

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 9 december 2014
Tid Kl. 09.00
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande Mats Gerdau
Nämndsekreterare Görel Petersson

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Adjungering	
3.	Anmälningar	
4.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
5.	”Kvarnholmen under konstruktion sommaren 2014” <i>Utvärdering</i> KFKS 2013/540-201	
6.	Val av programalternativ Orminge centrum Stadsbyggnadsprojekt 9387 KFKS 2005/193	
7.	Detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1 Vikdalens småbåtshamn - övergång från enkelt till normalt planförfarande KFKS 2014/723-214, MSN § 298	
8.	Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1. Stadsbyggnadsprojekt 9233 <i>Yttrande under granskning</i> KFKS 2014/371-214	



Nr	Ärende	Noteringar
9.	Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2. Stadsbyggnadsprojekt 9233 <i>Yttrande under granskning</i> KFKS 2014/372-214	
10.	Detaljplan för del av fastigheten Älta 10:1 m.fl. fastigheter, Ältadalen i Älta <i>Antagande</i> KFKS 1997/125-214, MSN §342	
11.	Exploateringsavtal för del av fastigheten Älta 10:1 med flera fastigheter, Ältadalen i Älta, stadsbyggnadsprojekt 9612 KFKS 2009/211-251	
12.	Tilläggsavtal nr 1 till genomförandeavtal för förlängning av Tvärbanan till Nacka kommun <i>Informationsärende</i> KFKS 2013/20-251	
13.	Utbyggnads-PM för Lännbohöjden 9531 KFKS 2011/127-251	
14.	Finansiering och samordning av arbeten med bussgator och huvudleder <i>Motion den 15 april 2013 av Christina Ståldal, Mikael Carlsson, Johan Kjellman (NL)</i> KFKS 2013/236-530	
	Fastighetsärenden	
15.	Byggnation av Utskogens nya förskola <i>Startbesked</i> KFKS 2014/686-040	
16.	Byggnation Långsjöns nya förskola <i>Startbesked</i> KFKS 2014/975-290	
17.	Hyresgästanpassning och upprustning av B-huset, Nacka gymnasium <i>Startbesked</i> KFKS 2014/992-282	
18.	Delprojekt ombyggnad av lokal på Kommunalvägen 5, Boo <i>Beslut om utökad investeringsram</i> KFKS 2014/988-287	



Nr	Ärende	Noteringar
19.	Ombyggnad av kök, matsal och sophantering Skuru skola/förskola <i>Beslut om utökad investeringsram</i> KFKS 2013/707-220	
20.	Ny- och ombyggnation av Sickla skola <i>Slutredovisning</i> KFKS 2014/996-290	
21.	Myrans heldagsskola ombyggnad och kapacitetsökning <i>Slutredovisning</i> KFKS 2011/581-040	
22.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:16 – industri inom Kummelbergets industriområde KFKS 2014/870-284	
23.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 37:38, Lovisedalsvägen 27 KFKS 2014/897-284	
24.	Ny arrendeavgift för parkering för <i>Brf Nacka bus nr 2</i> i Ekängen KFKS 2014/999-261	
25.	Fastighetsreglering för del av fastigheten Solsidan 2:25 till Solsidan 2:24 på Svärdsö KFKS 2014/1001-264	
26.	Strategi för välfärdsfastigheter i Nacka stad och lokala centrum KFKS 2014/994-290	
27.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

”Kvarnholmen under konstruktion sommaren 2014”

Utvärdering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger stadsledningskontoret i uppdrag att systematisera strategier och metoder för levande stadsutveckling utifrån de erfarenheter och resultat som skapats hittills.

Sammanfattning

Under sommaren har Nacka kommun tillsammans med Kvarnholmen utveckling AB (KUAB) genomfört ett pilotprojekt där syftet har varit att testa metoder för att skapa levande och intressanta platser under byggtiden, både för de som bor här idag, besökare och för framtidens boende. Utvärderingen visar att totala antalet besökare på Kvarnholmen under sommarens aktiviteter är ca 20 000 personer. På webbplatsen kvarnholmen.com har man mätt en sextioprocentig ökning av antalet besökare från innan sommarens aktiviteter. I detta ärende presenteras en sammanställning och rapport med en utvärdering av projektet.

Ärendet

Under sommaren har Nacka kommun och Kvarnholmen utveckling AB genomfört ett pilotprojekt (Kvarnholmen Under konstruktion sommaren 2014) för att levandegöra utvecklingen av Nacka stad och skapa intresse för platsen Kvarnholmen. Utgångspunkt för arbetet har varit visionen för Nacka stad: ”Nära och Nyskapande”. I visionen ingår att vi ska utveckla staden i samspel med andra och att vi ska tänka nytt och innovativt. Det ska vara nära till bl.a. stadens puls, kultur och levande mötesplatser.

Syfte

Syftet har varit testa metoder för att skapa levande och intressanta platser under byggtiden, både för de som bor här idag, besökare och för framtidens boende. Syftet har också bärning på den framtagna risk- och sårbarhetsanalysen av tunnelbaneavtalet.



Två väsentliga risker som identifierats är vikande efterfrågan på bostäder samt negativ opinion på Nackas varumärke. Frågorna är nära varandra då försämrat varumärke dessutom att riskerar påverka värdet av mark och fastigheter, vilket i förlängningen påverkar kommunens ekonomi. Syftet med pilotprojektet och utvecklade arbetssätt för levande stadsutveckling är därför viktiga åtgärder för att minimera risker förknippade med tunnelbanans utbyggnad.

Målsättningar för projektet

Platsmarknadsföra Kvarnholmen

Det övergripande målet med det aktuella projektet har varit att marknadsföra Kvarnholmen som en attraktiv plats i Nacka stad och i Stockholm. Detta genom att locka ett stort antal och en mångfald av besökare.

Öppna upp byggarbetsplatsen för en trivsammare miljö

En särskilt viktig målsättning har varit att skapa liv och rörelse i området för att få både boende och Nackabor i övrigt ska känna att Kvarnholmen är en del av framväxten av Nacka stad.

En mångfald av verksamheter

Ytterligare en målsättning har varit att locka en mångfald av olika aktörer för att locka olika typer av besökare och göra det trevligare för boende på Kvarnholmen under byggtiden. Verksamheter skapar också förutsättningar för arbetstillfällen.

Prova metoder för att locka permanenta etableringar

Utifrån visionens ambition att också skapa en mer levande stad under byggtiden prova nya metoder för att locka permanenta näringslivsetableringar tidigt i ett områdes utbyggnad.

Testa nya arbetssätt

I enlighet med visionen utmana beprövade arbetssätt och utarbeta och driva igenom nya synsätt kring hur man bygger en stad och skapa nya möten mellan kommunen, olika aktörer, bygherrar och nackabor.

Resultat

Under sommaren har ett antal aktörer bedrivit verksamhet på Kvarnholmen:

Magiska trädgården i Disponentvillan - Magiska Barnarkitekter där man med fokus på barns rättigheter, hållbarhet och byggande driver en lekfull pedagogik och bygger tillsammans med barn och vuxna. I Magiska Trädgården har det under sommaren anordnas bland annat odling, kaféverksamhet, lekplats, workshops och ett VM i Trädhus, där inbjudna arkitektkontor och studenter under en helg tävlade.



Festivalen YARD och Äppelvillan – Företaget Huset Under Bron (HUB), som driver den populära nattklubben Trädgården i södra Skanstull i Stockholm, bedrev under sommaren två verksamheter på Kvarnholmen. I Disponentvillan huserade också nattklubben Äppelvillan under två helger i mitten/slutet av juli. Med Äppelvillan hade HUB en ambition att skapa en mångkulturell plats med fokus på integration.

YARD var en tvådagarsfestival med internationella artister och DJ:s som anordnades helgen 15 och 16 augusti i ett bussgarage vid Kvarnholmens sydvästra ände, precis invid Svindersviken.

Makaroni – i den tidigare Makaronifabriken har Malou Bergman, tidigare aktiv inom konstnärsgrupperna Candyland och Hammarby Artport, bedrivit verksamhet under namnet Makaroni tillsammans med en mängd andra konstnärer. Inom Makaroni finns konstnärsateljéer, galleri, utställningar, rum för workshop och projekt och foto/utklädningsstudio.

Den rosa husvagnen – Husvagnen har serverat mat och dryck med serveringstillstånd för alkohol, anordnat konserter, Kvarnholmen Open i boule och flera andra events. De har också samarbetet en del med närliggande båtklubb för att deras gäster skulle kunna utnyttja bryggorna till att bada. Den Rosa Husvagnen höll öppet varje vecka under sommaren mellan torsdag och söndag, kl 13-23.

Utvärdering

Sammanräknat aktörernas respektive besöksstatistik blev totalt antalet besökare på Kvarnholmen nästan 20 000 personer. På webbplatsen kvarnholmen.com har man mätt en sextioprocentig ökning av antalet besökare från innan sommarens aktiviteter.

Genomförda medieaktiviteter har genererat ett mycket stort marknadsföringsvärde. Genomslaget har varit brett i flera typer av media såsom nöjesmedia, livsstilsmagasin, lokaltidningar, branschmedia inom fastighetsfrågor, regional etermedia samt i dagstidningar. I artiklarna får både aktörerna och platsen stort utrymme. Kommunens och KUABs initiativ framgår också.

Utvärdering mot målsättningar

Sammanfattningsvis visar utvärderingen i bilaga 1 utifrån ovan projektets målsättningar: Målsättningen att sätta Kvarnholmen på kartan har projektet lyckats med. Även målsättningen att genom att ”öppna upp byggarbetsplatsen” åstadkomma en mer trivsam miljö för Kvarnholmsborna kan anses uppnådd.

Det fanns en förhoppning om att en mångfald av verksamheter skulle etablera sig. Utfallet av aktörer på plats blev inte riktigt som tänkt på förhand, och det blev större fokus på



kultur än vad som initialt var tanke. Vad gäller målsättningen att pröva miljön för permanenta verksamheter på sikt så är projektgruppen försiktigt positiv.

Det har funnits en målsättning att skapa, testa och driva nya och modiga arbetssätt inom stadsutvecklingen. Dels kan den anses lyckad då man har drivit igenom projektet och uppnått flera av de ovanstående målsättningarna. Projektets unika karaktär har dock resulterat i hög arbetsbelastning och utmaningar kring handläggningen av ärenden på myndighetssidan.

Mer utvecklade redovisningar av resultaten kan läsas i bilaga 1 ”Utvärdering projektet Kvarnholmen under konstruktion sommaren 2014” av Thomas Magnusson.

Ekonомiska konsekvenser

Kostnader för projektet har delats mellan Nacka kommun och KUAB där KUAB stått för merparten. Nacka kommuns del består i finansiering av gemensamma konsultkostnader samt vissa kostnader kopplat till upplåtande av tomställda kommunägda fastigheter.

Marknadsföringsvärdet för aktiviteterna bedöms vara mycket stort. Genomförda medieaktiviteter har genererat ett motsvarande annonsvärde på mellan 2,2 till 2,5 miljoner kronor. Genomslaget i för hållande till insatta resurser är därmed väldigt stort. I motsats till flera andra kommuner som investerar stora medel i stadsfestivaler har festivalen på Kvarnholmen inte belastat kommunens eller KUABs budget.

Det stora antalet besökare till Kvarnholmen och intresset för bostäder bedöms dessutom ge avgörande effekter på framtida näringslivsetableringar och värdeutveckling på bostäderna i området. Samma sak gäller för markvärdena i alla delar av Nacka stad.

Konsekvenser för barn

Flera av de aktiviteter som anordnats inom ramen för projektet har haft ett barnperspektiv och tillgängliga för alla åldrar. I Makaroni erbjuds en söndagsskola för barn och vuxna att tillsammans prova på olika konstformer. Magiska Barnarkitekter i Disponentvillan har med fokus på barns rättigheter, hållbarhet och byggande riktad till barn. Med lekfull pedagogik har verksamheten belyst barns rättigheter att påverka staden och för att lyfta klimatfrågan.

Makaroni och Magiska Barnarkitekter har också varit ett vidare stöd inom ramen för kommunens parallella projekt Konsten att skapa stad: Kolibri på Kvarnholmen. I projektet pågår ett dialogarbete med boende på Kvarnholmen där de har möjlighet att påverka sitt närområde. Stort fokus har varit på barnperspektivet, exempelvis har barnfamiljer fått arbeta fram förslag för en ny lekplats.



Arbetet ligger också i linje med de förslag som arbetats fram av inflytandepiloter inom ramen för årets uppdrag till Ungt Inflytande kring att leva i en byggarbetsplats. Idén med Ungt inflytande är att använda de kommunala feriearbetsplatserna för att skapa nya arenor för unga mänskors engagemang och inflytande i kommunala frågor. Genom Ungt inflytande vill Nacka kommun i enlighet med artikel 12 i barnkonventionen skapa en dialog mellan unga och tjänstemän och beslutsfattare genom att ge ungdomarna verkliga uppdrag att arbeta med.

Fortsatt arbete

Projektet utvecklat samspelet mellan KUAB och Nacka kommun och ambitioner finns för fortsatt arbete med att levandegöra Kvarnholmen även under 2015. Alla aktörer är positiva till att fortsatt driva verksamhet på Kvarnholmen, om än i olika form och med olika mycket bearbetning av den egna verksamheten, om de tillåts fortsätta sina verksamheter.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger stadsledningskontoret i uppdrag att systematisera strategier och metoder utifrån de erfarenheter och resultat som skapats hittills. Uppdraget innebär bl.a. att ta fram gemensamma strategier, metoder och riktlinjer för hur Nacka kommun ska fortsätta arbetet med att **ansvarsfullt och hållbart** arbeta med:

- **Mod, kreativitet och innovation.** Hur ska vi i praktiken skapa förutsättningar för den Nära och nyskapande staden som visionen målar upp? Hur integrerar vi visionen och strategin Öppna konsten i Konsten att skapa stad?
- **Tillsammans i samspel.** Hur arbetar vi med medborgardialog och medskapande tillsammans med nackaborna, byggherrar och aktörer?
- **Välkomnande under tiden.** Hur kan vi upplåta byggnader och mark för t.ex. kulturaktiviteter under tillfälliga förhållande? Hur kan vi i samspel med byggherrar och aktörer arbeta med evenemang för att aktivera platser? Hur arrangerar vi för en effektiv och korrekt myndighetsutövning kring evenemang?

Arbetet med levande stadsutveckling och Konsten att skapa stad hålls framöver samman under den samlade rubriken Konsten att skapa stad.

Bilagor

Bilaga 1 Utvärdering Projektet Kvarnholmen Under konstruktion sommaren 2014
av Thomas Magnusson

Klara Palmberg Broryd
Stadsutvecklingsstrateg
Stadsledningskontoret

Sam Carlsson
Pressansvarig
Kommunikationsenheten



UTVÄRDERING

**Kvarnholmen
Under konstruktion
sommaren 2014**

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Introduktion & disposition	3
3	Bakgrund	4
3.1	Projektets framväxt.....	4
3.2.	Förväntningar & målsättningar	5
4	Verksamma aktörer.....	6
4.1	Magiska Trädgården	7
4.2	Huset Under Bron (HUB)	7
4.2.1	Äppelvillan	8
4.2.2	Festivalen YARD	8
4.3	Makaroni.....	9
4.4	Den Rosa Husvagnen.....	10
5	Utvärdering.....	10
5.1	Besöksstatistik	10
5.2	Press och PR.....	11
5.3	Webbstatistik kvarnholmen.com	13
5.4	Utvärdering av förväntningar och målsättningar.....	13
	”Sätta Kvarnholmen på kartan”	14
	Öppna upp byggarbetsplatsen för en trivsammare miljö	14
	En mångfald av verksamheter	15
	Pröva miljön för permanenta verksamheter på sikt	15
	Testa nya arbetsätt	16
6	Slutord	17
7	Citerade arbeten	18

I Uppdraget

Thomas Magnusson har författat denna rapport och utvärderat projektet ”Under konstruktion” på Kvarnholmen som en del i ett examensarbete på avancerad nivå vid programmet Sustainable Urban Planning and Design vid Kungliga Tekniska Högskolan. ”Under konstruktion” pågick från 15 juni till 31 augusti 2014 och innebar kort att vissa ytor på Kvarnholmen öppnades upp för kulturella ändamål under sommaren. Utvärderingen skedde mellan 1 september och 30 oktober 2014.

Uppdragsgivare var Nacka kommun, och stadsutvecklingsstrateg Klara Palmberg Broryd, som också varit handledare för utvärderingen. Utvärderingen ingår i ett större examensarbete där författaren undersöker hur tillfälliga verksamheter fungerar i stadsbyggnadsprocessen; mer specifikt om hur och varför en kommun som Nacka kan implementera och arbeta utifrån ’idéburen stadsförbättring’ (översatt från engelskans begrepp ’Tactical urbanism’).

2 Introduktion & disposition

Följande text sammanfattar sommaren på Kvarnholmen 2014 och projektet ”Under konstruktion” som drivits av huvudintressenterna Nacka kommun och Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB). Andra inblandade har varit konsulter inom urban utveckling och inom marknadsföring, samt verksamma aktörer på plats på Kvarnholmen. Med sommaren på Kvarnholmen och projektet ”Under konstruktion” åsyftas perioden 15 juni till 31 augusti 2014 och de för platsen nya aktiviteter och verksamheter som pågått under denna tid. Första delen ger en kort bakgrund till projektet där initiativtagare och deras förväntningar presenteras. På detta följer en presentation av aktörerna som verkat på platsen under perioden. Efter detta utvärderas projektet ur fyra aspekter; (1) Antalet besökare till de olika verksamheterna på plats, (2) en sammanställning av den medieexponering som projektet gett, (3) de mätbara effekterna av projektet på KUAB:s hemsida i avseende antalet besök samt (4) en kvalitativ analys av om och hur förväntningar och målsättningar uppnåtts. Analysen baseras på 11 intervjuer genomförda med inblandade mellan den 14 september och 2 oktober 2014. De intervjuade är:

Från Nacka kommun

Klara Palmberg Broryd (stadsutvecklingsstrateg), *Bastian Vreede* (exploateringsingenjör och projektledare för utvecklingen av Kvarnholmen), *Sam Carlsson* (presschef), *Anna Green* (miljöchef) och *Anna-Karin Romanus Gillström* (bygglovshandläggare). Alla intervjuade på Nacka Stadshus.

Från KUAB (Kvarnholmen Utveckling AB)

Nicklas Backfjärd (VD). Intervjuad i KUAB:s lokaler, Kvarnholmen

Från Evoluzion (konsultföretag)

Håkan Lutz. Intervjuad i KUAB:s lokaler, Kvarnholmen

Från de verksamma aktörerna

Amanda Larsson (Magiska Trädgården), *Malou Bergman*, (Makaronifabriken), *Jakob Grandin* (Huset Under Bron - Äppelvillan och YARD), *Manuel Vidal* (Den Rosa Husvagnen). Amanda och Malou intervjuades på plats på Magiska Trädgården och Makaronifabriken. Jakob på sitt kontor på Brännkyrkagatan samt Manuel på Kulturhuset i Stockholm.

Rapporten hänvisar också vid några tillfällen till ett utvärderingsmöte av projektet som hölls den 4 september på KUAB:s kontor på Kvarnholmen. Medverkande var Klara Palmberg Broryd, Nicklas Backfjärd, Assi Abdel-Baki, Bastian Vreede, Sam Carlsson, Håkan Lutz, Anders Börjeson (Näringslivsdirektör, Nacka kommun) och Petra Tunheden (PR-byrå OakRiver). I denna rapport omnämns ofta ”projektgruppen”. Det refererar då till ovanstående personer undantaget de två sistnämnda. Vid referens till någon av de intervjuades svar i följande text används den intervjuades initialer, till exempel KPB – Klara Palmberg Broryd eller JG – Jakob Grandin.

3 Bakgrund

3.1 Projektets framväxt

År 2006 antogs ett programarbete för utvecklingen av Kvarnholmen där det betonades att platsen skulle bli till en mer levande stadsdel (Nacka kommun, 2005). Under visionsarbetet för utvecklingen mynnade diskussionen mellan boende, kommun, KF, JM och ytterligare aktörer ut i att man ville betona fyra olika rum; det kulturella, det gröna, det centrala och det marina rummet. (Ångström, 2013). Kvarnholmen är idag Nackas största stadsbyggnadsprojekt och utvecklingsbolaget Kvarnholmen Utveckling AB, bestående av JM, Peab och Folksam, sköter bland annat utbyggnad, samordning, information och försäljningen av nya lägenheter från sitt kontor på Kvarnholmen (NB).

När Bastian Vreede på exploateringsenheten tog över Kvarnholmsprojektet i slutet av sommaren 2012 var han övertygad om att bostadsutbyggnaden på platsen skulle bli bra med tanke på områdets karaktär, men det som bekymrade honom var hur man åstadkommer en ”levande stadsmiljö”. Det ledde honom till att initiera en grupp på kommunen för att diskutera detta. Presschef Sam Carlsson, som varit delaktig genom hela projektet, fanns till viss del med i denna grupp. (BV) Gruppen hade många idéer men saknade såväl medel som kunskap och tid för att genomföra dem (KPB, BV). I detta skede kom Klara Palmberg Broryd, stadsutvecklingsstrateg, in i bilden. I Nacka stads vision ”Nära och nyskapande” betonas att levande och hållbara städer ska skapas (Nacka kommun, 2014). Klara såg en möjlighet att översätta vision till verklighet på Kvarnholmen. Hon drog ganska snart slutsatsen att någon annan utanför gruppen kunde hjälpa till att driva projektet att levandegöra Kvarnholmen, samtidigt som hon insåg vikten av att också involvera KUAB i processen. Hon blev inspirerad av Bastians engagemang och tog till uppgift att förankra idén i KUAB:s ledning. (KPB) Detta sammanföll med att Nicklas Backfjärd, KUAB:s VD från årsskiftet 2012/2013 (NB), fick som del i sitt uppdrag att försöka levandegöra Kvarnholmen (KPB).

Klara och Nicklas kom bra överens och började tillsammans leta konsulter för att driva projektet till nästa steg. I och med detta fanns en överenskommelse att KUAB och kommunen, genom stadsutvecklingsbudgeten, skulle dela på kostnaderna för konsulten. (KPB)

Efter gemensam utvärdering (KPB och NB) av ett antal möjliga konsulter valdes Håkan Lutz, som driver konsultföretaget Evoluzion, baserat i Stockholm. Han fick ett första samtal under hösten 2013 och blev under vintern ombedd att ta fram en plan för hur en process/arbetsmodell för projektet skulle se ut. Håkan har ett stort kontaktnät inom den kulturella sfären och började i sin tur att kontakta entreprenörer att inhysa på Kvarnholmen. Idén om en ”styrda accelererad gentrifieringsprocess” föddes i Håkans arbete, och en tanke om att det borde finnas tillgång till tomma lokaler på platsen och grupper med ett intresse i att etablera sig i dessa. (HL) Han utarbetade en fyraårsplan för projektet:

Hela tiden i relationen med de här [aktörerna] så har jag varit klar med att det här är en kort period som man möjlighet att göra icke-kommersiella saker. Därmed är den styrd... Det finns en byggperiod och vi vet precis vilken målgruppen är. Den är oerhört kapitalstark. Det finns inte utrymme för nåt slags flummigt, kulturellt gulligull om 10 år. Noll. Där emot finns det ett glapp in-between där de som äger den här holmen kan ha, om de bara ser, stor nytta av att släppa till kapital, ytor, lokaler osv åt verksamheter som inte är kommersiella, som då får en möjlighet som annars är väldigt svårfunnen i Stockholm. (HL)

Håkan blev den första kontakten utåt mot aktörerna. Efter att han hittat aktörer som han fann lämpliga beslöts tillsammans med projektgruppen och KUAB att släppa in Amanda Larsson, Malou Bergman, Huset Under Bron samt Manuel Vidal och Kaspar Druml för att driva verksamhet på Kvarnholmen. Deras respektive verksamheter redogörs för i del 4.

3.2. Förväntningar & målsättningar

Det finns inga dokumenterade målsättningar och ingen uttalad lista på vilka förväntningar som fanns inför projektet Under konstruktion. Sam medger att det inte funnits några kvantitativa mål för projektet, men att det hänger ihop med att det är oerhört svårt att se vart ett pilotprojekt av den här typen tar vägen (SC). Däremot har intervjuerna kunnat skönja ett antal väldigt viktiga aspekter som projektgruppen värdesatt och burit med sig under hela processen. Författaren har identifierat några av dem:

- **”Sätta Kvarnholmen på kartan”.** Flera i projektgruppen uttrycker att man vill ”sätta Kvarnholmen på kartan”. (KPB, BV, SC). Det är ett vagt formulerat mål som ingen på förhand hade kvantifierat till siffror eller bestämt en utvärdering för efter sommarens aktiviteter, även om Håkan ombad aktörerna att räkna antalet besökare till respektive verksamhet.

- **Öppna upp byggarbetsplatsen för en trivsammare miljö.** En annan viktig målsättning var att skapa liv och rörelse för de som bor på Kvarnholmen, att få dem att känna sig som en del av Nacka (SC). Det syntes också tydligt i de artiklar som projektet genererade; att man ”öppnade upp” ytor av byggarbetsplatsen för att göra något roligt och trivsamt under tiden som det är just en byggarbetsplats. Även om detta blev en rubriksättning som spred sig bland nyhetsmedier märks det att det var en del i marknadsföringen, att visa att projektet också är till för de boende på Kvarnholmen (se exempelvis (Fastighet & Bostadsrätt, 2014).
- **En mångfald av verksamheter.** Det fanns en förhoppning om att få till en mångfald av olika aktörer för att locka olika typer av besökare. I Håkans plan för första sommaren fanns exempelvis tankar på en slags ”containerstad” vid den norra kajen och en stadsodling på östra delen av Kvarnholmen (Lutz, Projekt Kulturevolution, 2013). Vidare nämner Sam att man arbetat mot att knyta en restauratör till platsen, och han påpekar att det är väldigt viktigt att erbjuda verksamheter med mat- och dryckservering för att besökarna ska komma (SC).
- **Pröva miljön för permanenta verksamheter på sikt.** En förhoppning var självklart också att verksamheterna skulle få en bra start för att kunna utvärdera en eventuell förlängning av deras tid på platsen, helt enkelt att pröva miljön för permanenta verksamheter på sikt. Bastian förklarar att syftet med projektet aldrig uttalat har varit att släppa fram pop-up entreprenörer som har för avsikt att försvinna efter en period. Han pekar dock på att ”det tillfälliga” är en tolkningsfråga:

”Den temporära karaktären är väl just för att man befinner sig i ett område som, när det är fullt ubyggt, i alla fall inte där de sitter idag, har plats för de verksamheterna... Sen ger man dem chansen så länge de funkar att göra nånting nästa sommar igen... I det stora perspektivet är det ju temporärt då men i det lilla kan man ju se det som semi-permanent, och det tycker jag, det är väl bara kul... Om de där verksamheterna nu slår lite rot... då har vi skapat några nya verksamheter som kanske sysselsätter några människor och bidrar till trivsel och är till samhällets gagn.” (BV)

- **Testa nya arbetssätt.** Ytterligare en ambition och målsättning var att utmana beprövade arbetssätt och utarbeta och driva igenom nya synsätt kring hur man bygger en stad (SC, KPB), i enlighet med visionen för Nacka stad. Ett pilotprojekt av den här karaktären måste testas, utvärderas och justeras, det är flera i projektgruppen överens om (KPB, HL, BV).

4 Verksamma aktörer

Nedan följer en sammanställning över de verksamheter som verkat på Kvarnholmen under sommaren 2014; vilka aktörerna är, deras erfarenheter, var de huserat och med vilka förutsättningar.

4.1 Magiska Trädgården

I den gamla Disponentvillan från 1931 på en kulle på centrala Kvarnholmen (Ångström, 2013) har entreprenören Amanda Larsson drivit Magiska Trädgården. Disponentvillan ägs av Nacka kommun, som köptes in 2009 med tanken att utveckla området för skola. Villan delades med aktören Huset Under Bron som anordnade nattklubb under fyra tillfällen på samma plats. Amanda är grundare av Magiska Barnarkitekter, där hon med fokus på barns rättigheter, hållbarhet och byggande driver en lekfull pedagogik och bygger tillsammans med barn och vuxna. Detta för att belysa barns rättigheter att påverka staden och för att lyfta klimatfrågan. I Magiska Trädgården har det under sommaren anordnas bland annat odling, kaféverksamhet, lekplats, workshops och ett VM i Trädhus, där inbjudna arkitektkontor och studenter under en helg tävla. Juryn bestod av så väl barn, Nacka kommuns stadsarkitekt Eva-Maria Persson, som forskare från KTH. Hon anordnar vidare yoga- och Capoeira-lektioner, styrketräning för nyblivna mammor samt arbetsplatser för studenter och frilansare i villan. (AL) I många avseenden är verksamheten riktad mycket mot de boende på Kvarnholmen.



Fr v: Magiska Trädgårdens position på Kvarnholmen, Trädhus av arkitektkontoret Urbio och pressbild från Magiska Trädgårdens hemsida (Magiska Trädgården, 2014).

Magiska Trädgården öppnade den 15 juni, och Amanda fick tillträde till villan cirka tre veckor innan. På den tiden byggde hon upp uteserveringar och lekmoment. Amanda gick in i verksamheten med ett kontrakt som sträckte sig till sista september, något som under augusti förlängdes en månad till sista oktober (AL). Hon berättar att efter det ska projektgruppen och KUAB utvärdera resultatet för att se över verksamhetens framtid på platsen. KUAB har stöttat Magiska Trädgården ekonomiskt i form av i form av startbidrag, utveckling av hemsida och sponsring av events så som VM i Trädhus (NB). Kommunens parkenhet har också hjälpt Amanda med den odling hon har satt upp.

4.2 Huset Under Bron (HUB)

Företaget Huset Under Bron (HUB), som driver den populära nattklubben Trädgården i södra Skanstull i Stockholm, bedrev under sommaren två verksamheter på Kvarnholmen, Äppelvillan och festivalen YARD. Intervjun genomfördes med Jakob Grandin, en av grundarna till HUB.

4.2.1 Äppelvillan



Fr v: Äppelvillans position på Kvarnholmen, pressbild Nacka Värmdö Posten (Frejning & Lundin, 2014), Pressbild Nöjesguiden (Tamléht, 2014).

I Disponentvillan huserade alltså också nattklubben Äppelvillan under två helger i mitten/slutet av juli. Äppelvillan var från början tänkt som en filial till nattklubben Trädgården. (JG) Jakob berättar att det fanns politiska och socioekonomiska incitament till Äppelvillan; att skapa en mångkulturell plats med fokus på integration. Det yttrade sig bland annat i att flera inbjudna artister kom från områden i Stockholm med höga andelar befolkning av utländskt ursprung. HUB lyfte även jämställdhetsfrågor i marknadsföringen (JG). Planen långsiktigt var att få Äppelvillan att växa som dels en restaurang, men också en plats för konst, kultur och barn; *"en levande mötesplats för Kvarnholmen och för staden att få upp ögonen för"* (JG). De initiala tankarna om ett mer permanent Äppelvillan ändrades till ett förslag om att under 10 tillfällen ha klubbverksamhet. Detta efter att HUB först blivit bortvalda till förmån för en annan aktör, för att sedan bli återkallade. Vid det laget hade tiden för planering förkortats och HUB valde bort möjligheten att bedriva restaurang på platsen. I slutändan anordnades Äppelvillan endast vid fyra tillfällen. Tillståndsmyndigheten, miljöenheten, gav som förslag att HUB skulle testa fyra tillfällen och att de sedan tillsammans kunde utvärdera hur de skulle gå vidare. (JG) Efter de fyra tillfällena drog sig HUB ur efter att inte varit nöjda med sitt serveringstillstånd.

