARRENDE

§ 1 PARTER

Upplåtare: Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad kommunen, Adress: Mark- och exploateringenheten, 131 81 Nacka.

Arrendator: TeliaSonera Mobile Networks AB 556025-7932, nedan kallad arrendatorn, Adress: Avtal, 123 86 Farsta

§ 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar ett område på ca 50 kvm inom fastigheten Mensättra 1:1 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendatorns benämning på anläggningen är LÄN M21 Lännersta. Arrendet omfattar även rätt att anlägga, nyttja och underhålla väg till arrendestället enligt bifogad karta. Arrendatorn ansvarar för underhållet av vägen som skall anläggas. Kommunen har rätt att nyttja den väg som anläggs av arrendatorn. Arrendatorns anställda eller av arrendatorn anlitad personal har rätt att tillträda arrendestället samt vägarna dit som ingår i detta avtal.

§ 3 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn för anläggning för radio- och telekommunikation. Avtalet medger rätt att på arrendestället placera byggnad och mast för det angivna ändamålet. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Arrendatorn äger rätt att inhägna arrendestället.

§ 4 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-05-01 och t.o.m. 2019-04-30. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har kommunen rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

Arrendatorn äger rätt att säga upp avtalet i förtid om telefon- eller radiosignalering inte fungerar tillfredsställande från det arrenderade området. Sådan förtida uppsägning skall ske skriftligen med ett (1) års uppsägningstid. Området ska då återställas enligt bestämmelserna i § 19.

§ 5 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är TJUGOFEMTUSEN (25 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 30 april varje år efter fakturering från kommunen. Första arrendeavgiften kommer att faktureras när detta avtal har undertecknats av båda parter. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindexet för april månad år 2014. För därför följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med april månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader tillkommer. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

§ 6 FASTIGHETSSKATT

På markområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

§ 7 FÖRBUD MOT UPPLÄTELSE I ANDRA HAND

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

§ 8 FÖRBUD MOT ÖVERLATELSE

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

§ 9 ANDRA NYTTJANDERÄTTSHAVARE

Arrendatorn medger fastighetsägaren rätt att upplåta nyttjanderätt till arrendestället till annan operatör för placering av byggnad för mobiltelejänster. Denna byggnad skall ej inkräkta på arrendatorns möjlighet till tillträde till sin egen anläggning.

§ 10 ARRENDESTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårdar och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas kommunen och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför. Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

§ 11 STRÅLNING

Arrendatorn är ansvarig för att verksamheten inte medför störningar för boende inom arrendestället eller dess närlhet eller för data-, radio-, TV- eller annan elektronisk utrustning inom arrendestället eller dess närlhet. Skulle sådana störningar uppstå åligger det arrendatorn att omedelbart efter påpekande svara för och bekosta erforderliga åtgärder för att undanröja störningarna och att åtgärda problemen. Om olägenheterna inte skyndsamt kan undanröras, ankommer det på arrendatorn att ta basstationen ur drift tills så skett.

Antennanläggningen skall placeras och utföras så att bostadslägenheter, lokaler och andra utrymmen som kan nyttjas av andra, inte utsätts för elektromagnetiska fält (strålning) som överstiger vid varje tid gällande gränsvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av Statens strålskyddsinstitut eller behörigt internationellt organ. Arrendatorn garanterar att det elektromagnetiska fältet från antennanläggningen alltid understiger detta värde utanför driftområdet.

§ 12 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn ska uppföra de anläggningar som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dylika anläggningar får ej uppföras utan föregående godkännande av kommunen och efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter. På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam. Arrendatorn äger rätt att på lämpligt sätt uppsätta erforderliga varningsskyltar. Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av denne redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället.

§ 13 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN

Kommunen får inte utan arrendatorns medgivande fälla träd, schakta, spränga eller vidta sådan åtgärd som kan medföra fara eller olägenhet för brukandet av anläggningen.

Vid genomförandet av bygget (uppförandet av mast och tillhörande bod) samt anslutningsväg ska samordning ske med områdets parkansvarig, Pierre Persson, tel 08-718 80 39 eller pierre.persson@nacka.se. Parkansvarig ska kallas till utsättning för att säkerställa att placering av mast samt bodar påverkar natur- och rekreativvärdena på platsen så lite som möjligt. Sprängning i naturmark får ej ske.

§ 14 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande under arrendetiden. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

§ 15 MYNDIGHETSKRAV

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

§ 16 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som ärtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. I de

fall det fordras kommer inplaceringsansökan att göras. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

Erfordras grävning i kommunens mark för anläggande, reparation, underhåll eller tillsyn av ledning eller tillbehör till ledning till arrendeområdet skall arrendatorn först inhämta särskilt tillstånd (Schakttillstånd) från kommunens VA- och avfallsenhet, Krister Johnsson (tel 08-718 92 82 eller kristen.johnsson@nacka.se). Anmälan om arbete i gatumark skall göras på särskild blankett (finns på www.nacka.se). Brådkande reparationsarbeten får utföras utan föregående tillstånd. Arrendatorn skall då göra anmälan till kommunen snarast, dock senast första vardagen efter påbörjat arbete. När återställning skett (enligt samma villkor som vid schakttillstånd) ska kommunen kontaktas för slutbesiktning.

§ 17 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på kommunens egendom och för tredje man, på grund av brister i vården, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

§ 18 TRÄDFÄLLNING

Erforderlig trädfällning och kvistning på fastigheten för arrendeställets ändamålsenliga brukande får utföras av arrendatorn. Sådan avverkning skall ske i samråd med kommunen och avverkningen tillfaller kommunen. Behövs större ingrepp göras i naturen ska detta ske i samråd med kommunens enhet för naturvård på Miljö & Stadsbyggnad.

§ 19 ARRENDETS UPPHÖRANDE

Vid arrendeavtalets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i av kommunen godtagbart skick. Arrendatorn är skyldig att erbjuda kommunen att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn, enligt bestämmelserna i 8 kap Jordabalken.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark. Det samma gäller även påförda påfyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet. Arrendestället skall återlämnas i väl städat skick.

§ 20 BESITTNINGSSKYDD

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap 5 – 6a §§ Jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande gäller således inte för detta avtal. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende. Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

§ 21 AVTRÄDESERSÄTTNING

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

§ 22 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsavviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall göras till jordägaren.

§ 23 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för

verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

§ 24 TILLSTÅND

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller provisorisk uppställning av bodar och containers (såsom manskapsbod under anläggningens byggtid) krävs tillstånd av polismyndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd.

§ 25 ÖVERLÄTELSE

Kommunen är skyldig att vid överlätelse av hela eller del av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

§ 26 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

§ 27 ÄNDRINGAR I AVTALET

Ändringar i eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och undertecknas av båda parter.

§ 28 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen mark- och exploateringsenheten och för arrendatorn TeliaSonera Mobile Networks AB.

§ 29 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna detsamma

§ 30 SKILJEDOM

Tvister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2014- -
För NACKA KOMMUN

Farsta 2014-02-24
För ARRENDATORN

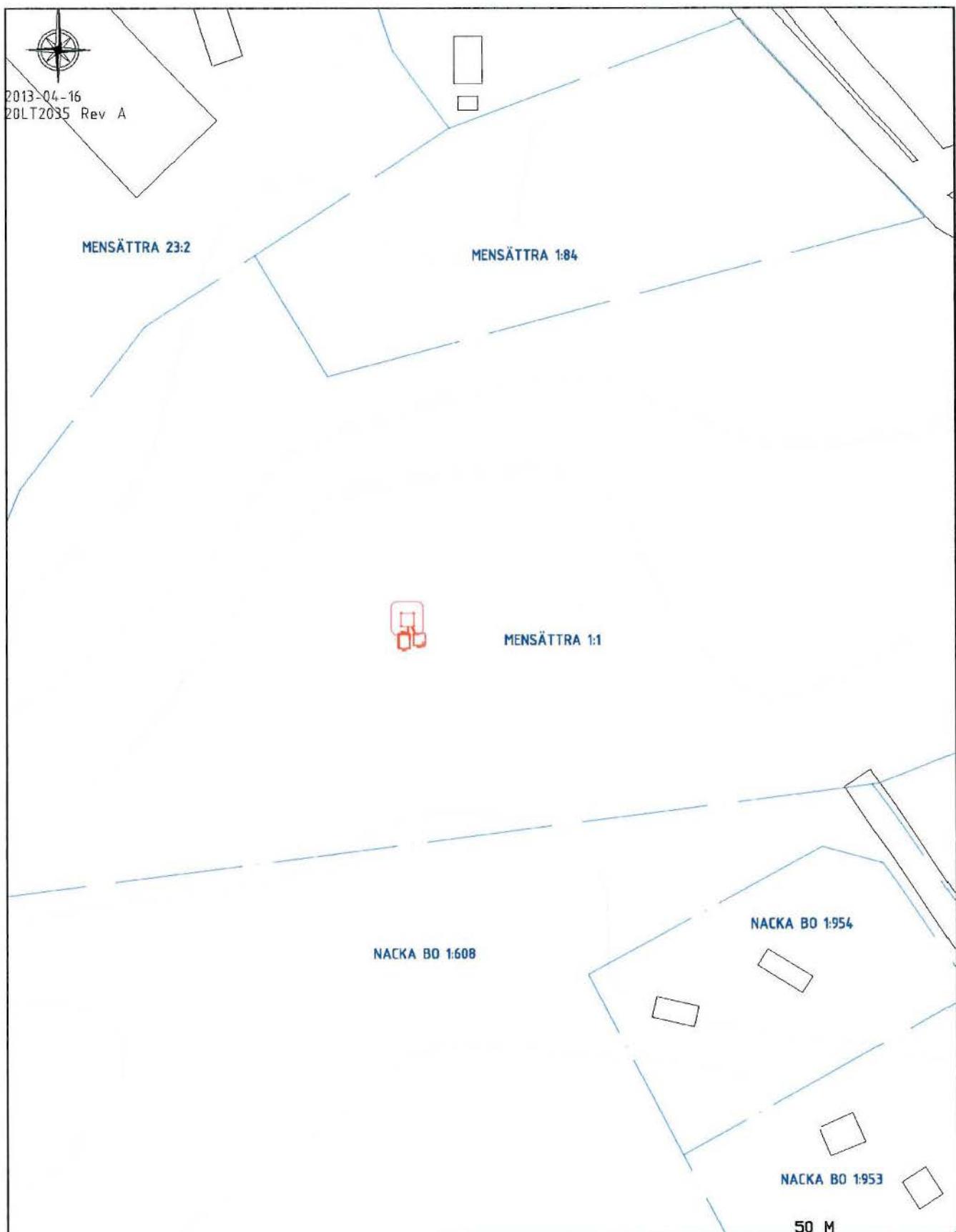
Bertil Fransson

Bilagor:
 Bilaga 1 Orienteringskarta
 Bilaga 2 Situationsplan
 Bilaga 3 Siteplan
 Bilaga 4 Elevationsplan
 Bilaga 5 Fasadritningar

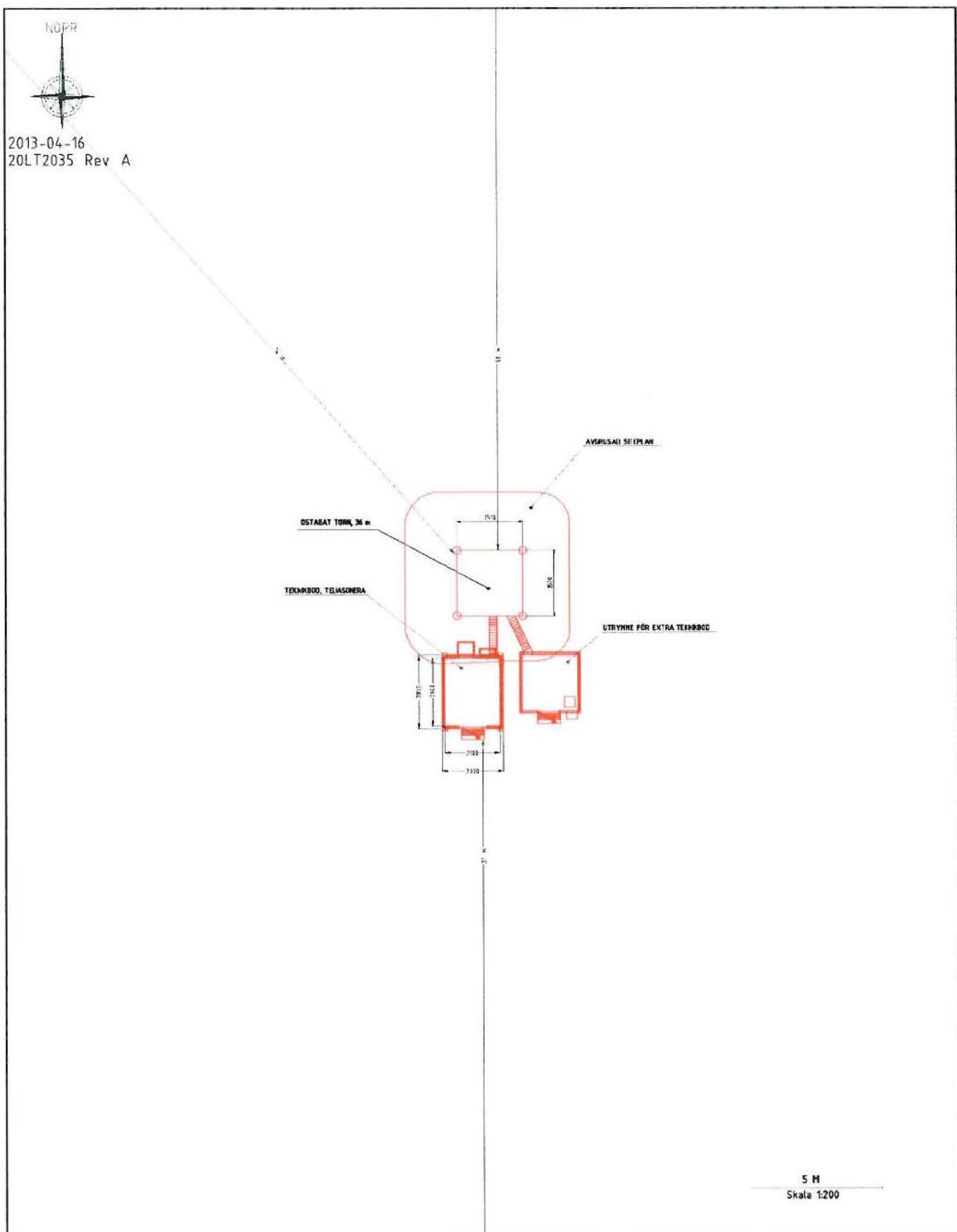


Tag värdöleden ut mot värdö. Sväng av mot omrmingeleden för att sedan åka höger på värdövägen. Fortsätt rakt fram tills du svänger höger in på Gustavsvikvägen. Framme. Gå in i skogen till siteplats.

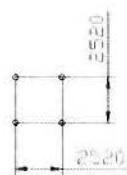
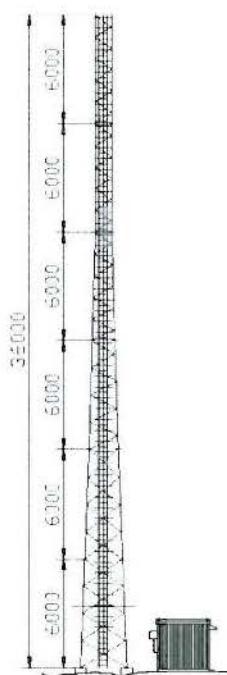
Byggare		Entreprenör	Site/Stationsnamn 20LT2035C	Objekt Orienteringskarta
TeliaSonera TeliaSonera Mobile Networks AB		netel Netel AB	Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Mensättra 1:1
			Status Avtalsbilaga	Adress Blåbärsstigen
			Skala A4 - 1:20 000	Dokumentnamn SA_20LT2035_C.xls
				Rev.



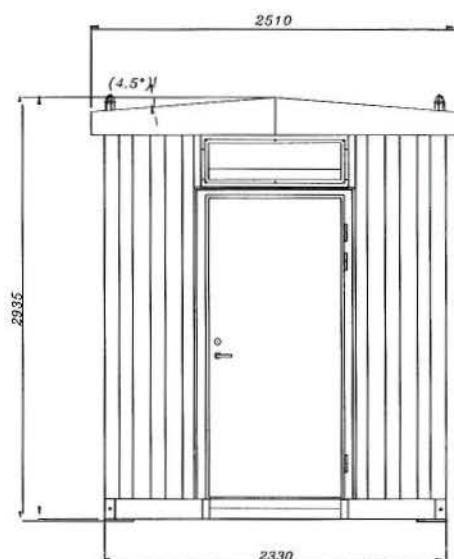
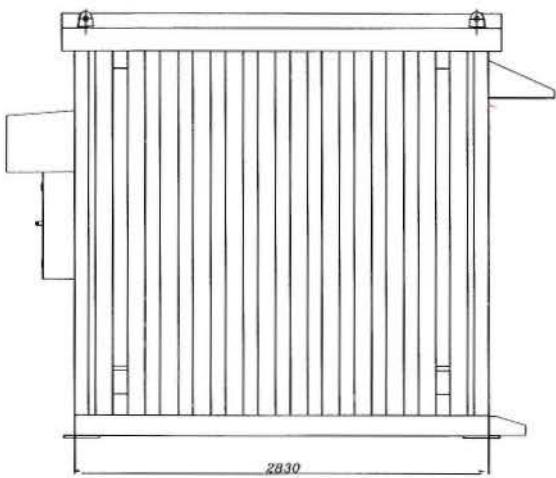
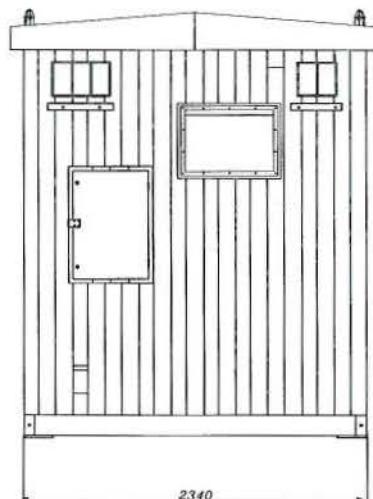
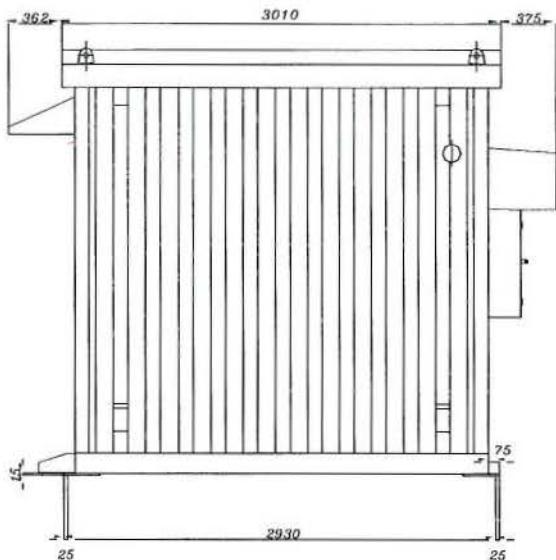
Byggherre		Entreprenör	Kommun	Fastighetsbeteckning		
TeliaSonera TeliaSonera Mobile Networks AB		netel Netel AB	Nacka	Mensättra 1:1		
Upprättad av		Granskad av	Datum	Skala	Dokumentnamn	Rev.
ChSpe	KeAhm		2013-03-20	A4 - 1:1 000	SA_20LT2035_C.xls	



Byggherre		Entreprenör	Kommun	Objekt
 TeliaSonera		netel	Nacka	Fastighetsbeteckning Mensättra 1:1
TeliaSonera Mobile Networks AB		Netel AB	Status	Adress Blåbärsstigen
Upprättad av ChSpe	Granskad av KeAhm	Datum 2013-03-20	Skala A4 - 1:200	Dokumentnamn SA_20LT2035_C.xls



Byggherre		Entreprenör	Kommun	Fastighetsbeteckning
 TeliaSonera		netel	Nacka	Mensättra 1:1
Upprättad av	Granskad av	Datum	Status	Adress
ChSpe	KeAhm	2013-03-20	Avtalsbilaga	Blåbärsstigen
			Skala	Dokumentnamn
			A4 - 1:400	SA_20LT2035_C.xls
				Rev.