4.2.2 Festivalen YARD

YARD var en tvådagarsfestival med internationella artister och DJ:s som anordnades helgen 15 och 16 augusti i ett bussgarage vid Kvarnholmens sydvästra ände, precis invid Svindersviken. I samband med att HUB planerade för Äppelvillan fick de ett hyresavtal för att hyra SL-bussgaraget vid Hästholtmssundet för festivaländamål. Jakob berättar att vanligen vid festivaler som ska äga rum under sommaren försöker man börja boka gäster redan på hösten innan. Perioden för bokningar blev alltså väldigt begränsad i fallet med YARD. (JG) YARD möjliggjordes också med hjälp av sponsorer som Carlsberg och Adidas. I samband med festivalen anordnades båtfester som transporterade festivalbesökare mellan innerstaden och festivalområdet. Dessutom anordnade HUB en egen busslinje, linje 0, som transporterade besökare från Stureplan och Trädgården och till Äppelvillan och YARD under sommarens aktiviteter. (Huset Under Bron, 2014)



Fr v: YARD:s position på Kvarnholmen, pressbilder Allt om Stockholm (Eriksson & Rehnqvist, 2014)

4.3 Makaroni

På 1000 m² i den tidigare Makaronifabriken, mellan norra kajen och Kvarnholmens mer centrala delar, har Malou Bergman, tidigare aktiv inom konstnärsgrupperna Candyland och Hammarby Artport, bedrivit verksamhet under namnet Makaroni under sommaren 2014 tillsammans med en mängd andra konstnärer. Inom Makaroni finns konstnärsateljéer, galleri, utställningar, rum för workshop och projekt och foto/utklädningsstudio. Så småningom ska Makaroni också inrymma en boutique/SmARTshop, med försäljning av återvunna och användbara konstföremål, samt en ”Söndagsskola” där barn och vuxna tillsammans får chansen att prova på olika konstformer. (MB)



Fr v: Makaronis position på Kvarnholmen, fasadvy från makaroni.se (Makaroni, 2014), pressbild från Kvarnholmens hemsida (Kvarnholmen Utveckling AB, 2014).

Makaronifabriken ägs av Nacka kommun, som köpte in fastigheten 2009 av samma anledning som Disponentvillan. Den 15 juni öppnade verksamheten, efter ungefär 4 veckors förberedelsetid efter att avtal och budget stått klart. Malou är ansvarig för att se till att få ateljéerna som finns till förfogande uthyrd. Under september flyttade de första konstnärerna in i ateljéerna på plan 3, men innan dess har flera konstnärer ställt ut i lokalerna på nedre plan. (MB) Gällande avtal så pågår i skrivande stund utformningen av ett kontrakt för hyran av det nedre planet, där Malou huserar med sin egen verksamhet. Det finns en ambition att verksamheten ska växa och förhoppningsvis finnas kvar på platsen, men hyreskontrakten utformas på ett år i taget. KUAB har hjälpt till att finansiera kostnader för Makaroni, omkring 600 000 kr för löner och kostnader för marknadsföring (NB).

4.4 Den Rosa Husvagnen

På Kvarnholmens nordvästra del i ett gathörn med närhet till vattnet har Den Rosa Husvagnen varit placerad under sommaren 2014. Kompisarna Manuel Vidal och Kaspar Druml driver Husvagnen vid sidan om sina respektive vardagssysselsättningar.



Fr v: Den Rosa Husvagnens position på Kvarnholmen, pressbilder från Kvarnholmens hemsida (Kvarnholmen Utveckling AB, 2014).

Husvagnen har serverat mat och dryck med serveringstillstånd för alkohol, anordnat konserter, Kvarnholmen Open i boule och flera andra events. De har också samarbetet en del med närliggande båtklubb för att deras gäster skulle kunna utnyttja bryggorna till att bada. Den Rosa Husvagnen höll öppet varje vecka under sommaren mellan torsdag och söndag, kl 13-23 (rosahusvagnen.com). Manuel beskriver verksamheten som en kulturupplevelse och en matvagn på samma plats. Husvagnen har funnits i flera år och har tidigare varit på plats på olika festivaler runt om i landet och även stått på Nytorps gärde i södra Stockholm. (MV)

Verksamheten möjliggjordes med hjälp av finansiell backning vad gäller marknadsföring, material, anslutningar m.m. från KUAB (NB, MV). Husvagnen var öppen torsdag till söndag hela sommaren, och 2014 ses som ett uppstartsår till en möjlig fortsättning och ett förhoppningsvis mer långsiktigt tidsperspektiv. (Den Rosa Husvagnen, 2014)

5 Utvärdering

I det här avsnittet sammanfattas först de kvantitativa resultaten av Under konstruktion. I första delen redogörs för sammanlagd och verksamhetsspecifik besöksstatistik. På detta sammanfattas nyhetsklipp i medier som berört projektet och i den tredje delen redovisas besöksstatistik avseende trafiken på Kvarnholmens hemsida före, under och efter sommarens aktiviteter. Avslutningsvis utvärderas förväntningar och målsättningar utifrån en mer kvalitativ bedömning.

5.1 Besöksstatistik

Sammanräknat aktörernas respektive besöksstatistik blev totalt antalet besökare på Kvarnholmen som tog del av festivalen YARD, Äppelvillan, Magiska

trädgården, Makaronifabriken och/eller Den Rosa Husvagnen 19813 personer. Antalet besökare är inte räknat som unika, och siffran bör analyseras med detta i åtanke. Håkan påpekar att det endast är en uppskattning gjord av aktörerna (Utvärderingsmöte, 2014). Festivalen YARD stod ensam för att locka 2800 besökare på fredagen och 4300 besökare på lördagen. Jakob uppger att antalet unika besökare till festivalen var omkring 6000 (JG). Äppelvillan lockade 2358 personer under de fyra dagar man hade öppet (från 1086 på invigningsfredagen till 202 den andra lördagen). Statistiken anger inte hur många av de som besökte Äppelvillan första kvällen som återkom under kommande tre dagar. Magiska Trädgården lockade sammanlagt under 2,5 månads tid cirka 6500 besök. Amanda har fört noggrann statistik och separerat förskolebesök från förbipasserande och helgbesökare från vardagsbesökare. Över 2500 besök var barn. Invigningsdagen och helgen för VM i trädhus har också separat statistik. (Lutz, Besöksstatistik, 2014). Makaroni och Den Rosa Husvagnen har inte haft riktigt samma tillströmning av besökare. Den Rosa Husvagnen lockade 2225 besökare, varav ungefär en fjärdel barn och en fjärdedel boende. Makaroni lockade 1540 besökare varav 1000 på invigningen. (Lutz, Besöksstatistik, 2014) En sammanställning av antalet besökare finns i diagrammet nedan.

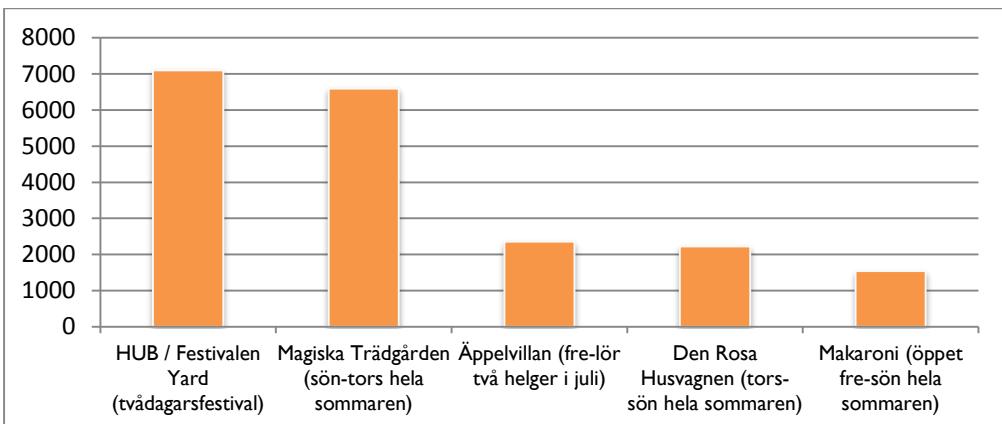


Diagram 1. Håkans sammanställning av besöksstatistiken 15 juni till 31 augusti. (Lutz, Besöksstatistik, 2014)

5.2 Press och PR

PR- och kommunikationsbyrån OakRiver konsulterades för att dokumentera projektets medieexponering, aktörernas medieexponering samt spridning i sociala medier. Deras sammanställning utgör underlaget för detta stycke (OakRiver AB, 2014). Av sammanställningen framgår att webbtidningarna Byggkontakt, Byggnyheter, Fastighetssverige och Fastighet & Bostadsrätt uppmärksammade händelserna på Kvarnholmen under sena maj och tidiga juni i varsin respektive artikel. Artiklarna berättade om projektets huvudintressenter och deras arbetssätt att ”öppna upp byggarbetsplatsen” för kultur, mat och underhållning. (OakRiver AB, 2014) Verksamheterna presenterades i Fastighet & Bostadsräts artikel den 9 juni (Fastighet & Bostadsrätt, 2014), och även i Nacka Värmdö Posten (NVP) den 8 juni (Hagelin, 2014). Dagens Nyheter, SVT ABC och lokaltidningen Mitt i

rapporterade även de om Kvarnholmen tidigt i juni, varav den förstnämnda satte rubriken ”Kvarnholmen ska bli partyö i sommar” (Lindström, 2014).

Boken ”Kvarnholmen – en unik historia”, som togs fram av KUAB för att belysa öns historia (Ångström, 2013), blev den 22 juni omskriven i Dagens Nyheter, som en av tio nya Stockholmsböcker (Gyllenberg, 2014). Arkitektur- och designmagasinet FORM uppmärksammade utvecklingen på Kvarnholmen och artikeln relaterar projektet till ”Konsten att skapa stad” och ambitionerna för Västra Sicklaön i framtiden. Vidare publicerade Nöjesguiden och Rodeo Magazine varsın artikel om Äppelvillan. (OakRiver AB, 2014) Dagens Nyheter porträtterade Äppelvillan som en ”klubb mot racism” och DN På Stan följde upp dagen efter med att berätta om klubbens ambitioner och fokus, samt visa en karta över Kvarnholmens läge (Dagens Nyheter, 2014) (OakRiver AB, 2014).

Tvådagarsfestivalen YARD fick publicitet i NVP, DN På Stan och tidningen GAFFA i mitten av juni. NVP gjorde i slutet av juni ett större reportage om både Äppelvillan och YARD, där även aspekter som den nystartade busslinje 0 som ska underlätta för besökare till och från Kvarnholmen samt platsens kulturhistoriska värden fick utrymme (Frejing & Lundin, 2014). Nöjesguiden rapporterade i slutet av juni om vilka artister som skulle spela på Äppelvillan. Dagens Nyheter belyste återigen Kvarnholmen, denna gång som en av Sommar-Stockholms höjdpunkter med Äppelvillan och YARD. I början av juli uppmärksammades Äppelvillan i Östermalmsnytt samt i Dagens Nyheters ”Klubbspalt”. (OakRiver AB, 2014)

18 juli publicerade Nöjesguiden en artikel med rubriken ”Äppelvillan stänger” med förklaringen att arrangörerna inte kommer överens med myndigheter gällande villans öppettider (Tamleht, 2014). I början av augusti uppmärksammade också NVP detta i en längre artikel och intervju med arrangören. I denna artikel framkom att festivalen YARD fick förkortade öppettider och Jakob Grandin pekade på Nacka kommunens ovana som en av orsakerna (Lundin, 2014). 15 augusti informerade både NVP och Metro om festivalen, som också inleddes denna dag. I NVP den 19 augusti uppmärksammades också bouletturneringen Kvarnholmen Open Boule i en mindre notis. (OakRiver AB, 2014)

I slutet av augusti publicerade Nöjesguiden en längre artikel som problematiserar situationen för Stockholms nattklubbar, och jämför deras situation med rådande bostadsbrist. I artikeln går att läsa ”*man kan alltså säga att... [Äppelvillans arrangörer]... hjälper Nacka kommun med att gentrifiera området... De hade dock bara öppet en kort tid eftersom de inte fick förlängt tillstånd. I slutändan är det... mycket skrammel kring ingenting, och frågan kvarstår – vill oberoende kultur- och klubbarrangörer verkligen vara del i den typen av styrda stadsutvecklingsprocesser? Vill vi verkligen användas för att gentrifiera förorten, oavsett om det är Nacka eller Hökarängen?*” (Samuelsson, 2014)

Vad gäller spridningen i sociala medier visas att sammanlagt mer än 300 inlägg har gjorts i sociala medier under juni, juli och augusti som handlar om

Kvarnholmen (toppat av Twitter, följt av Facebook och Instagram). Borträknat är stängda profiler och artisterna på Äppelvillan och YARD:s egna profiler. Det är dock svårt att uttala sig om hur många följare de personer som gjort inlägg om Kvarnholmen i Nacka och om inlägget handlar om något av eventen kopplade till ”Under konstruktion” eller inte. Pressansvarige Sam Carlsson gör dock bedömningen att 300 inlägg kan vara något missvisande och att det i själva verket kan vara många fler inlägg och väldigt många som har nåtts av de inlägg som har gjorts (SC).

5.3 Webbstatistik kvarnholmen.com

Ytterligare en aspekt som används för att utvärdera Under konstruktion är aktiviteten på KUAB:s hemsida, det vill säga antalet besökare på webbplatsen kvarnholmen.com. Detta stycke bygger på KUAB:s sammanställning över webbstatistiken som delgavs författaren av KUAB:s marknadsansvarige Assi Abdel-Baki (Kvarnholmen Utveckling AB, 2014) (Utvärderingsmöte, 2014). Antal träffar har mätts på daglig basis från mars till sista augusti 2014 och det går en relativt tydlig skiljelinje mellan antalet besökare före och efter den mest intensiva tiden av aktiviteter på Kvarnholmen, totalt en sextioprocentig ökning från innan sommaren.

Under perioden tre månader innan och fram till den 4 juni (datumet för pressvisningen) hade hemsidan i snitt 97 besök per dag, varav 47 unika. Under de mest intensiva veckorna under sommaren, då verksamheterna hade etablerat sig, hade webbplatsen bland annat

- 517 besök den 4 juni, pressvisning och DN-artikeln om ”partyö” publicerades
 - 389 besök den 8 juni när DN en bilaga om Kvarnholmen, gjord av KUAB,
 - 346 besök den 12 juni efter annonser i DN, SvD och Mitt i-tidningen,
 - 422 besök den 15 juni på Kvarnholmens dag samt
 - 318 besök den 27 juni då Äppelvillan premiäröppnade.
- (Kvarnholmen Utveckling AB, 2014)

Efter denna period och fram till sista augusti hade sidan i snitt 154 besök per dag. Antalet unika besökare och antalet sidvisningar hade också ökat mycket. Anmärkningsvärt var vidare att undersidan ”Hitta hit” hade stigit från den sjätte mest besökta undersidan till kvarnholmen.com till en tredjeplats i slutet av sommaren, något som KUAB:s marknadsansvarige Assi Abdel-Baki ser som ett positivt tecken på att platsen Kvarnholmen börjar etablera sig hos Stockholmarena.

5.4 Utvärdering av förväntningar och målsättningar

Följande diskussion är baserad på de 11 intervjuer som genomfördes med inblandade aktörer mellan den 14 september och 2 oktober 2014, samt utvärderingsmötet i projektgruppen den 4 september 2014. Under utvärderingsmötet konstaterades att det sammantagna genomslaget av

sommarens aktiviteter har varit enormt och överträffat de inblandades ställda förväntningar. Det fanns ingen målsättning innan sommaren avseende antalet besökare till de olika aktiviteterna men så väl KUAB som företrädare för Nacka kommun, Evoluzion samt PR-byrån OakRiver är överens om att de 19813 besökarna till de olika verksamheterna är en väldigt bra siffra. (Utvärderingsmöte, 2014) När den generella siffran för samtliga aktiviteter bryts upp i enskilda verksamheter är skillnaderna väldigt tydligare: HUB var en dragningsfaktor. De andra aktörerna, framförallt Den Rosa Husvagnen och Makaroni, trots deras skilda förutsättningar var gäller kontrakt och framtid, har (ännu) lyckades inte knyta till sig den mängd besökare som var önskvärd av projektgruppen. (Utvärderingsmöte, 2014)

”Sätta Kvarnholmen på kartan”

När det gäller målsättningen att sätta Kvarnholmen på kartan är samtliga överens, det har man lyckats med. Klara menar att ”*det är ju bara att checka av*” (KPB) och Bastian påpekar att det är mycket HUB:s förtjänst, och att även om han medger att Äppelvillan inte blev så framgångsrikt som de velat, så har den aktören genererat enorm uppmärksamhet och publicitet till projektet och varit en nyckel i att uppnå den målsättningen (BV). Håkan är besviken på hur verksamheten Äppelvillan utvecklades och att det bara blev fyra tillfällen. Samtidigt poängterar han professionalismen hos aktören och att de varit otroligt betydelsefulla för det genomslag som projektet fått. Sammantaget är han väldigt nöjd med resultatet (HL) Han får medhåll av Nicklas som också anser att alla verksamhetsutövarna har visat ett stort engagemang (NB). Klara är av samma åsikt, att HUB behövs för att nå en målsättning av det här slaget. Hon pekar på att de sammanlagt 20 000 besökarna och den stora ökningen av trafik på Kvarnholmens hemsida är skäl nog för att kunna känna sig nöjd med målsättningen. (KPB) Sam påpekar ytterligare en viktig aspekt för att göra Kvarnholmen mer omtalat; att det nya arbetssättet i sig har genererat artiklar och diskussioner kring stadsbyggande och gentrifiering (se framförallt (Samuelsson, 2014)). Han ser positivt på hur Kvarnholmen, Nacka kommun och KUAB kan bli ”*top of mind*” i sådana diskussioner, även om han är medveten om att en öppenhet kring att medvetet gentrifiera ett område kan anses kontroversiellt. (SC)

Öppna upp byggarbetsplatsen för en trivsammare miljö

En annan målsättning var att genom att ”öppna upp byggarbetsplatsen” åstadkomma en mer trivsam miljö för Kvarnholmsbor (SC). Denna målsättning kan också anses uppnådd. Manuel berättar att även om Den Rosa Husvagnen inte lockade så många besökare de hade önskat så togs verksamheten emot på ett väldigt positivt sätt av förbipasserande och boende. De som hittade dit återkom. (MV) Malou berättar också om ett varmt mottagande för hennes verksamhet av de boende och av nyfikna lägenhetsintressenter som promenerat runt i området och hittat till henne. Hon tycker dock själv att det ännu ser lite suspekt ut från utsidan och att det kanske avskräcker folk från att komma in, men att de som väl gör det är väldigt positiva. (MB) Amanda och hennes Magiska Trädgård upplever

samma sak, en överväldigande positiv respons från människor som besökt platsen. Amanda berättar också att flera har börjat engagera sig i anslutning till hennes verksamhet, i odlingen och i barnkonventionen. (AL) Även Nicklas upplever en väldigt positiv respons från Kvarnholmsbor även om han dock fått ta emot några mail där boende ifrågasätter utvecklingen. De anser att projektet förstör den idylliska känslan i området. Nicklas menar dock att majoriteten ändå uppskattar det som händer. (NB) Miljöchef Anna Green fick på sin enhet ta emot fem separata klagomål kring Äppelvillan, som hon dock inte bedömer som särskilt mycket. (AG) Det kan dock diskuteras om just HUB:s verksamheter, Äppelvillan och YARD, är lämpliga verksamheter för att skapa trivsel för de boende, något som också Klara är inne på (AG, KPB).

En mångfald av verksamheter

Den fanns en förhoppning om att en mångfald av verksamheter skulle etablera sig. Som tidigare nämnts fanns tankar på ett containerarrangemang för mindre verksamheter och en stadsodling på östra delen av Kvarnholmen (Lutz, Projekt Kulturevolution, 2013) och att eventuellt knyta till sig en duktig restauratör att inhysa någonstans i området (SC). Utfallet av aktörer på plats blev inte riktigt som tänkt på förhand, och det blev större fokus på kultur än vad som initialt var tanke. Ingen har uttryckt sig negativt över detta, men Nicklas och Sam frågar sig båda om just kultur är det enda sättet att levandegöra Kvarnholmen (NB, SC).

Jakob tror att Håkan verkligen har satt sin egen specifika prägel på vilka verksamheter som etablerat sig, något som också Nicklas nämner (NB, JG). Sam menar att Kvarnholmen behöver sättas på kartan igen för att den hype som projektet genererat inte ska falla i glömska (SC). Detta indikerar att fler verksamheter bör komma till, eftersom att ett möjliggörande av fortsättning för nuvarande verksamheter antagligen inte räcker till för att skapa samma mediala tryck och nyhetsvärde nästa år (SC). Samtidigt finns nu ett rykte att upprätthålla gentemot de besökare (boende och andra) som uppskattat de verksamheter som verkat på Kvarnholmen. Verksamheterna själva menar att de kan agera inkörsport till nya aktörer framöver, något de också gjort under sommaren 2014 (AL, JG). Hur projektgruppen ställer sig i frågan om både hur aktörer kommer in och vilka aktörer som kommer in blir en viktig fråga.

Pröva miljön för permanenta verksamheter på sikt

Vad gäller målsättningen att pröva miljön för permanenta verksamheter på sikt så är projektgruppen försiktigt positiv. Det är ännu för tidigt att säga om Makaroni, Magiska trädgården och Den Rosa Husvagnen kan vara bärkraftiga verksamheter på sikt. Flera nämner dock att Amandas verksamhet varit mycket lyckad (exempelvis HL och KPB). Vad gäller HUB:s medverkan i Disponentvillan är flera överens om att det inte är något man kommer att fortsätta med, men aktören HUB som sådan vill man gärna se fortsätta ha evenemang på Kvarnholmen. (KPB, HL, BV). Återigen är synen på om och hur man skapar nyhetsvärde för kommande säsonger central (SC). Nyhetsvärde hänger också ihop med hanteringen på kommunens myndighetssida. Att ta in nya aktörer med

liten erfarenhet öppnar för missförstånd mot tillståndssidan, likt de som skett under sommaren 2014 (se kommande stycke). Det är av yttersta vikt att man i samband med bedömningen av om nya aktörer och events är nyhetsvärda i sig, också har säkerställt någon sorts riktlinjer för hur, när och vad de nya aktörerna förväntas prestera gentemot myndighetssidan.

Platsen Kvarnholmen i sig har visat sig ha en stor dragningskraft (KPB, JG, NB). Verksamhetsutövarna är imponerade av Kvarnholmens arkitektoniska, topografiska och geografiska karaktär (JG, AL, MV). Projektgruppen är av samma åsikt (KPB, NB). Det har också tidigare varit en plats för bland filminspelningar och huserat replokaler för stora artister (Ångström, 2013) (MB, HL). Kvarnholmen är en avgränsad, överskådlig yta som idag saknar nöje och service (NB), vilket också varit bidragande till den uppmärksamhet projektet fått. Det är vidare en enkelhet i ägandeskapet; en enda byggherre (KUAB) möjliggör för lättare förhandling, större förtroende och förhoppningsvis långsiktiga relationer, även för verksamheterna. När exempelvis Centrala Nacka, Henriksdalsområdet eller Planiaområdet ska utvecklas finns en risk att de svåravgränsade geografiska ytorna och den förmodat större mängden bygg Herrar problematiserar processen med tillfälliga verksamheter, något som påpekas av Klara och Sam (KPB, SC). Därtill kommer frågan om den historiska aspekten; vilka värden har Centrala Nacka som dels kan locka aktörer men också locka bygg Herrar till att arbeta på nya sätt (KPB)? Det är helt klart värt att fundera över projektets tillämpbarhet på andra platser i kommunen, framförallt med vilka metoder man lockar aktörer.

Testa nya arbetssätt

Slutligen har det också funnits en målsättning att skapa, testa och driva nya och modiga arbetssätt inom stadsutvecklingen. Utvärderingen av denna målsättning har två sidor. Dels kan den anses lyckad då man faktiskt har drivit igenom projektet och uppnått flera av de ovanstående målsättningarna. Flera inblandade har uppskattat det mod som projektgruppen visat (MV, JG, MB, AL). Projektets unika karaktär har dock resulterat i hög arbetsbelastning och stress för flera inblandade och kommunikationsproblem mellan de som fått handlägga ärenden på myndighetssidan och de övriga. Flertalet missförstånd uppstod när tillståndssidan, bygglovenheten och miljöenheten, skulle handlägga projektets ärenden. En brist på förankring av projektets innebörd och för kort framförhållning resulterade i mycket stress och missnöje från båda dessa enheter (AKRG, AG). Problematiskt utifrån, från framförallt Håkans och aktörernas synvinkel, var att projektgruppen visade en framåtända som sedan inte återspeglades av tillståndssidan på kommunen (JG, MV, HL). Detta uppmärksammades också av projektgruppen själva, som också ser självkritiskt på den uppkomna situationen (BV, KPB, SC). Så väl miljöenheten som bygglovenheten har fått utstå mycket kritik, samtidigt som de själva uppger att de inte förstått innebörden av projektet förrän efter sommaren (AG) eller varit förberedda på den handläggningen som det skulle innehåra (AKRG, AG). Signalerna för vad aktörerna förväntats prestera mot myndighetssidan har varit

något otydliga och ibland inte i linje med vad bygglov- eller miljöenheten förväntat sig (BV, JG, AKRG). Verksamheten Äppelvillan stängde ner tidigare än förväntat på grund av HUB:s relation med miljöenheten och det serveringstillstånd de gavs. Helt klart är att en viktig fråga blir hur man tar sig an att förankra, förbereda och eventuellt inkludera myndighetssidan i arbetet fortsättningsvis. Både enheterna skulle gärna vara inblandade i ett tidigare skede av processen inför nästa år (AKRG, AG).

Inom projektgruppen har arbetet fungerat väl. KUAB och Nacka kommun har haft ett nära samarbete som poängteras i flera intervjuer (SC, KPB, BV, NB). Personkemi och delade kostnader för aktörer och konsulten Håkan ses som två viktiga nycklar för detta (BV, KPB). Vad gäller arbetsbelastning menar dock de flesta att sommaren har varit en väldigt hektisk period med mycket handpåläggning och stress (BV, HL, NB, SC). Det indikerar att gruppen måste utökas. I enskilda fall har kommunikationen brustit mellan verksamhetsutövare och projektgrupp, framförallt gällande kontraktstid och förväntningar i fallet med Makaroni (MB, HL, BV). Samarbetet verksamheterna emellan fungerade väldigt bra, bortsett från mellan de två som delade på Disponentvillan, där verksamheternas skilda karaktärer som dels småskalig (AL) och dels storskalig (JG) ledde till svårigheter att komma överens (AL, JG).

6 Slutord

Det blev ett från kommunens, KUABs och Håkans sida lyckat projekt vad gäller besökarantal och nyhetsvärde, trots att en av de initialt största aktörerna, och som också lockade många besökare, la ner sin verksamhet i förtid (Äppelvillan). Den enskilt största bidragande faktor till den positiva känslan är festivalen YARD och att man lyckades knyta till sig aktören Huset Under Bron. De nästan 20000 besök som projektet har lockat vittnar om att det finns en stor potential i att aktivt arbete med att levandegöra stadsdelar under utbyggnadstiden. Projektet har också helt klart varit nyskapande, i enlighet med visionen för Nacka Stad.

Det blev samtidigt en mindre lyckad sommar vad gäller arbetsbelastning, intern kommunal kommunikation och kommunikation mellan verksamhetsutövarna och myndighetssidan på Nacka kommun. Projektgruppen står inför stora utmaningar hur de ska organisera sig framöver, och flera roller måste omprövas (HL, SC, KPB, BV, NB, AKRG, AG). Kvantitativa mål bör tydliggöras och projektplanens relevans utvärderas (Lutz, Projekt Kulturevolution, 2013). Dessutom, som Klara poängterar, bör det också diskuteras inom kommunen hur liknande projekt kan genomföras i andra stadsutvecklingsområden i kommunen (KPB).

På individuell verksamhetsnivå upplevdes sommaren lite olika. Flera har gått minus ekonomiskt, samtidigt som de har arbetat väldigt hårt. Alltid de lagt ner i sina respektive verksamheter har gett dem mer insyn i platsen och ett förhoppningsvis bättre läge inför framtiden. Alla är positiva till att fortsatt driva verksamhet på Kvarnholmen, om än i olika form och med olika mycket

bearbetning av den egna verksamheten (AL, MB, JG, MV). Om de tillåts fortsätta sina verksamheter.

7 Citerade arbeten

Dagens Nyheter. (den 12 Juni 2014). *Ny klubb ska mota racism*. Hämtat från

Dagens Nyheter: <http://www.dn.se/sthlm/ny-klubb-ska-mota-rasism/>
den 21 Oktober 2014

Den Rosa Husvagnen. (2014). *Rosa Husvagnen - Kvarnholmen*. Hämtat från

<http://www.rosahusvagnen.com> den 14 Oktober 2014

Eriksson, R. A., & Rehnqvist, K. (den 19 Juni 2014). *Jättekubbens nya festival - i ett bussgarage: "Perfekt läge"*. Hämtat från Allt om Stockholm:

<http://www.alltomstockholm.se/klubbkonsert/article4107704.aos> den 20 Oktober 2014

Fastighet & Bostadsrätt. (den 9 Juni 2014). *17000 kvm öppnas upp för kultur, mat och underhållning på Kvarnholmen*. Hämtat från

<http://www.fastighetochbostadsratt.com/Bygg-%26-Fastighet/52006-17000-kvm-oppnas-upp-for-kultur%2C-mat-och-underhallning-pa-Kvarnholmen.html> den 14 Oktober 2014

Frejing, J., & Lundin, I. (den 25 Juni 2014). *Nattklubbsproffsen öppnar nytt på Kvarnholmen*. Hämtat från Nacka Värmdö Posten:

<http://www.nvp.se/Arkiv/Artiklar/2014/06/Nattklubbsproffs-oppnar-nytt-pa-Kvarnholmen/> den 20 Oktober 2014

Gyllenberg, E.-K. (den 22 Juli 2014). *Eva-Karin Gyllenberg väljer ut tio nya Stockholmsböcker*. Hämtat från Dagens Nyheter:

<http://www.dn.se/sthlm/eva-karin-gyllenberg-valjer-ut-tio-nya-stockholmsbocker/> den 21 Oktober 2014

Hagelin, A. (den 8 Juni 2014). *Kultur och folkliv på Kvarnholmen*. Hämtat från Nacka Värmdö Posten: <http://www.nvp.se/Arkiv/Artiklar/2014/06/Kultur-och-folkliv-i-centrum-pa-Kvarnholmen/> den 14 Oktober 2014

Huset Under Bron. (2014). *Yard Stockholm*. Hämtat från
<http://www.yardsthlm.com> den 12 Oktober 2014

Kvarnholmen Utveckling AB. (2014). *Kvarnholmen*. Hämtat från
<http://www.kvarnholmen.com> September 2014

Kvarnholmen Utveckling AB. (den 4 September 2014). Webbstatistik. Nacka.

Lindström, M. (den 4 Juni 2014). *Kvarnholmen ska bli partyö i sommar*. Hämtat från
Dagens Nyheter: <http://www.dn.se/sthlm/kvarnholmen-ska-bli-partyo-i-sommar/> den 14 Oktober 2014

Lundin, I. (den 4 Augusti 2014). *Tuffa regler stoppar ny nattklubb*. Hämtat från
Nacka Värmdö Posten:

<http://www.nvp.se/Arkiv/Artiklar/2014/08/Tuffa-regler-stoppar-nya-nattklubben/> den 21 Oktober 2014

Lutz, H. (2013). *Projekt Kulturevolution*. Stockholm: Evoluzion.

Lutz, H. (Augusti 2014). Besöksstatistik. Stockholm: Evoluzion.

Magiska Trädgården. (2014). *Magiska*. Hämtat från <http://www.magiska.se> den
20 Oktober 2014

- Makaroni. (2014). *Makaroni*. Hämtat från <http://www.makaroni.se> den 20 Oktober 2014
- Nacka kommun. (maj 2005). Kvarnholmen, Hästholtmssundet, Östra Gåddviken - Program för detaljplaner. Nacka, Stockholms län, Sverige.
- OakRiver AB. (2014). *Medieexpонering, Spridning*. Stockholm: OakRiver AB.
- Samuelsson, S. (den 27 Augusti 2014). *Ursäkta, men var ska vi festa?* Hämtat från Nöjesguiden: <http://nojesguiden.se/artiklar/ursakta-men-var-ska-vi-festa> den 14 Oktober 2014
- Tamleht, P. (den 18 Juli 2014). *Äppelvillan stänger*. Hämtat från Nöjesguiden: <http://nojesguiden.se/artiklar/appelvillan-stanger> den 20 Oktober 2014
- Ångström, E. (2013). *Kvarnholmen - En unik historia*. Kvarnholmen Utveckling AB.

7.1 Intervjuer

Intervjuare Thomas Magnusson:

- (AG) Green, A. (20141001, Nacka Stadshus).
- (AKRG) Romanus Gillström, A-K. (20141002, Nacka Stadshus).
- (AL) Larsson, A. (20140914, Disponentvillan, Kvarnholmen).
- (BV) Vreede, B. (20140930, Nacka Stadshus).
- (HL) Lutz, H. (20140918, KUAB, Kvarnholmen).
- (JG) Grandin, J. (20140926, Brännkyrkagatan 14, Stockholm).
- (KPB) Palmberg Broryd, K. (20140923/24, Nacka Stadshus).
- (MB) Bergman, M. (20140914, Makaroni, Kvarnholmen).
- (MV) Vidal, M. (20140930, Kulturhuset, Stockholm).
- (NB) Backfjärd, N. (20140924, KUAB, Kvarnholmen).
- (SC) Carlsson, S. (20140925, Nacka Stadshus).

Utvärderingsmöte (20140904, KUAB, Kvarnholmen) Medverkande: Klara Palmberg Broryd, Nicklas Backfjärd, Assi Abdel-Baki, Bastian Vreede, Sam Carlsson, Anders Börjeson, Håkan Lutz (Näringslivsdirektör, Nacka kommun) och Petra Tunheden (PR-byråen OakRiver)

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



Kommunstyrelsen

Val av programalternativ Orminge centrum

Projektnummer 9387

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger mark-och exploateringsenheten och planenheten i uppdrag att gå vidare med det ursprungliga programförslaget för Orminge centrum där bussterminalen är placerad på Hantverkshusets tomt.

Sammanfattning

Kommunen driver sedan mer än nio år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt för Orminge centrum. Projektets huvudsakliga syfte är att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum med goda möjligheter för kollektivt resande och infartsparkering. Ett förslag till planprogram har arbetats fram för att ge förutsättningar för detta. Programförslaget ska vara vägledande för bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper och har varit på samråd under våren 2014.

I januari 2014 gav kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott projektet i uppdrag att analysera ett alternativt förslag som går ut på att låta det så kallade Hantverkshuset stå kvar och flytta den tänkta bussterminalen till ett sydligare läge på kommunal mark.

Alternativförslaget var med i programsamrådet under våren vid sidan av grundförslaget.

Structor projektutveckling har på uppdrag av projektet arbetat fram två PM som belyser kommunens projektekonomi för genomomförandet av de två olika förslagen. Kostnaden för de två olika förslagen bedöms vara likvärdiga.

Det alternativa förslaget bedöms gentemot det ursprungliga programförslaget (nedan kallat grundförslaget) skapa en sämre lösning för Orminge centrum med avseende på stadsbild, miljö, hållbarhet, trygghet och trafik.



En mer detaljerad beskrivning av förutsättningar, bedömningar och slutsatser finns i bilaga 1 och 2 till denna tjänsteskrivelse.

Ärendet

I Orminge centrum bedriver kommunen sedan mer än nio år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. Projektets syfte är att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum. Ett delprojekt inom stadsbyggnadsprojektet är att ta fram ett planprogram. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper. Planprogrammet ska utgå från kommunens övergripande strategiska dokument och riktlinjer. Ett programförslag har tagits fram och beslut om programsamråd togs 11 november 2013.

Den 21 januari 2014 gav kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ett tilläggsuppdrag till projektet att ta fram en redovisning av ett alternativt programförslag med bibeihållet Hantverkshus och föreslagen bussterminal i ett sydligare läge. Redovisningen skulle vara ett komplement till programförslaget och även omfatta en redovisning av genomförandefrågorna. Två PM, bilagda till tjänsteskrivelsen som bilaga 1 och 2, har därför tagits fram som redovisar de ekonomiska konsekvenserna för programförslaget och det kompletterande alternativet. För alternativförslaget redovisas även en uppskattning av konsekvenser för stadsbild, miljö, hållbarhet, trygghet, trafik och genomförande.

Programförslaget och det kompletterande alternativförslaget har skickats ut på programsamråd under våren 2014. Många positiva synpunkter på grundförslag till programförslag har kommit in.

Bilderna nedan visar skillnaderna i utformning mellan grundförslaget och det alternativa förslaget.

Val av programalternativ är en förutsättning för det fortsatta programarbetet. Tidplanen för projektet är starkt kopplad till majoritetsprogrammets mål om bostadsbyggande. Val av alternativ och fortsatt programarbete är även viktigt för att bibehålla engagemang och intresse från markägare och intressenter.



Bild 1. Grundförslaget med bussterminal (1B) placerad på Hantverkshustomten och två p-bus (1C och 1E)

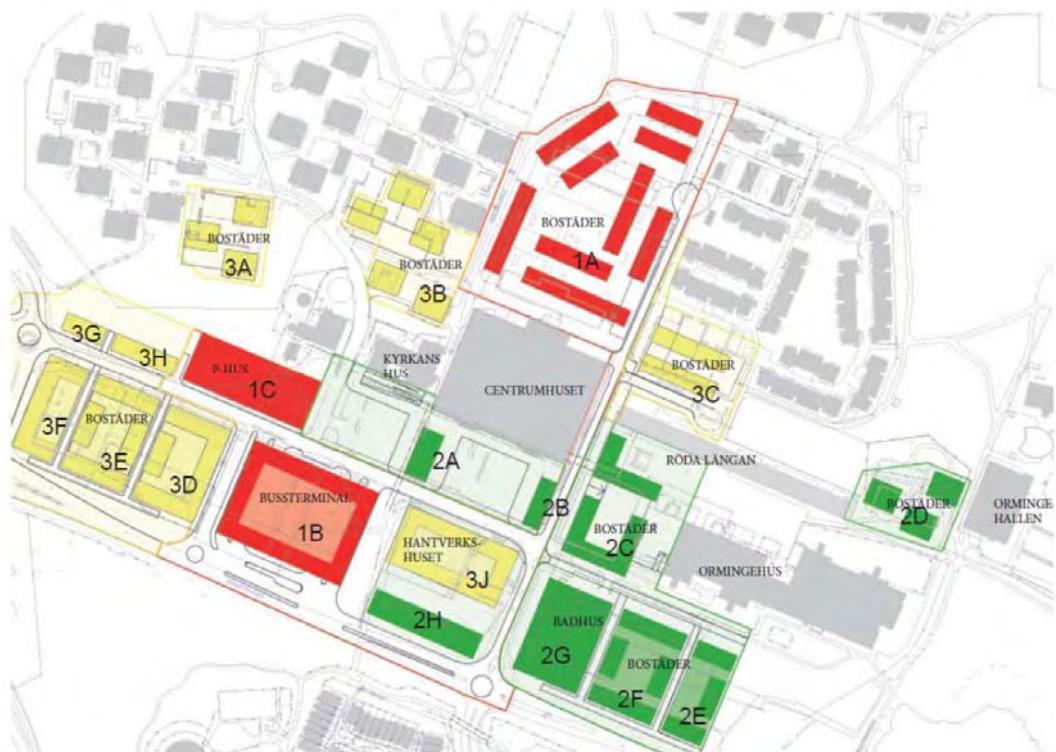


Bild 2. Alternativt förslag med bussterminalen (1B) placerad på kommunens mark och ett p-bus (1C).



Genomförande av alternativ- och grundförslag till planprogram

Genomförandet av det alternativa förslaget är som i grundförslaget tänkt att ske i tre huvudetapper. Genomförandet av båda förslagen är beroende av att mark för bussterminal och infartsparkering kan säkerställas.

I alternativförslaget är genomförandet säkerställt genom att bussterminalen och infartsparkeringen byggs på kommunal mark. I grundförslaget är genomförandet beroende av att Hantverkshuset, som idag ägs av TTL-Finans, rivas och gör plats för den planerade bussterminalen.

Totalt kan cirka 950-1120 nya bostäder tillkomma i grundförslaget och ca 920-1180 bostäder i alternativförslaget. I båda förslagen fördelar bostäderna vad avser upplåtelseform ungefär som 2/3-delar bostadsrätter och 1/3-del hyresrätter. I bågge förslagen löses parkering för bostäder inom kvartersmark.

Utöver bostäderna kan ca 11 000 kvadratmeter verksamhet tillkomma i grundförslaget och ca 13 000 kvadratmeter i det alternativa förslaget.

Antalet infartsparkeringsplatser är något lägre i det alternativa förslaget, cirka 500 platser jämfört med 700 platser i grundförslaget.

För grundförslaget har ett ramavtal tidigare tagits fram med en intressent för byggande av bussterminal och infartsparkering. Ramavtalet återremitterades i januari 2014 på grund av oklarheter kopplade till lagen om offentlig upphandling och de EU-rättsliga bestämmelserna om statsstöd. En juridisk utredning behöver göras för grundförslaget för att säkerställa hur ett eventuellt nytt ramavtal kan utformas.

En utredning pågår för alternativ placering av badhuset.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet innebär stora investeringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela Boo. Anläggningarna utgörs främst av parkeringshus för infartsparkering och en ny bussterminal. SL är delfinansiär till bussterminalen.

I båda förslagen finns mark reserverad för ett möjligt läge för ett badhus. Genomförande och finansiering av badhuset hanteras inte inom detta stadsbyggnadsprojekt.

Kommunens kostnader täcks delvis av intäkter från framtida markanvisningar av bostäder och exploateringsbidrag från kommande planläggning av privat mark i Orminge centrum.



Intäkter, i första hand exploateringsintäkter från bostäderna, har översiktligt bedömts för bägge förslagen, och även kostnaderna för de samma. I tabellen nedan har en summering gjorts av intäkter/kostnader i det stegvisa genomförandet av bägge förslagen.

Intäkter och kostnader grundförslag

Etapp	Intäkter	Kost-nader	Saldo per etapp	Saldo acku-mulerat
0		-5	-5	-5
1	270	-345	-75	-80
2	100	-35	65	-15
3	80	-90	-10	-25
SUMMA	450	-475		-25

Intäkter och kostnader alternativt förslag

Etapp	Intäkter	Kost-nader	Saldo per etapp	Saldo acku-mulerat
0		-5	-5	-5
1	205	-260	-55	-60
2	85	-40	45	-15
3	90	-85	5	-10
SUMMA	380	-390		-10

Sammantaget så är saldot relativt lika mellan förslagen, i grundförslaget är saldot -25 Mkr och alternativförslaget har ett saldo på -10 Mkr.

Kostnaderna för etapp 1 är högre för grundförslaget, beroende på förvärv och rivning av Hantverkshuset. Intäkterna från bostadsexploateringar i det alternativa förslaget bedöms som något lägre än i grundförslaget. Det beror på att Hantverkshuset kommer att stå kvar under överskådlig tid, vilket minskar möjligheterna till ett attraktivt centrum, samt att stadsbilden sammantaget blir något sämre.

Kalkylrisken har antagits vara likvärdig för de båda förslagen och uppgår till cirka +/- 20% av den totala omsättningen. För grundförslaget blir kalkylrisken +/- 185 Mkr och för det alternativa förslaget +/- 155 Mkr.

Antal bostäder

Sammantaget innebär det alternativa förslaget något färre bostäder än grundförslaget, se tabellen nedan.



Grundförslag		Alternativt förslag	
Etapp 1	420	Etapp 1	340
Etapp 2	300	Etapp 2	350
Etapp 3	230 (+ ev 170)	Etapp 3	230 (+ ev 260)
SUMMA	950	SUMMA	920

Siffrorna inom parentes anger bostäder i etapp 3 som bedöms som osäkra. Dessa har inte räknats in i kalkylen.

I majoritetspartiernas politiska plattform för 2015-2018 har ett mål för bostadsbyggande i övriga kommundelar utöver Nacka stad angivits. Målet innebär att detaljplaner som omfattar 2000 bostäder ska vara beslutade till och med år 2017. Detaljplaner i etapp 1 i planprogram för Orminge centrum kan antas inom denna tid, förutsatt att programmet antas under år 2015. Grundförslaget medför ett tillskott på fler bostäder i etapp 1 jämfört med det alternativa förslaget, ca 420 stycken jämfört med 340 stycken.

Stadsbild/gestaltung

Det alternativa förslaget innebär att Hantverkshuset kan bli kvar under överskådlig tid. Ett bibehållet Hantverkshus, som i grunden är en industrifastighet, minskar möjligheterna för utveckling av torget och omkringliggande byggnader. Det blir svårare för kommunen att driva utvecklingsfrågor gentemot andra exploater och fastighetsägare, intresset för investeringar kommer sannolikt att minska och därmed riskeras utvecklingen av Orminge centrum att bromsas.

Hantverkshuset har en nivåskillnad gentemot Kanholmsvägen. En eventuell ny entré från byggnaden ut mot torget innebär ramper och trappor. Om ett nytt bostadshus tillkommer mellan Hantverkshuset och Mensättravägen skulle befintlig stadsbild förbättras något i det alternativa förslaget, men sammantaget innebär grundförslaget ändå en bättre stadsbild.

I alternativförslaget inryms områdets behov av infartsparkering i ett större parkeringshus invid panncentralen. Byggnadens storlek och långa fasad ger viss negativ påverkan på bebyggelseskala och struktur längs Kanholmsvägen.

Ägarna till Hantverkshuset kan möjligen på sikt se en möjlighet att utveckla sitt innehav, vilket kan innehålla att huset rivs och ersätts med byggnad som i gatuplanet har



verksamheter/butiker och i de övre planen bostäder. Om detta skulle ske får det alternativa förslaget betydligt bättre stadsmässiga kvaliteter.

Miljö, hållbarhet och trygghet

I alternativförslaget placeras bussterminalen invid ett kvarter för bostäder. Det innebär risk för bullerstörningar. Bussterminalen och en eventuell framtida tunnelbaneanslutning hamnar inte i samma gynnsamma närhet till centrum och de centrala gång- och cykelstråken.

Det alternativa förslaget innebär att det positiva liv som en bussterminal tillför i en centrummiljö inte tillvaratas lika väl. Tillskottet av bostäder i direkt anslutning till det centrala torget blir mindre. Detta sammantaget är sämre ur trygghetssynpunkt jämfört med grundförslaget. Om Hantverkshuset skulle rivas och ersättas av en nybyggnation kan platsen bli tryggare.

En fördjupad riskanalys har genomförts med fokus på skyddsavstånd kring Fortums panncentral, risker förknippade med bostäder ovanpå bussterminal samt risker kopplade till transport av farligt gods på Mensättravägen. Analysen visar att det inte finns några betydande skillnader mellan grundförslaget och det alternativa förslaget gällande dessa frågor.

Trafik

Målet i grundförslaget har varit att försöka minimera biltrafik och bilrörelser på Kanholmsvägen och prioritera denna för buss-, gång- och cykeltrafik. Bussterminalens och infartsparkeringens placering i det alternativa förslaget innebär sammantaget en sämre och mer komplex trafiksitusation än i grundförslaget.

I det alternativa förslaget är Kanholmsvägen öppen för biltrafik i bågge riktningarna vid bussterminalen. I grundförslaget är Kanholmsvägen framför bussterminalen enbart tillåten för busstrafik, vilket är fördelaktigt för såväl busstrafiken som för gång- och cykeltrafikanter. Trafik till parkeringshuset som inrymmer infartsparkering kommer i alternativförslaget att tvingas korsa Kanholmsvägen, vilket är negativt eftersom det ökar risken för trafikkonflikter. De som parkerar på infartsparkeringen tvingas också som gående korsa Kanholmsvägen när de ska till och från bussterminalen. Eventuellt kan en gångbro anläggas över Kanholmsvägen för att förbättra situationen till viss del. Kostnaden för en sådan bro är inte med i kalkylen för det alternativa förslaget.



I det alternativa förslaget innebär bussterminalens placering att möjligheten att skapa ett tydligt stråk från Utövägen till Mensättravägen försvinner, vilket ökar trafiksituationens komplexitet ytterligare.

Skillnaderna mellan förslagen avseende trafik illustreras på sida 17 i bilaga 1.

Konsekvenser för barn

I Orminge centrum planeras möjligheter för fortsatt kulturverksamhet för barn- och ungdomar. Trafiksituationen i det alternativa förslaget innebär en försämring ur trafiksäkerhetssynpunkt för de barn som reser kollektivt till och från Orminge centrum.

I det alternativa förslaget blir kopplingen mellan bussterminalen och det centrala torget sämre, samt att tillskottet av bostäder i direkt anslutning till torget blir mindre. Detta är sämre ur trygghetssynpunkt eftersom det minskar effekten av det positiva liv som bussterminal och bostäder tillför. Det kan påverka tryggheten, både verklig och upplevd, för de barn och ungdomar som rör sig i området, särskilt under den mörka årstiden.

Grundförslaget innebär att bussterminalen kommer närmare de skolor som finns i området.

Synpunkter under samrådet

Följande synpunkter har kommit in angående det alternativa förslaget under samrådet:

Trafikförvaltningen:

Trafikförvaltningen ser inga fördelar med det alternativa programförslaget över huvudförslaget. Den planerade bussterminalen hamnar längre från centrum och ianspråktar ytor som i huvudförslaget är avsedda för parkering.

Atrium Ljungberg AB (fastighetsägare centrumbyggnaden):

Beträffande bussterminalens lokalisering vill ALAB allmänt framföra att det är en fördel för Centrumverksamheten om busshållplatserna ligger så nära som möjligt, som idag. Mot den bakgrunden är vid en utbyggnad av ny bussterminal huvudförslaget att föredra framför presenterat alternativ.

Boo socialdemokratiska förening:

Önskar det ursprungliga förslaget om bussterminalens lokalisering.



Nacka miljövårdsråd:

Anser att det är väsentligt att bussterminalen placeras på en central plats som i huvudförslaget.

Boo Folkets hus i dialog med boende och verksamma i Orminge (representanter för medlemsföreningar såsom SPF, PRO, HGF):

Kritiska mot den föreslagna bussterminalen i hantverkshusets gatuplan.

Sammanvägd bedömning

En sammantagen jämförelse mellan förslagen visar att grundförslaget har högre kvaliteter vad gäller stadsbild, miljö/hållbarhet/trygghet och trafik.

Båda förslagen innebär en utmaning avseende att finna intressenter för byggande av bussterminal och parkeringshus. Det alternativa förslaget har fördelar avseende genomförandet eftersom den inledande etappen utgörs av åtgärder på kommunal mark. För grundförslaget behöver en juridisk utredning genomföras för att säkerställa hur ett eventuellt ramavtal med intressent kan utformas.

Ekonomiskt bedöms förslagen vara likvärdiga.

I nedanstående tabell visas den sammanvägda bedömningen med färgskala.

	Grundförslag	Alternativt förslag	
Stadsbild		Hantverkshuset är kvar	Nybyggnation på Hantverkshustomten
Miljö/hållbarhet/trygghet			
Trafik			
Ekonomi/genomförande			

Mycket god	
God	
Godtagbar	
Mindre god	
Ej acceptabel	



Bilagor

1. Orminge stadsutveckling, alternativt programförslag. Rapport Structor 24 nov 2014.
2. Orminge stadsutveckling, genomförandestrategi av förslag till planprogram. Rapport Structor 24 nov 2014.

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

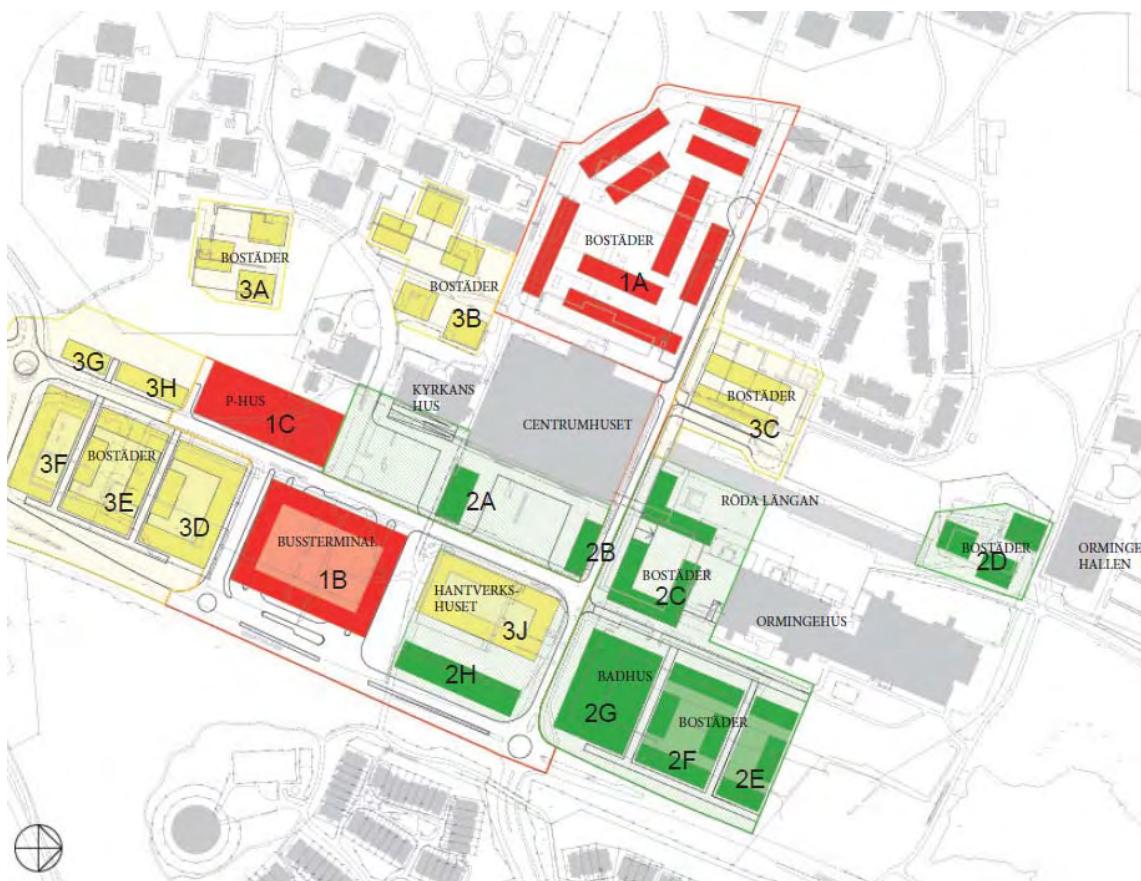
Petra Carlenarson
Projektledare

Terese Karlqvist
Planarkitekt

Orminge, Stadsutveckling

Alternativt programförslag

Nacka kommun



Innehållsförteckning genomförandestrategi av alternativförslag

1	INLEDNING	3
2	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UTGÅNGSPUNKTER	3
3	UTBYGGNADSETAPPER AV ALTERNATIVFÖRSLAGET	6
3.1	ETAPP 0, ÅR 1	6
3.2	ETAPP 1, ÅR 2-5	7
3.3	ETAPP 2, ÅR 3 - 10.....	9
3.4	ETAPP 3, ÅR 5 - 20.....	11
4	KASSAFLÖDE.....	13
5	JÄMFÖRELSE MELLAN GRUNDFÖRSLAGET OCH ALTERNATIVFÖRSLAGET	13

1 Inledning

Inför samrådet av planprogrammet för Orminge har beslut tagits om att studera ett alternativt utformningsförslag som innebär att bussterminalen lokaliseras till kommunal mark söder om Hantverkshuset. Förslaget innebär att Hantverkshuset kan bli kvar och att man inte behöver riva detta hus/kvarter tidigt i genomförandeprocessen. Tomten med Hantverkshuset kan däremot utvecklas. I ett första skede kan ett bostadshus anläggas mellan Mensättravägen och Hantverkshuset. På längre sikt finns möjligheten att ägarna av Hantverkshuset river denna byggnad, byggd för industriändamål, och ersätter den med ett nytt hus som inrymmer såväl verksamheter som bostäder.

I denna rapport har de ekonomiska aspekterna av alternativförslaget utretts. I den avslutande sammanfattningen har en jämförelse gjorts av stadsbyggnadsmässiga och ekonomiska skillnader mellan planprogramförslaget (i det följande kallat grundförslaget) som nu är ute på samråd och detta alternativförslag.

Arbetet med denna pm har utförts under ledning av Johan Berggren, Petra Carlenarson och Terese Karlqvist på Nacka kommun i samarbete med Structor (Per Fladvad och Peter Stenberg). Illustrationer har utförts av White arkitekter (bl.a. Geoff Denton, Pontus Pyk och Yara Hormazábal Cortés).

2 Förutsättningar och utgångspunkter

Som i grundförslaget måste ett genomförande baseras på etapper som genererar ett rimligt kassaflöde och som också beaktar behovet av att infartsparkering samt att centrumet i övrigt fungerar under hela genomförandetiden.

Villkoren och förutsättningarna för ett genomförande av alternativförslaget är något annorlunda än av grundförslaget. Största skillnaden är att första etappen kan genomföras på mark som kommunen äger och att Hantverkshuset inte behöver rivas.

Av bilden på nästa sida framgår förslag till tre etapper för genomförandet av utbyggnaden. För etapp 1, med rött markerat, finns ingen klar intressent. Möjlighet finns att ta upp diskussionen med den intressent som visat intresse av att genomföra den första etappen av grundförslaget.

Etapp 2, med grönt markerat, omfattar i princip samma områden och exploatering som grundförslaget. Dvs. mark som antingen kommunen äger eller med fastighetsägare som uttryckligen framfört att de vill utveckla sina markinnehav. Skillnaden är att i alternativförslaget kan en byggnation också ske av ett bostadshus mellan Hantverkshuset och Mensättravägen. Marken där detta hus är tänkt är i huvudsak i kommunal ägo.

Projekten/exploateringarna i etapp 3, med gult markerat, omfattar på samma sätt som i grundförslaget markområden/projekt som ansetts lämpliga för en förtätning/utveckling. Merparten av dessa områden är bebyggda idag och det krävs rivningar och flytt av verksamheter för att möjliggöra dessa exploateringar. Det är alltså en större osäkerhet om dessa projekt kommer att kunna genomföras och bedömningen är också att de ligger längre fram i tiden.

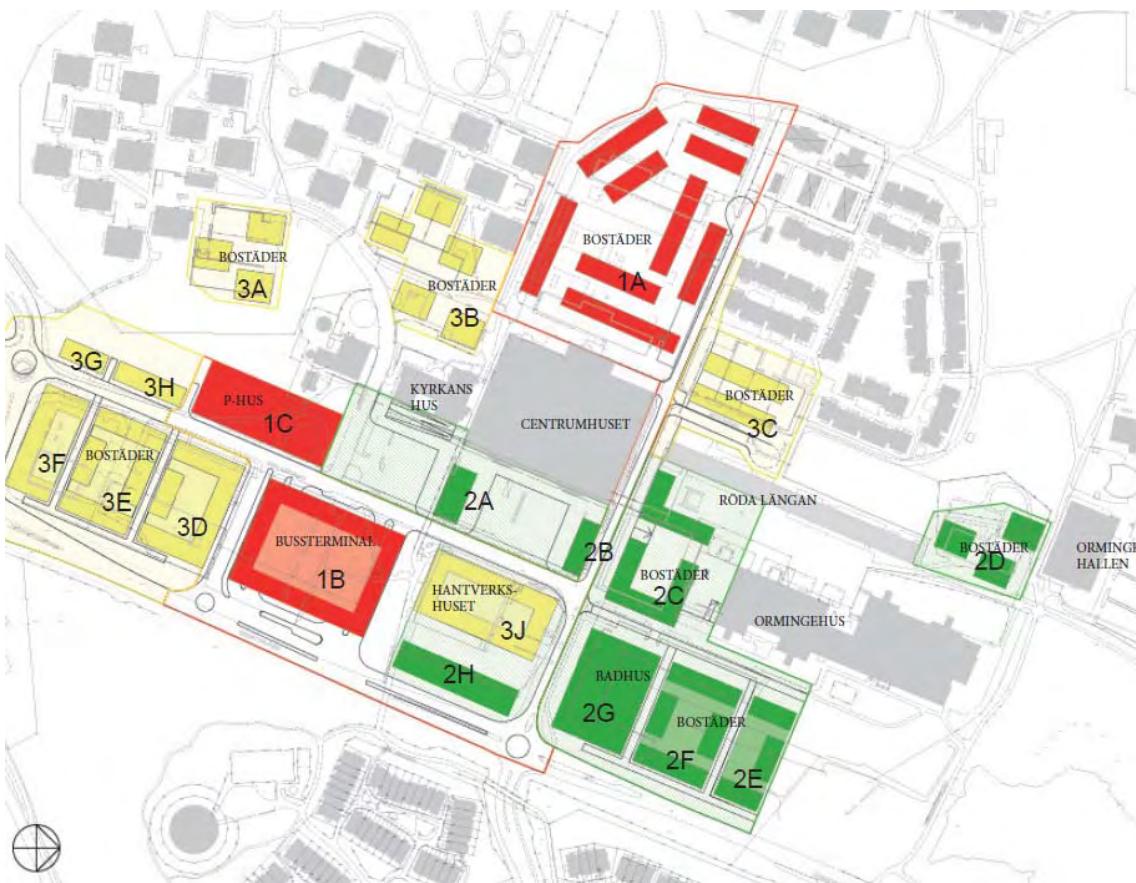


Bild 1, Föreslagna utbyggnadsetapper av alternativförslaget

Utbyggnadstakten har, som i grundförslaget, bedömts till att ca 50-75 bostadsrätter och att lika många hyresrätter kan tillkomma per år, dvs. totalt 100-150 lgh/år. Bedömningen grundas på efterfrågebilden i Orminge med närliggande områden.

Projektets intäkter och kostnader baseras på de arealer/volymer som illustreras i förslaget ovan. Föreslagna hushöjder i alternativförslaget följer i princip tankarna i grundförslaget – aktuellt planprogramförslag.

Kommunens intäkter skiljer sig mellan bostadsrätter och hyresbostäder och om marken är i kommunal eller privat ägo. NAI Svefa och Forum Fastighetsekonomi har var för sig under 2014 bedömt värdet av byggrättigheter i Orminge i dessa marknadsvärdeutlåtanden:

- NAI Svefa, Värdering av byggrätter för bostäder i Orminge centrum, 2014-05-19.
- Forum Fastighetsekonomi, Värdeutlåtande avseende exploatering av delar av Orminge, 2014-04-28

Kalkylerade intäkter för såväl grundförslaget som detta alternativförslag baseras på dessa värderingar.