			Site/Stationsnamn	Objekt
			20LT2035C	Fasadritningar
Byggherre	Entreprenör	Kommun	Fastighetsbeteckning	
TeliaSonera TeliaSonera Mobile Networks AB	netel Netel AB	Nacka	Mensättra 1:1	
Upprättad av ChSpe	Granskad av KeAhm	Datum 2013-03-20	Skala A4 - 1:0	Dokumentnamn SA_20LT2035_C.xls

Ansökan om inplacering/Svar på ansökan

Anläggningsägare

Tele2 Sverige AB

2012-08-30

Utrustningsägare

TeliaSonera Mobile Networks AB

ANLÄGGNING**Hyresgästs uppgifter****Hyresvärdens uppgifter**

Hyresgästs benämning	Mensättra	
Hyresvärdens benämning		P21212
Referens (TSMN UIP:id)	20LT2035	Mennsättra
Koordinater	X= 6581002 Y=1640951	
Masttyp/höjd		
Markhöjd		
Kommun		
Fastighetsbeteckning		
Markägare		
Adress		
Onskad tillträdesdag	Snarast	

KONTAKTPERSONER

Avtal	Kent Åhman, 0702-21 01 31	Marina Sabato 08-5626 2510
Bygg	Jan Tägström, 0705-92 47 74	Chistoffer Bragd
Teknik	Andreas Hallberg, 0705-41 70 96	
SA-entreprenör	Caroline Lindahl, 0733-84 74 13	

INPLACERING (ny utrustning som ska monteras)**Antenner Utökning SB (LTE) antenner**

Typ/storlek	Kathrein 800 10621v01	
Antal	1 st	
Riktningar	90°	
Vindarea/antenn	(HxBxD) 1400x155x70 mm	
Höjd undre/övre	Så högt som möjligt	Avslag platsbrist
Typ/storlek	Kathrein 800 10621v01	
Antal	1 st	
Riktningar	210°	
Vindarea/antenn	(HxBxD) 1400x155x70 mm	
Höjd undre/övre	Så högt som möjligt	
Typ/storlek	Kathrein 800 10621v01	
Antal	1 st	
Riktningar	330°	
Vindarea/antenn	(HxBxD) 1400x155x70 mm	
Höjd undre/övre	Så högt som möjligt	Avslag platsbrist

Kringutrustning i antennbärare

TMA, typ/storlek		
Antal	3 st	
Höjd undre/övre	Under eller bakom antennerna	
RRU, typ/storlek	-	
Antal	-	
Höjd undre/övre	-	
Fördelningsbox, typ/storlek	-	
Antal	-	
Höjd undre/övre	-	

Kablar (OBS, kablar ska förläggas på kabelstege, montering på ramben är inte tillåtet)

Typ	7/8"	Avslag platsbrist
Antal	6 st	
Typ		
Antal		
Typ		
Antal		

Antennsystem typskiss

Antennsystem 1, typ	
Antennsystem 2, typ	
Antennsystem 3, typ	

Hus/Radioutrustning

Plats för hus, storlek	
	1 st Nokia Flexi
Radiostativ, antal	
Storlek	600x2200x400mm

Utrustningstyp och tjänst	Radioutr. LTE (4G)	
Sändare, frekv/effekt	2600 MHz	

Kraft

230V, effekt/säkring	230 V	
48 V, effekt/säkring	48 V, batteri	
Beräkn. Årsförbrukn. KWh	8 760 kWh	
Annan spänning		
Res.kraft batt, gångtid	ca 10 timmar	
Elleverantör		

Trafiktyp

Trafiktyp		
-----------	--	--

Hyra

Hyra per år		
-------------	--	--

Anteckningar:

Skall bifogas ansökan:

Skall bifogas svar:

Underskrift

Ort och datum:

2012-08-30

Underskrifter:

Marina Sabato

Namnförtydligande:

Marina Sabato



Fylls i största möjliga utsträckning

Fylls i vid behov, t ex som erbjudet alternativ till kundönskemål



Kommunstyrelsen

Internbudget 2015 för verksamheter inom fastighetsområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer föreslagen internbudget för verksamheterna inom fastighetsområdet.

Sammanfattning

- Budgetramen för lokal- och byggenheterna uppgår totalt till 546 mnkr 2015, vilket utgör en ökning med 38,5 mnkr jämfört med år 2014. Under tidigare år har ramen legat på ett nollresultat. Inför 2015 redovisas ett resultat om 32 mnkr vilket har lyfts från fastighetsunderhållet och är investeringar som utgör komponentavskrivningar.
- Budgetramen för markenheten uppgår totalt till 8 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med budgetramen 2014.

Ärendet

Den föreslagna budgeten för *lokal- och byggenheterna* uppgår till totalt 546 mnkr. I budgeten ingår en intäktsökning för 2015 om ca 38,5 mnkr, vilket motsvarar ca 7% i ökning i förhållande till budget års 2014.

Intäktsökningen beror på den generella hyreshöjningen och den sista infasningen per 2015-07-01 av hyresnivåer för förskole- och grundskolelokaler enligt kommunstyrelsens beslut den 26 november 2012. Intäktsökningen ska fortsätta täcka fastighetsunderhållet.

Fastighetsunderhållet är 52 mnkr vilket är en minskning med ca 8 mnkr jämfört med budget 2014.

Markgruppens intäkter för 2015 är budgeterat till 8 mnkr vilket är bibehållen nivå som även var för 2014.



Lokal- och byggenheterna

Budgetramen för *lokalenheten* uppgår totalt till 546 mnkr vilket utgör en ökning om ca 7% eller 38,5 mnkr, jämfört med år 2014. För år 2014 budgeterades ett nollresultat och för år 2015 är resultatet budgeterat till 32 mnkr. Resultatet om 32 mnkr är hänförligt till de investeringskostnader som redovisas som komponenter och som tidigare låg under fastighetsunderhållet (för mer information vänligen se tjänsteskrivelsen *Investeringssammanställningen för T2*). I och med detta ökar således även posten för kapitaltjänstkostnader.

Budgetramen för *byggenheten* uppgår totalt till 8,4 mnkr vilket är det samma som föregående år 2014. Kostnaderna budgeteras till 8,4 mnkr vilket medför att byggenhetens budgeterade resultat blir 0 mnkr för 2015. Fördelning av arbetsinsatser fördelar på projekt där det är möjligt.

Markgruppen inom mark- och exploateringsenheten

Budgetramen för *markgruppen* kvarstår om 8 mnkr. Samma nivå som år 2014. Fortsatt utveckling av markförvaltning kan generera ökat överskott.

I bilaga 1 redovisas internbudgeten för lokal- och byggenheterna och markgruppen inom mark- och exploateringsenheten. I bilaga 2 tas föreslagna mål och nyckeltal upp för enheter inom fastighetsområdet för år 2015.

Bilagor

- Bilaga 1 Internbudget 2015
- Bilaga 2 Mål och nyckeltal

Lars Nylund
t.f enhetschef
Lokalenheten

Anna-Carin Nyman
Controller Fastighet
Lokalenheten



Bilaga I, Internbudget 2015

Verksamhet, tkr Kostnader (-) Intäkter (+)	Budget 2015	Årsprognos (sep 2014)	Diff	Budget 2014	Diff
Fastighetsprocessen					
Hyror lokaler	501 000	472 000	29 000	466 000	35 000
Hyror bostäder	45 000	41 500	3 500	41 500	3 500
Totala intäkter	546 000	513 500	32 500	507 500	38 500
Hyror inhyrda lokaler	-75 000	-76 500	1 500	-71 800	-3 200
Hyror inhyrda bostäder	-31 000	-31 000	0	-31 400	400
Försäkring	-4 800	-4 400	-400	-4 100	-700
Fastighetskatt/avg 1	-300	-300	0	-300	0
El	-30 500	-30 000	-500	-31 800	1 300
Olja	-7 000	-6 000	-1 000	-7 250	250
Köpt värme	-27 700	-26 000	-1 700	-28 000	300
Vatten	-5 200	-5 400	200	-5 450	250
Fastighetskötsel tillsyn	-21 000	-16 000	-5 000	-20 700	-300
Bevakn o larm	-3 200	-2 800	-400	-2 800	-400
Städning	-7 400	-7 000	-400	-8 000	600
Felavhjälpande underhåll	-26 000	-34 700	8 700	-33 000	7 000
Planerat underhåll	-25 600	-27 000	1 400	-27 000	1 400
Ombyggnader	-2 000	-600	-1 400	0	-2 000
Utredn/förstudier	-3 000	-8 500	5 500	-3 000	0
Administration lokal/bost	-24 800	-24 800	0	-19 900	-4 900
Kapitaltjänstkostnad	-212 500	-209 000	-3 500	-206 000	-6 500
Leasing inventarier	-7 000	-7 000	0	-7 000	0
Totala kostnader	-514 000	-517 000	3 000	-507 500	-6 500
Summa bygg- och lokalenheten	32 000	-3 500	35 500	0	32 000
Summa Markgruppen	8 000	13 894	-5 894	8 000	0
Summa Lokal, Bygg, Mark	40 000	10 394	29 606	8 000	32 000

Byggenheten utbrutet från tabellen ovan

Verksamhet, tkr Kostnader (-) Intäkter (+)	Budget 2015	Årsprognos (sep 2014)	Diff	Budget 2014	Diff
Byggenheten					
Personalkostnad	-8 400	-8 500		-8 400	0
Fördelning	8 400	5 000		8 400	0
Summa Byggenheten	0	-3 500	0	0	0



Bilaga 2, Mål och nyckeltal

Övergripande målnivåer

Lokalenheten och byggenheten följer upp och rapporterar utifrån tre mål, som ingår som nyckeltal i kommunstyrelsens mål *kommunen utnyttjar sitt mark- och fastighetsbestånd på bästa resursmässiga sätt* som i sin tur ingår i det övergripande målet *effektivt resursutnyttjande*.

Övergripande mål	Strategiskt mål	Nyckeltal	Mål-värde	Utfall
Effektivt resursutnyttjande	Kommunen utnyttjar sitt mark- och fastighetsbestånd på bästa resursmässiga sätt	- <i>Nöjd-kund-index för hyresgäster i kommunens fastigheter</i> - Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv - Kommunens fastighetsekonomi ska vara god	60 60 70	51(2012) - -

Beskrivning mål och nyckeltal

Tre väsentliga områden har identifierats.

- Frågan om *hur väl verksamheten svarar upp mot hyresgästernas förväntningar* mäts med nöjd kund index (NKI).
- Frågan om *hur aktiv verksamheten är i uppdraget att svara för lokalförsörjningen för kommunalt finansierad verksamhet inom kommunen*, mäts genom att följa upp antalet initierade förstudier, hur väl verksamheten svarar upp mot planerade leveranstider och hur väl befintligt lokalbestånd nyttjas.
- *Att säkerställa en god fastighetsekonomi*, en långsiktigt hållbar ekonomi för verksamhet inom fastighetsprocessen, mäts genom att följa upp beslutsunderlag med LCC-kalkyler, att ekonomistyrningen inom investeringsprojekt fungerar, att driftkostnader för lokalbeståndet utvecklas åt rätt håll och att framförhållning och styrning av fastighetsunderhållet utvecklas åt rätt håll.

Nöjd kund index (NKI)

Lokalenheten ansvarar för att en enkätundersökning genomförs tillsammans med Södertörnskommunerna. Syftet är att hyresgäster i kommunens fastigheter ska tillfrågas. Vid den senaste mätningen i april 2012 var NKI 51 för enheterna, och medelvärdet för Södertörnskommunerna vid samma tillfälle var 53. Ett KPI om 60 och högre ingår i den övre kvartilen.



Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv

Antal initierade förstudier – avser att mäta aktivitet som skapar framförhållning och ger förutsättningar för att utnyttja beståndet på bästa resursmässiga sätt. Förstudier i tidigt skede, inledningsfasen vid projektgenomförande och förstudier genererat från befintligt lokalbestånd.

Projekt färdiga i tid – avser att mäta att kommunen levererar vad som utfästs. Det som avses är administrativa projekt, förstudier och genomförande projekt.

Vakansgrad – avser att mäta lediga kvadratmeter i förhållande till totalt antal kvadratmeter i lokalbeståndet.

Kommunens fastighetsekonomi ska vara god

Livscykelnostnads kalkyl, LCC-kalkyl ska ingå i beslutsunderlaget för investeringsprojekt för att göra tydliggöra resultatpåverkan under projektets avskrivningstid.

Beslutad projektram > upparbetat utfall, för säkerställande av god projektstyrning och beslutsprocess.

Driftkostnad kr/kvm – att eftersträva att vi i jämförelse med andra kommuner följer utveckling/effektivisering och ligger lägre än medelvärdet.

Underhållsbalans – att eftersträva att större delen av fastighetsunderhållet genomförs som planerade åtgärder för att öka kostnadseffektivitet och minska negativ påverkan för hyresgäster.



Mål	Vikt	Mål & nyckeltal	Definition	Syfte
60%	100%	Nöjd kund index, NKI	Extern undersökning som genomförs tillsammans med flera andra kommuner.	Syftar till att uppnå en god relation med hyresgästerna och utveckla upplevt värde.
60%		Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv		
20 st	40%	Antal initierade förstudier	- Lokalförsörjningsstrateg 10 förstudier. Mäter förstudier som beslutade i KSSU. - Byggenhet 10 förstudier. Mäter antalet förstudier som byggenheten initierat och beslutats av styrgrupp fastighetsprojekt.	Syftar till att skapa framförhållning och ge förutsättningar för att utnyttja beståndet på bästa resursmässiga sätt.
90%	40%	Investeringsprojekt färdigställda i tid	Mäter antalet investeringsprojekt (genomförande) där datum för färdigställande uppfyller, med kund överenskommen och påskrivet, leveransdatum. Överenskommelsen kan förnyas i samförstånd med kund.	Syftar till att byggprojekt färdigställs i tid så leverans sker somutlovat.
3%	20%	Vakansgrad	Mäter antalet ej uthyrd kvadratmeter i jämförelse med det totala antalet egenägda samt inhyrda kvadratmeter.	Syftar till effektivt användande av lokalbeståndet.
70%		Kommunens fastighetsekonomi ska vara god		
50%	10%	Investeringsprojekt med LCC-kalkyl	Mäter antalet investeringsprojekt (genomförande) där beslutsunderlag innefattar LCC, livscykkelkostnadsanalys, där alla intäkter och kostnader över tillgångens hela livslängd tas i beaktning.	Syftar till att ingå beslutsunderlag för att tydliggöra projektets konsekvenser och resultatläppen under hela dess avskrivningstid.
90%	30%	Investeringsprojektens kostnad motsvarar budget		Syftar till att uppnå god projektstyrning och beslutsprocess.
-10%	30%	Driftskostnad i jämförelse med andra	Mäter med hur många procent som lokalenhetens driftskostnad (kr/kvm) understiger medelvärdet av kommunerna inom söderörnsgruppens driftskostnad.	Syftar till att driftskostnader utvecklas och effektiviseras så att vi ligger bra till i jämförelse med andra kommuner.
>50%	30%	Planerat underhåll som del av totalt underhåll	Mäter underhållsbalanse, utifrån hur stor del av det totala underhållet som används till planerat underhåll.	Syftar till att underhåll primärt genomförs som planerade åtgärder för att uppnå kostnadseffektivitet och minska negativ påverkan för hyresgäster.

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder

Förslag till beslut

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget avtal om överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB, som även omfattar förutsättningar för att Rikshem Tunaskolor AB ska uppföra 500 hyresrätter. Köpeskillingen ska användas för att minska kommunens låneskuld eller investeras på annat sätt som kommunstyrelsen beslutar.

2.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 ovan, bemyndiga lokalenhetschefen att ingå hyresavtal i enlighet med bilaga 2c till avtalet om överlåtelse av fastigheter.

Sammanfattning

I ärendet föreslår stadsledningskontoret att Nacka kommun ska överläta 39 fastigheter som används för välfärdstjänster till det av AMF och Fjärde AP-Fonden ägda bolaget Rikshem Tunaskolor AB. Köpeskillingen är 1,8 miljarder kronor och överlåtelsen omfattar drygt en fjärdedel av de lokalytor som kommunen idag äger. Lokalerna ska fortsatt användas för välfärdsändamål och kommunen ska hyra de som används för verksamhet som kommunen driver. De externa hyresgäster som kommunen har idag kommer att hyra direkt från Rikshem Tunaskolor AB på oförändrade villkor under tre år. I avtalet åtar sig Rikshem Tunaskolor AB att på mark som kommunen anvisar uppföra minst 500 hyresrätter. Den marken överläts till marknadsvärde när försäljningen sker.



Ärendet

Ärendet avser en försäljning av ett antal samhällsfastigheter till Rikshemskoncernen genom bolaget Rikshem Tunaskolor AB (i fortsättningen kallat Rikshem), till ett samlat värde av 1,8 miljarder kronor. Det föreslagna överlätelseavtalet omfattar även att Rikshem åtar sig att minst uppföra 500 hyresrättslägenheter på mark som idag ägs av Nacka kommun och som bolaget förvarar till marknadspris den dagen försäljningen sker. Fastigheterna och den välfärdsverksamhet som bedrivs på fastigheterna är en viktig del av kommunens försörjningsplanering framåt. Kommunen ska därför hyra de fastigheter där kommunen idag bedriver välfärdstjänster genom de kommunala produktionsområdena Välfärd skola och Välfärds samhällsservice.

Tio fastigheter som omfattas av överlätelsen har privata hyresgäster som i och med överlätelsen får en ny hyresvärd i Rikshem. Rikshem åtar sig enligt överlätelseavtalet att erbjuda de privata hyresgästerna en förlängning av hyreskontrakten i tre år på nuvarande hyresvillkor, för att säkerställa att de kan känna en trygghet i sin verksamhet i samband med överlätelsen.

Överlätelseavtalet omfattar 39 fastigheter och 83 500 kvadratmeter yta. Kommunen hyr sedan tidigare in ca 57 000 kvadratmeter från externa fastighetsägare och förslaget innebär en ökad inhyrning om ca 72 200 kvadratmeter. I förslaget ingår en blandning av löptider mellan sju och 20 år för de fastigheter som kommunen ska hyra in. Generellt sett är det längre löptider för de större skolorna och för särskilda boenden för äldre men i övrigt är det en blandning för att minska den ekonomiska risken och inte ha alla hyresomförhandlingar vid samma tillfälle. I det föreslagna avtalet ingår en reglering för framtida tilläggs- och nyinvesterings, då stadsledningskontoret och Rikshem räknar med att öka kapaciteten på några av fastigheterna.

Rikshemskoncernen ägs av Fjärde AP-fonden och AMF. Koncernen har som affärsstrategi att långsiktigt äga och drifta samhällsfastigheter. Köparen förbinder sig i avtalet att långsiktig äga, förvalta och utveckla fastigheterna på ett sätt som möter kommunens behov av kapacitet och kvalitet för den här typen av fastigheter.

Till grund för den överenskomna köpeskillingen ligger tre värderingar; en som DTZ har gjort åt Rikshem och två som är gjorda för Nacka kommun av NAI Svefa respektive Forum Fastighetsekonomi. Stadsledningskontoret har haft externt stöd från NAI Svefa som rådgivare och hämtat fastighets-, mervärdesskatte- och avtalsrättslig expertis från Magnusson Advokatbyrå.

Stadsledningskontoret redovisar nedan omfattningen på överlätelsen och bakgrunden till att ta fram förslaget att sälja den delen av kommunens innehav av totalt 300 000 kvadratmeter yta för välfärdsändamål. Därefter redovisar kontoret innehållet i avtalet och den koncern som köparen Rikshem ingår i. Efter redovisningen av ekonomiska konsekvenser följer en riskanalys och en konsekvensanalys.



Omfattning på överlåtelsen

Avtalsförslaget innebär att Nacka kommun säljer ett blandat bestånd av fastigheter. Det rör sig om äldreboenden, förskolor, skolor och sporthallar, totalt 38 fastigheter. De sporthallar som omfattas av det föreslagna avtalet är sådana som finns i direktanslutning till skolfastigheter som omfattas av överlåtelsen.

Fastigheterna omfattar totalt ca 83 500 kvadratmeter fördelat enligt följande.