Bedömningsarna utgår ifrån att kommunen äger marken, att normal grundläggning krävs, att detaljplan vunnit laga kraft samt att gatukostnadsersättning ingår i angivna värden. Ersättning för VA-anslutningar tillkommer. Vidare förutsätts att parkering för bostäder löses genom garageparkering inom kvartersmark. Värdenivån är maj 2014.

För mark som är i kommunal ägo bedöms bostadsrätter vid markanvisning kunna generera en intäkt i nivån 4 800 – 5 800 kr kvm¹ per ljus BTA². Hyresbostäder bedöms generera ca 2 000 kr per ljus BTA. Om marken är i privat ägo bedöms kommunen kunna teckna avtal som ger en intäkt om 2 000 – 3 000 kr för bostadsrätter och ca 1 000 kr per kvm ljus BTA för hyresrättsändamål för täckande av de allmänna investeringar som är nödvändiga.

Verksamhetsytör kommer att kunna generera intäkter i storleksordningen 1 000 kkr per kvm. I förhållande till intäkter från bostäder så är dessa intäkter små och osäkra.

Intäkterna för byggrättigheterna i alternativförslaget bedöms i vissa delområden bli något lägre än i grundförslaget med hänsyn till att stadsmiljön inte blir lika god. I och med att Hantverkshuset blir kvar så påverkar det stadsbilden och den visuella miljön negativt i Orminge centrum. Bedömningen är att det kan påverka ersättningen för i första hand bostadsrätter i centrumnära området med 500 – 1000 kr per kvm ljus BTA, samt att värdet på de befintliga kommersiella fastigheterna blir lägre.

En svårbedömd byggnation i alternativförslaget är anläggandet av ett nytt p-hus med 500 infartsparkeringsplatser med underliggande livsmedelshall om 3 000 kvm. I och med att Hantverkshuset med sin livsmedelshall blir kvar finns indikationer på att intresset för en ny livsmedelshall är svagt, även om den ligger i direkt anslutning till infartsparkeringen och bussterminalen. Bedömningen är att denna investering, för p-huset, måste ha ett medskick om ca 90 miljoner. (Investering ca 150 miljoner med ett bestående intäktsvärde om ca 60 miljoner).

I programmet angivna kostnader för infrastruktur och allmän platsmark utgörs av erfarenhetstal från jämförelseobjekt och baserat på översiktlig mängdberäkning.

Övriga förutsättningar, osäkerheter och knäckfrågor är i princip de samma som i grundförslaget, dvs.:

1. Att skapa ersättningsyta för infartsparkering under tiden man bygger ett parkeringshus som kan nyttjas dels för infartsparkering men även för handelsändamål.
2. Att möjliggöra en tillräckligt omfattande exploatering av Sarvträsktomten, med vattenutblick, och med en utformning av exploateringen så att man inte får onödig höga kostnader för grundläggning och konstruktioner.

En annan fråga som påverkar exploateringen av detta område är om man inom kommunen avser att bygga ett badhus eller ej.

3. Vidare måste buller analyseras så att bostadshus kan anläggas så nära Mensättravägen, Kanholmsvägen samt bussterminalen som föreslagits.
4. När det gäller ledningsomläggningar har antagits att huvudledningar i befintliga gator kan ligga kvar. Det fortsatta arbetet måste säkerställa detta. Det kommer innehålla vissa justeringar av både alternativförslaget som av grundförslaget.

¹ Kvm = Kvadratmeter

² BTA = Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

5. Förhandlingar måste ske med SL angående deras medfinansiering av bytespunkten/bussterminalen. I och med att detta hus bedöms tillkomma runt 2020 så ska behovet av ytterligare busshållplatslägen under tiden fram till dess också utredas. Möjlighet finns att temporärt anlägga ytterligare 1-2 busshållplatslägen för trafik ut resp. in mot Stockholm på Kanholmsvägen. En annan fråga som måste överenskommas med SL om är driftstöd till den infartsparkering/p-hus som anläggs.

Vidare måste planeringen för ombyggnad och upprustning av allmän platsmark fördjupas för att kostnaderna bättre ska kunna bedömas. Likaså måste kostnader för förvärv, rivning och sanering av Toyota- och OK/Q8-tomterna och förhandling med dessa verksamhetsutövare om flytt till nya lägen ske.

Sedan planprogrammet varit ute för samråd har en kompletterande riskbedömning utförts för att dels bedöma möjligheten att anlägga föreslagen byggnation med hänsyn till den olycksriskpåverkan som är förknippad med befintlig panncentral, föreslagen bussterminal och transporter av farligt gods på Mensättravägen (sekundär transportled för farligt gods), dels bedöma om det finns skillnader ur risksynpunkt mellan förslagen.

Analysen visade att båda förslagen bedöms kunna genomföras med tillräcklig hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Med hänsyn till närheten till panncentralen kan särskilda riskreducerande åtgärder krävas för bostadskvarteren 3A och 3B, det gäller i bågge förslagen, samt att man vid utformning beaktar vissa riskaspekter vid anläggandet av bussterminalen och vissa andra byggnader. Åtgärderna är inget som skiljer alternativen åt.

3 Utbyggnadsetapper av alternativförslaget

3.1 Etapp 0, år 1

I denna etapp sker förberedande arbeten för etapp 1 samt projektering av allmän platsmark som ska upprustas. Markanvisning sker av exploateringarna i etapp 1.

Tabell 1, Kostnader i etapp 0

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Detaljplanläggning, projektering och projekt-/byggledning	Planläggning av etapp 1. Upprustning allmän plats inkl. nya rondeller på Mensättravägen och ny infartsväg (Utövägen) samt nödvändiga ledningsomläggningar. Markanvisningar och avtalsförhandlingar		5
Summa			5

Total kostnad ca 5 miljoner.

3.2 Etapp 1, år 2-5

Planläggning och utbyggnad sker av Nybackatomten, kvarter 1A, kvarter 1B (Bussterminal med bostäder mm) och kvarter 1C (parkeringshus med handel/livsmedelshall i bottenplanet).

Vidare anläggs en ny infartsväg med rondell på Mensättravägen till centrum (mot Kanholmsvägen). En ny rondell anläggs också i korsningen Mensättravägen och Edövägen.

Nödvändiga ledningsomläggningar kopplat till detta utförs, samtidigt som Edövägen rustas. En ny gc-bro³ anläggs över Mensättravägen. Som ersättning för musikskolans befintliga lokaler på Nybackatomten förhyrs eller anläggs en ersättningsbyggnad/lokal.

Planavtalsdiskussioner påbörjas med ägarna till Ormingehus. I samband med avtalsdiskussionerna med ägarna till Ormingehus så avtalas om förvärv av del av deras markinnehav inom den s.k. Sarvträsktomten. Markanvisning sker också av kommunal mark i etapp 2.

Totalt bedöms ca 340 bostäder tillkomma i denna etapp, varav i princip 60 % bostadsrätter och 40 % hyresrätter.

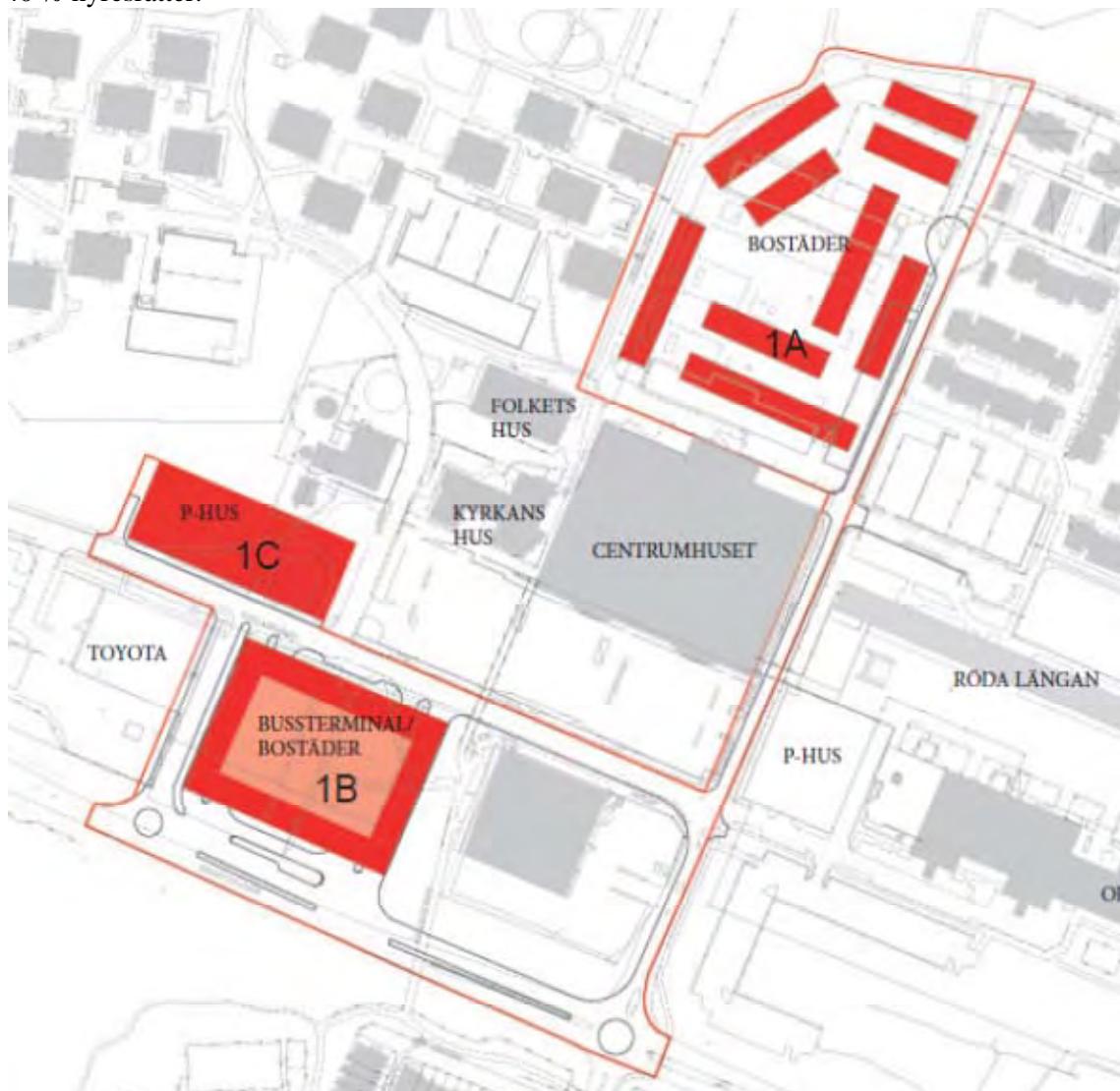


Bild 2, Utbyggnadsetapp 1

³ Gc-bro = Gång- och cykelbro

Intäkter från exploateringarna i etapp 1 har grovt bedömts till;

Tabell 2, Intäkter i etapp 1

Tomt	Exploatering BTA (kvm)	Ijus	Intäkt per kvm (kr)	Intäkt (miljoner)
Nybacka tomten, 1A Kommunal mark	20 600, bostadsrätter + en ny förskola om 1 000		5 500: -	113
Bostäder ovanpå Bussterminal, 1B	13 500, hyresrätter 3 000, verksamheter		2 000: - 1 000:-	27 3
Infartsparkering, 1C med livsmedelshall i bottenplanet Kommunal mark	Ca 500 p-platser 3 000, verksamheter		Bestående värde ca 60 miljoner	60
Summa				203

Kostnaderna har grovt bedömts till;

Tabell 3, Kostnader i etapp 1

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Infrastrukturåtgärder	Ny infartsväg, (Utövägen) med rondell på Mensättravägen. Upprustning av Kanholmsvägen, Mensättravägen och Edövägen. GC-bro över Mensättravägen.	En dagvattendamm anläggs söder om planområdet för utjämning och rening av ökade dagvattenflöden.	80
Anläggande av bussterminal, 1B	Bussterminalen anläggs i gatuplanen av föreslagen fastighet.	Med den intressent som utvecklar fastigheten tecknas avtal om ansvarar för byggledning av detta.	Bedömd kostnad 50 Kostnaderna delas med SLL Kommunal kostnad 25
Byggande av p-hus Kvarter 1C	Avtal träffas med SL om täckning av driftkostnader.	Kostnad ca 150 miljoner	150
Musiklokal	Ersättning för musikskolans nuvarande lokaler i Nybackaskolan.		?
Kommunal Projekt-/byggledning			5
Summa			260

Saldot i etapp 1 bör bli ca -55 miljoner, obeaktat kostnad för musikskolans ersättningslokal.
Total kommunal omsättning i denna etapp är ca 475 miljoner.

3.3 Etapp 2, år 3 - 10

I etapp 2, grönt markerat på kartbilden nedan, kan parkeringsytan framför Centrumhuset utvecklas till ett parkeringstorg. Två nya kompletterande byggnader kan tillkomma på torget, 2A och 2B, för kommersiella ändamål och verksamheter överbyggda med bostäder.

Nya bostäder tillkommer inom kvarten 2C - F samt 2H. Totalt kan ca 350 bostäder tillkomma i denna etapp varav merparten bedöms bli bostadsrätter, ca 240 stycken. En byggnation av kvarteret 2D förutsätter att man röver befintlig förskola och ersätter den. Utbyggnaden av kvarteret 2H förutsätter att man ersätter ägaren till Hantverkshuset med ca 40 p-platser som tas i anspråk på ägarens mark för att göra denna byggnation möjlig. Det kan ske genom att utöka antalet parkeringsplatser i garageplanet till det nya huset.

I etappen finns även med möjligheten att bygga ett badhus inom kvarteret 2G. Om inte badhuset byggs så kan denna tomt exploateras med bostäder.

Kanholmsvägen rustas från Edövägen ner till Sarvträsk. En dagvattendamm anläggs vid Sarvträsk.

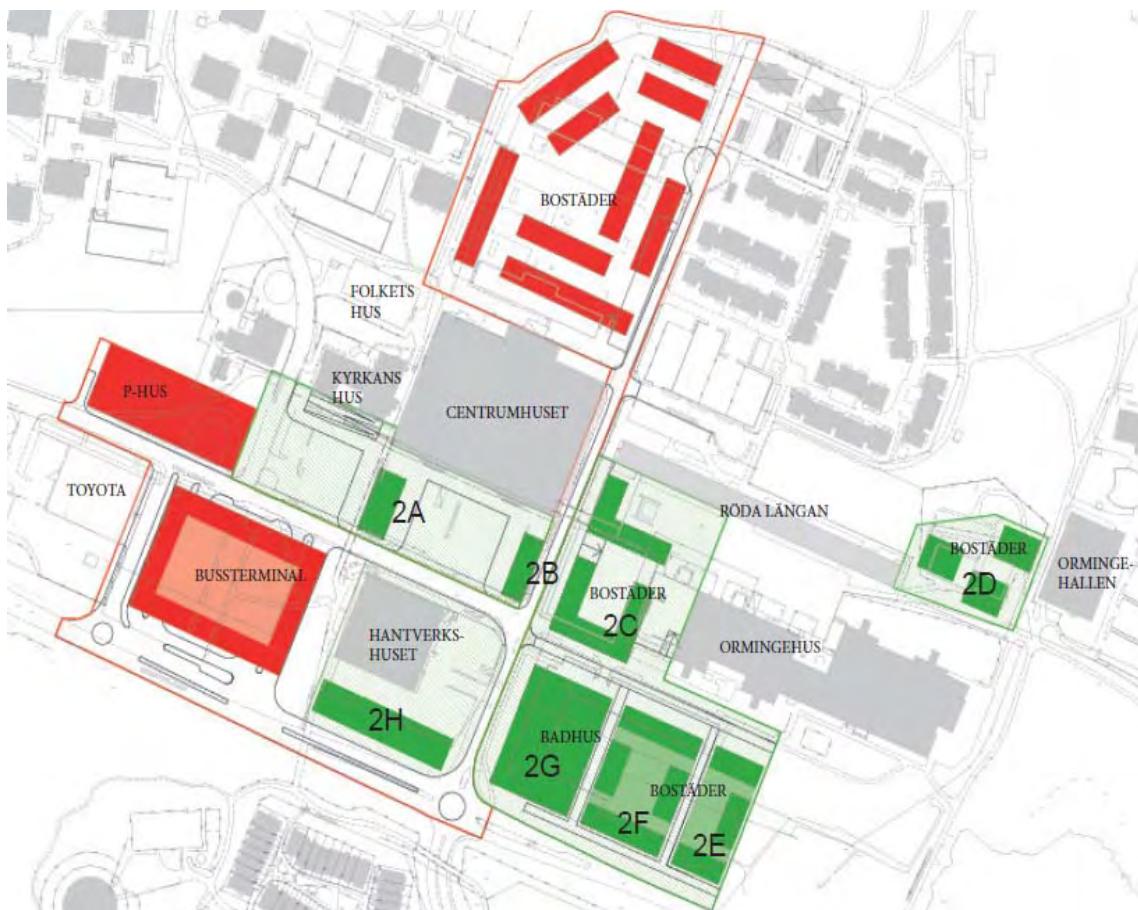


Bild 3, Utbyggnadsetapp 2

Intäkter från exploateringarna har grovt bedömts till;

Tabell 4, Intäkter i etapp 2

Tomt	Exploatering BTA (kvm)	Ijus	Intäkt per kvm (kr)	Intäkt (miljoner)
Centrumbyggnader, 2A och 2B Privat markägare	2 000, verksamheter 1 000 kvm bostäder Bostadsrätter		1 000:- 2 000: -	2 2
Ormingehus, 2C Privat markägare	11 500 Bostadsrätter		2 000: -	23
Bostadskvarter 2D Kommunal mark	5 400 Hyresrätter		2 000:-	11
Sarvträsktomterna, 2E och 2F ¾ kommunal mark ¼ privat mark	11 500 Bostadsrätter		4 000: - x 8 600 kvm 2 000: - x 2 900 kvm Något lägre p.g.a. högre grundläggningskostnader.	35 6
Sarvträsktomten, 2G ¾ kommunal mark ¼ privat mark	3 300 Badhus		I avtal med Ormingehus avtalas om att de avstår sin tomtersättning.	
2H, marken är i huvudsak i kommunal ägo	5 800 Hyresrätter,		1 000:- Något lägre värde på grund av utsatt läge.	6
Summa				85

Kostnaderna har grovt bedömts till;

Tabell 5, Kostnader i etapp 2

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Upprustning av parkering mm framför Centrumhuset		Ska ske i dialog med Atrium/Ljungberg (ALAB) ang. dels utformning dels kostnadsfördelning.	Bedömd kostnad, 25 Kostnaderna delas med ALAB Kommunal kostnad 12,5
Infrastrukturåtgärder och upprustning av Kanholmsvägen	Iordningsställande av Kanholmsvägen från Edövägen till Sarvträsk.	Dagvattendamm anläggs.	10
Rivning och ersättning av förskola inom kvarter 2D			5
Ersättning av p-platser till ägaren av Hantverkshuset	40 p-platser i garage/öppen lösning		6
Projekt-/byggledning			8
Summa			40

Denna etapp innebär ett positivt saldo om i storleksordningen 45 miljoner. Total kommunal omsättning i denna etapp är ca 125 milj.

3.4 Etapp 3, år 5 - 20

För att genomföra byggnation föreslagen i denna etapp, med gult markerat på kartbilden nedan, förutsätts att olika verksamheter flyttas och att byggnader rivas alternativt att markparkering tillhörande befintliga kvarter förädlas.

Om överenskommelse kanträffas om flytt av Toyota och OK/Q8 så kan exploatering ske av tomterna i den södra delen av Orminge centrum, på båda sidor om Kanholmsvägen, dvs. inom kvarteren 3D – 3H. Totalt bedöms ca 235 bostäder kunna tillkomma i dessa kvarter, varav ca 100 bostadsrätter och 135 hyresrätter. I gatuplanet mot Kanholmsvägen är i alla kvarteren tanken att verksamhetslokaler ska tillkomma. Det ger ett tillskott om ca 1000 kvm lokalytor. Intäkten av dessa är marginella och har inte medräknats.

Möjligheten finns också att ägaren till Hantverkshuset på sikt vill riva och förädla denna byggnad, som i grunden är en industrifastighet. Sker detta så bör en byggnad kunna tillkomma som i gatuplanet har ca 4 000 kvm verksamheter överbyggt med 4 våningsplan med bostäder. Överbyggnaden med bostäder utformas med en tyst gård i mitten. Ytorna, BTA, ökar från ca 6 500 kvm idag till ca 13 000 kvm. Totalt bedöms ca 100 lägenheter kunna tillkomma.

Om bef. parkeringsplatser konverteras till bostäder, 3A och 3B och 3C samt att Folkets hus flyttats kan ytterligare ca 170 bostäder tillkomma. Merparten av dessa bedöms bli bostadsrätter. Intäkterna från dessa exploateringar är osäkra med hänsyn till att det krävs extraordnära insatser för att frigöra marken. Någon intäkt eller kostnad kopplad till dessa exploateringar har därför inte kalkylerats in vare sig i grundförslaget eller i detta alternativförslag.



Bild 4, Utbyggnadsetapp 3

Intäkter från exploateringarna har grovt bedömts till;

Tabell 6, Intäkter i etapp 3

Tomt	Exploatering ljud BTA (kvm)	Intäkt per kvm (kr)	Intäkt (miljoner)
Kvarter 3D, 3E, 3F Privat mark som förvärvas av kommunen	10 000 Bostadsrädder 10 000 Hyresrädder	5 000:- 2 000:-	50 20
Kvarter 3G, 3H Kommunal mark	3 600 Hyresrädder	2 000:-	7
Övriga tomttytor inom Orminge centrumområdet 3A, 3B och 3C Privat mark	17 000 Bostadsrädder	Osäkra intäkter på grund av byggnation på bef. p-däck mm	
Utveckling av Hantverkshuset Privat mark	4 000 Verksamheter 10 000 Hyres-/bostadsrädder	Den uthyrningsbara ytan ökar med ca 6 500 kvm Värde ca 2 000: -	13
Summa			90

Kostnaderna har grovt bedömts till;

Tabell 6, Kostnader i etapp 3

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Avveckling av OK/Q8 och förvärv av tomt	Rivning och sanering av tomt	Marklösen 15 milj.	30
Avveckling av Toyota och förvärv av tomt	Rivning och sanering av tomt	Marklösen 15 milj.	30
Upprustning av Mensättravägen, Kanholmsvägen och rondell			18
Projekt-/byggledning			8
Summa			85

Denna etapp innehåller ett saldo om i storleksordningen 5 miljoner. Total kommunal omsättning för kalkylerade delar i denna etapp uppgår till 175 milj.

4 Kassaflöde

I tabellen nedan har summering gjorts av intäkter och kostnader i det stegvisa genomförandet.

Tabell 8, Summering av intäkter och kostnader (miljoner kronor) i det stegvisa genomförandet

Etapp	Intäkter	Kostnader	Saldo per etapp	Saldo ackumulerat
0		-5	-5	-5
1	205	-260	-55	-60
2	85	-40	45	-15
3	90	- 85	5	-10

Kalkylrisken har beräknats genom en ansats om +/- 20 % av summan intäkter respektive kostnader. Summan kommunala intäkter och kostnader uppgår till ca 770 miljoner. Sammantaget innebär det en kalkylrisk om +/- 155 miljoner.

5 Jämförelse mellan grundförslaget och alternativförslaget

I denna jämförelse har stadsbyggnadsmässiga och ekonomiska aspekterna av alternativförslaget utretts och vägts mot det s.k. grundförslaget – framtaget planprogramförslag.

Genomförandet av alternativförslaget är som i grundförslaget tänkt i 3 huvudetapper. Totalt kommer ca 1 000 – 1 200 nya bostäder att tillkomma varav ungefär 2/3-delar bostadsrädder och 1/3-del hyresrädder. Fördelningen kan påverkas av politiska beslut, efterfrågebilden och olika exploitörers intresse för olika upplåtelseformer. Såväl summan bostäder som fördelningen är likvärdig mellan alternativförslaget och grundförslaget. Förändras t.ex. fördelningen hyresrädder kontra bostadsrädder påverkas intäktssidan i bågge alternativen.

Utöver bostäderna kan 13 000 kvm verksamhetsytor tillkomma i alternativförslaget vilket är något mer än i grundförslaget. Däremot är antalet infartsparkeringsplatser något mindre i alternativförslaget kontra grundförslaget. I bågge förslagen lösas parkering för bostäder inom kvartersmark. Båda förslagen omfattar fyra färgskolor om ca 4 000 kvm samt en byggrätt för badhus.

På följande sidor beskrivs kvalitativa och ekonomiska skillnader mellan alternativen.

Stadsbild

I alternativförslaget kan Hantverkshuset bli kvar under överskådlig tid. Hantverkshuset genererar idag ett positivt saldo till ägaren. Ett bibehållt Hantverkshus, som i grunden är en industrifastighet, minskar möjligheterna för torgets utveckling och omkringliggande byggnader. Ett bevarande påverkar den visuella miljön och stadsmässigheten. Det kommer att blir svårare för kommunen att driva dessa frågor gentemot andra exploater. Sannolikheten att ALABs centrumbyggnad omgestaltas minskar om Hantverkshuset blir kvar. Om en del i centrum förändras skapar det en positiv påverkanskedja, vice versa.

Hantverkshuset har en nivåskillnad gentemot Kanholmsvägen. En eventuell ny entré från byggnaden ut mot torget i alternativförslaget kommer att innebära ramper och trappor. Ett nytt bostadshus kan däremot tillkomma mellan Hantverkshuset och Mensättravägen som förbättrar befintlig stadsbild något i detta kvarter i alternativförslaget.

Områdets behov av infartsparkering inryms i alternativförslaget i ett större parkeringshus invid panncentralen. I och med byggnadens storlek och långa fasad ger den en negativ påverkan på bebyggelseskalan och strukturen längs Kanholmsvägen.

Sammantaget innebär detta att alternativförslaget får en klart sämre stadsmässighet och stadsbild än grundförslaget.

I det fall ägarna till Hantverkshuset ser en möjlighet att utveckla sitt innehav kan det på sikt innebära att man röver huset och ersätter det med en byggnad som i gatuplanet har verksamheter/butiker och i de övre planen bostäder. Sker detta så skapas betydande stadsmässiga kvaliteter. På nästa sida finns två kartor som visar de stadsbildsmässiga skillnaderna mellan detta förslag och grundförslaget.

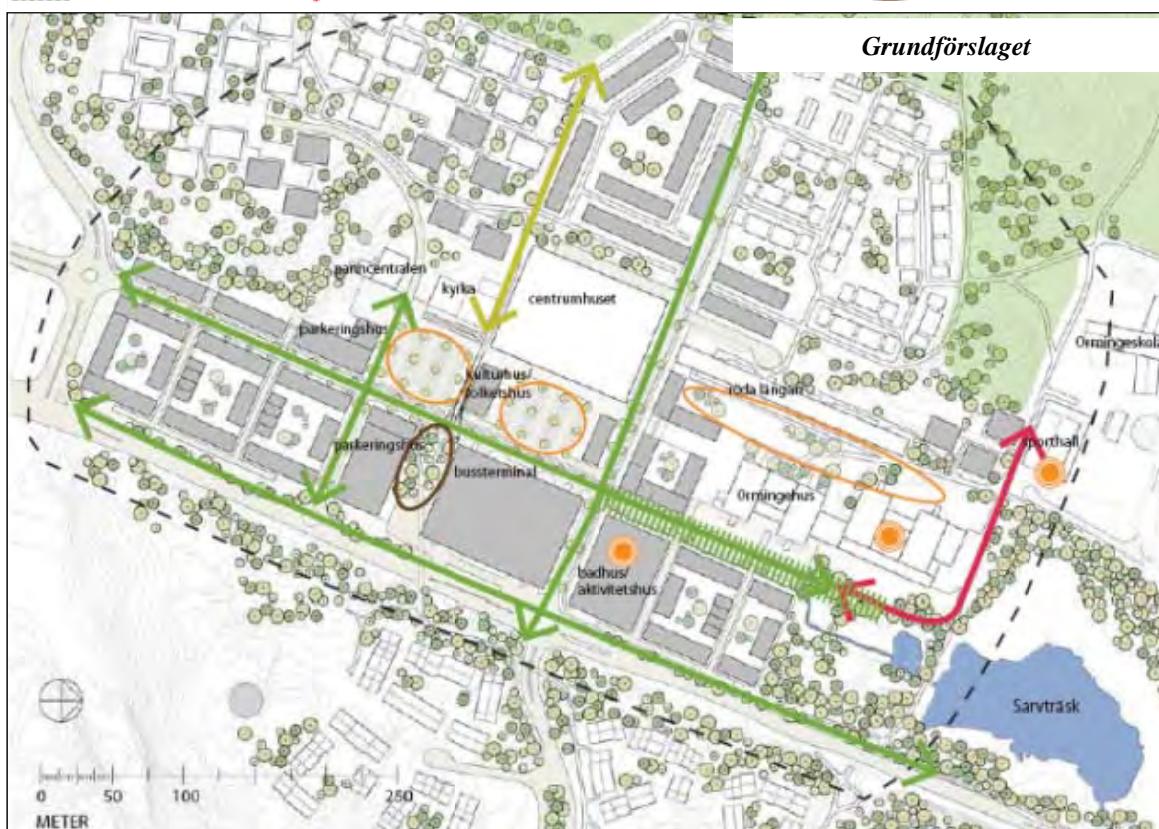
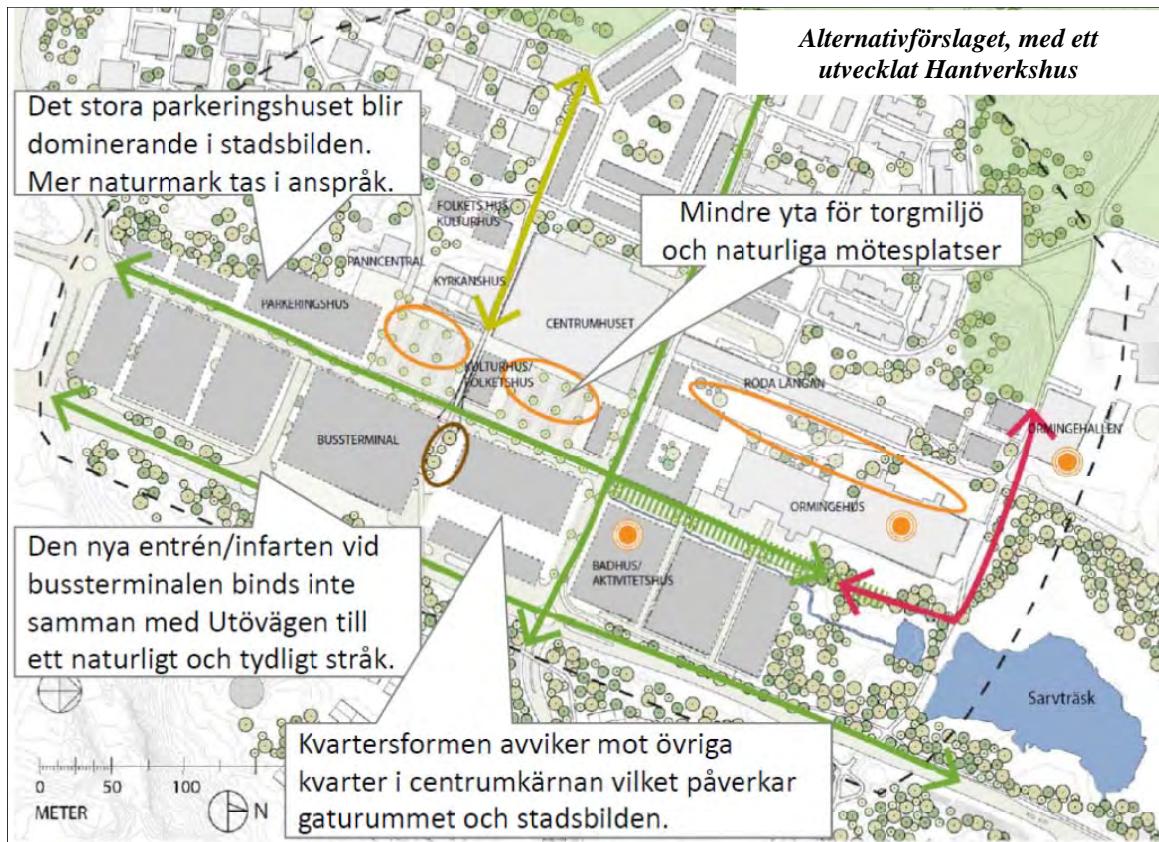


Bild 5, Stadsbildsmässiga skillnader mellan alternativförslaget kontra grundförslaget

Miljö/hållbarhet/trygghet

I alternativförslaget blir busterminalen placerad invid ett kvarter för bostäder. Detta innebär risk för bullerstörningar. Bussterminalen och en eventuell framtida tunnelbaneanslutning hamnar inte i samma gynnsamma närhet till centrum och de centrala gång- och cykelstråken, vilket signalerar en lägre prioritering av det kollektiva resandet.

Lokaliseringen innebär också att det positiva liv som en bussterminal tillför i en centrummiljö inte tillvaratas lika väl. Tillskottet av bostäder i direkt anslutning till det centrala torget blir mindre i alternativförslaget, vilket är sämre ur trygghetssynpunkt. Om Hantverkshuset rivas och en nybyggnation sker kan detta förändras.

Trafik

Bussterminalens och infartsparkeringens placering i alternativförslaget innebär en mer komplex trafiksituation än i grundförslaget. I alternativförslaget är Kanholmsvägen, vid bussterminalen, öppen för biltrafik i bågge riktningarna. I grundförslaget är Kanholmsvägen framför bussterminalen enbart tillåten för busstrafik vilket är fördelaktigt för såväl busstrafiken som för gång- och cykeltrafikanter.

Målet i grundförslaget har varit att försöka minimera biltrafik och bilrörelser på Kanholmsvägen och prioritera denna för buss, gång- och cykeltrafik. Trafik till parkeringshuset som inrymmer infartsparkering kommer i alternativförslaget att tvingas korsa Kanholmsvägen, vilket är negativt. De som parkerar på infartsparkeringen tvingas också korsa Kanholmsvägen när de ska till och från bussterminalen. Eventuellt kan en gångbro anläggas över Kanholmsvägen. Kostnad för denna gångbro är inte inkalkylerad.

Slutligen så blockerar bussterminalen möjligheten att skapa ett tydligt stråk från Utövägen till Mensättravägen. Det gör trafiksituationen än mer komplex på Kanholmsvägen. Sammantaget är trafiklösningen betydligt sämre i alternativförslaget än i grundförslaget.

På nästa sida finns två kartor som visar de trafikmässiga skillnaderna mellan alternativförslaget, med ett utvecklat hantverkshus, och grundförslaget.

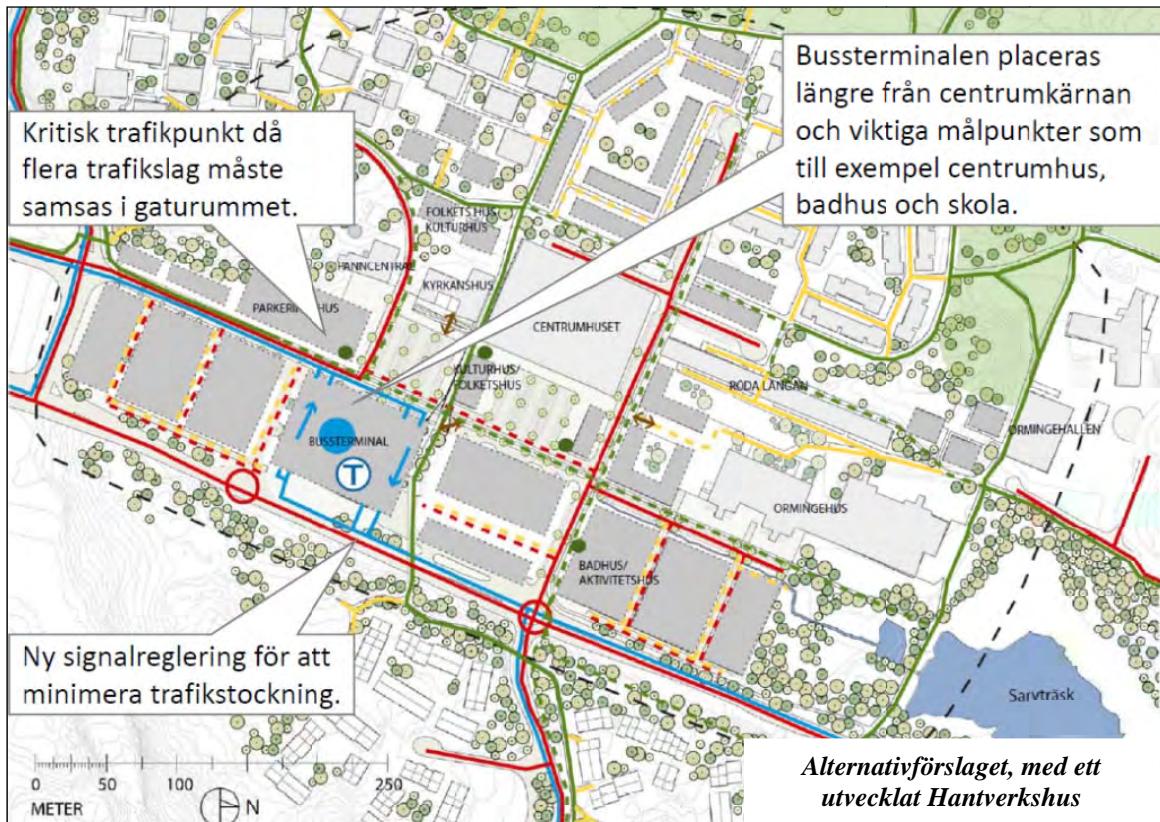


Bild 6, Trafikmässiga skillnader mellan alternativförslaget och grundförslaget

Ekonomi/Genomförande

Intäkter (i första hand exploateringsintäkter från bostäderna) har översiktligt bedömts för bågge alternativen, dito vad gäller kostnader.

I tabellen nedan har summering gjorts av intäkter och kostnader i det stegvisa genomförandet av bågge alternativen. Intäkter och kostnader för alternativförslaget framgår mer i detalj tidigare i denna rapport. När det gäller grundförslaget så finns en särskild rapport som beskriver genomförandestrategi med beskrivning av intäkter och kostnader för detta alternativ.

Tabell 9, Jämförelse av intäkter och kostnader (miljoner kronor) i det stegvisa genomförandet av alternativförslaget kontra grundförslaget

Etapp	In-täkter	Kost-nader	Saldo per etapp	Saldo Ack
0		-5	-5	-5
1	205	-260	-55	-60
2	85	-40	45	-15
3	90	-85	5	-10

Intäkter och kostnader alternativförslag

Etapp	In-täkter	Kost-nader	Saldo per etapp	Saldo Ack
0		-5	-5	-5
1	270	-345	-75	-80
2	100	-35	65	-15
3	80	-90	-10	-25

Intäkter och kostnader grundförslaget

Sammantaget så är intäkter kontra kostnader kalkymässigt relativt lika mellan alternativen. Saldot i grundförslaget är -25 Mkr och alternativförslaget slutar på -10 Mkr. Det finns en betydande osäkerhet i alternativförslaget som beror på att vi i dagsläget inte har någon intressent som vill bygga och driva infartsparkeringen och som vill driva en livsmedelshall i parkeringshusets bottenvåning. I och med att Willys blir kvar i Hantverkshuset är risken stor att det blir svårt att finna en intressent för ytterligare en livsmedelshandel i Orminge. Det bestående värdet av byggnaden med infartsparkering och med en livsmedelshall om ca 3 000 kvm i källarplanet blir därmed betydligt lägre än i grundförslaget. Hänsyn har tagits till detta i kalkylerna men osäkerheten är stor när det gäller angivet värde i alternativförslaget.

Ser man till den sammantagna kommunala omsättningen skiljer den ca 150 miljoner kronor mellan alternativen. I grundförslaget är omsättningen ca 925 miljoner och i alternativförslaget ca 770 miljoner.

Kalkylrisken har bedömts likvärdig mellan alternativen. Fördelen med grundförslaget är att det finns en intressent som är villig att genomföra den första etappen.

Skillnaden på 15 miljoner som den översiktliga kostnadskalkylen visar kan sammantaget inte ges för stor vikt vid val av alternativ.

Summering

Tabellen nedan är ett åskådliggörande av jämförelsen mellan alternativen ovan. Denna jämförelse visar att programförslaget sammantaget har högre kvaliteter vad gäller stadsbild, miljö/hållbarhet/trygghet och trafik. Alternativförslagets stora fördel är att den inledande etappen helt utgörs av åtgärder på kommunal mark.

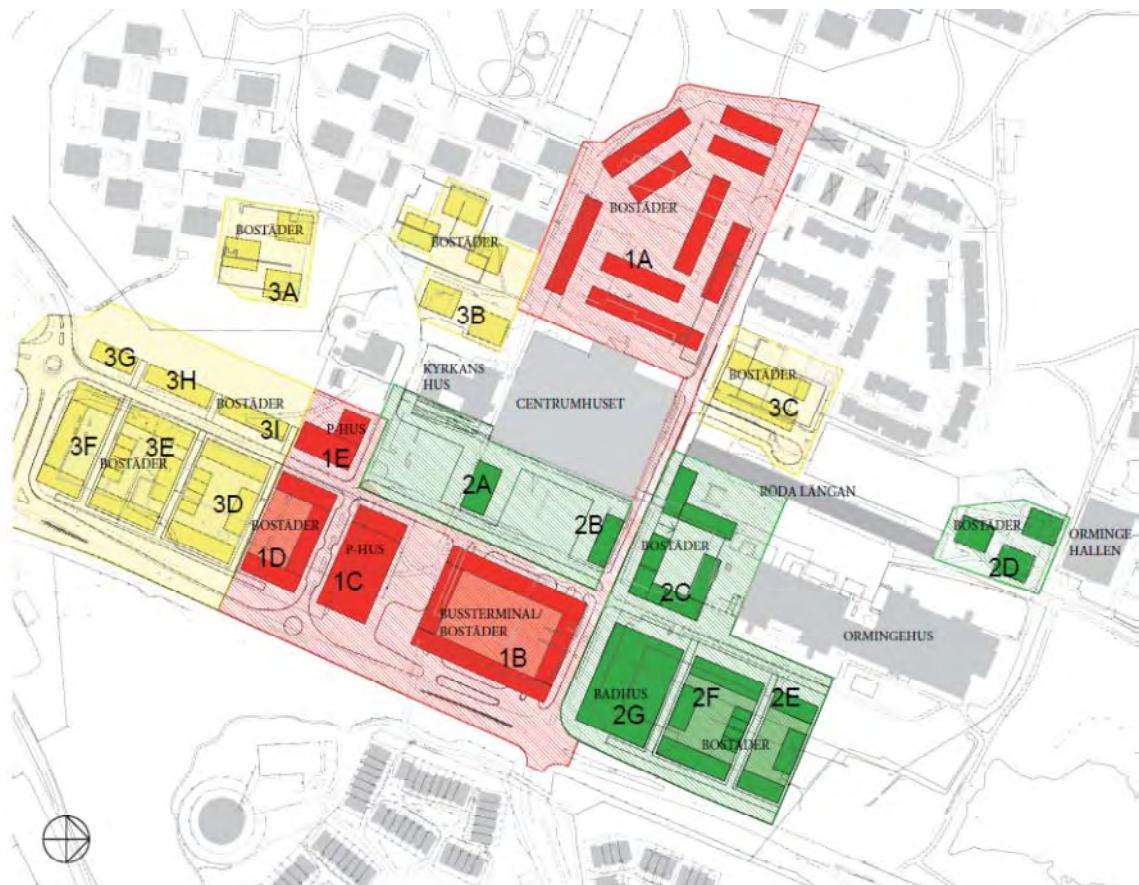
Ekonomiskt bedöms alternativen vara likvärdiga.

	Grundförslaget Programförslaget	Alternativförslaget	
Stadsbild		Hantverks-huset kvar	Nybyggnation på Hantverks-hustomten
Miljö/hållbarhet/trygghet			
Trafik			
Ekonomi/genomförande			

Mycket god	
God	
Godtagbart	
Mindre god	
Ej acceptabel	

Orminge, Stadsutveckling

Genomförandestrategi av förslag till planprogram Nacka kommun



Sammanfattning

Orminge centrums förnyelse har diskuterats länge. Olika utredningar/förslag har tagits fram. 2005 gjordes ett nytag och kommunen tog då fram ett förslag till nytt planprogram. Inför beslut om utställning konstaterades att programmet behövde konkretiseras vad gällde i första hand centrumets trafiklösningar. Under 2010/2011 togs därför i samarbete mellan kommunen och SL en fördjupad studie fram över centrum med fokus på att finna en bra lösning av bussterminalen, infartsparkering och trafikföring samt kompletterande bebyggelse.

Utifrån detta förslag har en fortsatt bearbetning/fördjupning skett under 2012/2013 i syfte att finna en lösning på hur ett genomförande kan ske etappvis, till rimliga risker och kostnader. Till underlag för detta har fördjupade studier av utvecklingsförslaget varit nödvändigt för att bättre bedöma/”säkra” möjliga exploateringar.

Utredningarna har nu resulterat i ett bearbetat förslag till planprogram som skickats ut för samråd under våren 2014. Denna genomförandestrategi har utgått ifrån detta programförslag men beaktar också de diskussioner som skett med intressenter, framförallt för genomförande av etapp 1.

Genomförandet är tänkt i 3 huvudetapper. Totalt kommer ca 1 000 – 1 200 nya bostäder att tillkomma varav ungefär 2/3-delar bostadsrätter och 1/3-del hyresrätter. Utöver det kan ca 11 000 kvm¹ verksamhetsytor tillkomma samt garage/infartsparkering i p-hus om ca 500 – 700 bilar. Parkering inom bostadskvarteren löses inom kvartersmark. Värdet på byggrätterna förutsätter att parkering anordnas i garage under mark.

Intäkter, i första hand exploateringsintäkter från bostäderna, har översiktligt bedömts för de olika etapperna, dito vad gäller kostnader.

I tabellen nedan har summering gjorts av intäkter och kostnader i det stegvisa genomförandet.

Tabell 1, Summering av intäkter och kostnader (miljoner kronor) i det stegvisa genomförandet

Etapp	Intäkter	Kostnader	Saldo per etapp	Saldo ackumulerat
0		-5	-5	-5
1	270	-345	-75	-80
2	100	-35	65	-15
3	80	-90	-10	-25

Kalkylrisken har beräknats genom en ansatts om +/- 20 % av summan intäkter respektive kostnader. Summan kommunala intäkter och kostnader uppgår till ca 925 miljoner. Sammantaget innehåller det en kalkylrisk om +/- 185 miljoner.

Om befintliga ledningar i gatumark behöver byggas om så tillkommer dessa kostnader.

¹ Kvm = Kvadratmeter

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	4
2	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UTGÅNGSPUNKTER	4
3	UTBYGGNADSETAPPER	7
3.1	ETAPP 0, ÅR 1	7
3.2	ETAPP 1, ÅR 2-5	8
3.3	ETAPP 2, ÅR 3 - 10.....	10
3.4	ETAPP 3, ÅR 5 - 20.....	12
4	KASSAFLÖDE.....	14

1 Inledning

Orminge centrums förnyelse har diskuterats länge. Olika utredningar/förslag har tagits fram . 2005 gjordes ett nytag och kommunen tog då fram ett förslag till nytt planprogram. Inför beslut om utställning konstaterades att programmet behövde konkretiseras vad gällde i första hand centrumets trafiklösningar. Under 2010/2011 togs därför i samarbete mellan kommunen och SL en fördjupad studie fram över centrum med fokus på att finna en bra lösning av bussterminalen, infartsparkering och trafikföring samt kompletterande bebyggelse.

Utifrån detta förslag har en fortsatt bearbetning/fördjupning skett under 2012/2013 i syfte att finna en lösning på hur ett genomförande kan ske etappvis, till rimliga risker och kostnader. Till underlag för detta har fördjupade studier av utvecklingsförslaget varit nödvändigt för att bättre bedöma/”säkra” möjliga exploateringar.

Arbetet med denna pm har utförts under ledning av Johan Berggren, Petra Carlenarson och Terese Karlqvist på Nacka kommun i samarbete med Structor (Per Fladvad och Peter Stenberg). Illustrationer har utförts av White arkitekter (bl.a. Geoff Denton, Pontus Pyk och Yara Hormazábal Cortés).

2 Förutsättningar och utgångspunkter

Ett genomförande måste baseras på etapper som genererar ett rimligt kassaflöde och som också beaktar behovet av att infartsparkering samt centrumet i övrigt fungerar hela tiden. Vidare är en viktig utgångspunkt att i tid tillskapa ersättningslokaler för de verksamheter som idag finns i Hantverkshuset så att man slipper betala extra ersättningar för dessa framtida ”evakueringar”.

De strukturella problemen med ett splitrat fastighetsägande i Orminge Centrum innebär svårigheter för att önskad förändring ska kunna initieras och genomföras. Insatserna för att förnya centrumet - skapa en modern bytespunkt samt tillskapa nya bostäder i området - innebär stora initiala investeringskostnader på vissa fastigheter som inte får motsvarande intäkter och värdepotential.

Vid arbete med planprogrammet har därför genomförandefrågorna varit viktiga. Dialog har skett med befintliga fastighetsägare. Ingen av dessa har varit intresserad av att vara huvudman för en inledande etapp, som innebär att de strukturella problemen med rivning av Hantverkshuset, anläggandet av ny bussterminal samt infartsparkering, kan realiseras, som löser upp och möjliggör en fortsatt utveckling av Orminge Centrum. Ett antal kontakter har därför skett även med andra fastighetsutvecklare/intressenter som kan ta en sådan roll. Intressent finns nu som är beredd att ta denna roll. Denna intressent har också tecknat avtal om förvärv av Hantverkshuset, en förutsättning för att kunna genomföra den inledande etappen av utvecklingen av Orminge Centrum.

Av bilden på nästa sida framgår förslag till tre etapper som utbyggnaden föreslås ske genom.

Etapp 1, med rött markerat, innebär inledningsvis att ett parkeringshus med 500 platser anläggs med en livsmedelshall i bottenvåningen. Parkeringsplatserna dubbelutnyttjas, dvs. på vardagar finns 500 infartsparkeringsplatser, på kvällar och helger kan dessa nyttjas för handelsändamål. När parkeringshuset är klart kan en byggnation ske på Nybackatomten med bostäder och inom kvarter 1D. Hantverkshuset kan då rivas och på dess plats byggs en bussterminal med en mindre handelsyta i bottenvåningen. Bussterminalen överbyggs med bostäder med en tynt gård i mitten.

Etapp 2, med grönt markerat på bilden, omfattar mark som antingen kommunen äger eller har fastighetsägare som uttryckligen framfört att de vill utveckla sina fastighetsinnehav.

Projekten/exploateringarna i etapp 3, med gult markerat, omfattar markområden/projekt som ansetts lämpliga för en förtätning/utveckling, Merparten av dessa områden är bebyggda idag och det krävs rivningar och flytt av verksamheter för att möjliggöra dessa exploateringar. Det är alltså en större osäkerhet om dessa projekt kommer att kunna genomföras och bedömningen är också att de ligger längre fram i tiden.

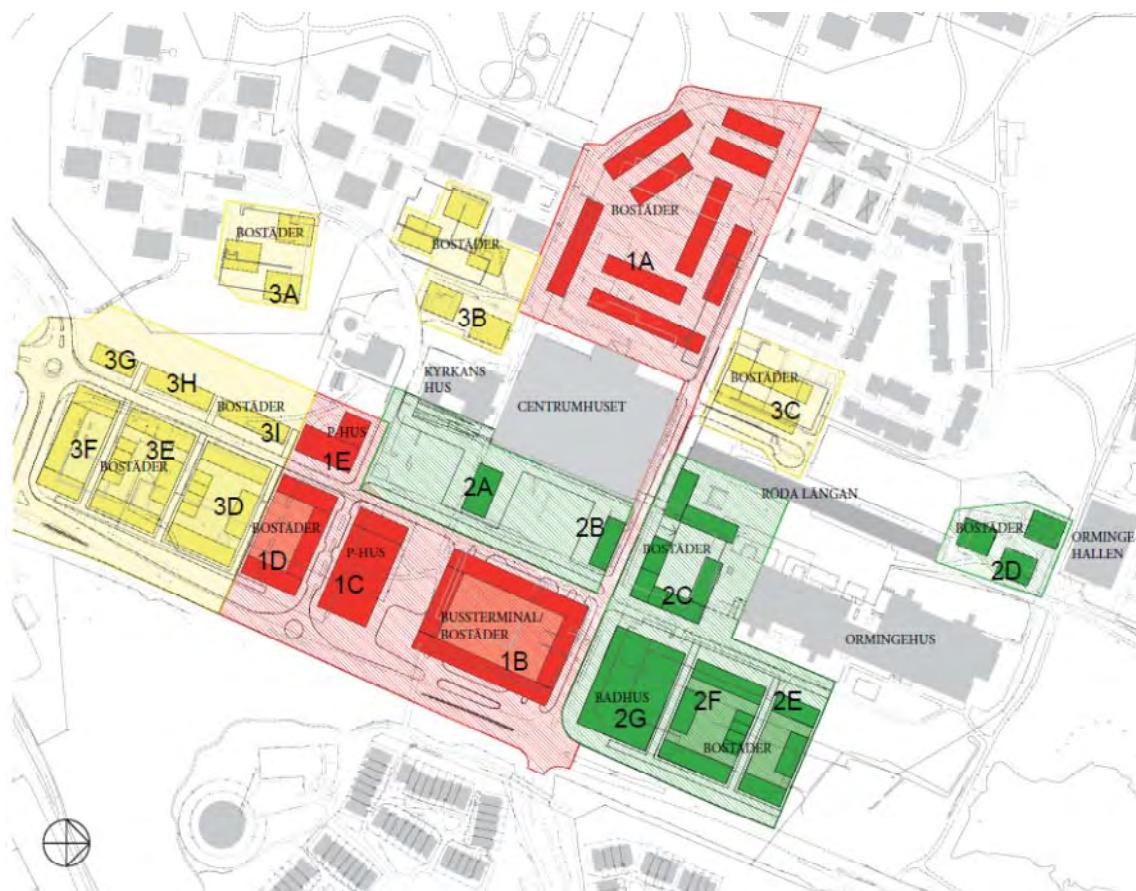


Bild 1, Föreslagna utbyggnadsetapper

När det gäller utbyggnadstakt är bedömningen att ca 50-75 bostadsrätter och att lika många hyresrätter kan tillkomma i Orminge per år, dvs. totalt 100-150 lgh per år. Bedömningen grundas på efterfrågebilden i Orminge med närliggande områden.

Projektets intäkter och kostnader baseras på de arealer/volymer som illustrerats i planprogrammet. Där framgår bl.a. föreslagna hushöjder.

Kommunens intäkter skiljer sig mellan bostadsrätter och hyresbostäder och om marken är i kommunal eller privat ägo. NAI Svefa och Forum Fastighetsekonomi har var för sig under 2014 bedömt värdet av byggrättigheter i Orminge i dessa marknadsvärdeutlåtanden:

- NAI Svefa, Värdering av byggrätter för bostäder i Orminge centrum, 2014-05-19.
- Forum Fastighetsekonomi, Värdeutlåtande avseende exploatering av delar av Orminge, 2014-04-28

De intäkter som kalkylerats i denna handling baseras på dessa värderingar.

Bedömningarna utgår ifrån att kommunen äger marken, att normal grundläggning krävs, att detaljplan vunnit laga kraft samt att gatukostnadsersättning ingår i angivna värden. Ersättning för VA-anslutningar tillkommer. Vidare förutsätts att parkering för bostäder löses genom garageparkering inom kvartersmark. Värdenivån är maj 2014.

För mark som är i kommunal ägo bedöms bostadsrätter vid markanvisning kunna generera en intäkt i nivån 4 800 – 5 800 kr per kvm ljus BTA². Hyresbostäder bedöms generera ca 2 000 kr per kvm ljus BTA. Om marken är i privat ägo bedöms kommunen kunna teckna avtal som ger en intäkt om 2 000 – 3 000 kr för bostadsrätter och ca 1 000 kr per kvm ljus BTA för hyresrättsändamål för täckande av de allmänna investeringar som är nödvändiga.

Verksamhetsytör kommer att kunna generera intäkter i storleksordningen 1 000 kkr per kvm. I förhållande till intäkter från bostäder så är dessa intäkter små och osäkra.

I programmet angivna kostnader för infrastruktur och allmän platsmark är framtagna utifrån erfarenhetstal från jämförelseobjekt och baserat på beräkning av översiktliga mängder.

Förskolor kommer att behöva byggas. Bedömningen är att det behövs minst 4 stycken nya förskoleavdelningar för den nya bebyggelsen. Tanken är att dessa kan tillkomma genom dels utbyggnad av befintliga lokaler, dels i bottenvägen på nya byggnader.

Knäckfrågor för utvecklingen av Orminge är;

1. Byggandet av nytt p-hus för infartsparkering och som innehåller ersättningslokaler för verksamheterna i Hantverkshuset. Bedömningen är att denna investering måste ha ett medskick om ca 60 miljoner. (Investering ca 150 miljoner och bestående intäktsvärde ca 90 miljoner – förutsätter att en livsmedelshall om 3 000 kvm kan tillkomma i bottenvägen).
2. En annan viktig pusselbit är förvärv av Hantverkshuset och rivning av detta hus. Byggnaden har värderats till ca 70 miljoner och en rivning bedöms till ca 20 miljoner, dvs. inalles 90 miljoner. Huset ägs av TTL-Finans. Den intressent som uttryckte intresse av att genomföra etapp 1 har träffat en överenskommelse om förvärv av huset.
3. Att tillskapa ersättningsyta för infartsparkering under tiden man bygger p-huset som kan nyttjas även för handelsändamål, se också punkt 1 ovan.
4. Att möjliggöra en tillräckligt omfattande exploatering av Sarvträsktomten, med vattenutblick, och med en utformning av exploateringen så att man inte får onödigt höga kostnader för grundläggning och konstruktioner.
En annan fråga som påverkar exploateringen av detta område är om man inom kommunen avser att bygga ett badhus eller ej.
5. Vidare måste buller analyseras så att bostadshus kan anläggas så nära Mensättravägen, Kanholmsvägen samt bussterminalen som föreslagits.
6. När det gäller ledningsomläggningar har antagits att huvudledningar i befintliga gator kan ligga kvar. Det fortsatta arbetet måste säkerställa detta. Det kommer innehålla vissa justeringar av aktuellt förslag.

² BTA = Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

7. Förhandlingar måste ske med SL angående deras medfinansiering av bytespunkten/bussterminalen. I och med att detta hus bedöms tillkomma runt 2020 så ska behovet av ytterligare busshållplatslägen under tiden fram till dess också utredas. Möjlighet finns att temporärt anlägga ytterligare 1-2 busshållplatslägen för trafik ut resp. in mot Stockholm på Kanholmsvägen. En annan fråga som måste överenskommas med SL är om driftstöd till den infartsparkering/p-hus som anläggs.

Vidare måste planeringen för ombyggnad och upprustning av allmän plats fördjupas för att kostnaderna bättre ska kunna bedömas. Likaså måste kostnader för förvärv, rivning och sanering av Toyota- och OK/Q8-tomterna samt förhandling med dessa verksamhetsutövare om flytt till nya lägen ske.

Sedan planprogrammet varit ute för samråd har en kompletterande riskbedömning utförts för att bedöma möjligheten att anlägga föreslagen byggnation med hänsyn till den olycksriskpåverkan som är förknippad med befintlig panncentral, föreslagen bussterminal och transporter av farligt gods på Mensättravägen (sekundär transportled för farligt gods).

Analysen visade att förslaget bedöms kunna genomföras med tillräcklig hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Med hänsyn till närheten till panncentralen kan särskilda riskreducerande åtgärder krävas för bostadskvarteren 3A och 3B samt att man vid utformning beaktar vissa riskaspekter vid anläggandet av bussterminalen och vissa andra byggnader.

3 Utbyggnadsetapper

3.1 Etapp 0, år 1

I denna etapp sker förberedande arbeten för etapp 1 samt projektering av allmän plats som ska upprustas. Markanvisning sker av exploateringarna i etapp 1.

Tabell 2, Kostnader i etapp 0

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Detaljplanläggning, projektering och projekt-/byggledning	Planläggning av etapp 1. Projektering upprustning allmän plats inkl. nya rondeller på Mensättravägen och ny infartsväg (Utövägen) samt nödvändiga ledningsomläggningar. Markanvisningar och avtalsförhandlingar.		5
Summa			5

Total kostnad ca 5 miljoner.

3.2 Etapp 1, år 2-5

Planläggning och utbyggnad sker av Nybackatomten, kvarter 1A, kvarter 1B (Bussterminal med bostäder mm), kvarter 1C (parkeringshus med handel/livsmedelshall i bottenplanet), 1D (bostadskvarter) och 1E (möjlig extra parkeringshus med verksamheter i bottenplanet).

Vidare anläggs en ny infartsväg med rondell på Mensättravägen till centrum (Utövägen) och en ny rondell i korsningen Mensättravägen och Edövägen. Nödvändiga ledningsomläggningar kopplat till detta utförs. Edövägen rustas samtidigt. En ny gc-bro anläggs över Mensättravägen. Som ersättning för musikskolans befintliga lokaler i del av gamla Nybackaskolan förhyrs eller anläggs en ersättningsbyggnad/lokal.

Planavtalsdiskussioner påbörjas med ägarna till Ormingehus. I samband med avtalsdiskussionerna med ägarna till Ormingehus så avtalas om förvärv av del av deras markinnehav inom den s.k. Sarvträsktomten. Markanvisning sker också av kommunal mark i etappen 2.

Totalt bedöms ca 410 bostäder kunna tillkomma i denna etapp, varav i princip 2/3 bostadsrätter och 1/3 hyresrätter.