Äldreboenden:	20 200 kvadratmeter
Skolor inkl sporthallar:	46 300 kvadratmeter
Förskolor:	14 300 kvadratmeter
Övrigt:	2 700 kvadratmeter

Försäljningen omfattar följande objekt:

Särskilda boenden för äldre

Nacka seniorcenter Ektorp, Sicklaön
 Nacka seniorcenter Sjötäppan, Fisksätra Saltsjöbaden
 Nacka seniorcenter Sofiero, Boo
 Nacka seniorcenter Tallidsgården, Sicklaön

Skollokal

Alléskolan, Fisksätra Saltsjöbaden	Neglinge skola, Fisksätra Saltsjöbaden
Björknässkolan med sporthall, Boo	Ormingeskolan med sporthall, Boo
Da Vinci (Lillstugan), Fisksätra Saltsjöbaden	Saltängens skola, Sicklaön
Duvnäs skola, Sicklaön	Skuru skola inklusive sporthall, Sicklaön
Jarlbergsskolan, Sicklaön	Älta skola, Älta

Förskolelokaler

Alabastern, Boo	Kulingen, Boo
Bagarsjön, Boo	Källan, Boo
Bågen, Boo	Mariehälls förskola/Skuru förskola, Sicklaön
Bäckalidens barnstuga, Älta	Rensättra förskola, Boo
Chrysoliten, Boo	Sagan (Sagoboken), Fisksätra Saltsjöbaden
Eklunda, Boo	Smörblomman; Boo
Eknäs, Boo	Solgård, Ladan, Älta
Fiskarhöjden, Fisksätra Saltsjöbaden	Solängen, Älta
Granaten, Boo	Tallidens förskola, Sicklaön
Inägan, Fisksätra Saltsjöbaden	Vårgärdet, Fisksätra Saltsjöbaden
Korallen, Boo	



Övrigt

Fredrik Jahns Gränd 3 (18), Sicklaön
 Saltsjöbadens kommunalhus, Fisksätra Saltsjöbaden
 Ankdammen, Boo
 Villa Gadelius, Fisksätra Saltsjöbaden

Förteckning finns i bilaga b till fastighetsöverlåtelseavtalet, som är bilaga 1 till tjänste-skrivelsen. Förteckning över interna och externa hyresgäster finns i bilagorna 3-4 till tjänste-skrivelsen.

Fastighetsstrategiskt vägval för förvaltning och behovet av hyresrättslägenheter

I den stora tillväxtfasen Nacka kommun befinner sig i ökar behovet av en tydlig styrning och inriktning för kommunens fastighetsägande. Den fastighetsstrategi som kommunstyrelsen antog den 27 oktober 2014, § 224, ska säkerställa en strategiskt och aktiv planering, förvaltning och utveckling av kommunens fastighetsbestånd. På så sätt ska kommunstyrelsens ansvar för att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter stärkas. Befolningen väntas öka med nästan 50 procent till år 2030. I det så kallade tunnelbaneavtalet¹ har Nacka kommun åtagit sig att se till att det byggs 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Dessutom utvecklas kommunens lokala centra, vilket innebär en stor tillkomst av bostäder också i övriga Nacka. Det betyder fler invånare och växande behov av kommunal service.

Kommunens fastighetsbestånd idag innehåller en blandning av nyare fastigheter och äldre fastigheter med både underhålls- och utvecklingsbehov. Ett antal fastigheter berörs av det planeringsarbete som pågår på västra Sicklaön och i de lokala centrumen. Behovet av underhålls- och utvecklingsåtgärder, tillsammans med det behov av tillkommande lokal- och bostadskapacitet för välfärdsverksamhet som framgår av nämndernas behovsanalyser, summerar till ett betydande behov av resurser för genomförande av investeringar i samhällsfastigheter i Nacka. Det finns därför skäl för att genom att överläta del av kommunens fastighetsbestånd skapa utrymme för fler aktörer att etablera sig som fastighetsägare, bygg Herrar och hyresvärdar för välfärdsverksamhet i Nacka kommun, samtidigt som resurser kan frigöras för Nacka kommuns eget utvecklingsarbete och investeringsbehov i kvarvarande bestånd och tillkommande fastigheter.

Försäljningar av den typ av fastigheter som nu är aktuellt har skett på olika håll i landet och i kommuner av olika storlekar. Region Gotland och Gotlands hem sålde under 2013 huvudsakligen särskilda boenden för äldre till Hemsö AB för 456 miljoner kronor. Ale kommun,

¹ Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling, godkänt av Nacka kommunfullmäktige den 3 februari 2014 § 28.



genom Alebyggen, har under 2014 sålt sju samhällsfastigheter för äldre till Rikshem för 250 miljoner kronor, affären omfattade även 270 lägenheter. Under 2013 förvärvade Rikshem 334 lägenheter och fem särskilda boenden för äldre från Södertälje kommun/Telgebostäder för 700 miljoner kronor. 2011 sålde Uppsala kommun/Uppsalahem 500 senior- och trygghetsbostäder, som andel i en större affär som även omfattade bostäder. Samma år sålde Sigtuna en femtedel av sina samhällsfastigheter till Rikshem. I denna överlätelse ingick också en femtedel av Sigtunahems hyresbestånd och andel av Valsta centrum.

Erfarenheter från andra kommuner, som gjort motsvarande lösningar, har vägts in i utformningen av överlätelseavtalet och de nya hyresavtalet. Erfarenheterna är överlag positiva. De brister som upplevts har bland annat handlat om att det tar tid för en ny aktör att bygga upp en förvaltningsorganisation och kompetens kring fastigheterna och verksamheterna i fastigheterna och vissa verksamhetsutövare har upplevt att servicenivån har minskat. Vidare lyfts vikten av utformning av gränsdragningslistan fram, gärna att värme, el och mycket av förvaltning och underhåll läggs på fastighetsägaren.

Fram till år 2030 eftersträvar Nacka kommun ett betydande tillskott av bostadslägenheter i kommunen. Det ligger en stor utmaning i att säkerställa att markanvisningar genererar inflyttningsklara bostäder och att bostadsbyggandet kan hålla en hög och jämn takt under perioden. Det är en uttalad ambition i kommunen att en tredjedel av de fram till 2030 tillkommande bostäderna ska vara hyresrätter. Ett sätt att säkerställa produktionskapacitet, finansiering och genomförande är att teckna ramöverenskommelser om markanvisning för en volym av hyreslägenheter där åtagandet att hålla viss genomförandetakt förenas med viten.

Stadsledningskontoret har valt att arbeta fram ett affärsupplägg och förhandla med Rikshem som ensam aktör utifrån nedan redovisade aspekter - tillsammans med att det är just Rikshem med sin långsiktiga strategi för att äga och förvalta samhällsfastigheter.

- Tidpunkten är bra eftersom det finns ett stort intresse på fastighetsområdet att äga och förvalta samhällsfastigheter. Den är också bra för att göra ett strategiskt val om inriktningen på kommunens egen fastighetsverksamhet och ur ett övergripande ekonomiskt perspektiv för kommunen.
- Genom att sätta samman en grupp av fastigheter med blandade användningsområden, skick och karaktär i en fastighetsportfölj uppnås både en minskad riskexponering, diversifiering och en jämförbarhet med den kvarvarande egna verksamheten.
- Storleken på den nu aktuella fastighetsportföljen ger möjlighet för en ny fastighetsaktör att etablera en förvaltningsorganisation för Nacka. Storleken gör att endast ett fåtal investerare kan vara aktuella, endast ett fåtal investerare kan allokerar så mycket kapital till denna typ av tillgångar.



- Även åtagandet att producera framtida hyresbostäder stärker en ny fastighetsaktörs etableringsprocess i Nacka. Åtagandet kring nyproduktion av bostäder bedöms ingen annan köpare kunna kombinera med affären.
- Åtagande att utveckla/bygga ut befintliga fastigheter ställer höga krav på köparens balansräkning och möjlighet att finansiera egna investeringar tillsammans med ett behov av en långsiktig inriktning, vilket Rikshem har.
- En köpare, till skillnad från flera, förenklar också affären med hänsyn till avtals-skrivande och förhandling.

Ökade möjligheter till utvecklad förvaltning

Att ta ställning till att sälja en del av sitt innehav på totalt 300 000 kvadratmeter yta för forskolor, skolor, äldreboenden och sporthallar, är ett sätt att arbeta för att uppnå det som fastighetsstrategin syftar till. Nacka kommunens verksamheter ska arbeta med inriktningen att öka värdet och nyttan av kommunens fastighetsinnehav genom kontinuerlig förnyelse av fastighetsbeståndet genom om-, till- och nybyggnation. En försäljning syftar till att både frigöra resurser för investeringar i kommunens fastighetsbestånd och att etablera ytterligare en aktiv fastighetsägare med målsättning att och kapacitet för att utveckla och utöka antalet bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet. En ytterligare aktör inom segmentet samhällsfastigheter ger också en professionell medspelare att jämföra den egna fastighetsverksamheten med. I Nacka kommun finns goda erfarenheter av att förekomsten av flera aktörer bidrar till att öka fokus på välfärdsverksamheten och kvaliteten i verksamheten.

Ett antal av fastigheterna i den föreslagna överlätelsen står antingen inför renoveringar eller tillbyggnader och kommunen behöver en stabil kapitalstark samarbetspartner som kan åta sig de investeringar som behövs för att trygga verksamheterna i fastigheterna.

Genom att sälja delar av sitt eget fastighetsbestånd kan kommunen fokusera bättre på kvarvarande fastigheter och skapar därmed resursutrymme för renoveringar, nybyggnation och bättre förvaltning.

Markanvisning för 500 nya hyresrättslägenheter

Nacka kommun har en uttalad målsättning att en tredjedel av ny tillkommande bostäder ska vara hyresrättslägenheter. Rikshem är en långsiktig aktör i att bygga och förvalta hyresfastigheter och är därmed en sådan aktör som kommunen gärna ser att den medverkar i uppbyggnaden av Nacka Stad. En viktig del i upplägget med Rikshem är därför att Rikshem åtar sig att på mark som kommunen anvisar uppföra minst 500 hyresrättslägenheter, som ska vara klara senast fem år efter att detaljplan och bygglov vunnit laga kraft för respektive markområde. Parterna uttrycker i det föreslagna avtalet en gemensam intention att träffa överenskommelse kring de första markområdena 2015 och kunna påbörja byggnation av de första hyresrättslägenheterna under 2016. Marköverlåtelserna ska



ske till marknadspris den dag överlåtelserna sker. Köpeskillingen för den marken ligger utanför de 1,8 miljarder kronor som en överlåtelse av de nu aktuella 39 fastigheterna skulle inbringa.

Det är kommunens avsikt att teckna överenskommelser med flera olika aktörer som vill åta sig att uppföra ett större antal lägenheter under kommande 15 års period. Kommunen vill att det inom varje detaljplan ska vara möjligt för flera olika byggherrar att bygga på mindre lotter och därigenom säkerställa en mångfald i uppförandet av nya byggnader. Tanken är att några aktörer ska vara förberedda med finansiering och produktionskapacitet och allteftersom detaljplanerna blir klara, direkt kunna vara till hjälp för att starta upp genomförandet och utbyggnad av de enskilda detaljplanerna. Övergripande ska detta bidra till att kommunens planerade utbyggnadstakt säkerställs.

Rikshem – en etablerad aktör med långsiktigt perspektiv

Rikshemskoncernen ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB, AMF. AMF ägs till 50 procent vardera av Svenskt Näringsliv och Landsorganisationen, LO.

Rikshems affärsidé är

- att på utvalda tillväxtmarknader i Sverige förvärva, utveckla och förvalta realsäkra bostäder och samhällsfastigheter.
- Rikshem ska vara en långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter.

Som vision har koncernen att den ska vara den bästa långsiktiga ägaren av bostäder och samhällsfastigheter.

Koncern är idag etablerad i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Huddinge, Linköping, Jönköping, Sundsvall, Halmstad, Solna, Sigtuna och Knivsta.

Inom koncernen finns idag drygt 20 000 bostäder. Av dessa är 5 000 boenden för äldre och 1 000 studentbostäder. Vidare äger Rikshem sedan skolor och förskolor motsvarande ca 57 000 kvm. Total area för koncernens innehav är 1,6 miljoner kvadratmeter. Bolaget har ett marknadsvärde på cirka 22 miljarder och det har 130 anställda, som på sommaren utökas med sommarjobbende ungdomar som bor i företagets fastigheter. Sommaren 2014 var det 128 ungdomar, boende hos Rikshem, som fick sommarjobb på det sättet. Det är en del av företagets uttalade strategi att erbjuda ungdomar som hyr av det den typen av sommarjobb. Genomförs den föreslagna överlåtelsen kommer Rikshem att etablera ett lokalkontor i Nacka.



Avtalens innehåll

Strukturen för överlåtelsen är ett fastighetsöverlåtelseavtal, i vilket även Rikshems åtagande att bygga hyresrättslägenheter ingår. Till det finns en mall för de hyresavtal som ingås mellan kommunen och Rikshem, med de särskilda bestämmelser som ska gälla generellt, liksom den gränsdragningslista som definierar vad hyresvärd respektive hyresgäst ansvarar för när det gäller skötsel, felahjälpsunderhåll och underhåll i övrigt. De privata hyresgästerna erbjuds av Rikshem förlängning i tre år på nuvarande hyresvillkor.

Fastighetsöverlåtelseavtalet

Grunden i ett avtal om att överlåta fastigheter är köpeskilling, tillträdesdag, ansvar för kostnader och intäkter fram till den dagen, garantier, åtaganden och ansvarsbegränsningar. Nacka kommun ställer i det föreslagna avtalet ut de traditionella garantier som en köpare måste kunna förvänta sig, samtidigt som avtalet speglar att Rikshem har gjort en besiktning och har kunnat skaffa sig goda kunskaper om beståndet. Avtalet är i denna del högst traditionellt. Kommunens garantiåtagande gäller under ett år från tillträdesdagen. För att Rikshem ska få göra brister gällande måste värder brist kunna värderas till lägst 250 000 kronor och först när de tillsammans når ett värde på fem miljoner kronor blir kommunen skyldig att ersätta Rikshem. Det undantag som finns från tolvmånadersfristen avser garantierna att 1) kommunen äger fastigheterna som överläts, 2) fastigheterna inte belastas av andra inreckningar än de som redovisats på sätt som anges i avtalet och att 3) uttagna pantbrev inte är pantsatta.

Nacka kommun ska färdigställa de om- och tillbyggnader och underhållsåtgärder som redan pågår eller har beslutats. Såväl fastighetsöverlåtelseavtalet som de särskilda bestämmelserna till vardera hyresavtal därefter, innehåller en bestämmelse om att Rikshem åtar sig att genomföra investeringar som kommunen begär enligt ett förutbestämt ramverk för framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvesteringar. Ramverket innebär kortfattat och generellt att kommunen som hyresgäst kan påkalla större utbyggnation och nybyggnation, ombyggnad och mindre tillbyggnad och provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov. Hyra ska beräknas utifrån produktionskostnad och genomsnittligt direktavkastning uppräknat med eventuell ökning av Sveriges Kommuner och Landstings, SKL; interna femårsränta i förhållande till oktober 2014. Rikshem ska följa lagen om offentlig upphandling eftersom det handlar om att anpassa lokaler efter kommunens behov och efter kommunens riktlinjer och önskemål.

Det som är helt eget för avtalet är bestämmelserna om att Rikshem åtar sig att uppföra minst 500 hyresrättslägenheter på mark som kommunen ska anvisa till bolaget. Avtalet reglerar att fastigheterna ska säljas till marknadsvärde för mark som ska bebyggas med hyresrätter, den dag överlåtelserna sker och att det ska utgå en tillkommande köpeskilling om lägenheterna före år 2027 skulle omvandlas till bostadsrätter. Den tillkommande köpe-skillingen är 30 procent av vad Rikshem då säljer fastigheterna för. Det föreslagna avtalet reglerar att Rikshem ska ansöka om bygglov inom sex månader efter att en detaljplan som



omfattar en markanvisad fastighet, har vunnit laga kraft, att arbetet för att uppföra byggnaderna ska ha påbörjats inom tio månader från beviljat bygglov och vara färdiga för inflytning inom fem år från det att detaljplan och bygglov vunnit laga kraft. Om Rikshem inte uppfyller sitt åtagande att börja bygga inom angiven tid utgår ett vite på 500 000 kronor per påbörjad kalendervecka och om åtagandet om minst 500 lägenheter inte är klara inom avtalad tid utgår ett vite på 0,5 procent per vecka av vad Rikshem betalat för marken där förseningen har uppstått.

Kommunen tar i köpeskillingen betalt för utvecklingspotential på fastigheterna. Parterna ska tillsammans verka för att optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att skapa bostadsbyggrätter på de fastigheter där det är eller blir möjligt.

Hyresavtal med särskilda bestämmelser och gränsdragningslista

Mallen för hyresavtal omfattar ett sedvanligt formulär för lokalhyra, ritningsbilaga, särskilda bestämmelser, gränsdragningslista och en brandskyddsbilaga.

I de särskilda bestämmelserna ingår, som angetts ovan, bland annat den väsentliga frågan för hela affären om hur framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvesteringar ska hanteras. Hyrestiden ska vara minst 10 år efter investering, kostnader redovisas och parterna ska tillsammans verka för att hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna.

Vidare regleras att hyresvärdens ansvarar för snöröjning och trädgårdsskötsel och att fastigheten uppfyller lag- och myndighetskrav. Kommunen som hyresgäst ansvarar för verksamhetsanknutna åtgärder som tillsynsmyndigheter kan komma att kräva. Det kan handla om åtgärder som är hänförliga till exempelvis arbetsmiljöfrågor inom en skolverksamhet. Gränsdragningslistan specificerar per typ av vanlig åtgärd vem av hyresvärd och hyresgäst som ansvarar för tillsyn och skötsel, felahjälpande underhåll och planerat underhåll.

Hyresvärdens åtar sig att successivt genomföra investeringar för energieffektivisering och minskad miljöbelastning. I det ingår att i de lokaler där det är rimligt, installera individuell mätning och överföra kostnaderna för el på hyresgästen, med motsvarande nedjustering av hyran.

Nacka kommun har rätt att hyra ut hela eller delar av varje hyresobjekt i andra hand.

Konsekvenser för kommunstyrelsen som intern hyresvärd och verksamheterna som hyresgäster

Som har angetts ovan kommer de externa hyresgäster som i dag finns i några av de fastigheter som omfattas av den föreslagna försäljningen i fortsättningen att hyra direkt av Rikshem. De hyresgästerna erbjuds att under tre år ha oförändrade villkor.



För alla de fastigheter som ska användas i verksamhet som kommunen bedriver i egen regi är kommunstyrelsen hyresgäst i förhållande till Rikshem. Kommunstyrelsen har det politiska ansvaret både som hyresvärd och som hyresgäst genom de två produktionsområdena för kommunalt finansierade välfärdstjänster, Välfärd skola och Välfärd samhällsservice. Interna avtal kommer att upprättas mellan lokal enheten och respektive verksamhet inom de två produktionsområdena, på samma sätt som det fungerar nu. Eftersom fritidsnämnden ansvarar för timbaserade upplåtelser i sporthallarna, kommer internhyresavtal även att finnas mellan kommunstyrelsen och fritidsnämnden.

Den internhyresmodell som gäller för förskole- och grundskolelokaler påverkas inte av den föreslagna försäljningen. De interna förhållanden som gäller kring hyror blir således desamma. Det kommer fortfarande vara kommunstyrelsen som avgör vilka kostnader kommunen ska bära, oavsett att det är Rikshem som ska utföra dem som fastighetsägare.

Konsekvenser för medarbetare inom bygg- och lokal enheterna

Överlåtelsen av fastigheterna medför inga driftsinskränkningar för verksamheter inom fastighetsområdet i kommunen och överlåtelseavtalet innehåller ingen övergång av verksamhet. Nuvarande bemanning behövs för att säkerställa ökad kapacitet, ökat antal platser för idrott, skola, omsorg och övrig välfärdsservice, då invånarantalet växer. Eftersom kommunstyrelsen är intern hyresvärd kommer det även att finnas ett fortsatt behov av personer som hanterar både internhyresavtal och interna hyresfrågor. Övergången mellan Nacka kommun och Rikshem kommer också att kräva ett aktivt engagemang under större delen av 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen är ett led i att skapa en kostnadseffektiv förvaltning av kommunens fastigheter och ett effektivt resursutnyttjande av kommunens mark- och fastighetsbestånd.

Kommunstyrelsens uppdrag inom fastighetsområdet renodlas och ett ännu starkare fokus kan läggas på de fastigheter som finns kvar i kommunens ägande.