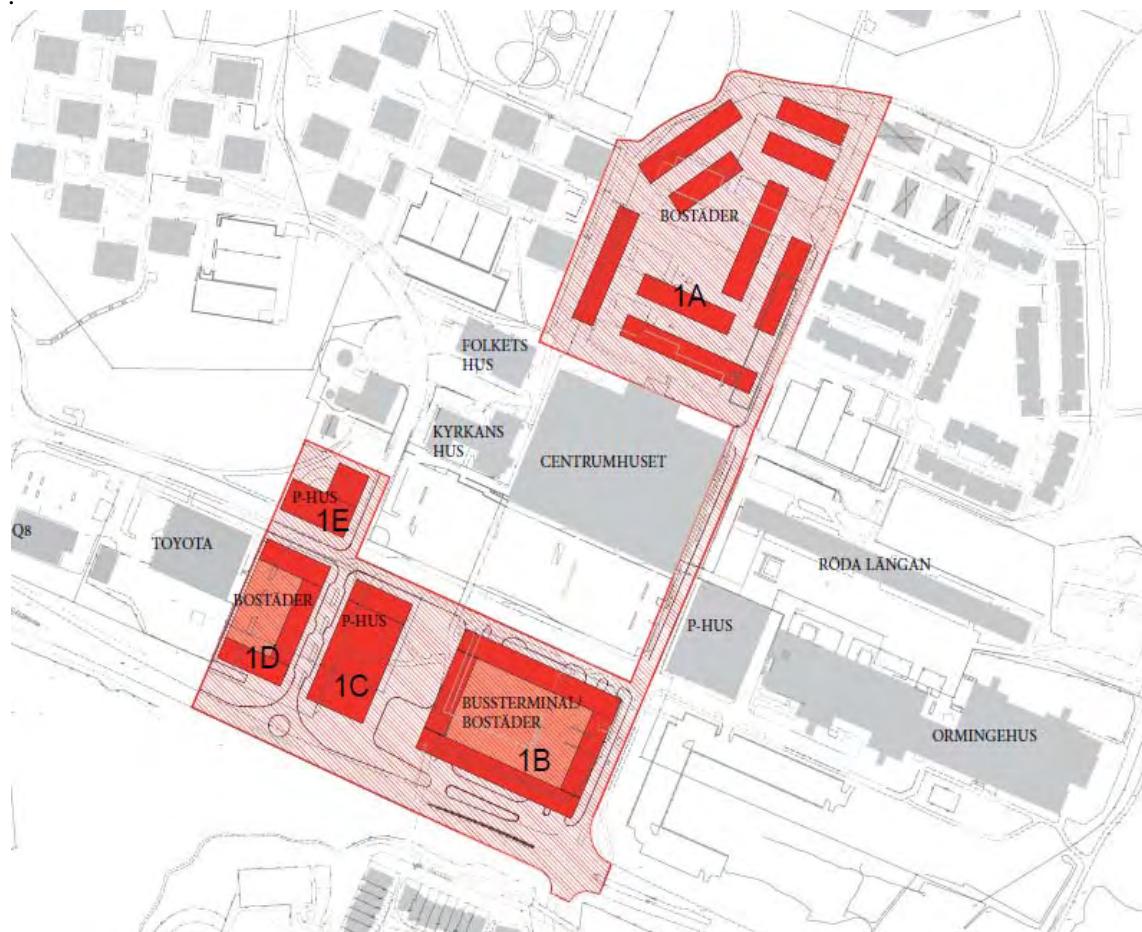


Bild 2, Utbyggnadsetapp 1

Intäkter från exploateringarna i etapp 1 har grovt bedömts till;

Tabell 3, Intäkter i etapp 1

Tomt	Exploatering BTA (kvm)	Ijus	Intäkt per kvm (kr)	Intäkt (miljoner)
Nybacka tomten, 1A Kommunal mark	20 600, bostadsrätter + en ny förskola om 1 000		5 500: -	113
Bostäder ovanpå Bussterminal, 1B	13 500, hyresrätter 3 000, verksamheter		2 000: - 1 000:-	27 3
Infartsparkering, 1C Med livsmedelshall i bottenplanet	Ca 500 p-platser 4 000, verksamheter		Bestående värde ca 90 miljoner	90
Bostadskvarter, 1D Kommunal mark	7 000, bostadsrätter 230, Verksamheter		5 000: - 1 000:-	35 0,2
Parkeringshus, 1E Kommunal mark	Ca 200 p-platser 300, Verksamheter		1 000:-	0,3
Summa ca				270

Kostnaderna har grovt bedömts till;

Tabell 4, Kostnader i etapp 1

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Infrastrukturåtgärder	Ny infartsväg (Utövägen) med rondell på Mensättravägen. Upprustning av Kanholmsvägen, Mensättravägen och Edövägen. GC-bro över Mensättravägen	En dagvattendamm anläggs söder om planområdet för utjämning och renig av ökade dagvattenflöden.	75
Förvärv av Hantverkshuset och rivning av detta, 1B			90
Anläggande av bussterminal, 1B	Bussterminalen anläggs i gatuplanen av föreslagen fastighet.	Med den intressent som utvecklar fastigheten tecknas avtal om att de ansvarar för byggledning av detta.	Bedömd kostnad 50 Kostnaderna delas med SLL Kommunal kostnad 25
Byggande av p-hus Kvarter 1C	Avtal träffas med SL om täckning av driftkostnader.	Kostnad ca 150 miljoner	150
Musikpaviljong	Ersättning för musikskolans nuvarande lokaler		?

Kommunal Projekt-/byggledning			5
Summa ca			345

Saldot i etapp 1 bör bli ca -75 miljoner, obeaktat kostnad för musikskolans ersättningslokal.
Total kommunal omsättning i denna etapp är ca 615 milj.

3.3 Etapp 2, år 3 - 10

Under etapp 2, grönt markerat på kartbilden nedan, kan parkeringsytan framför Centrumhuset utvecklas till ett parkeringstorg om ägaren, Atrium/Ljungberg, medverkar till detta. Två nya kompletterande byggnader kan tillkomma på torget, 2A och 2B, för kommersiella ändamål/verksamheter och överbyggda med bostäder.

Nya bostäder tillkommer inom kvarten 2C till 2F.

Totalt kan ca 300 bostäder tillkomma i denna etapp varav merparten bedöms bli bostadsrätter.

I etappen finns även möjligheten att bygga ett badhus inom kvarteret 2G. Om inte detta sker kan kvarteret byggas ut med bostäder.

Kanholmsvägen rustas från Edövägen ner till Sarvträsk. En dagvattendamm anläggs vid Sarvträsk.



Bild 3, Utbyggnadsetapp 2

Intäkter från exploateringarna har grovt bedömts till;

Tabell 5, Intäkter i etapp 2

Tomt	Exploatering BTA (kvm)	Ijus	Intäkt per kvm (kr)	Intäkt (miljoner)
Centrumbyggnader, 2A och 2B Privat markägare	2 000, verksamheter 1 000, Bostadsrätter		1 000:- 3 000: -	2 3
Ormingehus, 2C Privat markägare	11 500 Bostadsrätter		3 000: -	35
Bostadskvarter 2D Kommunal mark	5 400 Hyresrätter		2 000:-	11
Sarvträsktomterna, 2E och 2F ¾ kommunal mark ¼ privat mark	11 500 Bostadsrätter		4 500: - x 8 600 kvm 2 500: - x 2 900 kvm Något lägre värde på grund av högre grundläggningskostnad	39 7
Sarvträsktomten, 2G ¾ kommunal mark ¼ privat mark	3 300 Badhus		I avtal med Ormingehus avtalas om att de avstår sin tomtersättning	
Summa ca				100

Kostnaderna har grovt bedömts till;

Tabell 6, Kostnader i etapp 2

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Upprustning av parkering mm framför Centrumhuset		Ska ske i dialog med i första hand Atrium/Ljungberg (ALAB) ang. dels utformning dels kostnaderna	Bedömd kostnad 25 miljoner Kostnaderna delas med ALAB Kommunal kostnad 12,5
Infrastrukturåtgärder och upprustning av Kanholmsvägen	Iordningsställande av Kanholmsvägen från Edövägen till Sarvträsk.	Dagvattendamm anläggs.	10
Rivning och ersättning av förskola inom kvarter 2D			5
Projekt-/byggledning			7,5
Summa ca			35

Denna etapp innebär ett positivt saldo om i storleksordningen 65 miljoner. Total kommunal omsättning i denna etapp är ca 135 milj.

3.4 Etapp 3, år 5 - 20

För att genomföra byggnation föreslagen i denna etapp, med gult markerat på kartbilden nedan, förutsätts att olika verksamheter flyttas och att byggnader rivas alternativt att markparkering tillhörande befintliga bostadskvarter förädlas.

Om överenskommelse kanträffas om flytt av Toyota och OK/Q 8 så kan exploatering ske av tomterna i den södra delen av Orminge centrum, på båda sidor om Kanholmsvägen. Dvs. inom kvarteren 3D till 3I. Totalt bedöms ca 260 bostäder kunna tillkomma i denna etapp, varav ca 100 bostadsrätter och 160 hyresrätter. I gatuplanet mot Kanholmsvägen är i alla kvarteren tanken att verksamhetslokaler ska tillkomma. Det ger ett tillskott om ca 1000 kvm lokalytor. Intäkten av dessa är marginella och har inte medräknats.

Om befintliga parkeringsplatser konverteras till bostäder (3A och 3C) och Folkets hus flyttas (3 B) kan ytterligare ca 170 bostäder tillkomma. Merparten av dessa bedöms bli bostadsrätter. Intäkterna från dessa exploateringar är svårbedömda med hänsyn till att det krävs extraordinära insatser för att frigöra marken. Någon intäkt eller kostnader från dessa exploateringar har därför inte inkalkylerats.

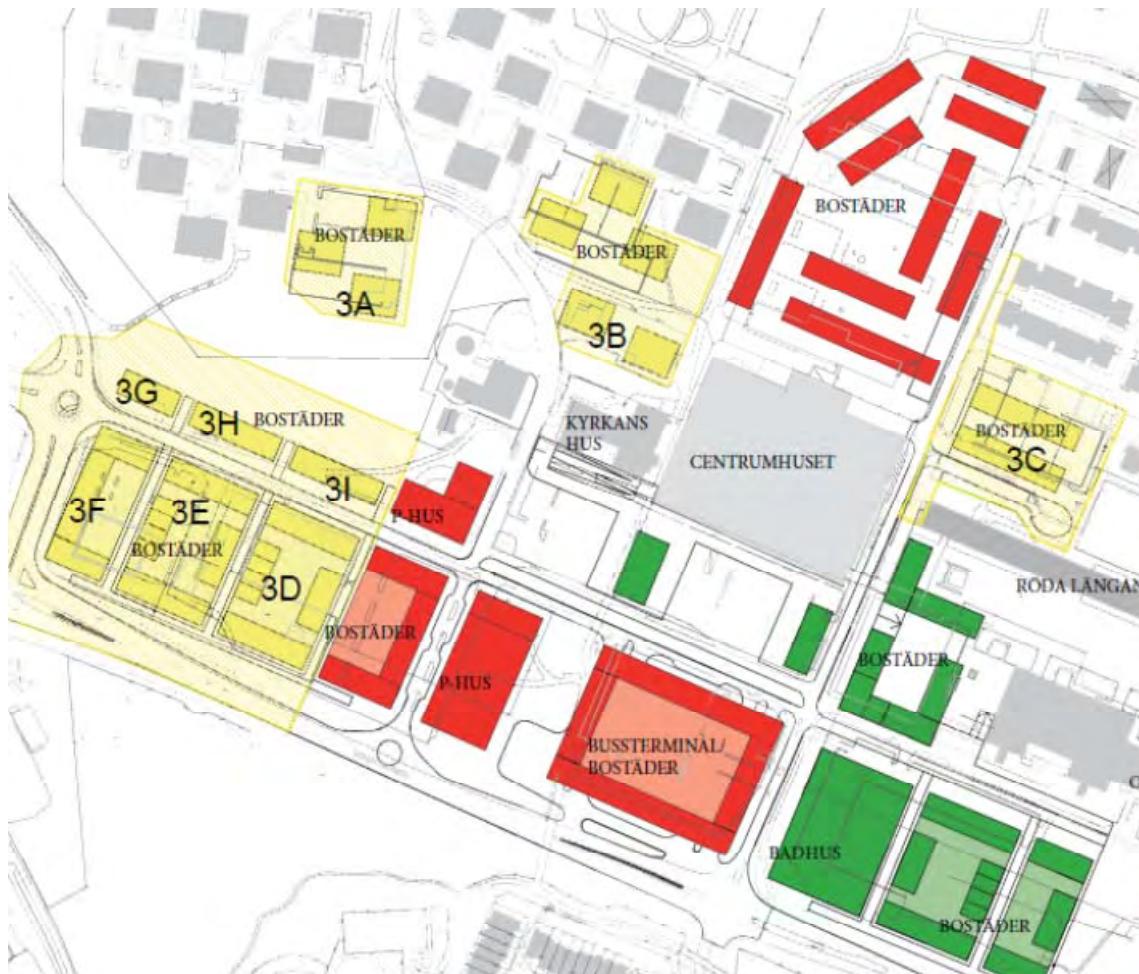


Bild 4, Utbyggnadsetapp 3

Intäkter från exploateringarna i etapp 3 har grovt bedömts till;

Tabell 7, Intäkter i etapp 3

Tomt	Exploatering ljus BTA (kvm)	Intäkt per kvm (kr)	Intäkt (miljoner)
Kvarter 3G, 3H, 3I	6 000 Hyresrädder	2 000:-	12
Kvarter 3D, 3E, 3F Privat mark som förvärvas av kommunen	10 000 Bostadsrädder 10 000 Hyresrädder	5 000:- 2 000:-	50 20
Övriga tomttytor inom Orminge centrumområdet 3 A, 3 B och 3 C Privat mark	170 Bostadsrädder	Osäkra intäkter på grund av byggnation på bef. p-däck mm	
Summa ca			80

Kostnaderna har grovt bedömts till;

Tabell 8, Kostnader i etapp 3

Åtgärd	Omfattning	Övriga förutsättningar	Kostnader (miljoner)
Avveckling av OK/Q8 och förvärv av tomt	Rivning och sanering av tomt	Marklösen 15 milj.	30
Avveckling av Toyota och förvärv av tomt	Rivning och sanering av tomt	Marklösen 15 milj.	30
Upprustning av Mensättravägen, Kanholmsvägen och rondell mm			20
Projekt-/byggledning			8
Summa ca			90

Denna etapp innebär ett saldo om i storleksordningen – 10 miljoner. Total kommunal
omsättning i denna etapp är ca 170 milj.

4 Kassaflöde

I tabellen nedan har summering gjorts av intäkter och kostnader i det stegvisa genomförandet.

Tabell 9, Summering av intäkter och kostnader (miljoner kronor) i det stegvisa genomförandet

Etapp	Intäkter	Kostnader	Saldo per etapp	Saldo ackumulerat
0		-5	-5	-5
1	270	-345	-75	-80
2	100	-35	65	-15
3	80	-90	-10	-25

Kalkylrisken har beräknats genom en ansatts om +/- 20 % av summan intäkter respektive kostnader. Summan kommunala intäkter och kostnader uppgår till ca 925 miljoner. Sammantaget innebär det en kalkylrisk om +/- 185 miljoner.

Om befintliga ledningar i gatumark behöver byggas om så tillkommer dessa kostnader.

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1, Vikdalens småbåtshamn, på Sicklaön

Övergång från enkelt till normalt planförfarande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att planarbetet övergår från enkelt till normalt planförfarande.

Sammanfattning

Områdesnämnden för Sicklaön beslutade den 9 september 2003 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1 med enkelt planförfarande. Planen syftade till att uppföra en småbåtshamn med ca 30 båtplatser för de boende i Vikdalen. Platsen har tidigare utnyttjats som småbåtshamn men verksamheten upphörde i början av 1970-talet på grund av svallet från tankbåtarna till den närliggande oljehamnen.

Den 15 oktober 2008 beslutade planenheten att låta planarbetet vila på grund av en förestående utbyggnad av nya vatten- och spillvattenledningar till Kvarnholmen eftersom det innebar att nya ledningar skulle dras genom den berörda viken. Även planeringen för den nya Kvarnholmsförbindelsen har gjort att man fått avvänt med planarbetet. Efter kontakt med Vikdalens båtsällskap under 2014 bedömer planenheten att förutsättningar nu finns att återuppta planarbetet.

Med hänsyn till småbåtshamnens placering inom område av riksintresse för kulturmiljövården och som omfattas av strandskydd bedömer planenheten att planarbetet bör övergå till normalt planförfarande.

Ärendet

Syftet med planarbetet är att uppföra en småbåtshamn med ca 30 båtplatser för de boende i Vikdalen. Småbåtshamnen är tänkt att utformas som en T-brygga med en flyttbar mittsektion för att tillåta åtkomst till undervattensledningar, se bilaga 1. Platsen har tidigare utnyttjats som småbåtshamn men verksamheten upphörde i början av 1970-talet på grund av svallet från tankbåtarna till den närliggande oljehamnen på Kvarnholmen. Oljehamnen är nu nedlagd och området planeras för bostäder.



Området som berörs av planarbetet är del av fastigheten Sicklaön 14:1 som ägs av Nacka kommun och omfattar en mindre vik i närlheten av Vikdalen, ca 90 m från Vikdalsvägens slut. Endast vattenområdet ingår i planarbetet. Sökande är Vikdalens båtsällskap (VBS) som lämnade in ansökan om planändring den 18 mars 2003.

Området omfattas i dagsläget av två detaljplaner (Spl 357 och Dp 4) som anger vattenområde respektive öppet vattenområde. Det berörda området ingår i riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön utmed Stockholms inlopp. Området omfattas även av strandskydd. Enligt översiksplanen för Nacka bör vattenområdet användas för båttrafik och inga åtgärder får vidtas som väsentligt försvårar användningen av farleden. En ny småbåtshamn kan, enligt Nackas översiksplan från 2012, anordnas på Kvarnholmen och befintliga småbåtshamnar vid norra sidan av Svindersviken kan utvecklas. Översiktspolanen pekar även på att de inre delarna av Svindersviken är utpekade av länsstyrelsen som lek- och uppväxtområden för abborre, gädda och gös.

Genom viken går ett flertal olika ledningar. De kommunala ledningarna utgörs av en huvudvattenledning från Jarlabergs vattentorn, vatten- och spillvattenledningar från Kvarnholmen samt dagvattenutlopp från Nacka Forum med omnejd. I viken har även Stockholm vatten avlopsledningar från Loudden och Norra Djurgårdsstaden. Vidare har Telia flera optofiberkablar där.

Områdesnämnden för Sicklaön beslutade den 9 september 2003 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten med enkelt planförfarande. Avtal om uppdragsbekräftelelse tecknades med sökanden, Vikdalens båtsällskap, den 27 oktober 2003. Under åren 2004-2007 arbetade Vikdalens båtsällskap med att teckna avtal med berörda parter avseende de ledningar som berörs av förslaget. Ledningar mättes också in med dykare.

Den 15 oktober 2008 beslutade planenheten att låta planarbetet vila till dess att nya förutsättningar föreläg att driva planarbetet vidare. Anledningen till detta var en förestående utbyggnad av nya vatten- och spillvattenledningar till Kvarnholmen eftersom det innebar att nya ledningar skulle dras genom den berörda viken. Ledningarna ansågs vara av stort allmänintresse. Även planeringen för den nya Kvarnholmsförbindelsen har gjort att man fått avvakta med planarbetet. Efter kontakt med Vikdalens båtsällskap under 2014 bedömer planenheten att förutsättningar nu finns att återuppta planarbetet.

När planarbetet påbörjades 2003 var kommunens avsikt att pröva ett enkelt planförfarande men med en utökad samrådskrets utifall att man skulle bli tvungen att gå över till normalt planförfarande. Med hänsyn till småbåtshamnens placering inom område av riksintresse för kulturmiljövården och som omfattas av strandskydd bedömer planenheten att planarbetet är av allmänt intresse och bör övergå till normalt planförfarande. Den uppdragsbekräftelelse som tecknades 2003 om plankostnaderna bedöms inte längre vara aktuell varför ett nytt planavtal föreslås tecknas med sökanden utifrån dagens förutsättningar.



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte 2014-11-12, § 298, att planarbetet övergår från enkelt till normalt planförfarande. Se bilaga 2.

Frågor att utreda

Frågor som måste utredas vidare under planarbetet är bland annat:

- Exakt placering av undervattensledningar och hur åtkomst till dessa kan säkerställas. Sedan ledningar mättes in har ytterligare ledningar tillkommit och det stora antalet ledningar som korsar viken gör området känsligt för exploatering.
- Angöring till småbåtshamnen. Då viken saknar vägförbindelse och angörs via en mindre trappa och gångväg förutsätter förslaget att endast boende i Vikdalen nyttjar hamnen och att alla transporter sker till fots.
- Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och strandskyddet.
- Påverkan på den allmänna strandpromenaden. Småbåtshamnen placeras i direkt anslutning till den strandpromenad som sträcker sig utmed hela Svindersviken. Att småbåtshamnen inte påverkar framkomligheten på strandpromenaden måste säkerställas.
- Placeringens lämplighet med hänsyn till eventuell påverkan på farleden och skydd mot svallvågor.
- Småbåtshammens påverkan på vattenmiljön.

Behovsbedömning

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

Planenhetens bedömning

Med hänsyn till småbåtshamnens placering inom område av riksintresse för kulturmiljövården och som omfattas av strandskydd bedömer planenheten att planarbetet är av allmänt intresse och bör övergå till normalt planförfarande.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av sökanden.

Tidsplan

Samråd	kvarter 3 2015
Granskning	kvarter 1 2016
Antagande	kvarter 3 2016

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Love Edenborg
Planarkitekt



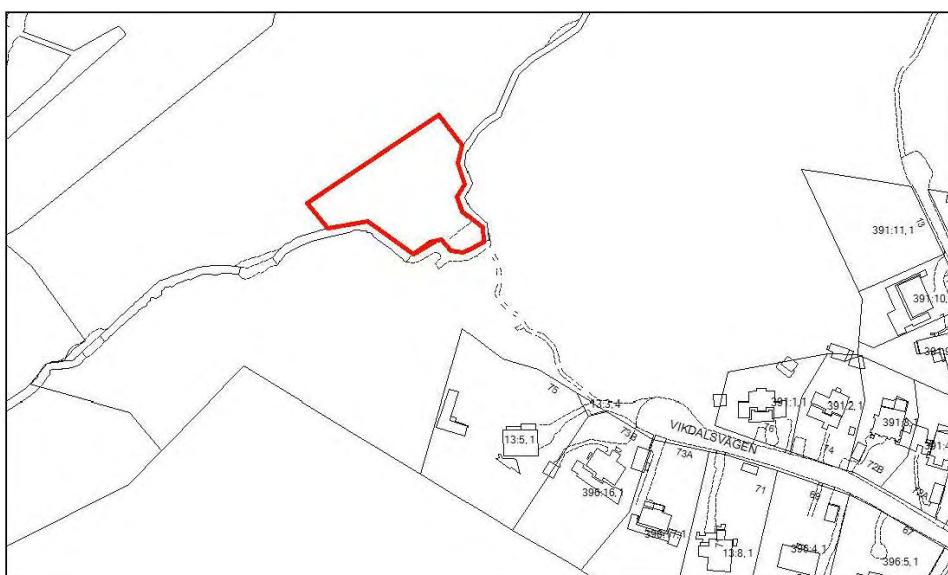
Bilagor:

1. Sökandes situationsplan
2. Protokoll MSN § 298/2014

Preliminär plangräns



Planområdets läge i kommunen

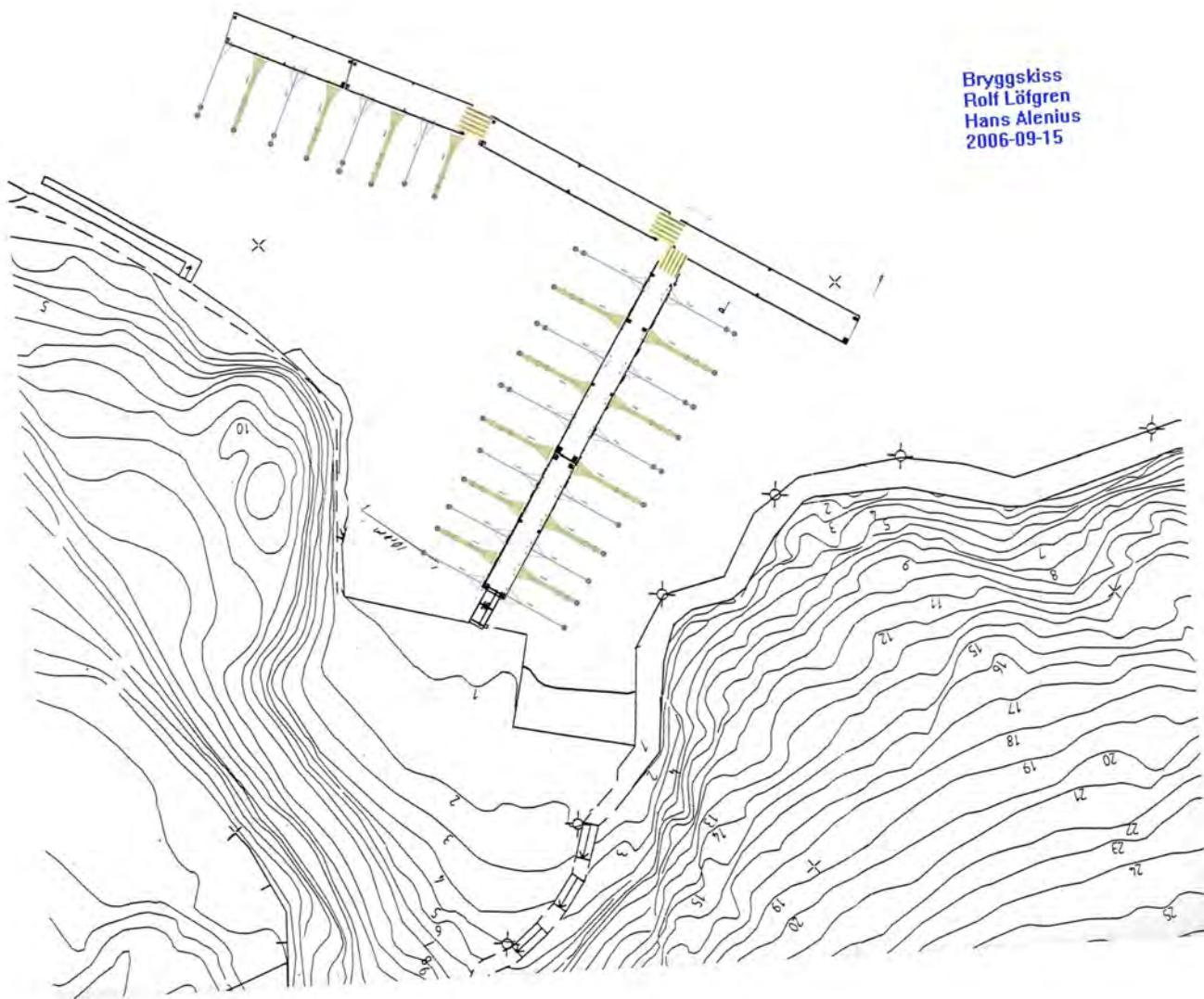


Ungefärlig avgränsning av planområdet

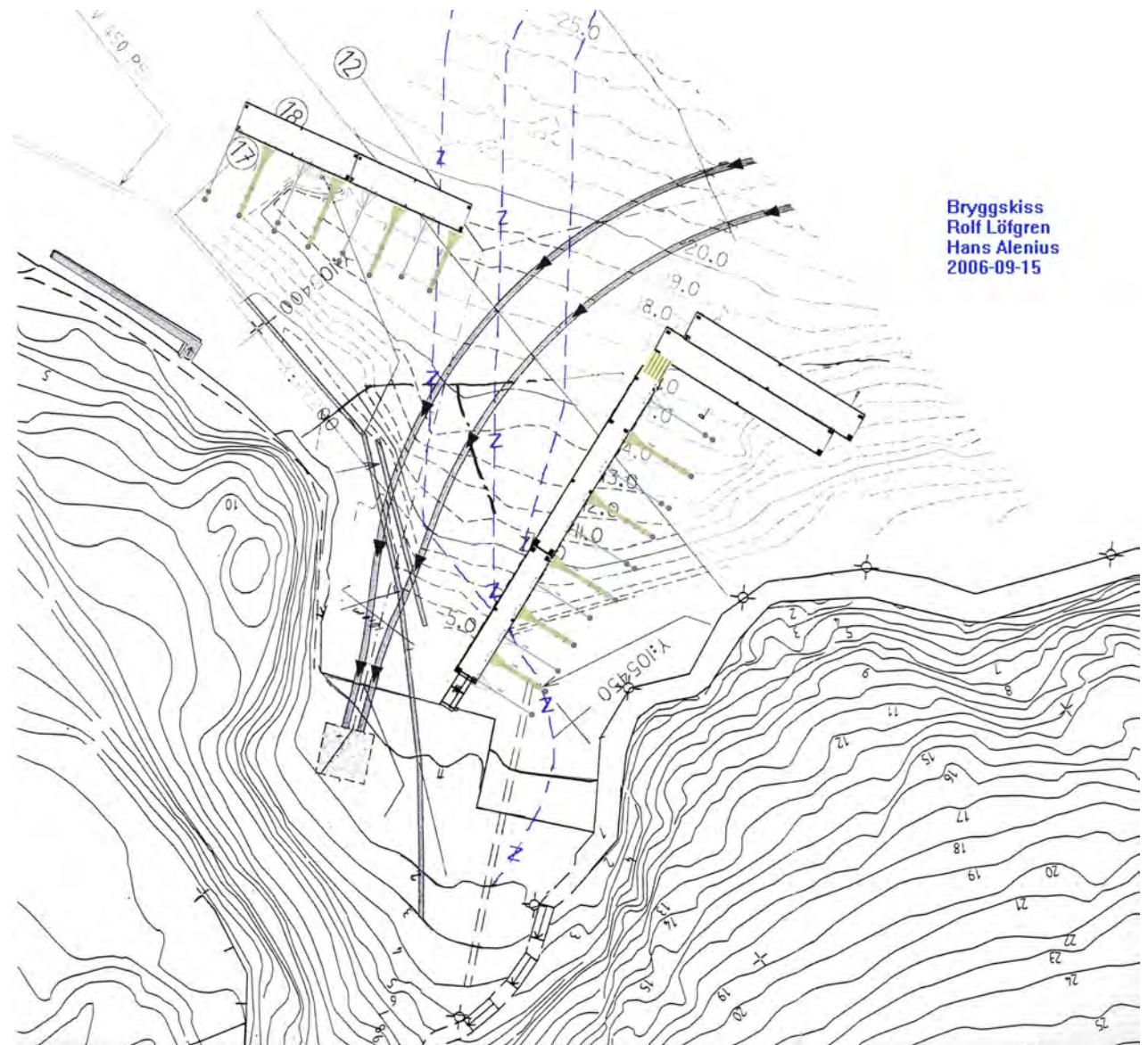
Översikt Vikdalens småbåtshamn, Sicklaön 14:I, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Planuppdrag, enkelt planförfarande	2003-09-09	ONS Sicklaön	Har legat vilande.
✓	Tillstyrkan, övergång till normalt planförfarande	2014-11-12	MSN	§ 298/2014
✓	Beslut om övergång till normalt planförfarande	2014-12-09 2015-01-12	KSSU KS	
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	





- Principen vid underhåll är att Y-bommar viks upp på vänstra sidan samt på den flyttbara vågbrytaren. Den flyttbara vågbrytaren kopplas loss från brygganläggningen och läggs vid land.





NACKA
KOMMUN

§ 298

Dnr MSN 2007/104-214

Detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1, Vikdalens småbåtshamn, på Sicklaön Övergång från enkelt till normalt planförfarande

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att planarbetet övergår från enkelt till normalt planförfarande och hemställer att kommunstyrelsen beslutar om övergången.

Ärendet

Områdesnämnden för Sicklaön beslutade den 9 september 2003 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1 med enkelt planförfarande. Planen syftade till att uppföra en småbåtshamn med ca 30 båtplatser för de boende i Vikdalen. Platsen har tidigare utnyttjats som småbåtshamn men verksamheten upphörde i början av 1970-talet på grund av svallet från tankbåtarna till den närliggande oljehamnen.