Tre oberoende värderare (DTZ, Forum Fastighetsekonomi och NAI SVEFA) har använts i affären för att säkerställa ett marknadsmässigt pris. Marknadsvärdesbedömningarna varierade med sju procent mellan 1,388 miljoner kronor och 1,489 miljoner kronor med ett genomsnitt om 1,447 miljoner kronor, se bilaga 2. Priset har satts som ett snitt av de tre värderingarna och därutöver betalar Rikshem för utvecklingspotential och exklusivitet. Det ger ett försäljningspris på 1,8 miljarder kronor för de fastigheter som överläts.

Realisationsvinsten beräknas bli ca 1,1 miljarder kronor och kommer att påverka 2014 års resultat. Medel avsätts för att möta eventuella garantier (se nedan under risk- och konsekvensanalysen).

För att säkerställa kommunens framtida hyreskostnader för fastigheterna finns följande delar med i avtalet:



- De framtida hyreskostnaderna har låsts fast med hyran 2014 december som ingångs-värde och hyreshöjningar är reglerade till inga höjningar 2015-2016 därefter höjs hyran i linje med ökningen av konsumentprisindex (KPI) under avtalstiden.
- Hyresavtalet har olika löptider för att minska den ekonomiska risken. Snittlängden för kontrakten är 12 år räknat på antalet kontrakt, 16 år räknat på hyresvärde.
- I överlätelseavtalet finns en generell klausul som reglerar hur investeringar i hyres-objekten ska regleras.

Genom försäljningen och konstruktionen av de avtal som den vilar på får kommunen en förutsägbarhet och minskad ekonomisk risk för dessa fastigheter i den ekonomiska planeringen framåt i tiden.

Inriktningen är att överskottet av de likvida medel som kommer in till kommunen i och med affären främst ska användas till att lösa lån. Förslaget är att lösa de vanliga banklån som kommunen har på sammanlagt värde 1,1 miljarder kronor 2014 till en kostnad av cirka 4 miljoner kronor. Genom att låneskulden minskar kommer det medföra minskade räntekostnader för kommunen 2015 med cirka 18 miljoner kronor vilket ger ett förbättrat resultat och/eller ett verksamhetsutrymme. Resterande medel förelås placeras på lämpligt säkert sätt.

Den kommunala ekonomin stärks genom att kommunen får en låg skuldsättning. Det är en viktig förutsättning i och med att kommunen, som redovisats ovan, planerar för att växa kraftigt befolkningsmässigt och kommer att stå inför stora investeringar under de kommande åren i samhällsfastigheter, infrastruktur och annan kommunal service.

Utgångspunkter för risk- och konsekvensanalysen

Stadsledningskontoret har med stöd av NAI Svefa gjort en analys av riskerna med och konsekvenserna av den föreslagna försäljningen av ett blandat utbud av kommunens fastigheter för välfärdsändamål.

Analysmaterialet har legat till grund för fördelning av ansvar i överlätelseavtalet och i hyresavtalens bilagor om särskilda bestämmelser och gränsdragningslista. Stadsledningskontoret har således i möjligaste mån bearbetat in förutsebara risker och konsekvenser i avtalet.

Risk och konsekvensanalys; generella risker

Affärens utformning – inget öppet anbudsförfarande

Det finns alltid en risk med att marknadsvärdesbedömningar ligger under marknadens egentliga betalningsvilja. Stadsledningskontoret bedömer att marknadsläget är bra och att efterfrågan på samhällsfastigheter är hög. För att säkerställa att köpeskillingen motsvarar marknadsvärdet och verka för att kommunen gör en bra affär har ett genomsnitt av tre



marknadsvärderingar, utvecklingspotential i förhållande till gällande detaljplaner och möjligheter framåt samt en exklusivitets premie beaktats i priset.

Principen att låta genomsnittet av tre värderingar från välrenommerade värderingsfirmor ligga till grund för prissättningen ger en trygghet kring säkerstället av marknadsvärdet. I detta fall ligger de tre aktörernas marknadsvärderingar samlat med en avvikelse mellan högsta och lägsta värderingen på sju procent vilket ytterligare stärker tryggheten kring nivån för marknadsvärdet. Detta tillsammans med att priset därutöver justerats upp med en exklusivitetspremie begränsar risken för att marknadens betalningsvilja är högre ytterligare.

Stadsledningskontoret bedömer att värderingarna ihop med kommunens egen kunskap har gett ett ekonomiskt totalt sett mycket bra slutbud.

Minskad flexibilitet kring användningen av lokaler

Äger kommunen fastigheterna själva har kommunen normalt sett andra förutsättningar att ställa om användningen av lokaler, än när användningsområde är låst i ett hyresavtal med en privat hyresvärd. Parterna är medvetna om kommunens behov av flexibilitet över tid och Rikshem har i avtalet utfäst sig att långsiktig äga, förvalta och utveckla fastigheterna på ett sätt som möter kommunens behov av kapacitet och kvalitet för den här typen av fastigheter.

Hur man ska bedöma den här typen av risk beror också på vem som är hyresvärd. Stadsledningskontoret bedömer att Rikshem med sin vision och verksamhetsidé, som är fokuserade på samhällsfastigheter, är van vid att hantera omställning och ibland utökningar och förändringar med kort framförhållning. Att vara en bra hyresvärd för kommunala verksamheter är koncernens grundstomme.

Förändrade förutsättningar – nyinvesteringar

Vid önskade nyinvesteringar finns en risk för att fastighetsägaren är negativt inställd till att göra investeringar som kommunen som hyresgäst bedömer nödvändiga, eller att investeringsbehovet får konsekvenser på hyresnivån.

I överlätelseavtalet och i de kommande hyresavtalet mellan kommunen och Rikshem finns en reglering av hur investeringsbehov och konsekvenser av investeringarna ska hanteras. Överenskommelsen innehåller både väsentliga utbyggnader och nya byggnader, mindre om- och tillbyggnader samt provisoriska lösningar som kan komma att efterfrågas för att snabbt kunna tillgodose ett lokal eller bostadsbehov, inklusive tillfälliga behov.

Privata bolag har generellt sett högre avkastningskrav vid investeringar än en kommun. I avtalet har principer för hur hyressättning ska ske kopplat till fastighetsägarens avkastningskrav. Hyressättningen ska grunda sig på genomsnittlig direktavkastning i överlätelseavtalet och produktionskostnad inklusive byggherrekostnad uppräknat med förändringen av SKL:s



femårsränta från oktober 2014 och fram till tidpunkten då investeringsbeslutet fattas. Med denna reglering bedömer stadsledningskontoret att avtalet innehåller en rimlig avkastning för Rikshem och en transparens kring hyressättningen.

Förändrad förvaltningskvalitet

Vid ett förvärv där en fastighetsägare behöver nyetablera eller förstärka sin förvaltningsorganisation finns det alltid en risk att det tar längre tid än planerat att komma in i en löpande förvaltningsfas med etablerade rutiner och kundkontakter. I det föreslagna överlätelseavtalet ingår en överenskommelse om att säljaren slutför pågående entreprenader och erbjuder sig att tillhandahålla förvaltningstjänster relaterade till fastigheterna under en övergångsperiod om tre månader. Vidare kommer nuvarande organisation för verksamheter inom fastighetsområdet att vara kvar, vilket säkerställer att kommunen fortsatt kommer att ha resurser för att säkerställa en god samverkan i den nya rollen som hyresgäst och stöd till välfärdsverksamheterna kring fastighetsfrågorna framåt.

I de skisserade hyresavtalen mellan kommunen och Rikshem har gränsdragningslistan särskilt genomarbetats för att tydliggöra hur ansvaret för tillsyn och skötsel, felavhjälpande underhåll respektive planerat underhåll, är fördelat mellan hyresgäst och hyresvärd. Kommunen hyr in hela fastigheten i befintligt skick och hyresvärdens ansvaret därefter till större delen för underhåll av fastigheten och lokalerna, medan hyresgästen till större delen ansvarar för tillsyn och skötsel. När det gäller skötsel av utemiljö har de tidigare olika lösningarna renodlats så att hyresvärdens ska ansvara för tillsyn och skötsel av grönytor och hårdtyper. Rikshem har genomfört en undersökning av fastigheterna och har identifierat underhållsbehov i fastigheterna. Vidare åligger det Rikshem att successivt genomföra investeringar på fastigheterna i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Stadsledningskontoret bedömer att Rikshem kommer att leverera en kvalitet i förvaltning och drift som ligger väl i linje med nuvarande förvaltningskvalitet.

Köparen säljer vidare alternativt går i konkurs

En viktig förutsättning för den föreslagna försäljningen har varit att köparen är en långsiktig aktör, med god finansiell ställning och erfarenhet i att bygga och förvalta hyresfastigheter för välfärdsverksamhet. Det finns alltid en risk för att fastigheterna säljs vidare, att ägarstrukturen i ett bolag ändras eller att ett bolag går i konkurs. I överlätelseavtalet finns reglerat dels att rättigheter och skyldigheter enligt avtalet inte kan överlätas utan skriftligt medgivande, dels att ingen överlätelse av fastigheter eller ägande i bolaget får ske före den 31 januari 2025. Stadsledningskontoret bedömer att scenariot att den tilltänkta fastighetsägaren går i konkurs är högst osannolikt eftersom det handlar om en finansiellt mycket stark aktör och ägare som regelbundet placerar pensionspengar. Skulle detta, eller att en framtida ägare skulle hamna på obestånd, ändå inträffa har kommunen trots allt rådighet över fastigheterna i form av både besittningsskydd som hyresgäst och planmonopol vilket gör att fastighetsägaren inte kan ändra användningsområdet på fastigheterna. Kommunen bör



dessutom i en sådan situation ha goda förutsättningar att kunna återköpa fastigheterna till ett pris, som vid konkurser ofta är fördelaktigt för köparen.

Minskade möjligheter i stadsplanering

För att säkerställa både trygghet för verksamheterna, säkerställa kapacitet i förhållande till kommunens långsiktiga försörjningsplanering och en riskspridning vid kommande omförhandling av hyresnivåer, har de hyresavtal som kommunen ska ingå om försäljningen genomförs en blandning av löptider. Löptiderna ligger i spannet mellan sju och 20 år med i snitt tolv år räknat på antalet kontrakt. En risk kan vara att en lång löptid kan leda till en tröghet i eller en utebliven utveckling enligt kommande detaljplaner. I det föreslagna överlätelseavtalet ingår en överenskommelse om att parterna tillsammans ska verka för att optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att skapa bostadsbyggrätter på fastigheterna och en överenskommelse om hur framtida tilläggs- och nyinvesteringar ska hanteras. Stadsledningskontoret bedömer att det finns goda möjligheter att vid var tidpunkt förhandla om en gemensam inriktning vid ändrade förutsättningar.

Dolda värden/externa effekter – högre alternativ användningsvärden

Generellt sett kan det antas att det är en låg exploateringsgrad på den aktuella typen av fastigheter, fast de ligger i centrala, bostadsnära lägen. Det finns därmed värden som skulle kunna realiseras vid en planläggning men som det inte går att ta hänsyn till i ett värderingsförfarande dessförinnan.

Stadsledningskontorets bedömning är att värden kopplade till både utvecklingspotential i förhållande till gällande detaljplaner och utvecklingspotential vid en framtida planläggning beaktats i sluttaket.

Risk och konsekvensanalys; risker kopplat till överlätelseavtalet

Omfattade faktaunderlag

Överlätelseavtalet omfattar en mängd uppgifter, som definierar vad det är kommunen överläter. Felaktiga uppgifter till exempel avseende area, kan normalt sett innebära rätt för köparen till prisavdrag men beror på avtalets utformning i övrigt. I överlätelseavtalet finns en friskrivningsklausul medtagen kopplat till att arean som angivits kan avvika från den verkliga arean då den inte är uppmätt.

Garantiåtagandet

Kommunen ställer i överlätelseavtalet ut sedvanliga garantier avseende rättsliga förhållanden kring fastigheterna, att fastigheterna uppfyller myndighetskrav och att fastigheterna inte är belastade med miljö- och hälsofarliga ämnen som kräver åtgärd eller inskränker användningen av fastigheterna. Utställda garantier löper under en 12-månadersperiod från till-



trädesdagen och avser brister som styckevis överstiger 250 000 kronor och tillsammans överstiger 5 miljoner kronor. För myndighetskrav har kommunen ett utsträckt åtagande under de första 90 dagarna från tillträdesdagen och för rådighetsfrågor och miljöförörening gäller inte beloppsgränsen.

Den här typen av risker hör dock ihop med fastighetsöverlåtelser och går inte att undvika. Stadsledningskontoret har fått igenom begränsningar så att inte vad litet fel som helst utlöser en process mellan parterna för att avgöra om det uppkomna är en garantibrist eller inte. Som redogjorts för i föregående stycke måste en brist ha ett minsta värde för att få räknas och bristerna måste tillsammans överstiga en viss summa för att kommunen ska bli ersättningsskyldig.

Hyresrättslägenheterna omvandlas till bostadsrätter eller ägarlägenheter

Eftersom det finns en rätt för dem som bor i hyresrättslägenheter att bilda bostadsrätsförening, anmäla att den vill köpa fastigheten och under vissa omständigheter har rätt att förvärva fastigheten finns det alltid en risk för att hyresrätt omvandlas till bostadsrätt. Det finns därför en reglering i det föreslagna överlåtelseavtalet om att det ska utgå en tillkommande köpeskilling om det skulle inträffa att de efter markanvisning uppförda hyresrättslägenheterna skulle omvandlas till bostadsrätter/ägarlägenheter.

Samlad bedömning utifrån risk- och konsekvensanalysen

Alla val är förknippade med olika risker. Stadsledningskontoret bedömer att de största riskena med den föreslagna affären är hanterade genom konstruktionen på avtalen och fördelningen av ansvar och åtaganden - och att de uppvägs av den strategiska nytta en överlåtelse har både för fortsatt egen fastighetsutveckling och behovet av tillkommande samhällsfastigheter. Överlåtelsen ger kommunen nya ekonomiska och praktiska förutsättningar att utveckla det kvarvarande fastighetsbeståndet och ta ansvar för de tillkommande samhällsfastigheter som kommer att behövas för att möta de framtida behov som den ökade befolkningsmängden kommer att medföra. Affären i sin helhet bidrar till att en kapitalstark och långsiktig fastighetsägare och -förvaltare etablerar sig i Nacka och sådana behövs såväl för att bidra med fler byggnader för välfärdsverksamhet som för tillkomsten av de bostäder som ska byggas fram till år 2030.

Konsekvenser för barn

Lokaler för förskolor och skolor är barns och elevers vardag. Där ska de lära sig saker, utvecklas och umgås. Den föreslagna försäljningen ger kommunen bättre förutsättningar att fortsätta utveckla de lokaler som kommunen äger, samtidigt som en annan fastighetsägare bidrar med sina kunskaper och metoder för att ständigt utveckla just den här typen av fastigheter. Det lägger grund för ett ömsesidigt lärande och ett ständigt förbättrat omhändertagande och utveckling av den miljö barnen och eleverna vistas i. Nacka ska ha världens bästa skola för varje barn varje dag och lokalerna är en viktig del i det.



Bilagor

1. Överlåtelseavtal med bilagor
2. Översikt marknadsvärdering
3. Förteckning, interna hyresgäster
4. Förteckning externa hyresgäster
5. Mall nya hyresavtal
6. Mall nya särskilda bestämmelser till hyresavtal
7. Gränsdragningslista

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

**NACKA KOMMUN
OCH
RIKSHEM TUNASKOLOR AB
(UNÄT RIKSHEM SKOLFASTIGHETER AB)**

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

...B

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Bakgrund	4
2	Definitioner.....	4
3	Överlåtelse.....	5
4	Köpeskilling	5
5	Tillträdesdag	5
6	Mervärdesskatt	6
7	Kostnader och intäkter.....	6
8	Försäkring.....	7
9	Tillträde	7
10	Köparens garantier	8
11	Säljarens garantier	8
11.1	Fastigheterna	8
11.2	Hyresavtal.....	9
11.3	Miljö	10
11.4	Tvister.....	10
11.5	Övrigt.....	10
12	Friskrivning.....	11
13	Anspråk.....	12
13.1	Påföljd	12
13.2	Ansvarsbegränsning	12
13.3	Reklamation och preskription.....	13
13.4	Tredjemanskrav	13
14	Övertagande av driftsavtalet m.m.	13
15	Förlängning av vissa hyresavtal.....	14
16	Nya Hyresavtalet	14
17	Framtida tilläggs- och nyinvesteringar.....	14
18	Åtagande att uppföra hyreslägenheter.....	14
19	Ansvar miljöpåverkan	15
20	Säljarens och Köparens åtaganden	15
21	Förvaltning fram till Tillträdesdagen	16
22	Biträde vid intekning och pantsättning.....	16
23	Lagfarts- och intekningskostnader	16
24	Fullständig reglering	16
25	Överlåtelse.....	16
26	Meddelanden.....	17
27	Tvister.....	17

y B

BILAGOR

- | | |
|----------------|--|
| Bilaga 1.1 | Fastigheterna |
| Bilaga 2(a) | Datarumsmaterialet |
| Bilaga 2(b) | Driftsavtalen |
| Bilaga 2(c) | Hyresavtalen |
| Bilaga 11.1(b) | FDS-utdrag |
| Bilaga 11.2(d) | Aviseringslista kvartal 4 2014 |
| Bilaga 11.2(e) | Säkerheter ställda av hyresgäster |
| Bilaga 16 | Nya Hyresavtalen |
| Bilaga 17 | Framtida tilläggs- och nyinvesteringar |
| Bilaga 20.2 | Pågående Entreprenader |

xy *BP*

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

Detta fastighetsöverlåtelseavtal ("Avtalet") har denna dag träffats mellan

- (1) **Nacka kommun**, org nr 212000-0167, 131 81 Nacka ("Säljaren" eller "Kommunen") och
- (2) **Rikshem Tunaskolor AB (unät Rikshem Skolfastigheter AB)**, org nr 556864-7316, c/o Rikshem AB (publ), Vasagatan 52, 111 20 Stockholm ("Köparen").

1 Bakgrund

- 1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till de fastigheter som anges i **Bilaga 1.1** ("Fastigheterna").
- 1.2 Köparen är ett dotterbolag till Rikshem AB (publ) ("Rikshem"), som ägs av Fjärde AP-fonden och AMF. Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige. Rikshemkoncernen äger bostads- och samhällsfastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Södertälje, Solna, Kalmar, Nyköping, Sigtuna, Ale och Knivsta till ett värde om cirka 22 miljarder kronor. Rikshem är en långsiktig aktör och det enda fastighetsbolaget i Sverige som har som en del av affärsidén att prioritera samarbete med kommunerna.
- 1.3 Kommunen är en tillväxtkommun där Rikshem gärna vill etablera sig som en långsiktig aktör inom områdena samhällsfastigheter och bostäder. Rikshem har åtagit sig att långsiktig äga, förvalta och utveckla Fastigheterna på ett sätt som möter Säljarens behov av kapacitet och kvalitet vad gäller samhällsfastigheter och att under de närmaste åren genomföra stora investeringar i kommunen, bland annat genom att bygga hyreslägenheter enligt vad som följer av detta Avtal.
- 1.4 Köparen önska köpa och Säljaren önskar sälja Fastigheterna på de villkor som anges i detta Avtal för en Köpeskilling som baserats på tre oberoende värderingar.

2 Definitioner

I detta Avtal ska följande termer ha nedan angivna innehörd:

"Anbuds dagen" avser den 24 oktober 2014;

"Avtalsdagen" avser dagen då båda Parter undertecknat detta Avtal;

"Bankdag" avser dag då banker normalt håller öppet i Sverige;

"Datarumsmaterialet" avser den information som Säljaren tillhandhållit Köparen rörande Fastigheterna och som återfinns på bifogad CD-rom, **Bilaga 2(a)**;

"Driftsavtalen" avser de av Säljaren ingångna avtalen för Fastigheternas drift, skötsel och underhåll förtecknade i **Bilaga 2(b)**;

"Fastigheterna" har den betydelse som anges i punkt 1.1;

"Garantierna" avser Säljarens garantier som anges i punkt (d);

"Hyresavtalet" avser för Fastigheterna gällande hyres- eller arrendeavtal för lokaler, garage, parkering och förråd enligt Bilaga 2(c), det noteras särskilt att Säljaren inte har några hyresavtal för den verksamhet som Säljaren bedriver i Fastigheterna;

"Köpeskillingen" har den betydelse som anges i punkt 4;

"Nya Hyresavtalet" har den betydelse som anges i punkt 16;

"Part" avser Säljaren eller Köparen, var för sig;

"Parter" avser Säljaren och Köparen, gemensamt;

"Pågående Entreprenader" har den betydelse som anges in punkt 20.2;

"Säljarens Kändedom" avser sådan faktiskt kännedom som Jenny Asmundsson, Helena Meier, Erik Lundin, Eva Olin, Lars Nylund och Dan Wallenbert har på Avtalsdagen;

"Tillträdesdag" har den betydelse som anges i punkt 5;

"Tillträdet" avser fullbordandet av överlåtelserna enligt detta Avtal; och

"Väsentlig Brist" avser en konstaterad garantibrust motsvarande en skada inte understigande 100 000 kronor, som uppkommit under perioden från Anbuds dagen till Tillträdesdagen.

3 Överlåtelse

Säljaren överläter härmed Fastigheterna till Köparen på de villkor som anges i detta Avtal.

4 Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheterna uppgår till sammanlagt en miljard åttahundra miljoner (1.800.000.000) kronor ("**Köpeskillingen**"), fördelat på de enskilda Fastigheterna enligt vad som Partena överenskommer senast på Tillträdesdagen varvid, i händelse av oenighet, Säljarens mening skall äga företräde.

5 Tillträdesdag

Fastigheterna ska tillträdas den 22 december 2014, eller sådan senare dag som infaller tidigast fem (5) Bankdagar från det att Säljaren skriftligen meddelat Köparen att Tillträde ska ske, dock senast 30 januari 2015, ("**Tillträdesdagen**"), varvid Köparen erlägger Köpeskillingen och äganderätten till Fastigheterna övergår från Säljaren till Köparen.

6 Mervärdesskatt

- 6.1 Om Fastigheterna helt eller delvis omfattas av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt ska Köparen överta skattskyldigheten vid Tillträdet enligt 9 kap. 5 § mervärdesskattelagen (1994:200).
- 6.2 Om Säljaren eller annan tidigare ägare företagit sådan ny-, till- och ombyggnad som omfattas av rätt eller skyldighet till jämkning av avdrag för ingående mervärdesskatt enligt 8 a kap. mervärdesskattelagen (1994:200), övertar Köparen på Tillträdesdagen dessa rättigheter och skyldigheter från Säljaren.
- 6.3 Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen överlämna jämkningshandlingar enligt 8 a kap 15-16 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) av vilka ska framgå all sådan ingående mervärdesskatt som har betydelse för den rättighet och skyldighet att jämka avdrag som Köparen övertagit enligt denna punkt. Om Säljaren efter utfärdandet av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdrag för denna, ska Säljaren utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.
- 6.4 Säljaren ska genom justering svara för återföring av ersättning för ingående mervärdesskatt inom ramen för lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund.

7 Kostnader och intäkter

- 7.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheterna för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighetsskatt utgör kostnad för Fastigheterna.
- 7.2 Säljaren ska se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastigheternas mätare för förbrukning av el, vatten, värme m m.
- 7.3 En preliminär likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I denna ska så mycket som möjligt av Fastigheternas kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. I egenskap av lagfaren ägare av Fastigheterna vid årets början är Säljaren skyldig att erlägga fastighetsskatt för hela året. Säljaren ska därför i likvidavräkningen erhålla ersättning av Köparen för den del av fastighetsskatten för innevarande år som belöper på tiden från och med Tillträdesdagen.
- 7.4 Säljaren ska senast tre (3) Bankdagar innan Tillträdesdagen tillhandahålla Köparen för godkännande den preliminära likvidavräkningen för Fastigheterna enligt punkten 7.3.
- 7.5 Inom sextio (60) dagar från Tillträdesdagen ska en driftsavräkning upprättas av Säljaren och presenteras för Köparen. I driftsavräkningen ska kvarvarande kostnader och intäkter fördelas mellan Säljaren och Köparen. Betalning enligt driftsavräkning ska ske inom fem (5) Bankdagar från utgången av nämnda 30-dagarsperiod.
- 7.6 Om Säljaren och Köparen åsamkas kostnader eller uppår intäkter efter det att driftsavräkningen upprättats och om sådana kostnader och intäkter ska belasta

respektive tillkomma den andre Parten enligt punkt 7.1 ska reglering ske omgående till bankkonto som mottagande Part anvisar.

8 Försäkring

- 8.1 Säljaren ansvarar för att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade fram till och med Tillträdesdagen.
- 8.2 Om Fastigheterna före Tillträdesdagen drabbas av sådan skada som täcks av fastighetsförsäkring, ska, med undantag för vad som sägs i punkt 8.3, köpet ändå fullföljas, varvid Köparen mot betalning av Köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning. Om försäkringsersättningen inte täcker hela förlusten ska Köparen äga rätt till avdrag på Köpeskillingen med ett belopp motsvarande skillnaden mellan förlusten och utfallande försäkringsersättning.
- 8.3 Oaktat vad som sägs i punkt 8.2, om någon av Fastigheterna före Tillträdesdagen, drabbats av någon plötslig och oförutsedd skadehändelse (avseende fysisk skada) där kostnaden för att avhjälpa den fysiska skadan överstiger ett belopp motsvarande trettio (30) % av sådan Fastighets värde ska Säljaren äga rätt att avstå överlåtelse av den Fastigheten. Fördelningen av Köpeskillingen fastställs enligt punkt 4. Sådan förklaring om avstående om överlåtelse av Fastighet ska skriftligen lämnas till Köparen omedelbart efter sådan skada konstaterats och under alla förhållanden senast på Tillträdesdagen.

9 Tillträde

- 9.1 Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen i JLL Tenzing Capital Markets lokaler på Biblioteksgatan 3 i Stockholm, eller annan plats vilken Köparen och Säljaren överenskommer om innan Tillträdesdagen.
- 9.2 På Tillträdesdagen ska:
 - (a) Säljaren skriftligen bekräfta att det inte föreligger någon Väsentlig Brist eller reglera Väsentlig Brist, enligt punkt 9.3;
 - (b) Parterna ingå de Nya Hyresavtalen;
 - (c) Parterna bekräfta överenskommelse om fördelningen av Köpeskillingen enligt punkt 4;
 - (d) Köparen erlägga Köpeskillingen, justerad för nettot enligt den preliminära likvidavräkning enligt punkt 7.3, genom insättning på av Säljaren anvisat konto;
 - (e) Säljaren överföra till Köparen, i förekommande fall, medel deponerade av hyresgäster enligt Hyresavtalen samt i förekommande fall överläta säkerheter till Köparen och meddela den som ställt säkerhet om överlåtelsen;
 - (f) Parterna underteckna den preliminära likvidavräkningen för var och en av Fastigheterna;
 - (g) Säljaren, efter erhållande av Köpeskillingen, till Köparen överlämna samtliga fysiskt uttagna pantbrev samt tillse att samtliga uttagna datapantbrev överföres till ägararkivet;

- (h) Säljaren överlämna övriga väsentliga handlingar beträffande Fastigheterna som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheterna såsom Hyresavtalen i original, borgensförbindelser, bankgarantier, ritningar, kartor, bygglovshandlingar och VA-ritningar; och
 - (i) Säljaren, efter erhållande av Köpeskillingen, kvittera Köpeskillingen på särskilt upprättade köpebrev för var och en av Fastigheterna.
- 9.3 Om Väsentlig Brist föreligger enligt punkt 9.2(a) ska bristen regleras genom avdrag på Köpeskillingen på Tillträdesdagen eller, om det slutliga beloppet för den Väsentliga Bristen då inte är känd, så snart detta fastställts.
- 9.4 Åtgärderna på Tillträdet av detta Avtal ska anses utgöra en transaktion och om någon av åtgärderna i punkt 9.2 inte skulle genomföras ska Tillträdet inte anses ha skett förutom i det fall då den Part som inte ansvarar för genomförandet av viss åtgärd skriftligen bekräftar att den accepterar att Tillträdet sker (utan att detta ska ha någon inverkan på sådan Parts rätt till kompenstation för överträdelse av någon av bestämmelse i Avtalet).
- 9.5 Om transaktionen i enlighet med detta Avtal inte kommer till stånd på grund av Parts underlätenhet att fullgöra skyldigheter enligt punkt 9.2 ovan ska den icke-felande Parten vara berättigad att kräva att överlätelsen enligt detta Avtal fullgörs eller häva Avtalet och kräva ersättning för kostnader, förlust eller skada som har uppstått för den icke-felande Parten till följd av den andra Partens avtalsbrott.
- 9.6 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkt 9.2 utförts och som bekräftelse på fullbordandet enligt detta Avtal.

10 Köparens garantier

10.1 Köparen garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Köparen har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta Avtal och att detta Avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Köparen, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Köparen i enlighet med varje avtals villkor och bestämmelser;
- (b) att verkställandet av Avtalet och fullgörandet av Köparens förpliktelser under Avtalet inte kommer att strida mot Köparens bolagsordning eller något annat för Köparen grundläggande dokument;
- (c) att Köparen har erforderligt kapital för att kunna genomföra transaktionen enligt Avtalet; och
- (d) att Köparen, per Tillträdesdagen, inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Köparen att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta Avtal mot Säljaren.

11 Säljarens garantier

11.1 Fastigheterna

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Säljaren äger och har lagfart på Fastigheterna;
- (b) att Fastigheterna inte besväras av andra sökta eller beviljade inreckningar, belastningar, inskrivningar eller hyresavtal utöver de som framgår av FDS-utdrag, **Bilaga 11.1(b)**, information på www.ledningskollen.se eller av detta Avtal (inklusive bilagor) i övrigt;
- (c) att de i Fastigheterna uttagna pantbreven inte är pantsatta;
- (d) att samtliga föremål inom Fastigheternas gränser och i byggnader på Fastigheterna som kan utgöra fastighetstillbehör enligt 2 kap 1–3 §§ jordabalken, är tillbehör till Fastigheterna;
- (e) att byggnaderna på Fastigheterna är uppförda och används i enlighet med bygglov och gällande detaljplan, med undantag för paviljonger och containers/förråd på fastigheterna Sickalön 226:8 (Lagården) och Sicklaön 73:48 (Skuru skola);
- (f) att varje Säljarens åtgärd på Fastigheterna som krävt bygg-, mark- eller rivningslov eller myndighetstillstånd, såsom ny-, om- och tillbyggnad liksom ändrat användningssätt, vidtagits med och i enlighet med sådant bygg-, mark- eller rivningslov eller myndighetstillstånd;
- (g) att det på Avtalsdagen inte finns förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet avseende Fastigheterna samt att, till Säljarens Kännedom, sådana förelägganden eller motsvarande inte är att förvänta;
- (h) att Fastigheterna inte är föremål för expropriation eller liknande åtgärd och att, till Säljarens Kännedom, inga förberedande sådana åtgärder har vidtagits eller är att förvänta;
- (i) att det på Fastigheterna har genomförts obligatorisk ventilationskontroll ("OVK") och att samtliga anmärkningar som måste åtgärdas för erhållande av godkänd besiktning (s k 2:or) har åtgärdats före Tillträdesdagen;
- (j) att det för Fastigheterna har genomförts samtliga enligt lag, förordning och föreskrifter föreskrivna och godkända besiktningar, såsom men ej begränsat till för hiss- och lyftanordningar, elektriska anläggningar, tryckkärl, skyddsrum, portar och brandskydd (inklusive sprinkleranläggningar);
- (k) att alla åtgärder som åläggs fastighetsägare enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor är vidtagna på Fastigheterna;
- (l) att det, senast den 1 mars 2015, för Fastigheterna har upprättats energideklarationer enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader;
- (m) att alla på Fastigheterna belöpande gatuutbyggnadskostnader, gatumarksersättningar, elanslutningskostnader, VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader m.m. är betalda; och
- (n) att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade till och med Tillträdesdagen.

11.2 Hyresavtal

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Hyresavtalen och, på Tillträdesdagen, de Nya Hyresavtalen, utgör samtliga för Fastigheterna gällande hyres- och arrendekontrakt samt att de utgör för parterna bindande avtal;
- (b) att det fullständiga avtalsinnehållet framgår av Hyresavtalen och, på Tillträdesdagen, de Nya Hyresavtalen, samt att det inte föreligger några skriftliga eller muntliga sidoöverenskommelser med några hyresgäster;
- (c) att det inte gjorts några andra åtaganden gentemot hyresgäst annat än sådana som framgår av Hyresavtalen och, på Tillträdesdagen, de Nya Hyresavtalen, och att Säljaren fullgjort samtliga sådana åtaganden gentemot hyresgäster;
- (d) att de för fjärde kvartalet 2014 utdebiterade hyrorna och förekommande hyrestillägg framgår av Bilaga 11.2 (d) samt att denna debitering är i enlighet med Hyresavtalen;
- (e) att samtliga depositioner, borgensförbindelser, bankgarantier och andra säkerheter ställda av hyresgäst eller annan enligt Hyresavtalen förtecknats i Bilaga 11.2 (e);
- (f) att per Avtalsdagen inga Hyresavtal sagts upp till avflyttning eller villkorsändring; och
- (g) att inte någon hyresgäst till följd av omständigheter som inträffat före Tillträdesdagen, har rätt till återbetalning eller nedsättning av hyra eller annan ersättning avseende tiden före Tillträdesdagen.

11.3 Miljö

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Fastigheterna inte är förorenade i sådan utsträckning eller det annars förekommer miljö- och/eller hälsofarliga ämnen (t.ex. radon, PCB eller asbest) att det enligt per Avtalsdagen gällande bestämmelser och användning av Fastigheterna, uppstår kostnader för eller skyldighet att utföra utredning eller efterbehandling, skyddsåtgärder eller annan liknande åtgärd eller att det i övrigt inskränker Köparens möjligheter att använda Fastigheterna (det noteras härvid särskilt att Säljaren inte skall stå för brist som aktualiseras till följd Köparens åtgärder på Fastigheterna efter Tillträdesdagen); och
- (b) att det inte på Fastigheterna förekommer otillåtna köldmedier enligt förordningen (2007:846) om fluorerade växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen.

11.4 Tvister

Säljaren garanterar per Avtalsdagen att Fastigheterna inte berörs av rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist eller administrativt förfarande och, till Säljarens Kännedom, finns det inte anledning befara att sådan tvist eller förfarande uppkommer rörande förhållanden hänförliga till tiden före Tillträdesdagen.

11.5 Övrigt

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Köparen genom detta Avtal inte är skyldig att ta över ansvaret för någon personal anställd hos Säljaren eller annan;
- (b) att Datarumsmaterialet och den information som tillhandahållits Köparen inför tecknandet av detta Avtal i allt väsentligt är korrekt och inte missvisande;
- (c) att Säljaren inte vårdslöst undanhållit någon uppgift eller upplysning avseende omständighet som typiskt sett är av inte oväsentlig betydelse för en köpare vid dennes bedömning av Fastigheterna och dess värde;
- (d) att, per Tillträdesdagen, de jämkningshandlingar som överlämnas enligt punkten 6.3 är fullständiga och korrekta; och
- (e) att Säljaren under perioden från Anbuds dagen till Avtalsdagen förvaltat Fastigheterna enligt punkt 21.

12 Friskrivning

- 12.1.1 Köparen är medveten om att lokaler inom Fastigheterna inte har mätts av Säljaren och att den area som bland annat angivits i hyresavtalet kan avvika från den verkliga arean.
 - 12.1.2 Utöver vad som uttryckligen framgår av att-satserna ovan i punkt 11 (*Säljarens garantier*) lämnar Säljaren inte några garantier och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar som inte uttryckligen framgår av detta Avtal. Allt annat ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, är härför exkluderat och kan inte göras gällande av Köparen. Köparen friskriver således Säljaren, med undantag för vad som garanterats i punkt 11 (*Säljarens garantier*) ovan, från allt ansvar vad gäller Fastigheternas skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänseende, rådighetsfel och s.k. dolda fel.
- ju B*

13 Anspråk

13.1 Påföldj

- 13.1.1 Den enda påföldj som kan göras gällande vid brist i Garanti ska vara reduktion av Köpeskillingen eller skadestånd, med belopp motsvarande den direkta skada (inklusive hyresförlust på grund av brist i Garanti) som Köparen förorsakas på grund av brist i Garanti. Inga andra påföldjer ska vara tillgängliga för Köparen.

13.2 Ansvarsbegränsning

- 13.2.1 Köparen har beretts möjlighet att genomföra en undersökning av omständigheter rörande Fastigheterna som Köparen i samråd med professionella rådgivare bedömt vara relevanta. Säljaren har även lämnat information till Köparen om Fastigheterna. Köparen har också besiktigt Fastigheterna
- 13.2.2 Inget ansvar ska ålliga Säljaren i anledning av brist i Garanti, om och i den utsträckning ersättning utgår från en försäkring som var i kraft på Tillträdesdagen eller om Köparen erhåller ersättning från tredje man.
- 13.2.3 Om garantibrist är av sådan art att den kan avhjälpas har Säljaren rätt att, i stället för att utge ersättning, på egen bekostnad åtgärda garantibristen förutsatt att ett åtgärdande kan ske utan oskälig störning för Köparen och hyresgäster på Fastigheterna samt att (i) fullständigt åtgärdande skett inom trettio (30) Bankdagar från det att Köparen reklamerat, och (ii) att Säljaren svarar för krav från hyresgäster till följd av åtgärdandet.
- 13.2.4 Om Säljaren har utgett full ersättning till Köparen med anledning av ett anspråk på grund av brist i Garanti och Köparen har regressrätt mot tredje man avseende det krav som utgjort grund för Köparens anspråk mot Säljaren enligt detta Avtal, skall Köparen, utan rätt till ersättning, på Säljarens begäran överläta denna rättighet till Säljaren.
- 13.2.5 Om garantibrist avser en skattmässigt avdragsgill kostnad för Köparen ska det belopp som betalas av Säljaren reduceras med ett belopp motsvarande bristen multiplicerad med för Köparen gällande skattesats det aktuella året.
- 13.2.6 Köparen har endast rätt att kräva ersättning av Säljaren för brist i Garanti om det totala kravet överstiger 5 000 000 kronor och då från första kronan. Vid beräkning av nu nämnda tröskelbelopp ska endast enskilda brister överstigande 250 000 kronor beaktas.
- 13.2.7 Begränsningarna i punkt 13.2.6 gäller ej anspråk grundat på brist i Garantierna enligt punkterna 11.1(a) - (c) och (i) - (l) samt 11.3.
- 13.2.8 Säljarens ansvar enligt detta Avtal är begränsat till Köpeskillingen.
- 13.2.9 Anspråk på grund av brist i Garanti får inte framstållas om det baseras på sådan information eller sådana omständigheter som med rimlig tydlighet framgår av det material eller den information som Köparen fått tillgång till före förvärvet eller som av annan anledning är känd för Köparen på Anbuds dagen. Anspråk får inte heller framstållas om det baseras på sådana omständigheter som Köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av Fastigheterna som varit påkallad med hänsyn till 

Fastigheternas skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna i övrigt i samband med köpet. Denna punkt 13.2.9 gäller inte anspråk grundat på brist i Garantierna enligt punkterna 11.1 (i) - (l) samt 11.3 men då enbart vad avser brist relaterat till PCB och/eller radon.

- 13.2.10 Begränsningarna i denna punkt 13.2 (*Ansvarsbegränsning*) skall inte heller äga tillämpning om Säljarens avtalsbrott skett uppsåtligen eller av grov vårdslöshet.

13.3 Reklamation och preskription

- 13.3.1 Vill Köparen göra anspråk gällande Säljarens avtalsbrott ska krav framställas skriftligen senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen.
- 13.3.2 Inget anspråk gällande Säljarens avtalsbrott ska kunna framställas om inte skriftlig reklamation, tillsammans med rimlig specifikation av denna och, så långt detta är möjligt, vilket belopp som krävs med anledning härav, har framställts till Säljaren inom sextio (60) Bankdagar från den dag Köparen upptäckte grunden för kravet.
- 13.3.3 Begränsningarna i punkten 13.3 gäller ej anspråk grundat på brist i Garantierna enligt punkterna 11.1(a), (b) och (c).