Den 15 oktober 2008 beslutade planenheten att låta planarbetet vila på grund av en förestående utbyggnad av ny VA-anläggning till Kvarnholmen eftersom det innebar att nya ledningar skulle dras genom den berörda viken. Även planeringen för den nya Kvarnholmsförbindelsen har gjort att man fått avvakta med planarbetet. Efter kontakt med Vikdalens båtsällskap under 2014 bedömer planenheten att förutsättningar nu finns att återuppta planarbetet.

Med hänsyn till småbåtshamnens placering inom område av riksintresse för kulturmiljövården och som omfattas av strandskydd bedömer planenheten att planarbetet bör övergå till normalt planförfarande.

Frågor att utreda

Frågor som måste utredas vidare under planarbetet är bland annat:

Exakt placering av undervattensledningar och hur åtkomst till dessa kan säkerställas. Sedan ledningar mättes in har ytterligare ledningar tillkommit och det stora antalet ledningar som korsar viken gör området känsligt för exploatering.

Angöring till småbåtshamnen. Då viken saknar vägförbindelse och angörs via en mindre trappa och gångväg förutsätter förslaget att endast boende i Vikdalen nyttjar hamnen och att alla transporter sker till fots.

Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och strandskyddet.

Påverkan på den allmänna strandpromenaden. Småbåtshamnen placeras i direkt anslutning till den strandpromenad som sträcker sig utmed hela Svindersviken. Att småbåtshamnen inte påverkar framkomligheten på strandpromenaden måste säkerställas.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

12 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Placeringens lämplighet med hänsyn till eventuell påverkan på farleden och skydd för svallvågor. Småbåtshamnens påverkan på vattenmiljön.

Behovsbedömning

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

Planenhetens bedömning

Med hänsyn till småbåtshamnens placering inom område av riksintresse för kulturmiljövården och som omfattas av strandskydd bedömer planenheten att planarbetet är av allmänt intresse och bör övergå till normalt planförfarande.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av sökanden.

Preliminär tidsplan

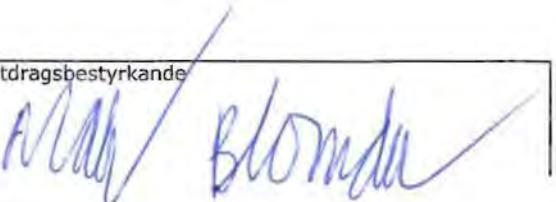
Samråd	kvartal 3 2015
Granskning	kvartal 1 2016
Antagande	kvartal 3 2016.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-10-24.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2014-11-28

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2014/371-214

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Yttrande över förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan I

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra konvertering av ett kontorshus till bostäder för att öka andelen boende i Nacka strand, möjliggöra en förbättrad koppling till allmänheten mellan torget och kajen och möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän plats inom området. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats. Exploatören bekostar även all utbyggnad som sker inom kvartersmark samt planläggningskostnader.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 november 2014 att skicka rubricerat detaljplaneförslag, se bilaga 2 och 3, för yttrande under granskning till bl.a. kommunstyrelsen. Granskningen pågår från den 24 november till den 22 december 2014.



Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade under samrådet att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1.

Ett program för Nacka strand har arbetats fram och antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014. Den 29 april 2014 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att anta start-PM för stadsbyggnadsprojektet.

Förslaget till detaljplan möjliggör att det befintliga kontorshuset får en bredare användning då även bostäder tillåts samt att befintliga, men outnyttjade byggrätter på taket, justeras. Cirka 260 lägenheter bedöms inrymmas. Planförslaget möjliggör även att den befintliga bergbanan mellan JV Svenssons torg och kaj kan ersättas med uppraderad snedbanehiss som ger en ökad hastighet och ökad driftsäkerhet. Grönytorna norr om kontorsbyggnaden föreslås utgöra allmän plats och övertas därmed av kommunen. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats. Exploatören bekostar även all utbyggnad som sker inom kvartersmark samt planläggningskostnader.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören där ansvars- och kostnadsfrågor regleras ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Detaljplaneprogram

Planförslaget är förenligt med det detaljplaneprogram som har godkänts av kommunstyrelsen den 2 juni 2014. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljplaneläggning och utbyggnad av Nacka strand. Föreliggande planförslag utgör en del av den första etappen inom programområdet. Syftet med programmet var bland annat att få till en mer levande och blandad stadsdel i Nacka strand.

Bostäder

Planområdet bedöms omfatta cirka 260 lägenheter.

Arbetsplatser

Detaljplanen innebär en möjlighet att bygga bostäder i ett befintligt kontorshus, vilket medför att kontorsytor kommer att försvinna om konverteringen till bostäder genomförs. Idag står dock kontorsbyggnaden tom och saknar hyresgäster. Förslaget till detaljplan ger dock möjlighet till arbetstillfällen i de uppskattningsvis 600 kvm lokaler som planen medger.

Kommunal mark

Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen. Marken överläts utan ersättning.



Kommunal ekonomi

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploateren den 16 juni 2014. Enligt avtalet bekostar exploateren alla åtgärder som krävs för den nya bebyggelsen i Nacka strand samt medfinansierar tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Nivåerna för medfinansieringen är fastställda och regleras i ramavtalet. För konvertering av kontor till bostäder och handel erläggs 150 kr/kvm BTA. Medfinansieringen är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt följande:

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna belopp:
2014	70 %
2015	75 %
2016	80 %
2017	85 %
2018	90 %
2019	95 %

Medfinansieringen ska erläggas till kommunen 30 dagar efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Om detaljplanen vinner laga kraft innan år 2016 ska medfinansieringen senast erläggas den 31 december 2015. Detaljplanen beräknas kunna antas i kommunfullmäktige under andra kvartalet 2015. Med en uppskattad area om 36 000 kvm BTA för bostäder och 600 kvm BTA för handel blir bidraget cirka 4,1 miljoner kronor med reducering enligt 2015 års nivå.

Netto medfinansiering tunnelbana: cirka 4,1 milj kr.

Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen. Drift- och underhållskostnaderna för snedbanhissen är uppskattade till 150 000 – 200 000 kronor per år.

Planläggning

Ett planavtal är tecknat mellan kommunen och exploateren som innebär att exploateren bekostar detaljplanearbetet. Exploateren bekostar framtagandet av detaljplanen.

Netto planläggningskostnad: 0 kr

Vatten och avlopp(VA)

Den befintliga kontorsbyggnaden är anslutens till kommunalt vatten och avlopp sedan tidigare.

Netto VA: 0 kr.

Mark

Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen. Marken överläts utan ersättning.

Netto marköverlåtelse: 0 kr

Summering

Den kommunala ekonomin för planområdet ger ett **netto på ca 4,1 miljoner kr.**



Genomförandefrågor

Inom planområdet kommer det att finnas allmänna anläggningar, såsom snedbanehiss, väg och park. Flertalet allmänna anläggningar kommer att vara belägna ovanpå enskilda utrymmen såsom garage, lokaler och bostäder. Avtal som reglerar tydliga fastighetsgränser, rättigheter och skyldigheter är nödvändiga att upprättas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Innan antagande av detaljplan ska ett exploateringsavtal upprättas. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, ställande av säkerhet och medfinansiering av tunnelbanan.

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats och x-område, till exempel ny snedbanehiss och terrasspark. Exploatören bekostar även all utbyggnad som sker inom kvartersmark.

Detaljplanen beräknas kunna antas i kommunfullmäktige under andra kvartalet 2015 och byggstart kan därefter påbörjas, under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad.

Byte mellan buss och båt

Konsekvenserna av att dra ner en buss till kajen har studerats och innebär en resa på cirka 700 meter som tar 2,3 minuter. För att en buss nerifrån kajen ska bli effektiv krävs det att bussen går hela vägen till Nacka Forum för byte till tunnelbana alternativt till Slussen. Den lösning som i utredningen har bedömts som mest rimlig att genomföra ger en lutning på Augustendalsvägen på 10 %. Lutningen uppfyller därmed inte kraven enligt Ribuss som redovisar en maximal lutning på 7 %. Vidare kräver lösningen att stödmurar anläggs både mot kommande dagvattenpark och mot vattnet, samt att en vändplan till hälften anläggs på en ny kaj. Förutsatt att SL godtar en lutning på 10 % innebär en buss nerifrån kajen cirka 91 000 fler fordonskilometer per år (med en turtäthet på 5 minuter), vilket innebär en merkostnad på 4,6 miljoner kronor per år. Den branta lutningen kan innebära framkomlighetsproblem och inställda turer vid exempelvis snööväder och halka samt en ökad risk för olyckor. Utöver detta tillkommer kostnader för att bygga om Augustendalsvägen samt att anlägga en kaj som uppfyller belastningskraven för busstrafik. Buss i linjetrafik ned till kajen med god turtäthet skulle även innebära ökade bullernivåer för bebyggelsen längs Augustendalsvägen. De befintliga punkthusen är inte byggda med hänsyn till detta, utan ligger med fasader och balkonger mycket nära körbanan. Det kan även tilläggas att bullernivåerna troligen skulle bli högre än normalt på grund av den branta lutningen.

Ett alternativ till att möjliggöra busstrafik ner till kajen är att förstärka kopplingen. En snedbanehiss kan byggas med tak och väggar, vilket skulle innebära att driftstörningar på grund av mycket snö, löv och isbildning på rälsen elimineras. Hissen kan röra sig snabbare än dagens bergbana då rälsen byggs om med en konstant lutning. Resan är 70 meter lång och tar knappt en minut. Kapaciteten för snedbanehissem är 1 000-1 200 personer per timme, vilket motsvarar 15 000 - 18 000 resor mellan kl 6 och 21, vilket överstiger behovet.



Snedbanehissen kostar cirka 4-5 miljoner kronor i anläggande och kostar uppskattningsvis cirka 200 000 kronor per år i drift och underhåll.

Rulltrappor har ingen väntetid och har en kapacitet på 12 000 personer per timme (180 000 resor mellan kl 6 och 21), vilket vida överstiger behovet på 1 300 resor per dag. Rulltrappor klarar inte samma lutning som snedbanehissen, vilket resulterar i att avståndet att gå mellan båten och rulltrappan ökar. Två rulltrappor kostar cirka 12-14 miljoner kronor att anlägga och kostar 150 000 – 200 000 kronor per år i drift och underhåll.

Planförslaget föreslår på grund av det ovan angivna att en snedbanehiss anläggs, då den har en högre kapacitet än uppskattat behov, innebär en snabb restid, innebär lägre anläggningskostnader och färre ingrepp i befintlig miljö. Planförslaget förhindrar dock inte att en eventuell busslinje till kajen anläggs i framtiden.

Bilagor

Bilaga 1. Yttrande över förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Plankarta

Bilaga 4. PM snedbanehiss

Bilaga 5. Flödesanalys

Bilaga 6. PM bussgata till kaj

Bilaga 7. Bilaga till PM bussgata till kaj

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Sara Lindholm

Exploateringenjör

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
Dnr KFKS 2014/371-214

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Yttrande över förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan I

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Synpunkter och förslag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har inte någon erinran mot förslaget till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1 utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under samråd och granskning, nämligen detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Detaljplaneprogram

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott angav i sitt samrådsyttrande som beslutades den 21 januari 2014 att planprogrammet för Nacka strand bör möjliggöra att bussar kan angöra bryggorna nere vid Saltsjön, så att resenärer kan stiga om enkelt till båttrafik, t.ex. Sjövägen. För denna detaljplan innebär det att åtgärder inom planområdet inte ska försvåra utvecklingen av en eventuell busslinga ned till kajen.

Arbetsplatser

En målsättning för utvecklingen i Nacka strand är att antalet arbetsplatser före och efter förtätningen av området ska vara densamma, men tillgodoses genom lokaler i bottenvåningarna på en del nya byggnader och genom om- och utbyggnader av andra befintliga kontorshus.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör



Planbeskrivning
GRANSKNINGSHANDLING
Upprättad oktober 2014

Dnr: KFKS 2014/371-214
Projekt: 9233

Nacka strand, norra branten, delplan 1

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, del av fastigheten Sicklaön 13:79 m.fl, Nacka strand, på Sicklaön, Nacka kommun.



Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende, att förbättra kopplingen mellan J V Svenssons torg och kajen, samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privatägd kvartersmark. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder tillåts, cirka 260 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras. Detaljplanen möjliggör även att den befintliga snedbanehissen mellan J V Svenssons torg och kajen kan ersättas med en uppraderad lösning som ger en ökad hastighet, ökad driftsäkerhet och därmed en bättre resa.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Detaljplaneprogram för Nacka strand (antaget juni 2014)
- Miljöredovisning
- Trafikbillerutredning (ÅF 2014-05-28)
- Dagvattenutredning (SWEKO 2014-09-26)
- VA-utredning (SWEKO 2014-09-25)
- PM-trafik (SWEKO 2014-09-30)
- Solljusstudie (2014-09-30)
- Flödesanalys Nacka strand (WSP 2014-09-04)
- PM-snedbanehiss (SWEKO 2014-09-29)
- Vindmiljöbedömning (SMHI 2013-09-24)
- Landskapsanalys (WSP 2013-02-23)
- Inventering av naturvärdesträd (Pro Natura 2013-03-10)

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 3
3. Planförslaget	s. 7
4. Konsekvenser av planen	s. 17
5. Så genomförs planen	s. 20

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planförslaget medger att befintligt kontorshus får omvandlas till bostäder samt att påbyggnader i en våning kan tillkomma på huvuddelen av byggnaden. Uppskattningsvis bedöms cirka 260 lägenheter inrymmas. Detaljplanen medger även centrumändamål och vissa områden för parkeringsändamål. Förslaget innebär även ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de ytor som fyller ett gemensamt behov, parker, gator, torg med mera, det vill säga det som föreslås som allmän plats. I samband med det kommunala övertagandet ska allmän plats rustas upp och iordningställas, bland annat med uppgraderad snedbanehiss och förändringar av den långa trappan mellan J V Svenssons torg och kajen. I den södra delen av trappan föreslås en breddning som ger nya utblickar mot vattnet.

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 stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt. Den utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. De målområden som formulerades för det nyligen antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand är tillämpbara även i denna detaljplan. Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut:

- Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs under rubriken hållbart byggande i avsnitt 3, ”planförslaget”.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i branten mellan Augustendalsvägen och kajen i Nacka strand och omfattar cirka 12 000 kvadratmeter. Området gränsar i söder och norr till Augustendalsvägen, i öster mot en parkmiljö samt i väster mot kontorsbyggnaden på Sicklaön 369:33.

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Sicklaön 13:79 samt en mindre del av Sicklaön 369:33, fastigheterna ägs av samma privata fastighetsägare. Resterande delar av fastigheterna avses planläggas inom de kommande åren enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.



Detaljplanens preliminära avgränsning

Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen ligger Nacka strand inom området ”tät stadsbebyggelse”. Det anges att alla typer av användningar som är typiska för en blandad stad är aktuella. Översiktsplanen pekar inte ut Nacka strand som ett specifikt förtätningsområde, bland annat därför har ett detaljplaneprogram tagits fram för stadsdelen som helhet.

Detaljplaneprogram

Under 2013-2014 har ett detaljplaneprogram tagits fram för Nacka strand. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014. Denna detaljplan överensstämmer med det framtagna detaljplaneprogrammet.

Andra projekt som berör planen

Denna detaljplan tas fram parallellt med en motsvarande detaljplan för den stora kontorsbyggnaden längre västerut, Fabrikörvägen 4, 6 och 8. I angränsning till planområdet kommer fler detaljplaner tas fram. Ett samordningsprojekt har påbörjats för att samordna alla gemensamma frågor som finns för dessa och kommande projekt enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

Detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare. Gällande detaljplan är DP 75 som vann laga kraft 1992 samt tillägget DP 438 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid till och med 2018-02-22). Även en liten del av detaljplanerna för J V Svenssons torg berörs, dessa är DP 182 som vann laga kraft 1998 samt tillägget DP 424 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid till och med 2018-01-11).

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Inget av berörda riksintressena bedöms påverkas negativt av denna detaljplan.

Nackas norra kust är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § MB). I detta ingår farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv sedan medeltiden. Nacka strand hör, tillsammans med Kvarnholmen, Fjärdhundra, Danvikshem, Danviks strand och Henriksdalsberget, till den västra kuststräckan som präglas av bebyggelse med hög exploatering. Farleden till Stockholm längs Nackas norra kust samt Värmdöleden, väg 222, är av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB). Nackas kust berörs generellt av riksintresset för kustområde och skärgård (4 kap 2 § MB). I enlighet med den tolkning som gjordes i den gällande översiktsplanen berörs dock inte Nacka strand av detta riksintresse.

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

Planens genomförande förändrar inte belastningen på vattenförekomsten Lilla Värtan.

Mellankommunala intressen

Det är av mellankommunalt intresse att den båttrafik som angör Nacka strand utvecklas. I detta är utformningen av bytespunkten mellan båt och buss viktig.

Området idag

Planområdet är till stor del bebyggt med det som idag är en stor kontorsbyggnad som, i likhet med de flesta sentida byggnader i Nacka strand, är ritad av Nyréns arkitektkontor.

Planområdet omfattar en av tre stora tegelbyggnader som ligger på rad längs branten. Dessa har ett gemensamt uttryck i form-, färg- och materialval. Karaktäristiskt för byggnaderna är hanteringen av skala, en mer modest skala mot Augustendalsvägen och en mer monumental skala mot farleden. Andra karaktärsdrag är tegelfasaderna med sina strikta axlar, de sammanhållna fasaderna och arkaderna längs gatan, de trappade flyglarna som avslutas med böjda burspråk i glas mot farleden samt de målade stålalkarna över fönsterpartierna.



Flygfoto från norr, planområdet omfattar den vänstra av de tre storskaliga byggnaderna i branten.



Vy från JV Svenssons torg, den aktuella kontorsbyggnaden med sitt tydliga formspråk och karaktärskapande detaljer.

Topografin i Nacka strand är dramatisk med cirka 25 meters höjdskillnad mellan kajen och den övre nivån vid JV Svenssons torg. Aktuell byggnad tar upp denna höjdskillnad genom 7 souterrängplan. Gårdarna utgörs av upphöjda terrasser som till stora delar är planterade. Mot Augustendalsvägen upplevs byggnaden vara cirka 4 våningar och gaturummet ramas in på ett tydligt sätt. Öster om den befintliga byggnaden, utanför planområdet, finns en parkyta med äldre murar och stora träd, ytan används delvis som parkeringsplats. På gårdarna till kontorsbyggnaden finns ett antal äldre storvuxna ekar som har bevarandevärden.

Förbindelse mellan JV Svenssons torg och kajen

Idag finns en bergbana/snedbanehiss mellan JV Svenssons torg och kajen, anläggningen säkerställer en tillgänglig transport mellan de två olika nivåerna. Lösningen har dock haft problem med långsam gång och driftstörningar. På samma sträcka, direkt öster om snedbanehissem, finns även en lång trappa mellan nivåerna.

Service

Flera förskolor, skolor och gymnasieskolor finns inom Nacka strand och i angränsande

stadsdelar. Butiker och annan service finns dels lokalt i stadsdelen men också i Jarlaberg och i centrala Nacka.

Friytor

Nacka strand är välförsett med rekreationsmiljöer av olika storlek och karaktär. Parkytor finns i norra delen av planområdet.

I dagsläget är tillgången till lek och rekreation begränsad i närheten av de föreslagna bostäderna. Vid slutet av Fabrikörvägen i västra Nacka strand, finns en allmän lekplats och på kajen i väster finns en mindre bollplan. Närheten till Nyckelvikens naturreservat och det planerade naturreservatet Ryssbergen ger goda möjligheter till rekreation i form av friluftsliv. Enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand, planeras ytor för lek och rekreation i kommande detaljplaner.

Gator och trafik

Planområdet angörs huvudsakligen från Augustendalsvägen, både från söder och från kajsidan i norr. Byggnadens garage angörs från kajsidan, några mindre parkeringsutrymmen är även tillgängliga via Torggaraget under J V Svenssons torg. De buss- och båtlinjer som trafikerar Nacka strand når i direkt anslutning till planområdet, vid J V Svenssons torg respektive vid kajen.

En mätning av trafikflöden har gjorts under 2013. På Augustendalsvägen söder om planområdet, fram till korsningen med Ellenviksvägen, är trafikflödet cirka 900 fordon per årsmedeldygn, efter korsningen med Ellenviksvägen är trafikflödet cirka 600 fordon per årsmedeldygn.

Buller

Bullernivån i området bestäms både av trafik på närliggande lokala gator, främst Augustendalsvägen, samt bullerregn från trafikleder och i viss mån även av båttrafiken. Bullersituationen bedöms vara god för att vara en tät stadsmiljö.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt VA-nät med förbindelsepunkt direkt till de kulverterade ledningarna som går igenom planområdet.

Markföroringar

Inom planområdet finns inga kända markföroringar. Dock finns det ett riskklassat objekt söder om planområdet, vid de gamla fabriksbyggnaderna. Objektet har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och förts upp på länets prioriteringslista. För föroringarna finns det osäkerheter kring innehåll, omfattning och eventuell spridning. För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde ska provtagning ske i samband med att markundersökningar för gatorna genomförs. Undersökningarna ska samordnas med tillsynsmyndigheten. Provtagning, analys och bedömning ska vara färdig innan detaljplanen kan antas.

3. Planförslaget

Markanvändning

I och med denna detaljplan tillåts bostäder där det tidigare inte funnits planstöd för detta, uppskattningsvis möjliggörs cirka 260 lägenheter. Även centrumändamål medges. I planområdets sydvästra del, närmast J V Svenssons torg och trappan ned till kajen, säkerställs att lokaler för verksamheter inryms. Att det skapas verksamhetslokaler i strategiska lägen är av stor vikt för stadsmiljön. Området vid arkaderna längs Augustendalsvägen har även användningen (P), ”parkering under Augustendalsvägens nivå”. Detta eftersom det finns en befintlig parkeringsanläggning i flera plan under Augustendalsvägen och en del av denna anläggning sträcker sig in under arkaderna på det befintliga huset. Detta parkeringshus ska även vara tillgängligt för bildande av gemensamhetsanläggning. Själva gångytorna under byggnadens arkader ska vara tillgängliga för allmänheten till en minsta fri höjd av 3,0 meter.

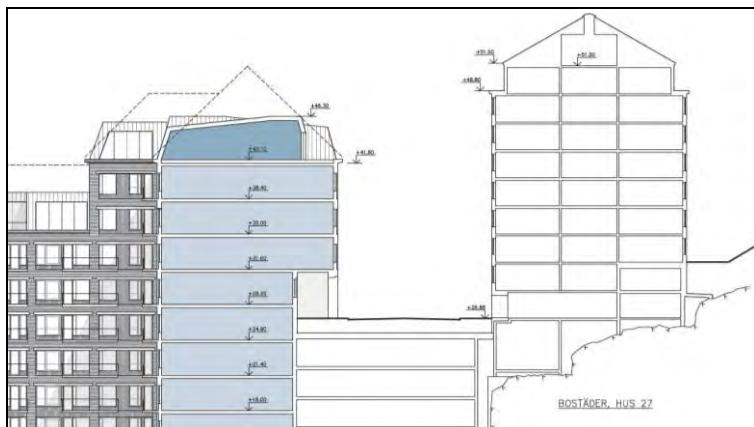
Även i planområdets sydvästra hörn utformas detaljplanen med olika användningar för olika nivåer. Ytan ovanpå byggnadens översta bjälklag och trappan ska utgöras av allmän platsmark, torg som får underbyggas med centrum, bostäder och parkering (CBP), samt trappa som får underbyggas med centrum och bostäder (BC). Parkeringsgaraget inom detta område ska också vara tillgängligt för bildande av gemensamhetsanläggning. Användningen hiss anges för snedbanehissen som avses uppgraderas till en högre standard. Utformningen inom hissområdet styrs inte i detalj, men uppförande av klimatskal för hissbanan och mindre byggnader och skärmtak för resenärer medges som en del av hissanläggningen och ingår i användningsbestämmelsen. Inom hissområdet finns även ett maskinrum direkt under marknivån för J V Svenssons torg, detta nås via Torggaraget.

Längs planområdets östra gräns medges att marken får byggas under med planterbart bjälklag. Anledningen är att det redan idag finns ett frischakt inom området, detta schakt är täckt av en betongkonstruktion. Rätt att bygga under mark behövs eftersom befintligt utrymme under mark är att betrakta som en byggnad enligt plan- och bygglagen.

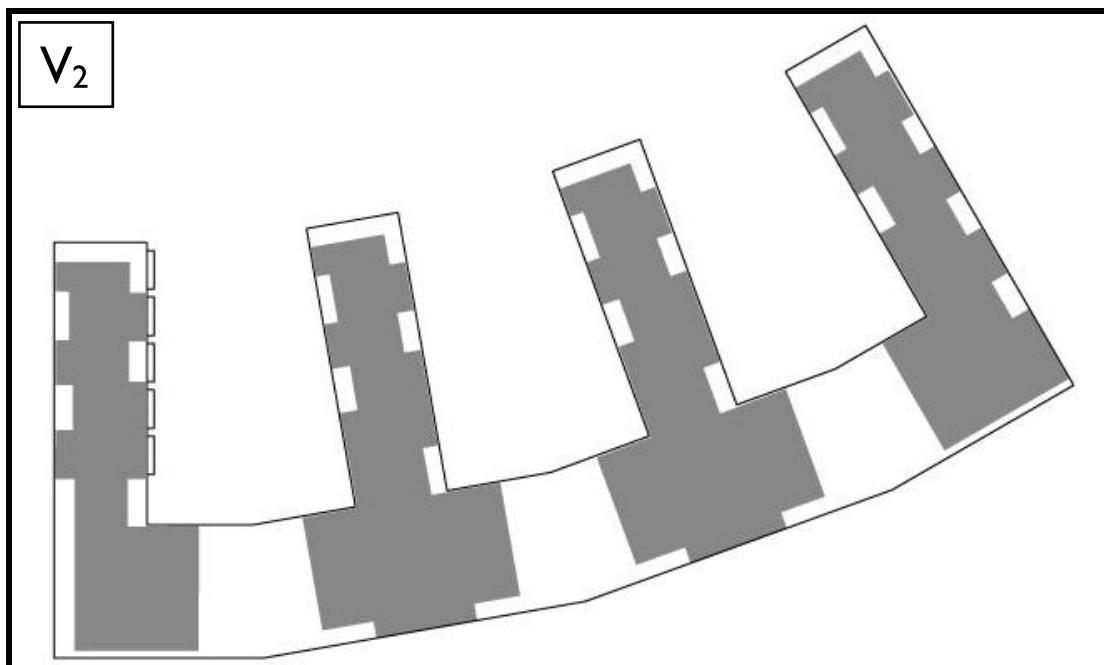
En förändring av betydelse är att de områden som i detaljplanen anges som allmän platsmark ska tas över av kommunen. Det som planläggs som allmän platsmark är idag privatägd kvartersmark. Övertagandet görs för att långsiktigt trygga de aktuella funktionerna och att göra det tydligt vem som ansvarar för vilka områden. I planområdets norra del planläggs en torgyta som planeras bli en del av ett större torg ned mot kajen, resterade del av torget planläggs dock i kommande detaljplaneetapper. Ett parkområde som bland annat ska innehålla trappor mellan kajen och J V Svenssons torg planläggs närmast snedbanehissen och ett annat mer långsträckt parkområde föreslås vid planområdets norra gräns. Mellan den långsträckta parken och bebyggelsekvarteret föreslås en angöringsgata som avses vara enkelriktad och med en utformning som är anpassad till parken. Angöringsgatan behövs för att ge fullgod tillgänglighet för färdtjänst och vid avfallshantering och andra transporter.

Förändrade byggnadsvolymer

De befintliga byggnaderna kommer fortsätta att vara det dominerande inslaget. Utöver befintliga byggnader har outnyttjade byggrätter på taken justerats så att påbyggnader i en våning inryms på stora delar av byggnaden. I vissa lägen längs Augustendalsvägen tas dock befintlig byggrätt bort så att tre stycken släpp lämnas till den bakomliggande bebyggelsen. Dessa olika tillåtna höjder framgår av plankartan och illustrationerna som följer.



Sektionen ovan, genom Augustendalsvägen och bebyggelsen, visar den föreslagna påbyggnaden i mörkblått och randigt, till höger ses befintligt bostadshus. De streckade linjerna med 45 graders lutning visar den byggrätt som finns redan idag men som föreslås ändras. Bilden visar ett snitt i kvarterets västra del. Längre österut trappar huset nedåt, där är den gällande byggnadshöjden lägre, men relationen mellan befintlig och föreslagen byggrätt ser ut på motsvarande sätt.



Illustrationen ovan är kopplad till planbestämmelsen v2 på plankartan. De mörkgrå fälten visar den princip som ska följas när det gäller indrag och utbredning av tillkommande byggnadsvolymer.



Vy från vattnet, planerad utformning av påbyggnader, BSK arkitekter

Påbyggnader och fasadändringar ska utföras med respekt för byggnadens ursprungliga utseende samt med hänsyn till uttrycket mot farleden. Påbyggnader ska utföras indragna från befintlig byggnads fasadliv samt utgöra ett avläsbart tillägg (v₁ och v₂).



Vy från J V Svenssons torg med föreslagna påbyggnader, BSK arkitekter



Vy från angränsande bostadshus med föreslagna påbyggnader, BSK arkitekter

Utskjutande balkonger och burspråk tillåts inte över allmän plats, undantaget mindre burspråk som behövs av bullerskäl. På byggnadens södra fasad, mot Augustendalsvägen, ska eventuella balkonger utföras indragna i fasaden så att de inte hänger ut över körbanan. För gavlarna mot farleden införs en bestämmelse om utformning av balkonger, de rundade burspråken får ersättas men gavlarnas vertikala uttryck ska bibehållas, därför ska balkonger placeras centrerat och inte närmare gavelhörnen än 3 meter. Inom övriga delar av kvartersmarken kan balkonger och burspråk placeras med större frihet, de får dock inte hänga ut mer än 2 meter från fasad och inte närmare marken än 3 meter. Hänsyn ska tas till befintlig byggnads gestaltning och till uttrycket mot farleden. Inglesning av utskjutande balkonger medges inte.

De angivna nockhöjderna i planen medger att mindre byggnadsdelar som skorstenar, antenner, ljusinsläpp till trapphus och räcken till takterrasser får överstiga angiven nivå.

Vissa delar av terrassbyggnaderna närmast J V Svenssons torg föreslås rivas så att den översta delen av den långa trappan kan breddas. Detta gör att vattenkontakten blir mer påtaglig från torget och att terrassbyggnadens skala bryts upp i mindre delar. Terrassbyggnadens del närmast J V Svenssons torg föreslås inrymma utåtriktade verksamheter. Ytterligare en tillkommande byggnadsvolym föreslås norr om befintlig terrassbyggnad, i anslutning till den långa trappan.

Materialval

De tillkommande byggnadsvolymerna ska utföras med fasad- och takmaterial som åldras med värdighet. Fasader, tak och balkongfronter ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är bländande undvikas, även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.



Vy från Augustendalsvägen, aktuell byggnad ses till vänster i bild. Föreslagna påbyggnader kan skymtas på taken. BSK arkitekter

Förbindelse mellan J V Svenssons torg och kajen

Snedbanehiss

Den vertikala förbindelsen mellan J V Svenssons torg och kajen föreslås byggas om så att lutningen ändras och sträckan därmed minskar. På så sätt kan en uppgraderad snedbanehiss hålla en högre hastighet och få högre kapacitet. I och med tillkommande klimatskal kan även driftsäkerheten öka. En översiktlig analys visar att åktiden kan kortas från cirka 3 minuter till cirka 1 minut för en enkel resa, den totala restiden är dock beroende av tiden för på- och avstigning vilken varierar beroende på antalet resenärer.