13.4 Tredjemanskrav

- 13.4.1 Om Köparen efter Tillträdesdagen informeras om något tredjemansanspråk, vilket kan leda till krav på brist i Garanti, ska Köparen, så snart detta är praktiskt möjligt, och senast inom trettio (30) dagar från det datum Köparen fick kännedom om tredjemansanspråket, meddela Säljaren om detta enligt punkt 13.3.2:
- (a) inte göra något medgivande av skuld, ingå avtal eller kompromiss med någon person, enhet eller myndighet i anslutning härtill, utan att dessförinnan erhålla skriftligt samtycke från Säljaren;
 - (b) mot skälig ersättning från Säljaren för Köparens kostnader, utlägg, avgifter m.m. beakta Säljarens skäliga intresse vid vidtagande av samtliga åtgärder med anledning av ett sådant krav;
 - (c) lämna Säljaren, eller Säljarens representanter, skälig tillgång till Köparens räkenskaper, dokument och arkiv, för att göra det möjligt för Säljarens representanter att undersöka sådant krav.

14 Övertagande av driftsavtalet m.m.

- 14.1 Köparen ska på Tillträdesdagen överta Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt Driftsavtalet. Köparen ska, där så erfordras, snarast efter Tillträdesdagen inhämta samtycke till partsbyte i Driftsavtalet varvid Köparen åtar sig att samverka för erhållande av sådana samtycken.
- 14.2 Om sådant samtycke förvägras ska Köparen genast informera Säljaren som ska säga upp sådant Driftsavtal att upphöra vid tidigast möjliga avtalsenliga tidpunkt. Köparen svarar för de kostnader som uppstår under avtalets uppsägningstid förutsatt att Köparen tillgodogörs de nyttigheter som avtalet avser. I annat fall svarar Säljaren för kostnaderna.

15 Förlängning av vissa hyresavtal

Köparen åtar sig att erbjuda att förlänga de hyresavtal med samtliga icke-kommunala hyresgäster i Fastigheterna. Angivna hyresavtal ska förlängas på tre år med tre års förlängning vid utebliven uppsägning och i övrigt på oförändrade villkor.

16 Nya Hyresavtalen

Parterna ska på Tillträdesdagen ingå nya hyresavtal avseende de lokaler och Fastigheter som anges i Bilaga 16, på de huvudsakliga villkor avseende hyrestid, hyra, hyrestillägg och underhållsansvar som anges i nämnda bilaga ("Nya Hyresavtalen").

17 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar

Köparen åtar sig att i framtiden genomföra de investeringar på Fastigheterna, och på fastigheter som bildats på mark anvisad enligt punkten 18 som Säljaren från tid till annan begär. De investeringar som Säljaren kräver att Köparen ska genomföra ska, med undantag av sådana investeringar som omfattas av punkten 19, utföras i enlighet med Bilaga 17.

18 Åtagande att uppföra hyreslägenheter

- 18.1.1 Säljaren avser att, genom markanvisningar, erbjuda mark till Köparen för uppförande av minst 500 hyreslägenheter i kommunen. Parterna är överens om att det på anvisad mark ska uppföras bostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Priset för marken ska motsvara marknadsvärdet för mark att användas till uppförande av hyresrätter vid tiden för markanvisningen. Anvisningen ska ske enligt Säljarens vid var tidpunkt tillämpade riktlinjer för markanvisning och i övrigt enlighet med vid var tidpunkt gällande lag.
- 18.1.2 Köparen åtar sig, att senast sex månader efter det att genomförd detaljplaneändring avseende varje relevant markanvisning har vunnit laga kraft, ansöka om bygglov samt inom tio månader från erhållet bygglov påbörja uppförande av hyreslägenheterna. För varje påbörjad kalendervecka efter ovan angiven tidpunkt som Köparen inte har inlett uppförandet av hyreslägenheterna på den aktuella marken, eller i förekommande fall på de aktuella markerna, ska Köparen utge 500 000 kr i vite till Säljaren, för var och en av de aktuella markerna där uppförandet har kommit att försenas. Villkorat av att Säljaren erbjudit mark för uppförande av minst 500 hyreslägenheter åtar sig Köparen vidare att minst 500 hyreslägenheter ska vara klara för inflyttning senast fem (5) år efter det att samtliga för uppförandet relevanta detaljplaneändringar och bygglov har vunnit laga kraft. Om Säljaren endast erbjuder mark för uppförande av mindre antal hyresrätter skall motsvarande gälla men med proportionell justering av kravet på antal färdigställda hyresrätter i förhållande till antalet hyresrätter som kan uppföras på den mark som erbjudits. Om Köparen inte har uppfört ovan angivet antal hyreslägenheter, inom ovan angiven tid, ska Köparen utge ett vitesbelopp till Säljaren om 0,5 procent av köpeskillingen för aktuell anvisad mark, för varje påbörjad kalendervecka efter ovan angivet datum till dess att minst 500 hyreslägenheter (eller, i förekommande fall, den justerade mängden hyresrätter enligt ovan) är klara för inflyttning. Köparen garanterar att en sådan hyresrätt som Köparen uppför i enlighet med denna punkt, inte kommer att omvandlas till bostadsrätt alternativt ägarlägenheter under perioden fram till den 31 januari 2027. Om så ändå skulle komma att ske ska Köparen utge vite till Säljaren

motsvarande 30 % av den köpeskilling som Köparen erhållit vid försäljning av den fastighet där aktuell hyreslägenhet är belägen. Köparen ska inte vara skyldig att betala viten enligt denna punkt vid förseningar som beror på hinder utanför Köparens kontroll, som Köparen inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid ingåendet av detta Avtal och vars följer Köparen inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

- 18.1.3 Intill fullgörandet av åtagandet i denna punkt 18, dock längst intill 31 januari 2025, ska Köparen (eller Köparens ägare) ej äga rätt att utan Säljarens skriftliga medgivande, sådant medgivande att ej oskäligen förvägras, överläta vare sig Fastigheterna eller ägande i Köparen. Detta gäller dock inte vid överlättelse till sådan juridisk person som direkt eller indirekt kontrollerar eller kontrolleras av Rikshem AB (publ), dock under förutsättning att Rikshem AB (publ) solidariskt med den juridiska personen till vilken överlätelsen sker jämvälv efter överlätelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

19 Ansvar miljöpåverkan

Det åligger Köparen att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på Fastigheterna i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön, i enlighet med de Nya Hyresavtalet.

20 Säljarens och Köparens åtaganden

- 20.1 Parterna åtar sig att diskutera och gemensamt verka för en åndamålsenlig hantering av behovet av fortsatt tillhandahållande av förvaltningstjänster relaterade till Fastigheterna under en övergångsperiod om tre (3) månader från Tillträdet.
- 20.2 På Fastigheterna pågår per Anbuds dagen de entreprenader som anges i **Bilaga 20.2 ("Pågående Entreprenader")**, vilka inte beräknas vara slutförda på Tillträdesdagen. Säljaren ska efter Tillträdesdagen, på egen bekostnad, tillse att de Pågående Entreprenaderna slutförs. En Pågående Entreprenad anses slutförd när den varit föremål för godkänd slutbesiktning och samtliga anmärkningar från slutbesiktningen som entreprenören ansvarar för har åtgärdats och varit föremål för efterbesiktning.
- 20.3 Säljaren åtar sig vidare att slutföra eventuellt andra per Anbuds dagen förekommande pågående eller beställda entreprenader, på egen bekostnad.
- 20.4 Säljaren ska verka för att samtliga rättigheter enligt gällande garantier avseende Pågående Entreprenader samt för andra entreprenader utförda på Fastigheterna överläts till Köparen. Om överlättelse inte kan ske förbinder sig Säljaren att tillse att agera på Köparens instruktion mot aktuell entreprenör så att Köparen kan tillgodogöra sig rättigheterna enligt det aktuella entreprenadavtalet.
- 20.5 Fram (och begränsat) till nittio (90) dagar efter Tillträdet åtar sig Säljaren att ersätta Köparen för (i) kostnad eller skada som Köparen åsamkas som följd av krav från myndigheter riktade mot Köparen för brist på Fastigheterna som redan fanns på denna vid Tillträdet, i den mån sådant krav framställts av myndighet senast nittio (90) dagar efter Tillträdet, och (ii) kostnader för åtgärdande av brister och anmärkningar enligt besiktningar och inspektioner som anges i punkterna 11.1(i), (j) och (l) som genomförs



på Fastigheterna inom nittio (90) dagar från Tillträdet, och vilka brister måste åtgärdas för att uppnå godkänd besiktning.

- 20.6 Parterna ska tillsammans verka för att optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att tillskapa bostadsbyggrätter på Fastigheterna.
- 20.7 Säljaren skall tillse att bygglovsärende (diarienummer 233 2006-000104) avseende Sicklaön 343:1 (Saltängens skola) kompletteras med kontrollplan snarast efter Tillträdet.

21 Förvaltning fram till Tillträdesdagen

Säljaren förbinder sig, såvida inte annat skriftligen överenskommes, att från Avtalsdagen till och med Tillträdesdagen:

- (a) förvalta Fastigheterna på sedvanligt sätt enligt tidigare av Säljaren tillämpade principer;
- (b) ej teckna nya, förändra eller säga upp hyres- eller nyttjanderättsavtal eller andra avtal;
- (c) ej sälja eller på annat sätt disponera över Fastigheterna i strid mot detta Avtal;
- (d) ej pantsätta befintliga pantbrev eller ansöka om intekning i Fastigheterna.

22 Biträde vid intekning och pantsättning

Säljaren förbinder sig att på Tillträdesdagen på begäran av Köparen medverka vid ansökan om intekning för uttag av nya pantbrev i Fastigheterna samt vid upplåtelse av panträtt i Fastigheterna för finansiering av Köparens förvärv av Fastigheterna.

23 Lagfarts- och intekningskostnader

- 23.1.1 Köparen ska svara för alla med köpet förenade lagfarts- och intekningskostnader.
- 23.1.2 Köparen förbinder sig att snarast efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart för Fastigheterna.

24 Fullständig reglering

Parterna bekräftar att detta Avtal representerar hela överenskommelsen mellan Parterna och utgör det fullständiga avtalet i förhållande till sitt innehåll. Avtalet ersätter alla tidigare avtal, kontrakt, uppgörelser, kommunikationer, framställanden eller garantier, vare sig muntliga eller skriftliga, av någon tjänsteman, anställd hos eller ombud till någon Part.

25 Överlätelse

Part ska ej äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överläta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal. Detta gäller dock inte vid överlätelse av Parts rättigheter till sådan juridisk person som direkt eller indirekt kontrollerar eller kontrolleras av den överlätande Parten, dock under förutsättning att den överlätande

Parten solidariskt med den juridiska person till vilken överlåtelsen sker jämväl efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

26 Meddelanden

Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska av Part översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt och till den adress som angivits ovan (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda

- (a) om avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;
- (b) om avsänt med rekommenderat brev; tre (3) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran inom Sverige, alternativt fem (5) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran om avsändaren eller mottagaren befinner sig utanför Sverige;
- (c) om sänd via e-post som har bekräftats av mottagaren, genom e-postmeddelande som inte är automatiskt genererat, dagen för mottagandet.

27 Tvister

Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras i allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Y B

Detta Avtal har upprättats i två originalexemplar av vilka Säljaren och Köparen erhållit var sitt.

Ort:

Datum:

Nacka kommun

Ort: Stockholm

Datum: 30 oktober 2014

Rikshem Tunaskolor AB
(under namnändring till Rikshem
Skolfastigheter AB)

J. E. J.
Jan Erik Höglund

Burk

ILJA BATLJAN

Säljarens namnteckning(ar) bevittnas:

PROPRIEBORGEN SAMT ÅTAGANDEN AV RIKSHEM AB (PUBL)

Undertecknat bolag går härmad i borgen såsom för egen skuld för Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal samt förbinder sig att iaktta det överlåtelseförbud som anges i punkt 18.1.3.
Undertecknat bolag förbinder sig vidare att tillse att Köparens anbud enligt Avtalet är giltigt minst fram till fem Bankdagar efter Nacka kommunens kommunfullmäktiges beslut om godkännande av Avtalet, dock senast 30 januari 2015.

Punkt 27 (*Tvister*) ovan är tillämplig på detta åtagande.

Ort: Stockholm

Datum: 30 oktober 2014

RIKSHEM AB (publ)

(Org nr 556709-9667)

Jesper

Betty

John-Erik Höglund

ILIJA BATICAN

Bilaga översikt marknadsvärderingar

Värderingsfirma	Marknadsvärde [MV] tkr	Area kvm LOA	Genomsnitt MV kr/kvm	Värde bef byggrätt tkr
FORUM Fastighetsekonomi AB	1 488 500	83 802	17 762	25 100
DTZ AB	1 387 600	82 402	16 839	(2500)
NAI Svefa AB	1 464 700	83 108	17 624	18 236
Genomsnitt marknadsvärde	1 446 933	82 684	17 500	21 668
				<i>(snitt beräknas exkl DTZ)</i>

Objektsnr	Objektsnamn	Verksamhet	Fastighetsbetäckning	Yta	Årshyra	From datum	Löptid år	Kommundel
140101	BAGARSJÖN	Förskolor	LÄNNERSTA 1:148	649	1 026 028	2015-01-01	7	Boo
140098	ALABASTERN	Förskolor	ORMINGE 59:1	575	1 021 775	2015-01-01	10	Boo
140110	GRANATEN	Förskolor	ORMINGE 46:3	972	1 866 389	2015-01-01	15	Boo
140107	CHRYSOLITEN	Förskolor	ORMINGE 34:1	1 024	1 512 109	2015-01-01	10	Boo
140133	FISKARHÖJDEN	Förskolor	ERSTAVIK 26:245	905	1 441 928	2015-01-01	10	Fisksätra-Saltsjöbad
140018	JARLBERGSSKOLAN	Skolor	SICKLAÖN 369:1	2 777	3 851 898	2015-01-01	15	Sicklaön
140112	KORALLEN	Förskolor	ORMINGE 39:2	1 028	1 526 580	2015-01-01	10	Boo
140044	BÄCKALIDENS BST	Förskolor	ÄLTA 61:1	630	1 072 865	2015-01-01	7	Älta
140138	INÄGAN	Förskolor	IGELBODA 54:1	873	1 419 498	2015-01-01	7	Fisksätra-Saltsjöbad
140154	VÄRGÄRDET	Förskolor	SOLSIDAN 12:22	517	867 263	2015-01-01	7	Fisksätra-Saltsjöbad
140052	SOLGÅRD (LADAN) (tillhör Älta skolan)	Förskolor	ÄLTA 47:7	501	887 190	2015-01-01	7	Älta
140062	SOLÄNGEN	Förskolor	ÄLTA 100:2	419	742 430	2015-01-01	7	Älta
140060	TALLIDENS FSK	Förskolor	SICKLAÖN 127:1	503	780 498	2015-01-01	7	Sicklaön
140021	DUVNÄS SKOLA	Skolor	SICKLAÖN 226:8	2 464	3 920 998	2015-01-01	17	Sicklaön
140022	SALTÄNGENS SKOLA	Skolor	SICKLAÖN 343:1	2 364	3 728 028	2015-01-01	14	Sicklaön
140092	MARIEHÄLL FSK/Skuru förskola	Förskolor	SICKLAÖN 375:2	675	1 233 225	2015-01-01	12	Sicklaön
140115	KÄLLAN	Förskolor	BO 8:5	724	1 302 620	2015-01-01	12	Boo
140108	EKLUNDA	Förskolor	BJÖRKNÄS 1:34	604	930 900	2015-01-01	12	Boo
140001	ÄLTA SKOLA	Skolor	ÄLTA 9:156	3 828	5 877 116	2015-01-01	16	Älta
140113	KULINGEN	Förskolor	MENSÄTTTRA 17:1	784	1 170 815	2015-01-01	12	Boo
140038	NSC EKTORP	Särskilt boende äldre	SICKLAÖN 352:1	7 798	11 672 673	2015-01-01	20	Sicklaön
140040	NSC SJÖTÄPPAN	Särskilt boende äldre	NEGLINGE 13:5	5 184	6 511 539	2015-01-01	12	Fisksätra-Saltsjöbad
140030	NEGLINGE SKOLA	Skolor	IGELBODA 23:9 IGELBODA 46:5	2 279	3 671 469	2015-01-01	12	Fisksätra-Saltsjöbad
140039	NSC SOFIERO	Särskilt boende äldre	BJÖRKNÄS 1:4	4 048	3 886 653	2015-01-01	16	Boo
140037	NSC TALLIDSGÅRDEN	Särskilt boende äldre	SICKLAÖN 123:1	3 213	5 427 675	2015-01-01	8	Sicklaön
140020, 140166	SKURU SKOLA inkl sporthall	Skolor	SICKLAÖN 73:48	9 751	13 671 781	2015-01-01	20	Sicklaön
140023	BJÖRKNÄSSKOLAN inkl sporthall	Skolor	BJÖRKNÄS 1:315	11 544	21 322 718	2015-01-01	20	Boo
140026, 140261	ORMINGESKOLAN inkl sporthall	Skolor	ORMINGE 56:1	5 587	9 137 419	2015-01-01	20	Boo

OBJEKT	HYRESGÄST från Landlord	1 = summerat, 2 = per hyresgäst	OBJEKTSNAMN	VERKSAMHET NING			ADRESS	Kontrakts ID (från Landlord)	YTA	ÅRSHYRA	From datum	Tom datum	KOMMUNDEL
				ET	FASTIGHETSBETECK	NING							
140036	Totalt	1	ALLESKOLAN (Länna frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1			4 788	3 184 019			Fisksätra-Saltsjöbad
140036	Kunskapsbolaget Integra AB	2	ALLESKOLAN (Länna frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1	H0036-009	142	156 555	2013-10-01	2015-08-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140036	Rickard Johansson	2	ALLESKOLAN (Länna frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1	H0036-010	76	30 000	2013-01-01	2014-10-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140036	Frihab AB	2	ALLESKOLAN (Länna frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1	H0036-011	1 919	2 997 464	2014-09-01	2015-08-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140036	Vakant	2	ALLESKOLAN (Länna frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1	Vakant	119		2005-07-01	9999-12-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140036	Vakant	2	ALLESKOLAN (Länna frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1	Vakant	1 968					Fisksätra-Saltsjöbad
140036	Gymnastikhall	2	ALLESKOLAN (Länna frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1		564					Fisksätra-Saltsjöbad
140106	Unike Service & Konsult AB	1	BÄGEN	91103	BJÖRKNÄS 1:442	HÄCKVÄGEN 2 B	H0106-011	737	1 115 402				Boo
140109	Unike Service & Konsult AB	1	EKNÄS	91103	TOLLARE 2:48	SKYMNINGSV 2/SOCKENV 38	H0109-011	531	999 648	2014-09-01	2015-08-31		Boo
148030	Totalt	1	FR JAHNS GR 3 (18)	91101	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)		940	533 400				Sicklaön
148030	Nacka Handikappidrottsklubb	2	FR JAHNS GR 3 (18)	91223	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)	H8030-004	99	49 500	1997-06-01	9999-12-31		Sicklaön
148030	Nacka Handikappidrottsklubb	2	FR JAHNS GR 3 (18)	91223	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)	H8030-005	9	8 000	2001-10-01	9999-12-31		Sicklaön
148030	Tandregl.specialisterna Ek för	2	FR JAHNS GR 3 (18)	91223	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)	H8030-007	426	397 000	2004-01-01	2014-12-31		Sicklaön
148030	Nacka Röda Kors-krets	2	FR JAHNS GR 3 (18)	91223	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)	H8030-011	153	76 500	2009-06-01	2015-05-31		Sicklaön
148030	Jan Leonardo Eriksson	2	FR JAHNS GR 3 (18)	91223	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)	H8030-012	112	2 400	2013-07-01	2015-01-31		Sicklaön
148030	Övrig yta/Vakant	2	FR JAHNS GR 3 (18)	91223	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)	Vakant	141		2004-08-01	9999-12-31		Sicklaön
140144	Vi som växer AB	1	RENSÄTTRA FSK	91103	KUMMELNÄS 27:1	JOHN WIBERGS VÄG 5-7	H0144-005	740	1 458 540	2014-09-01	2015-08-31		Boo
140226	Totalt	1	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54		1 088	561 658				Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Gyllenhammar, Björn	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	B022600101	69	51 408	1982-10-01	2015-09-30		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Gyllenhammar, Björn	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-048	9	9 264	2009-08-01	2015-04-30		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Mandarin International AB	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-049	32	34 612	2009-07-01	2015-06-30		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Gyllenhammar, Björn	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-051	10	4 961	2013-11-01	2016-10-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Saltsjöbadens Hembygdsförening	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-053	15	14 884	2013-11-01	2016-10-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	F32 Produktion	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-054	17	16 868	2013-11-01	2016-10-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Deluxe Vacations AB	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-055	30	28 350	2013-11-01	2015-10-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Deluxe Vacations AB	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-056	22	20 895	2013-11-01	2015-10-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Yorick AB	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-057	17	18 743	2013-11-01	2016-10-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Nextext AB	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-059	33	32 744	2013-11-01	2016-10-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Föreningen Teater Fredag	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-060	74	82 688	2013-11-01	2016-10-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Perfect IT Sweden AB	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-061	63	62 512	2013-11-01	2016-10-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	HEL-Friskvård	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-063	149	183 729	2014-09-01	2016-08-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Vakant	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	Vakant, 4 rum tot	70					Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Vakant	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	Plenisal	206					Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Övrig yta/ Vakant	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	Vakant	272					Fisksätra-Saltsjöbad
140121	Pysslingen Förskolor & Skolor	1	SMÖRBLOMMAN	91103	BO 12:7	NORRSTIGEN 23/LILJEKONVALIENS V 42	H0121-009	541	803 088	2014-09-01	2015-08-31		Boo
140143	Da Vinci skolan AB	1	DA VINCI (LILLSTUGAN)	91102	RÖSUNDA 9:11	RINGVÄGEN 50	H0143-008	873	1 548 702	2014-09-01	2015-08-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140148	Da Vinci skolan AB	1	SAGAN (SAGOBOKEN)	91103	RÖSUNDA 45:1	KARL GERHARDS VÄG 21 (LANDSTINGSV. 21)	H0148-010	333	455 544	2014-09-01	2015-08-31		Fisksätra-Saltsjöbad
149001	Totalt	1	ANKDAMMEN	91221	BJÖRKNÄS 1:34	ANKDAMMSVÄGEN 1		296	214 068				Boo
149001	Helena Isaksson	2	ANKDAMMEN	91221	BJÖRKNÄS 1:34	ANKDAMMSVÄGEN 1	B9001001002	120	84 984	2005-11-01	9999-12-31		Boo
149001	Flyktingmottagningen	2	ANKDAMMEN	91221	BJÖRKNÄS 1:34	ANKDAMMSVÄGEN 1	IK0100-002	146	129 084	1999-07-01	9999-12-31		Boo
149001	Övrig yta	2	ANKDAMMEN	91221	BJÖRKNÄS 1:34	ANKDAMMSVÄGEN 1		30					
140135	Totalt	1	VILLA GADELius	91103	NEGLINGE 13:5	KAPTENSBACKEN 1		372	90 000				Fisksätra-Saltsjöbad
140135	Socialt kontrakt	2	VILLA GADELius	91103	NEGLINGE 13:5	KAPTENSBACKEN 1	B0135001003	86	90 000	2014-03-15	2014-10-31		Fisksätra-Saltsjöbad
140135	Vakant	2	VILLA GADELius	91103	NEGLINGE 13:5	KAPTENSBACKEN 1	Vakant	286		1973-01-01	2009-01-31		Fisksätra-Saltsjöbad


**HYRESAVTAL
- avseende lokal**

(6)

Datum XXX	Kontraktsnummer
Objektnummer	Diarinummer

Hyresvärd

	Org-/Personnr
--	---------------

Hyresgäst(er)

	Org-/Personnr
	Org-/Personnr

Hyresobjektets adress

Östra	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun	Fastighetsbeteckning	
Avsörringsadress		

Ändamålet med förhyrningen

<input type="checkbox"/> Hyresobjektet ska användas till	<input checked="" type="checkbox"/> [Får anpassas; exempelvis "skolverksamhet"]	<input type="checkbox"/> Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Enligt beskrivning i bilaga.		

Hyresobjektets skick

<input type="checkbox"/> Hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick.	<input type="checkbox"/> Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.	<input type="checkbox"/> Bilaga nr 2
<input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska omönskja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	<input type="checkbox"/> Bilaga nr

Hyresobjektets omfattning

<input type="checkbox"/> Enligt följande							
Boliksytta				Kontorsytta			
Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca
Lagertyta				Summa ca			
Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca				
				Lagertyta			
				Övrig yta			
Total yta i kvm ca							

Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärdens har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

<input checked="" type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).	<input type="checkbox"/> Bilaga nr 1-2
--	--

Till hyresobjektet hör

<input type="checkbox"/> Tillfart för l och urlasning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyltplats	<input type="checkbox"/> Plats för sköp eller automat
Parkeringsplats(er) för bil(ar)	Garageplats(er) för bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> Se bilager 1 och 2

P

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den

[Ange datum] till och med den [Ange datum]

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast månad(er) före hyrestidens utgång.

Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med år månad(er)**Hyra** ANGÅ HYGIA

kr per år utgörande

 total hyra hyra exklusive nedan markerade tillägg.**Hyresbetalning m.m.**

Hyran ska betalas utan anfördran i förskott senast sista vardagen före varje

 kalendermåndads början kalenderkvartals början

genom insättning på

 plusgiro nr bankgiro nr

Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspråminnelse enligt lag om ersättning för inkassosökande m.m.

Indexjustering av hyran Justering av hyran ska ske enligt bilaga (endast tillämplig när hyresdelen är minst tre år)

Bilaga nr

2

Fastighetsskatt Ingår i hyran Ersätts av hyresgästen enligt bilaga

Bilaga nr

2

EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

 VA värme varmvatten kyla ventilation

Betalning

	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
EI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare sänkas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.

 Hyresvärden Hyresgästen

SE BILAGA 2

Förvaring av avfall

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutats av hyresvärden utan att erhålla ersättning härfor.

Bortförsling av avfall Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjeket.
Hyresgästen förbinds sig att ingå och att under hyresdelen vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall. Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjeket. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härfor. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjeket belopplande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjekts andel utgör procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till kronor per år. Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjeket och kostnaderna härfor ingår i hyran. Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjekten i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga.

Bilaga nr

Trappstädning

	Ingår i hyran	Ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> Regleras i bilaga	Bilaga nr
				2

Snöröjning och sandning

	Ingår i hyran	Ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> Regleras i bilaga	Bilaga nr
				2

AP

Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärdens för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter delta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjeket belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten ulgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjeket och som hyresvärdens är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjekts andel utgör 100 procent.

(Om inte andelen har angivits ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskallande marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspflichtig verksamhet i hyresobjeket.

SE BILAGA 2

Hyresgästen ska inte bedriva momspflichtig verksamhet i hyresobjeket.

Hyresvärdens momspflicht

Fastighetsägaren/hyresvärdens är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjeket och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande mots.

SE BILAGA 2

För det fall fastighetsägaren/hyresvärdens blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjeket (efter beslut meddelat av Skatteverket) ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid var tid gällande mots.

Beräkning av moms

Motsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för mots på hyra jämte ulgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Motsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

SE BILAGA 2

Om hyresvärdens blir jämkningsskyldig för mots enligt bestämmelserna i meivärdeesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande – såsom att hyresgästen överläter hyresrätten eller i annan hand hell eller delvis hyr ut hyresobjeket (även om det sker till ett eget bolag) – ska hyresgästen fult ut ersätta hyresvärdens för deras förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärdens förlorar avdragsrätt för ingående mots på driftskostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärdens för den kostnadsökning som följer härv.

Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjeket ska denne inhärnta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedragna verksamheten i hyresobjeket. Verksamheten i hyresobjeket ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagslifning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken.

Bilaga nr 2

Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjeket ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärdén härom och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjeket om sådana här upprättats.

Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen uttöra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivs av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller bister inom den aktuella tiden har hyresvärdens rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjeket är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärdens, företrädere för hyresvärdens eller bolag som på uppdrag av hyresvärdens utför åtgärder på hyresobjeket/fastigheten.

PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjeket utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärdens till följd härv tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärdens med motsvarande belopp.

Brandskydd

Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjeket innehåller nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr 4

Myndighetskrav

Hyresvärdens Hyresgästen **Se bilaga 2**
ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med sföd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjeket enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härv.

Inredning (ej fast egendom)

<input type="checkbox"/> Hyresobjektet hyrs ut	<input type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning.	<input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	Bilaga nr
--	---	--	-----------

Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärdens särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändock svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärdens särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därför svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Partemata ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 3
Asidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärdens rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Partemata ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr 3

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bäraride byggnadsdelar eller för fastigheten funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.
Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförannde ett effekten av sådana anordningar försämrar.
Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i alit väsenligt bibehålls.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input type="checkbox"/> Hyresgästen	
skå bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjeket som påterma kommer överens om.	
<input checked="" type="checkbox"/> Partemata ska sines mellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr 3

Skyltar, markis etc m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjeket bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrålt med hyresvärdens och hyresvärdens inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.
Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen sätta upp om hyresvärdens utlör ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.
Hyresvärdens har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjeket. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärdens upprättad ritning.
Vid avlyftning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden.

Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjeket är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjeket. Båda hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.
--

Skador p.g.a. ytteråverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input type="checkbox"/> Hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga nr 2
svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på tillhyresobjeket tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjekten. I samliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.	

Låsanordningar

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
är skyldig att utrusta hyresobjeket med de lås- och stöldskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.	

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens utför arbete på hyresobjekten för att sätta hyresobjekten i använd skick eller utför annat använd arbete på hyresobjekten.	
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens utför sedvanligt underhåll av hyresobjekten eller fastigheten. Hyresvärdens ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärdens utför sedvanligt underhåll av hyresobjekten eller fastigheten enligt lag.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärdens utför sedvanligt underhåll av hyresobjekten eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.
Bilaga nr 2	

Hyresobjekts skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återsättit hyresobjekten i ursprungligt eller i av hyresvärdens godkänt skick.	
Bilaga nr 2	
Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjekten senast <u>sista dagen av hyresförhållandet</u> . Innehåller hyresobjekten vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjekten, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärdens för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom i helaftande bl.a. arbetskostrader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.	

Forse majeure

Om hyresvärdens är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärdens inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärdens befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd.	
---	--

Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den	ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom		
<input type="checkbox"/> borgen ställd av	<input type="checkbox"/> bankgaranti inlåt ett belopp om	<input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> deposition med ett belopp om	Insatt på bankkonto nr		
Delta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.			

Behandling av personuppgifter

<input type="checkbox"/> Hyresgästen samtycker till att hyresvärdens behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt här hyresgästen är en juridisk person).	Bilaga nr
---	-----------

Särskilda bestämmelser

<p style="text-align: center;">Bilagor</p> <p style="text-align: center;">1. Ritning / tomtskiss</p> <p style="text-align: center;">2. Särskilda bestämmelser</p> <p style="text-align: center;">3. Gränsdragningslista</p> <p style="text-align: center;">4. Brandskydd SBA</p>	
Bilaga nr	

Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.	
Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärdens.	
Hyresavtalet får inte överlämnas utan samtycke från hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd.	
Delta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingångna hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals kraftträende.	

Underskrift

Delta hyresavtal är upprättat i två (2) lika flytande exemplar varav parterna har lagt var sitt.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den avflytta från hyresobjektet senast den dagen.		och hyresgästen förbinder sig att
Ort och datum	Ort och datum	
Hyresvärd	Hyresgäst	
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	
	Hyresgäst	
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	

Överlåtelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.		
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Ny hyresgäst		
Namn		Org-/Personnr
Gatuadress	Postnr	Postort
E-postadress		Telefonnr
Aviseringsadress		
Underskrift	Underskrift	
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	
Hyresvärdens godkänner överlåtelsen		
Ort och datum	Hyresvärd	
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	

BILAGA 2KONTRAKTSNUMMER: [*tas fram till respektive avtal*]**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER****1 Riktlinjer**

Om det i något avseende förekommer motstridiga uppgifter bilagorna emellan eller i förhållande till huvudavtalet ska de särskilda bestämmelserna i denna bilaga äga företräde.

2 Tillstånd

Hyresgästen ska vid varje tidpunkt innehålla relevanta och nödvändiga tillstånd från behöriga myndigheter avseende den i hyresobjektet bedrivna verksamheten.

3 Hyresobjektets omfattning och användning

Hyresobjektet omfattar hela registerfastigheten [*tas fram till respektive avtal*].

Hyresobjektet uthyres för att användas till [*tas fram till respektive avtal*].

4 Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick. Hyresgästen som ägt hyresobjektet fram till hyrestidens början är väl förtrogen med hyresobjektets skick.

5 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar

Hyresvärdens åtar sig att i framtiden genomföra de investeringar på hyresobjektet som Hyresgästen från tid till annan begär. De investeringar som Hyresgästen kräver att Hyresvärdens ska genomföra ska, med undantag av sådana investeringar som omfattas av punkten 17, utföras i enlighet med Bilaga (i) till dessa Särskilda Bestämmelser.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran under tid då hyresvärdens låter utföra investeringar på hyresobjektet i enlighet med hyresgästens begäran.

6 Index

Av det i kontraktet angivna beloppet – kronor (*infoga beloppet - tas fram till respektive avtal*) skall hundra (100) procent utgöra bashyra. Med början 1 januari 2017, skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2015.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid från 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: [tas fram till respektive avtal]

**7 Fastighetsskatt**

Idag utgår ingen fastighetsskatt, då användningen inte är skattepliktig. I den mån hela eller delar av fastigheten skulle bli skattepliktig till fastighetsskatt, skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens erlägga ersättning härför. Hyresgästens andel skall anses vara [*ange andel, % - tas fram till respektive avtal*].

8 Snöröjning och trädgårdsskötsel

Hyresvärdens ansvarar för och bekostar snöröjning och halkbekämpning av samtliga markytor inom hyresobjektet, t ex på skolgårdar, kör- och gångvägar, parkeringsplatser, bollplaner mm. Snöröjning skall utföras enligt specifikation bilaga [*tas fram till respektive avtal*]. Hyresvärdens ansvarar för och bekostar snöröjning av tak.

Vidare ansvarar och bekostar Hyresvärdens skötsel av gräsmattor och grönytor, planteringar, träd och buskage samt skötsel av grusade och hårdgjorda ytor inom hyresobjektet. Markskötsel skall utföras enligt specifikationen i gränsdragningslistan, Bilaga 3.

9 Allmänna ordningsföreskrifter

Hyresgästen är allmänt skyldig att följa av hyresvärdens vid varje tid lämnade allmänna ordningsföreskrifter rörande fastigheten och området samt i övrigt iaktta vad som erfordras för ordning och gott skick inom fastigheten och området, även som följa föreskrifter som utfärdas av myndighet. Härvid svarar hyresgästen för såväl personal, elever och besökande eller andra som inrymmes i hyresobjektet.

10 Tekniska installationer, användning av kök mm

Hyresgästen svarar för och bekostar inbrottslarm och andra tekniska installationer till egen lokal i den mån så önskas och har att ombesörja och bekosta underhåll av sådana egna installationer i de förhyrda lokalerna.

Hyresgästen äger rätt att, vid temporära behov, i befintligt kök, om sådant finns i den förhyrda lokalens, använda detta även för att tillreda mat etc. även för andra kommunala verksamheter. Hyresgästen äger däremot inte rätt att använda köket för att tillreda mat etc. för icke kommunal verksamhet, utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.

11 Försäkring

Hyresgästen ska teckna erforderliga försäkringar för sin verksamhet. Om hyresgästen bedriver verksamhet med särskild risk för skadedjur åligger det hyresgästen att vidmakthålla skadedjursförsäkring. Fastighetsförsäkring ska tecknas och bekostas av hyresvärdens. Hyresgästen svarar för hyresvärdens självrisk i det fall skada vållats av hyresgästen eller hyresgästens personal, elever och besökande eller andra som inrymmes i hyresobjektet.

12 Städning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar invändig städning av byggnaderna.

13 Skyltar, belysning mm

Hyresgästen har rätt att disponera del av fastighetens fasader-, tak- eller annan yta för belysning, ljusreklam och skyltning. Skyltar ska följa fastighetens skyltprogram och grafiska profil.

BILAGA 2KONTRAKTSNUMMER: [*tas fram till respektive artal*]

Hyresgästen ska lämna förslag till utförande för hyresvärdens granskning och godkännande. Hyresgästen inhämtar erforderliga tillstånd, som t.ex. bygglov, och svarar för samtliga kostnader hänförliga till denna punkt. Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden. Hyresgästen äger vidare rätt att vid behov anordna belysning till anslutning till byggnader och i parkmiljö.

14 Brandskydd

Hyresgästen ansvarar för systematiskt brandskyddsarbete enligt brandskydds bilagan, Bilaga 4.

15 Myndighetskrav

Hyresvärdens ansvarar för att fastigheten byggnader på denna samt tillbehör till fastigheten uppfyller samtliga lag- och myndighetskrav.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsanknutna åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för hyresobjektets fortsatta nyttjande för avsedd användning. Detta ansvar gäller även för sådana förhållanden som förelåg eller hade sin grund i hur den förhyrda lokalens var gestaltad före tillträdet.

16 Skador, fel och onormalt slitage i övrigt

Hyresvärdens ansvarar för skador som uppkommer p g a fel eller försummelse i av hyresvärdens genomförda installationer. Åverkan på utvändiga ytor/fasad, som inte grundas på eftersatt underhåll, åvilar hyresgästen.

Hyresgästen ansvarar för klottersanering och onormalt slitage invändigt och för fel och skador som orsakas genom försummelse eller vårdslöshet. Hyresgästen ansvarar för samtliga skador på porstens i våtutrymmen och WC till följd av skadegörelse, liksom för glaskross på fönster i fasad och i entrédörrar.

17 Energi och miljöarbete

Det åligger hyresvärdens att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på hyresobjektet i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Hyresvärdens ska kontinuerligt, minst en gång var fjärde år, uppdatera eller upprätta ny energideklaration för hyresobjektet. Hyresvärdens åtar sig härtill att inom en överskådlig framtid genomföra sådana lösningar för att effektivisera energianvändningen som framgår av den framtagna energideklarationen. Inom två (2) år från hyrestidens början ska hyresvärdens, under förutsättning att det är tekniskt genomförbart och med en rimlig besparing i relation till kostnad för genomförande, ha tillsett att hyresobjektet har infört ett system som möjliggör individuell mätning och debitering av el, värme- och varmvattenförbrukning.

Vad avser el för verksamheten som bedrivs i lokalerna skall särskilt abonnemang tecknas, förutsatt att undermätare installerats. Därefter skall kostnaderna för denna el inte längre utgöra del av hyran för lokalens utan bäras av Hyresgästen, varvid hyran skall justeras i motsvarande mån.

För det fall ovannämnda investeringar, efter avdrag för kapitaliserad kostnad för investeringen i separat mätning, leder till besparing i form av lägre kostnader för elektricitet som genererats av Hyresgästens verksamhet i den förhyrda lokalens efter den separation som anges i första stycket,

BILAGA 2KONTRAKTSNUMMER: [*tas fram till respektive avtal*]

skall Hyresvärden och Hyresgästen dela lika på angiven besparing beräknad per kvartal på så sätt att den del av besparingen som skall tillgodoräknas Hyresvärden skall faktureras som hyra till Hyresgästen.

På Hyresgästens begäran skall motsvarande tillämpas avseende värme och vatten, med beaktande av att parterna skall träffa lämpliga överenskommelser till följd av att separation av värme inte kan ske på samma sätt som för vatten och el, dvs med individuell mätning.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran under tid då hyresvärden låter utföra arbete till efterkommande av ovanstående avtalsförpliktelser.

18 Kompensation vid väsentligt kontraktsbrott

Skulle någondera part i väsentlig mån fåta bli att fullgöra sina skyldigheter enligt avtalet har den andra parten rätt till kompensation för den eventuella skada som den skadelidande parten åsamkas på grund av avtalsbrottet.

19 Överlätelse

Hyresgästen äger inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga samtycke överläta hyresrätten.

20 Bevakning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar rondering och bevakning såväl invändigt som utvändigt.

21 Andrahandsupplåtelse

Hyresgästen äger rätt att upplåta hela eller delar av hyresobjektet i andra hand. Innan så sker skall Hyresgästen skriftligen underrätta Hyresvärden om förhyrningen och därvid tillställa denne en kopia av upplåtelseavtalet. Hyresvärden skall ha rätt att motsätta sig sådan upplåtelse om Hyresvärden visar att sådan upplåtelse skulle innebära väsentliga men för Hyresvärden, varvid bl a frågor kring mervärdesskatt vid uthyrning i andrahand enligt punkt 27 nedan skall beaktas.

Korttidsförhyrningar såsom tillfällig uthyrning/upplåtelse för logi i samband med idrottsevenemang för ungdomsverksamhet behöver inte hyresvärdens tillstånd. Det åligger hyresgästen att inhämta erforderliga tillstånd hos brandmyndigheten och ansvara för att alla uppställda krav på utrymning och brandskydd för upplåtelsen är uppfyllda.

22 Pantsättning/inskrivning

Hyresrätten enligt detta hyresavtal får inte av hyresgästen pantsättas eller användas som säkerhet i någon annan form och inte heller inskrivas i fastigheten.

23 Övrigt

I den mån hyresgästen underläter att utföra åtgärder som enligt detta avtal inklusive den bifogade gränsdragningslistan åligger hyresgästen, äger hyresvärden rätt att utföra dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

24 Ändringar mm

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan Hyresvärden och Hyresgästen rörande hyresförhållandet har intagits i Hyresavtalet. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: [tas fram till respektive avtal]



Hyresavtalets tillkomst. Ändringar och tillägg till Hyresavtalet skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av Hyresvärdens och Hyresgästen.

25 Återställandeskyldighet

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i godtagbart skick. I bedömningen av vad som ska anses utgöra godtagbart skick ska hänsyn tas till normalt slitage under hyrestiden.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet.

26 Specifika villkor för hyresobjektet

Hyresgästen har rätt till tillfart för trafik till aktuell byggnad på Hyresobjektet.

[ANPASSAS tas fram till respektive avtal]

27 Mervärdesskatt

Hyresvärdens har rätt att bli skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av hyresobjekten enligt i var tid gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen (1994:200). Hyresgästen ska utöver hyran erlägga mervärdesskatt som är förenlig med mervärdesskattelagen.

Hyresvärdens rätt till skattskyldighet och mervärdesskatt på hyran gäller under förutsättning att Hyresgästen har rätt till fullt avdrag, återbetalning eller kompensation för mervärdesskatten enligt vid var tid gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, lag om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund (2005:807) eller motsvarande bestämmelser.

Enligt nu gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen kan Hyresvärdens bli skattskyldig till mervärdesskatt för stadigvarande uthyrning av fastighet till Hyresgästen. Detta gäller under förutsättning att uthyrningen inte avser stadigvarande bostad samt att Hyresgästen inte vidareuthyr fastigheten för användning i en verksamhet som inte medför skattskyldighet till mervärdesskatt eller rätt till återbetalning av mervärdesskatt som bedrivs av någon annan än staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund. För att skattskyldigheten ska börja gälla krävs vidare att mervärdesskatt har angivits i faktura, vilken ska ha utfärdats senast sex (6) månader från den första dagen i den uthyrningsperioden som fakturan avser.

Om Hyresvärdens skattskyldighet upphör på grund av Hyresgästens agerande – såsom en vidareuthyrning för användning i icke mervärdesskatteskyldig verksamhet - och Hyresvärdens därigenom blir skyldig att på sina inköp jämka tidigare avdragen ingående mervärdesskatt enligt gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärdens för dennes förlorade avdragsrätt. Ersättning ska utges vid samma tidpunkt som Hyresvärdens är skyldig att erlägga betalning till Skatteverket. Om Hyresgästens agerande får till följd att Hyresvärdens förlorar avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på driftskostnader ska Hyresgästen även erlägga ersättning till Hyresvärdens för den kostnadsökning i form av icke avdragsgill ingående mervärdesskatt som följer härav. För det fall Hyresgästen lämnat felaktiga uppgifter

BILAGA 2KONTRAKTSNUMMER: [*tas fram till respektive artal*]

avseende lokalens nyttjande som medför att Hyresvärdens påförs skattetillägg och kostnadsränta ska Hyresgästen ansvara för härför.

För det fall mervärdesskattelagens bestämmelser ändras så att uthyrningen medför obligatorisk skattskyldighet för Hyresvärdens ska, på begäran av endera part, Hyresvärdens och Hyresgästen inleda diskussioner om hantering av mervärdesskatten. Detsamma gäller om regler med liknande effekt avseende skattskyldigheten införs.

NP

Gränsdragningslista

2014-10-24

Tillsyn:	Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avikelser.
Skötsel:	Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.
Felavhjälpende underhåll:	Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.
Planerat underhåll:	Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning och som utförs med längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggnadsdels funktion.

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpende underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T	TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER				
T1	UTEMILJÖ				
T1.1	Vegetationsytor				
T1.11	Gräsytor	HV	HV	HV	
T1.12	Träd, buskar, häckar, rabatter	HV	HV	HV	
T1.13	Naturmark	HV	HV	HV	
T1.2	Markbeläggningar				
T1.21	Körvägar och andra ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	HV	HV	HV	
T1.22	Grusade ytor, t ex vägar, GC vägar, p-platser, sportplaner och uteplatser	HV	HV	HV	
T1.23	Ytor med träläggning, t ex altandäck.	HV	HV	HV	
T1.29	Övriga hårdgjorda ytor	HV	HV	HV	
T1.3	Fast utrustning på tomtmark				
T1.31	Inhägnader och inpasseringsanordningar, staket, plank, räcken, murar, trafiksuggor, grindar och bommar inklusive motorer och manöveranordningar. Kodlås se T6	HV	HV	HV	
T1.32	Lek- och idrottsutrustning, stationär	HG	HV	HV	
T1.33	Utrustning för bilparkeringsplatser, skärm tak, nummerskyltar, linjemarkeringar och trafikspelar motorvärmare	HG	HV	HV	
T1.381	Stolpar för belysning, belysningsmaster	HV	HV	HV	Ljuskällor byts HV och bekostas av HG.
T1.382	Skyltar på tomtmark och fasader	HG	HG	HG	
T1.383	Papperskorgar och askkoppar på tomtmark och fasader	HG	HV	HV	
T1.384	Flaggstänger och beslag	HG	HV	HV	
T1.385	Utrustning för cykelparkering på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.386	Pisk- och torkställningar	HG	HV	HV	
T1.387	Konstverkfast monterad på tomtmark och fasader,	HV	HV	HV	
T1.39	Övrigt fast utrustning på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.391	Fasta utemöbler	HG	HV	HV	
T1.4	Lös utrustning på tomtmark				
T1.41	Utemöbler	HG	HG	HG	
T1.8	Diverse på tomtmark				
T1.81	Utrymme för avfallshantering (Miljöstationer)	HG	HG	HG	Avfallsbehållare
T1.82	Växtkomposter	HG	HG	HG	
T1.83	Uteplatser, t ex gemensamma uteplatser, terrasser och altaner i marknivå. Se T2.122	HG	HV	HV	
T1.9	Övrigt på tomt				
T1.91	Snöröjning	HV	-	-	
T1.92	Halkbekämpning	HV	-	-	
T1.93	Städning av markytor	HV	-	-	
T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT				
T2.1	Yttertak, skärm tak o.d				
T2.11	Takbeläggning och lätskickt	HV	HV	HV	
T2.12	Takavvältning	HV	HV	HV	
T2.13	Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	
T2.14	Skorstenar, ventilationshuvar	HV	HV	HV	
T2.15	Takfönster, takluckor, lanterniner, kupoler	HV	HV	HV	
T2.16	Brandgasventilatorer	HV	HV	HV	
T2.19	Övrigt yttertak	HV	HV	HV	
T2.2	Fasader				
T2.21	Fasadytor, fasadytor och fogar	HV	HV	HV	
T2.22	Balkonger, enskilda & allmänna balkonger loftgångar, altaner, terrasser, balkongplattor, balkongskärmar, räcken, inglasningar, stag, infästningar, plåtbeslag, anslutningar och fogar., terasser.	HV	HV	HV	
T2.23	Fasadur	HG	HV	HV	
T2.23	Fönster, Fönsterdörrar				
T2.232	Skyllfönster, fönster	HG	HV	HV	Skadegörelse/glastross åvilar HG
T2.233	Utvändig solskyddsutrustning, inkl motorer och och styrutrustn, beslag markiser och inbrottsgaller.	HG	HV	HV	
T2.24	Entreér, portar mm.				

P

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpende underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T2.241	Entreparter, dörröppnare, dörrstängare inkl automatik, inkl beslagning, glasning, Kodlås se T6.	HG	HV	HV	
T2.242	Övriga Ytterdörrar, T ex dörrar i fasad för tillträde till källare, soprum och driftutrymmen inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås se T6.1	HG	HV	HV	
T2.243	Manuella portar, tex manuella garageportar, lås, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.244	Maskindrivna portar, T ex maskindrivna garageportar inklusive gångdörrar, styr- och säkerhetsutrustning, motorer beslagning och glasning. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.245	Entréplan och trappor, ramper, lastkajer, lyftbord	HG	HV	HV	
T2.9	Övrigt byggnad utväntigt				
T2.91	Snöröjning tak och borttagning av istappar	HV	HV	HV	
T2.92	Klottersanering utväntig	HG	HG	HG	
T3	BYGGNAD INVÄNDIGT Byggnadsdelar, Beskrivningar av de åtgärder ska utföras i byggnadens utrymmen och som inte är kopplade till ett installationssystem, redovisas under T3. Fönster, fösterdörrar, entreer redovisas under T2.2				Hyresgäst anvarar för klottersanering och skadegörelse invändigt.
	Golv				
	Ytskikt	HG	HV	HV	
	Skrapgaller	HG	HV	HV	HG städning och tömning under galler HG städning
	Infällda torkmaltor	HG	HV	HV	
	Väggar - avser ytskikt	HG	HG	HV	
	Tak (ljudabsorbenter, innertaksbeklädnarer, taklister)	HG	HV	HV	
	Dörrar	HG	HV	HV	
	T ex dörrar inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignal, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Branddörrar och brandavskiljande partier	HG	HV	HV	
	T ex branddörrar och brandavskiljande partier inklusive beslagning, glasning, motordrivna dörröppnare, stängningsautomatik och tätninjer. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignal, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Konstnärlig utsmyckning				
	Lösa konstföremål	HG	HG	HG	Ägs av HG
	Konstföremål som är fast monterad i fastighet	HV	HV	HV	
	Utrustning/inredning verksamhetsanknuten				
	Verksamhetsanknuta inventarier/utrustning, t ex whiteboard, lös idrottsutrustning, rehabinredning, slöjbänkar, AV utrustning, ej fast ansluten köksutrustning/hushållsmaskiner	HG	HG	HG	
	Förvaringsenheter				
	T ex lösa garderober, medicinskåp, värdeskåp, elevskåp	HG	HG	HG	
	Övrig inredning och inredningsdetaljer				
	Speglar i kommunikationsutrummen och hygienutrymmen	HG	HV	HV	
	Väggfasta klockor	HG	HV	HV	
	Gymnastiksalsinredning, fast monterad, såsom ribbstolar, bomsystem, linor, mål/korgar, upphängningsanordningar för redskap	HG	HG	HG	
T3.1	Driftutrymmen				
T3.11	Utrymmen för fastighetsförvaltning	HV	HV	HV	
T3.12	Driftrum för installationssystem	HV	HV	HV	
T3.13	Avfallsrum	HV	HV	HV	
T3.19	Övriga driftutrymmen	HV	HV	HV	
T3.2	Gemensamma utrymmen				
T3.21	Kommunikationsutrymmen, entréer invändigt				
T3.211	Entréer invändigt, entrehallar, foajeer, trapphus	HG	HV	HV	
T3.212	Trapphus	HG	HV	HV	

P3

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpende underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T3.213	Korridorer	HG	HV	HV	
T3.214	Inglasade gårdar, gallerier	HG	HV	HV	
T3.22	Tvättstugor	HG	HV	HV	
T3.23	Fritidsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.231	Bastutrymmen	HG	HV	HV	
T3.232	Aktivitetsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.24	Förvaringsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.25	Garage och parkeringsplatser	HG	HV	HV	
T3.26	Skyddsrum	HG	HV	HV	
T3.29	Övriga allmänna utrymmen	HG	HV	HV	
T3.3	Enskilda utrymmen				
T3.31	Bostäder	HG	HV	HV	
T3.32	Lokaler				
T3.321	Personalutrymmen	HG	HV	HV	
T3.322	Administration-/utbildningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.323	Föråds-/Arkivutrymmen	HG	HV	HV	
T3.324	Hygienutrymmen, WC, duschutrymmen	HG	HV	HV	
T3.325	Rengörings-/miljöutrymmen	HG	HV	HV	
T3.326	Affärslokaler	HG	HV	HV	
T3.327	Personalkök, utrustning	HG	HV	HV	Utrustning installerad av HV
T3.328	Avdelningskök, utrustning	HG	HV	HV	Utrustning installerad av HV
T3.329	Storköksutrustning, fast monterad t ex ugnar, kyl- och frysskåp, diskmaskiner, kylbänkar, transportörer	HG	HV	HV	Fast ansluten
T3.330	Storköksutrustning ex serverings- och utlämningsdiskar, montrar, flaskkytar, kylmöbler, värmerier, värmehällar.	HG	HG	HG	
T3.3211	Vårdutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3212	Undersökning-/Behandlingsrum	HG	HV	HV	
T3.3213	Steril-/Desinfektionsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3214	Beredningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3215	Labsalar, utrustning och inredning, dragskåp, punktsug	HG	HG	HG	
T3.39	Övriga lokaler				
T3.4	Husgrunder	HV	HV	HV	
T3.5	Kallvindar	HV	HV	HV	
T3.9	Övrigt byggnad invändigt				
T3.91	Klottersanering invändigt, åtgärda skadegörelse	HG	HG	HG	
T3.92	Invändig solskyddsanordning, persienner	HG	HG	HG	
T3.93	Städning och sanering invändigt	HG	HG	HG	
T4	VA-, VVS-, KYL-OCH PROCESSMEDIASYSTEM				
T4.1	VA-, fjärrvärme- fjärrkylnät mm i mark				
T4.11	Vattenledningsnät	HV	HV	HV	
T4.12	Spillvattennät, T ex servisledningar, tillstsensbrunnar, rensbrunnar, slamavskiljare, oljeavskiljare, fettavskiljare, avloppspumpstationer, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpstationer, avloppscisterner, avskiljare.	HV	HV	HV	
T4.13	Dagvattennät	HV	HV	HV	
T4.14	Dränvattennät	HV	HV	HV	
T4.15	Grundvattennät	HV	HV	HV	
T4.16	Fjärrvärmennät	HV	HV	HV	
T4.17	Fjärrkylnät	HV	HV	HV	
T4.2	Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad				
T4.21	Tappvattensystem i byggnad, T ex hydroforer, mekaniska filter, tryckstegningspumpar, vvc-pumpar, tappvattenledningar med isolering, mätare för temperatur och flöde, ventiler, tappventiler, vattenutkastare, blandare, nöd- och ögonluschar, slanghyllor och slangrullar.	HV	HV	HV	
T4.3	Avloppsvattensystem i byggnad, t ex avloppsledningar, avskiljare, pumpar och pumpstationer i byggnad, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpar. Sanitetsheter, badkar, tvättställ, tvättrännor, bidéer, klosetter, urinaler, diskbänkar, tvättbänkar, utslagsbackar, golvbrunnar, spygatter och valtenlås.	HV	HV	HV	
T4.4	Brandsläckningssystem				
T4.41	Vattensprinklersystem	HV	HV	HV	
T4.42	Vattendimsystem	HV	HV	HV	
T4.43	Gassläckssystem	HV	HV	HV	
T4.441	Brandposter	HV	HV	HV	
T4.442	Handbrandsläckare	HG	HG	HG	
T4.5	Kylsystem i byggnad				
T4.51	Komfort kylsystem i byggnad	HV	HV	HV	
T4.52	Processkylsystem i byggnad, t ex kyla för serverrum etc	HG	HG	HG	Kylaggregat, rumsmodell
T4.6	Värmesystem i byggnad				
T4.61	Bränslelager	HV	HV	HV	
T4.62	Värme produktions installationer	HV	HV	HV	

NP

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T4.626	Apparater i undercentraler för fjärrvärme	HV	HV	HV	
T4.63	Värmedistributionsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.64	Rök- och avgaskanaler	HV	HV	HV	
T4.65	Rök- och avgasreningsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.7	Luftbehandlingssystem				
T4.71	Luftbehandlingsinstallationer, T ex luftbehandlingsaggregat, luftfilter, filtervaktl, luftvärmare, luftkylare, ventilationsvärmeväxlare, luftfuktare och luftavfuktare.	HV	HV	HV	
T4.72	Luftdistributionsinstallationer, T ex givare, mätare, styr- och övervakningsenhets, fläktar, ventilationskanaler, luftspjäll, brandgasspjäll, brandgasfläktar och luftdon.	HV	HV	HV	HG's ansvar: Dragskåp, ej stationära fläktar, imkåpor spånsug, portabla luftrenare
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skydds nät, T ex luftdon, skyddsgaller, skyddsnät och filter för uteluftsintag och avlufts-öppningar.	HV	HV	HV	
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skydds nät	HV	HV	HV	
T5	ELSYSTEM				
T5.1	Elkraftssystem				
T5.11	System för eldistribution	HV	HV	HV	
T5.121	Belysningsarmaturer, allmän belysning utvändigt, fasadbelysning,	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.122	Belysningsarmaturer allmän belysning invändigt	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.123	Belysningsarmaturer för skrivtaylor, HG's hänvisningsskyltar	HG	HG	HG	
T5.124	Belysningsarmaturer för platsbelysning t ex arbetslampor, golvlampor, sänglampor	HG	HG	HG	
T5.125	Belysningssystem Nödljus-, Utrymning	HV	HV	HV	
T5.13	Elvärmesystem	HV	HV	HV	
T5.15	Reserv och nödkraftssystem	HV	HV	HV	
T5.18	Diverse elkraftssystem	HV	HV	HV	
T5.2	System för spänningsutjämning				
T5.21	Äskskyddsanläggningar	HV	HV	HV	
T6	TELE- OCH DATASYSTEM				
T6.1	Teletekniska säkerhetssystem				
T6.11	System för branddetektering och brandalarm	HV	HV	HV	Utvecklas i SBA.
T6.12	Inbrottslarmssystem	HG	HG	HG	
T6.13	System för entré- och passagekontroll,	HG	HG	HG	
T6.18	Verksamhetens egna larmer, trygghetslarm, patientsignalsystem	HG	HG	HG	
6.19	Hissalarm, larmtelefon	HV	HV	HV	Myndighetsreglerat
T6.2	Telesignalssystem				
T6.21	Entrésignalanläggningar	HG	HG	HG	
T6.22	Post-, kallelsesignalanläggningar	HG	HG	HG	
T6.23	Tidregistrering, Tidgivning, Väckning etc.	HG	HG	HG	
T6.3	Tele- och datakommunikationssystem				
T6.311	Telefonsystem, allmänt tillgängliga telefonsystem, porttelefon, snabbtelefon, högtalaranläggning, telefon-växelsystem.	HG	HG	HG	
T6.312	Intertelefonsystem	HG	HG	HG	
T6.32	System för ljud- och bildöverföring	HG	HG	HG	
T6.33	Datakommunikationsystem	HG	HG	HG	
T6.331	Datakommunikationsystem fastighetsautomation	HG	HG	HG	
T6.8	Diverse teletekniska system	HG	HG	HG	
T7	TRANSPORTSYSTEM				
T7.1	Anläggningar för avfallshantering, t ex , säckväxlare, sop-komprimatorer, grovsopanläggning, riskavfallsanläggning, kompostanläggning	HV	HV	HV	HG bekostar kårl och avfallshämtning
T7.2	Hissar	HV	HV	HV	
T7.22	Hydraulhissar, lyftbord	HV	HV	HV	
T7.28	Diverse hissar	HV	HV	HV	
T7.3	Rulltrappor och rullramper				
T7.4	Lyftanläggningar	HV	HV	HV	
T7.41	Patientlyftar, stationära och ej stationära.	HG	HG	HG	
T8	STYR- OCH ÖVERVAKNING				
T8.1	Styr- och övervakning för fastighetsdrift	HV	HV	HV	
T8.2	Styr- och övervakning för särskild verksamhetsutrustning	HG	HG	HG	Avser HG-specifik utrustning

NB