Föreslagen utformning för en ombyggd snedbanehiss, BSK arkitekter och SWEKO



Vy från kajen med möjlig utformning av entré till snedbanehiss, BSK arkitekter och SWEKO

Trappan

Den norra delen av trappan mellan J V Svenssons torg och kajen föreslås byggas om så att den upplevs bredare och mer integrerad i den utvecklade parkmiljön samt ansluter till kajen på ett välkomnande sätt. Som även beskrivits ovan föreslås trappans södra del breddas, på så vis blir mötet med J V Svenssons torg tydligare och nya utblickar möjliggörs från torget. Här kan det även behöva tas hänsyn till det vindexponerade läget. Vid trappans översta vilplan ska en sekundär entré ordnas till de verksamheter som inryms i terrassbyggnadens översta plan, primär entré till lokalen sker via trapphus som är tillgängligt med hiss.



Föreslagen utformning av trappan mellan J V Svenssons torg och kajen samt angränsande parkområden med ny angöringsgata. SWECO

Mark och vegetation

I anslutning till den långa trappan mellan J V Svenssons torg och kajen föreslås markarbeten göras så att de olika nivåerna får en naturlig anslutning till trappan. Eftersom parkområdet är en viktig del av det gröna sambandet mellan Ryssbergen och Nyckelviken är det av stor vikt att befintliga träd bevaras samt att bestånden föryngras.

På gårdarna finns två äldre skyddsvärda ekar som är av betydelse för biologisk mångfald och för spridningssambandet mellan Nyckelviken och Ryssbergen. För det aktuella området införs en bestämmelse (n_1) om att ekar ska bevaras, men att träd som utgör risk för liv eller

egendom kan få fällas efter beviljande av marklov. Bestämmelsen är kopplad till en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt som omfattar ekar med en stamdiameter på 0,6 meter eller större mätt 1,3 meter över mark. Vid en eventuell fällning av lovpliktig riskträd ska återplantering av ek ske på samma plats samt att ved från fällt träd ska placeras på av kommunen anvisad plats. Utplacerad ved i natur eller parkområden bidrar till att upprätthålla biologisk mångfald.

Lek och utevistelse

Kvarterets gårdar ska utformas för bostadsnära lek och utevistelse. Gårdsmiljöerna ska ägnas särskild omsorg så att de utformas på ett genombrottat sätt med hänsyn till bland annat avgränsning, väderstreck och solljusförhållanden. Det är viktigt att bostadsgårdarna har en tydlig fysisk avgränsning mot allmän plats. Detta för att den blivande parken ska upplevas som allmän. Avgränsningar kan exempelvis utformas som kantsten, låg häck eller liknande.

Buller

Bullerberäkningarna är gjorda utifrån ett scenario då Nacka strand är fullt utbyggt och då ytterligare bebyggelse har tillkommit på kajen i nordvästra Nacka strand. En sådan utveckling medför ökad trafik och därmed ökat vägtrafikbuller, se efterföljande rubrik. Denna ökning påverkar även de befintliga bostäderna i punkthusen söder om planområdet. Planområdet ligger i de flesta delar relativt skyddat från vägtrafikbuller, men de södra fasaderna mot Augustendalsvägen utsätts för höga bullernivåer på grund av kort avstånd mellan gata och fasad. Att uppnå 55 dB(A) ekvivalent nivå vid alla fasader bedöms inte realistiskt, därför sker bedömningen utifrån avstegsfall. Samtliga fasader undantaget fasad mot Augustendalsvägen i söder får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Fasader mot vattnet får högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

För gårdar, uteplatser och balkonger i öster, norr och väster uppnås riktlinjerna om 55dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå utan åtgärder.

Buller från båttrafiken bedöms inte medföra några höga ljudnivåer vid fasad eller i utedräner. Men då ljud från fartyg domineras av lågfrekvent buller bör det beaktas vid val av fönster och fasadkonstruktioner för att innehålla ljudkrav inomhus. Även från busshållplatser kan det förekomma lågfrekvent buller. Eftersom planområdet ligger cirka 50 meter från hållplatserna och det till största delen handlar om befintliga byggnader har det inte bedömts behövas någon specifik reglering kring detta i detaljplanen.

En planbestämmelse föreslås som anger att:

Bostäderna ska utformas så att:

- *samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster*
- eller då så inte är möjligt så att:*
- minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå*

- (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas
- den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)
 - trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå

Visst buller kan förekomma från snedbanehissen. I och med ombyggnaden av hissen ska teknik väljas som begränsar eventuellt buller och sovrum direkt mot hisschaktet ska undvikas.

Gator och trafik

Viss förändring av trafikflödena är att vänta då befintligt garage föreslås byggas ut, utbyggnaden sker inom befintlig byggnadsvolym. Angöring till garaget sker från norr via en lokalgata som integreras i parkens utformning. Utöver detta anläggs även en enkelriktad angöringsgata med körbana på 3,5 meter så att godtagbara avstånd mellan angöringsplats och entréer kan uppfyllas. Angöringsgatan planeras få en beläggning av armerat gräs. Tanken är att underlaget och den smala sektionen ska hålla nere hastigheterna, under projekteringen ska det dock utredas om det behövs ytterligare hastighetsdämpande åtgärder. Några andra större förändringar av befintligt gatunät föreslås inte till följd av detaljplaneförslaget. När övriga utbyggnadsetapper inom Nacka strand är färdigbyggda i enlighet med detaljplaneprogrammet bedöms trafikflödena ha ökat till cirka 1700 fordon per årsmedeldygn ovanför korsningen med Ellenviksvägen respektive 900 fordon per årsmedeldygn nedanför korsningen. Dessa nivåer är att vänta först när denna plan samt utbyggnaden på kajen längst i väster är genomförda. När Augustendalsvägen detaljplanläggs i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand kommer gatans sektion att ses över så att den uppfyller kommunal standard avseende funktion och utformning. Exempelvis föreslås trottoarerna förbättras och förlängas längs med Augustendalsvägens skarpa kurva samt längs denna detaljplans norra gräns där trottoar saknas idag. Även hållplatsslägen för buss- och båttrafik avses utökas och uppgraderas för ökad trafik och bättre tillgänglighet.

Trottoarerna under arkaden längs planområdets södra gräns planläggs som kvartersmark på samma sätt som i gällande detaljplan. Detta område ges en bestämmelse om att området ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik, så kallat x-område. På så sätt kan servitut bildas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet samt reglera drift och underhåll av ytan under arkaderna, x-området ska ha en fri höjd på minst 3,0 meter.

Parkering

Parkering för de boende inom planområdet ska lösas i de nedre våningsplanen i befintlig byggnad. Det parkeringstal för bil som har angetts i underlaget till detaljplaneprogrammet är 0,8 platser/lägenhet samt 15 platser/1000 kvadratmeter verksamheter, detta gäller även för denna detaljplan.

Konverteringen till bostäder medför att 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet behöver ordningsställas inom planområdet. Det betyder att stora ytor behövs för cykelparkering. I byggnadens nedre våningsplan finns ytor i anslutning till garaget som kan inrymma huvuddelen av cykelplatserna. Dock ska ambitionen vara att cykelplatser även sprids på flera platser, bland annat på gårdarna och i anslutning till arkaden.

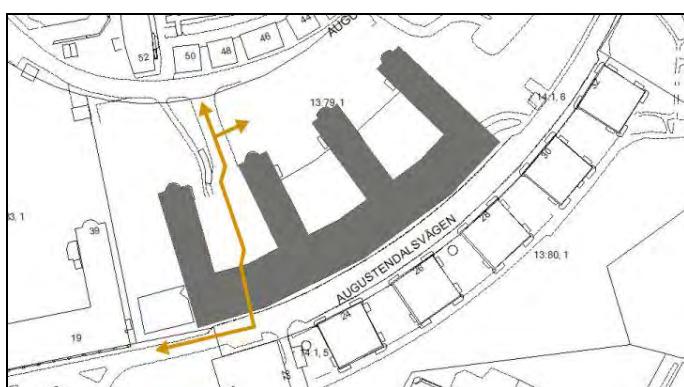
Tillgänglighet

I stort sett hela byggnaden är tillgänglig från Augustendalsvägen samt via de undre parkeringsplanen. Handikappplatser ska reserveras i parkeringsgaraget i direkt anslutning till hissarna. För att nå fullgod tillgänglighet till alla entréer behöver den ovan beskrivna angöringsgatan anläggas. Detta för att avstånd mellan uppställningsplats och entré ska minimeras vid exempelvis angöring med färdtjänst eller vid flytt. Snedbanehissen från J V Svenssons torg till kajen kommer att utformas så att den blir tillgänglighetsanpassad. Möjlighet till handikapparkering utmed Augustendalsvägen ska säkerställas i kommande detaljplan när Augustendalsvägens framtida utformning bestäms.

Teknisk försörjning

I och med ombyggnaden till bostäder behöver ventilationen ses över. Detaljplanen medger att ventilationsanläggning anläggs i öster, mot angränsande park. Exakt utformning är inte klarlagd, men det rör sig troligen om några cirka 2 meter höga ventilationstrummor (v_3). I och med detta kan exempelvis ventilationshuvar på taket undvikas.

I västra delen av planområdet, rakt genom befintlig byggnad, finns ett nord-sydligt stråk med vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar (se bilden nedan). För detta finns det i gällande detaljplan ett u-område, det vill säga område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga ledningar. Detta föreslås vara kvar i de delar som utgör kvartersmark.



Gul markering är en schematisk redovisning av befintligt ledningsstråk

Principerna för dagvattenhantering anges i detaljplaneprogrammet och i kommunens dagvattenpolicy. En dagvattenutredning har tagits fram som visar att föroreningsmängderna är små och att dagvattnet kan avledas till recipienten utan rening. Delar av takvattnet kan komma att avledas till den dagvattendamm som planeras direkt öster om planområdet.

Avfallshanteringen föreslås lösas genom ett antal soprum och uppställningsplatser för behållare. Två stycken soprum placeras mot söder och angörs från arkaderna med uppställning av fordon längs gatans kantsten. Vid ett av dessa lägen lutar trottoaren och gatan mer än vad som godtas normalt, i det här fallet bedöms det dock vara godtagbart eftersom gångavståndet mellan port och soprum annars skulle bli för långt för vissa lägenheter. Utöver de två soprummen under arkaderna föreslås ytterligare ett läge på norra sidan, vid infarten till garaget. Detta utrymme är relativt stort och möjlighet finns att ha många sorteringsfunktioner och även rymma grovsopor. Angöring till det större soprummet lösas med uppställning vid garageinfarten via rundkörning på den nya angöringsgatan. För att uppnå rimliga gångavstånd till soprum behöver även behållare placeras på den östra gården i anslutning till angöringsgatan samt i planområdets sydöstra hörn.

Trygghet och säkerhet

Omvandlingen av Nacka strand från i huvudsak ett verksamhetsområde till ett område med stor andel bostäder inleds med denna detaljplan och delplan 2 för kontorsbyggnaden på Fabrikörvägen. En ökad andel bostäder ställer andra krav på trygghet och säkerhet än i ett arbetsplatsområde. Detta gäller inte minst trygghet och säkerhet för barn, något som inte varit en planeringsförutsättning i den gamla detaljplanen.

Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet. Frågor som där bör beaktas är t.ex. hur garagen organiseras/sektioneras, så att inte enheterna blir för stora och anonyma. Det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna innehåller funktioner som gör att de är upplysta och befolkade. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet. Barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader.

Såväl trappa som snedbanehiss måste utformas så att de upplevs som trygga exempelvis genom god belysning samt larmfunktion i hissen. Belysningen i arkaderna behöver ses över utifrån kommunens krav och eventuella förändringar ska utredas i samband med projekteringen och samordnas för hela stadsdelen.

Strandskydd

Delar av det område som omfattas av denna detaljplan ligger inom 100 meter från kustlinjen. Strandskyddet har upphävts av Länsstyrelsen i samband med framtagandet av den nu gällande detaljplanen DP 75. Upphävandet, som beslutades 1991-09-23, omfattar kvartersmark samt områden betecknade med Wb och Wv i gällande detaljplan. Strandskyddet är alltså sedan tidigare upphävt för hela det nu aktuella planområdet. Då gällande detaljplaner ersätts av denna detaljplan, och området delvis ligger inom 100 meter från kusten, återinträder strandskyddet och en ny bedömning av strandskyddet krävs. Ett upphävande av strandskyddet för planområdet bedöms uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Det särskilda skälet för ett upphävande är att området redan är ianspråktaget. Den sammantagna bedömningen är att ett strandskyddsupphävande inom planområdet som helhet är förenligt med lagstiftningen och inte motverkar strandskyddets syften.

Befintlig bebyggelse

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att befintlig byggnad som har tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenlig.

Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser:

I och med den ändrade utformningen av trappan och torgytorna i anslutning till kajen och J V Svenssons torg är tanken att de allmänna ytorna ska fungera bättre och vara attraktivare platser att vistas på. Då kommunalt huvudmannaskap föreslås samt då kvartersmark övergår till allmän plats tryggas även tillgången för alla på lika villkor.

Effektiv mark- och resursanvändning:

Att en befintlig byggnad byggs om och kompletteras med påbyggnader är positivt ur resursanvändningsperspektiv jämfört med att bygga nytt. Det redan använda materialet och energin som gått åt till uppförandet kan fortsätta användas. Exploateringstalet för kvartersmarken är högt och marken föreslås utnyttjas på ett fortsatt effektivt sätt.

Dagvatten som renas och infiltreras:

Genomförandet av denna detaljplan klarar av dagvattenhanteringen på ett hållbart sätt eftersom takvattnet betraktas som rent och kan ledas till recipienten. Det är dock viktigt att frågan bevakas i fortsatt arbete så att samordningen med framtida etapper i Nacka strand fungerar på ett bra sätt.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet:

Planområdets höjdskillnader är en utmaning för tillgängligheten till kajen och den vattenkontakt som finns där. Den uppgraderade snedbanehissen ökar inte bara möjligheten för ett effektivt kollektivresande utan även för att stadsdelens olika rekreationsmiljöer ska vara tillgängliga för alla. På det stora hela är möjligheterna mycket goda att uppnå högkvalitativa rekreationsmiljöer på nära håll.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Allmänna konsekvenser

Den största skillnaden som möjliggörs genom denna detaljplan är att den befintliga byggnaden får användas för bostadsändamål. De konsekvenser som planen medför är således kopplade till skillnaden mellan den nuvarande användningen och de som tillåts enligt denna detaljplan. De påbyggnader som detaljplanen möjliggör påverkar bebyggelsens utseende, strävan är att dessa ska vara positiva inslag som markerar att byggnadens innehåll förändras. De negativa konsekvenserna bedöms som begränsade ur ett långsiktigt samhälleligt

perspektiv även om tillkommande bebyggelse alltid påverkar befintliga utblickar och utsikter vilket är negativt för enskilda näroende. De positiva konsekvenserna är bland annat att Nacka strand blir en mer befolkad stadsdel som därmed får ett större butiksunderlag och möjligheter till förbättrad kollektivtrafik. Sammantaget är den föreslagna utvecklingen av stort allmänt intresse.

Även att vissa delar av befintlig kvartersmark föreslås bli allmän plats ger positiva konsekvenser för att säkerställa tillgängligheten till dessa områden, vilket är ett stort allmänt intresse.

Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder ger stora positiva konsekvenser för dem som får tillgång till goda boendemiljöer. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar sociala förhållanden. Mycket attraktiva bostäder med närhet till vatten kan bidra till boendesegregation, samtidigt kan en blandning av lägenhetsstorlekar bidra till en större variation bland boende.

Att en byggnad innehåller bostäder kan också påverka omgivningen så att den upplevs tryggare i och med att fler människor rör sig i stadsdelen utanför arbetstid samt att det lyser i fönstren under kvällar och helger.

Rekreation

Ett större antal bostäder bedöms medföra en ökad användning av rekreativmiljöer, vilket kan innebära ökat slitage. Det kan också finnas en risk för att den angränsande parken upplevs som privat. Med upprustning av rekreativmiljöer och en tydlig avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark avses dessa negativa konsekvenser begränsas.

Tillgänglighet

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för tillgängligheten, utan snarare förbättra tillgängligheten i och med upprustningen av snedbanehissen.

Trafik

Trafikmängden väntas öka på Augustendalsvägen, från 900 till cirka 1700 fordon per årsmedeldygn. Dessa nivåer är i praktiken låga när det gäller tät stadsmiljöer. Med ett större antal bostäder väntas trafikflödena jämnas ut över dygnet jämfört med dagsläget. Tanken är också att de åtgärder som detaljplaneprogrammet för Nacka strand föreslår för kollektivtrafiken ska öka andelen resande med buss och båt.

Trygghet och säkerhet

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, garagens sektionering, fallrisker, närhet till vatten samt trafikmiljön, se även sid16.

Buller

Ljudmiljön blir god, i stort sett uppfylls riktvärdet 55dB(A) i hela planområdet, närmast Augustendalsvägen behövs dock åtgärder för att klara en god boendemiljö.

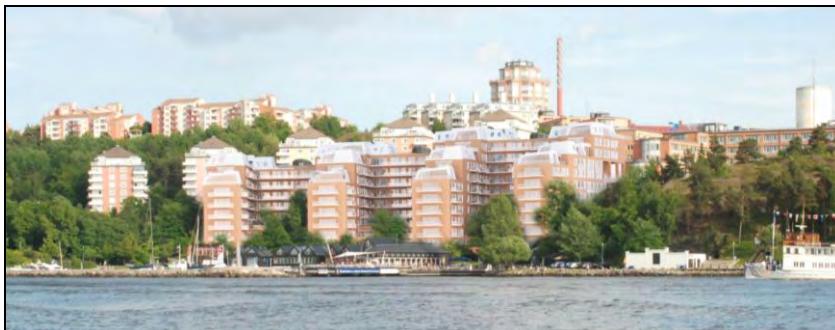
Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar ombyggnation av byggnaden och allmän plats. Detaljplanen innebär att en allmänt tillgänglig snedbanehiss ska anläggas vilket medför drift- och underhållskostnader för kommunen. Den förbättrade kopplingen mellan kajen och torget medför en ökad kapacitet och därmed mycket goda förutsättningar för att utöka kollektivtrafiken med båt och buss i området. Snedbanehissen medför även en förenklad rörlighet mellan torget och kajområdet, vilket är positivt för alla verksamheter och kommande bostäder i stadsdelen. I detaljplaneprogrammet för Nacka strand föreslås en ny kajanläggning för en utökad båtpendlingstrafik med SjöVägen och Waxholmsbåtar. Den nya kajanläggningen ska enligt programmet ingå i en kommande detaljplan som ingår i etapp ett. Den föreslagna terrassparken i anslutning till den långa trappan är tänkt att förändra dagens betraktelselandskap till ett landskap för vistelse och rörelse. Terrassparken utgör även en avgränsning mot de privata bostäderna och gör området mer tillgängligt för allmänheten.

De mer långsiktiga samhälleliga konsekvenserna för ekonomin är svår att överblicka utifrån en enda detaljplan. Men då en stadsdel omvandlas så som Nacka strand planeras att göra sker investeringar som ger en långsiktig uppgradering som i sin tur kan leda till ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Kulturmiljö och landskapsbild

Kulturmiljön som berörs av riksintresse bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. De tillkommande byggnadsvolymerna sker i huvudsak där marken redan är bebyggd. Uttrycket mot farleden förändras något, men bedömningen är att det inte påverkar kulturmiljön eller landskapsbilden negativt. Med tanke på bebyggelsens placering i kulturmiljö av riksintresse, är dock utformningen av tillkommande byggnadsdelar av betydelse. Befintlig bebyggelse har en stram karaktär med få utskjutande element. En omvandling till bostadsändamål bör ske med hänsyn till denna stramhet och därfor är den slutliga utformningen av takpåbyggnader och balkonger av stor betydelse – i den lilla skalan.



Fotomontage från farleden med föreslagna påbyggnader. BSK Arkitekter

Natur

Det är positivt att ett naturområde som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats - park. Det är negativt att tillgången till lekmiljöer är begränsad. Tillgången till övrig rekreation och friluftsliv är god. Genomförandet av angöringsgata och lokalgata i planområdets norra del behöver anpassas så att inträngen i de gröna sambanden begränsas.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Planområdets påverkan på vattenförekomsten Lilla Värtan blir oförändrad jämfört med dagsläget. Påverkan är mycket liten då i princip bara ”rent takdagvatten” avleds till recipienten.

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar delar av Sicklaön 13:79 och Sicklaön 369:33 vilka ägs av exploateren. Även de angränsande fastigheterna ägs av exploateren. Det samlade fastighetsägandet gör att få fastighetsägare berörs. Se vidare under 5, ”Så genomförs planen”.

5. Så genomförs planen

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

Förslag till tidplan

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

Granskning	4:e kvartalet 2014
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2015
Laga kraft	3:e kvartalet 2015 (<i>ev. överklagande ej medräknat</i>)

Formellt sett börjar detaljplanen gälla när beslutet om antagande vunnit laga kraft. Efter detta kan bygglov beviljas i enlighet med detaljplanen.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen ersätts, upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för utbyggnad och skötsel av gatu- och parkmark inom allmän plats inom planområdet.

Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 13:79 (nedan benämnd exploateren) ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder. Exploateren är även ansvarig för ombyggnad av torgytan som är lokaliseras ovanpå byggnaden i den sydvästra delen av planområdet, trappan mellan kajen och torget, trottoar längs med Augustendalsvägen under arkaden samt snedbanchissen, då konstruktionerna är sammanbyggda med de blivande bostadshusen samt kontorshuset väster om detaljplaneområdet. Nacka kommun är därefter ansvarig för kommande drift och underhåll av anläggningarna.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av mark- och exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs, efter ansökan från exploateren eller kommunen, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploateren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett ramavtal för Nacka strand har tecknats mellan exploateren och Nacka kommun som bland annat reglerar principöverenskommelser såsom att exploateren ska överlåta blivande allmän platsmark, upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar till kommunen utan ersättning. Ramavtalet innehåller även en överenskommelse om att exploateren bekostar åtgärderna inom blivande allmän plats. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploateren ska upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, medfinansiering av tunnelbanan, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Nacka strand omfattas av ett antaget program som visar intentionerna med området. Programmet klargör att Nacka strand, som idag främst består av anläggningar på kvartersmark, ska planläggas med kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Då området kommer att detaljplanläggas i etapper behöver även fastighetsrättsliga åtgärder ske etappvis.

Fastighetsregleringar

Kommunen planerar att påbörja detaljplaneläggningen av området runt omkring denna detaljplan under våren 2015 med kommunalt huvudmannaskap. Kommande stadsbyggnadsprojekt benämns Norra Nacka strand.

Allmän plats

De områden av Sicklaön 13:79 och Sicklaön 369:33 som enligt detaljplanen utgör allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1 genom fastighetsreglering. Fastigheten Sicklaön 14:1 beräknas på sikt innefatta all allmän plats i Nacka strand, i takt med att området detaljplaneläggs enligt antaget program.

Kvartersmark

Kontorshuset är en befintlig konstruktion som har frischakt i öster och söder, dvs. utrymmen mellan byggnadens källarplan och bergskärningen som tillkom vid byggnation. Befintliga förhållanden gör att detaljplanegränsen i söder är dragen strax utanför befintlig fasad. Efter kontroll av frischakten under arkaden längs med Augustendalsvägen har det visat sig att frischakten sträcker sig längre ut än detaljplanegränsens läge. Avsikten är dock att frischakten inklusive husets bärande konstruktioner i sin helhet ska tillhöra Sicklaön 13:79 genom att tredimensionella utrymmen bildas delvis under Augustendalsvägen. Se den illustrerande sektion E-E som finns vid plankartan. Detta kommer att medges i den kommande detaljplanen för Norra Nacka strand som omfattar Augustendalsvägen, men fastighetsbildningen bör ske innan detaljplan för Norra Nacka strand vinner laga kraft. Även frischakten och eventuella konstruktioner öster om byggnaden ska i sin helhet tillhöra Sicklaön 13:79.

Ett parkeringsgarage sträcker sig in under en del av arkaden längs med Augustendalsvägen. Parkeringsgaraget tillhör det så kallade Torggaraget och är planerat att utgöra en gemensamhetsanläggning. I detta skede bildas ett tredimensionellt utrymme för parkeringsdelen som är beläget under arkaden och fastighetsregleras till Sicklaön 13:77. Se den illustrerande sektionen D-D som finns vid plankartan. När kommande detaljplan för Norra Nacka strand har vunnit laga kraft kan resterande fastighetsbildningsåtgärder genomföras. Planen möjliggör även att gemensamhetsanläggning kan bildas för befintliga trapphus för nödutrymning från del av Torggaraget.

Den västra delen av kontorsbyggnaden är delvis belägen under del av J V Svenssons torg och trappan som ska utgöra allmän plats. Den västra delen av planområdet ska därmed utgöra ett tredimensionellt utrymme som urholkar Sicklaön 14:1 och tillhör Sicklaön 13:79. Se de illustrerande sektionerna A-A, B-B och C-C som finns vid plankartan.

Övrig mark

De delar av Sicklaön 13:79 som inte omfattas av denna detaljplan är planerade att fastighetsregleras dels till en styckningslott från Sicklaön 13:87 och dels till Sicklaön 13:77.

De delar som i den kommande detaljplanen för Norra Nacka strand utgör allmän plats kommer då att fastighetsregleras till Sicklaön 14:1.

Servitut

Ett officialservitut till förmån för kommunens fastighet, Sicklaön 14:1, ska bildas för trottoaren som är planlagd som x-område inom kvartersmark, se plankarta. Anläggningen planläggs som x-område eftersom enskilda anläggningar är belägna direkt under och över den trottoar som ska vara allmänt tillgänglig. En tydlig ansvarsgräns mellan kommunen och fastighetsägaren ska regleras i kommande exploateringsavtal och i ansökan om fastighetsbildning, där även rättighetens omfattning ska specificeras. I och med planförslaget kopplas inte x-området ihop med allmän plats i öster. I detaljplanen för Norra Nacka strand kommer dock Augustendalsvägen, både söder och norr om detaljplaneområdet, utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. När detta har skett kommer trottoaren inom denna detaljplan att utgöra en naturlig del av de allmänt tillgängliga anläggningarna inom Nacka strand som ska förvaltas av kommunen.

Servitut som säkerställer kommunens tillträde till snedbanehissens motorrum ska bildas till förmån för Sicklaön 14:1, denna rättighet hamnar dock utanför denna detaljplan och belastar Sicklaön 13:77. Vidare behöver ett servitut bildas för snedbanehissens eventuella konstruktioner som sätts fast i omkringliggande byggnadernas konstruktion belägna på Sicklaön 13:77, 13:79 och Sicklaön 369:33.

Ett servitut eller gemensamhetsanläggning för att säkerställa väg genom Torggaraget till förmån för Sicklaön 13:79 behövs då parkeringsplatserna belägna under torget som omfattas av denna detaljplan ska tillhöra nyss nämnda fastighet. Även den rättigheten hamnar utanför denna detaljplan och servitutet/gemensamhetsanläggningen belastar Sicklaön 13:77.

Kontorshusets två luftintag är belägna på den södra sidan om Augustendalsvägen inom Sicklaön 13:80. Ett servitut behöver bildas för att säkerställa luftintagens läge med tillhörande anläggningar, sådan rättighet berör område utanför denna detaljplan.

Tillfälliga servitut

Ett servitut behöver bildas till förmån för Sicklaön 13:79 avseende rätt till väg över Sicklaön 13:77 och styckningslotten från Sicklaön 13:87, så att garaget kan angöras från norr. Ett likadant servitut behöver bildas till förmån för den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1, så att kommunen har rätt att åka på Augustendalsvägen för att underhålla den allmänna platsen i den norra delen av detaljplaneområdet samt x-område. Servituten berör område som är beläget utanför denna detaljplan. Servituten kan sedan upphävas när vägarna tas över av kommunen efter att detaljplan för Norra Nacka strand vunnit laga kraft.

Befintliga rättigheter

Sicklaön 13:79 belastas av en ledningsrätt för kommunala VA-ledningar. Ledningsrätten kommer efter genomförda fastighetsbildningsåtgärder att belasta Sicklaön 13:79, Sicklaön 14:1 och styckningslott från Sicklaön 13:87.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

Torg

Del av J V Svenssons torg som omfattas av detaljplanen ska byggas om. Den befintliga trappan ska breddas genom att del av bebyggelsen som torget är placerat ovanpå rivas. Utformning och ansvarsgränser i höjdled mellan kommunen och fastighetsägare ska utredas vidare i det fortsatta arbetet.

Gata

En ny gata anläggs norr om byggnaden. Gatan ska fungera för renhållningsfordon samt som infart till parkeringsgaraget. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa till viss del även beskrivna i PM-trafik.

Park

Kopplingen mellan kajen och J V Svenssons torg ska byggas om till en terrasspark. Den befintliga eken är värdefull att bevara och schaktning får därmed inte ske för nära trädets rötter. Vidare ska parken ha mycket grönska för att stärka den gröna kopplingen mellan Svindersviken och Nyckelviken.

Parkering

Parkering sker i garage inom byggnaden, där infart till garaget sker norrifrån. Ett antal platser är även belägna i befintlig byggnad under del av J V Svenssons torg, vilket innebär att infart sker genom Torggaraget. Renhållningsfordon stannar på Augustendalsvägen söder om byggnaden samt på den nya angöringsgatan norr om byggnaden. Reglering av parkeringsplatserna på Augustendalsvägen ska ses över, vägen kommer i framtiden att tas över av kommunen vid kommande detaljplaneläggning av området och förutsättningarna för parkering längs med Augustendalsvägen ska då studeras närmare.

Vatten och avlopp

Byggnaden behåller sina befintliga förbindelsepunkter för VA.

Dagvattenhantering

Det krävs inte några förändringar i befintligt dagvattenhanteringssystem.

Uppvärmning/kyla/el

Byggnaden behåller sina befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme och el. Ett kylsystem finns som tar kyla från havet. Kylledningarna är delvis samförslagda med allmänna VA-

ledningar inom planområdet, både inom kvartersmark och allmän plats. Kylledningarna går ut till havet i närheten av den befintliga pumpstationen nordväst om planområdet. Ledningarna behöver säkerställas med erforderligt avtal eller rättighet.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske via Augustendalsvägen på byggnadens södra sida samt i anslutning till garageinfarten och angöringsgatan på byggnadens norra sida.

Ekonomiska frågor

Exploatören uppläter den allmänna platsen samt servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan ersättning till kommunen. Exploatören bekostar även de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats och inom x-områden. Kommunen står för framtidiga drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen. Årlig drift- och underhållskostnad för snedbanehissen tillkommer.

Bygglovavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildade av gemensamhetsanläggning mm svarar fastighetsägaren själv.

Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Sara Lindholm
Jerk Allvar
Birgitta Held-Paulie
Elisabet Rosell
Marie Svensson
Mahmood Mohammadi
Maria Mårdskog
Jan-Åke Axelsson
Anna-Karin Romanus Gillström
Katarina Thulin

projektledare	mark- och exploateringsenheten
planarkitekt	planenheten
miljöstrateg	miljöenheten
landskapsarkitekt	park- & naturenheten
entreprenadengenjör	vägenheten
trafikplanerare	trafikenheten
avfallsansvarig	avfallsenheten
VA-ingenjör	VA-enheten
bygglovhandläggare	bygglovenheten
lantmätare	lantmäterienheten

Övriga:

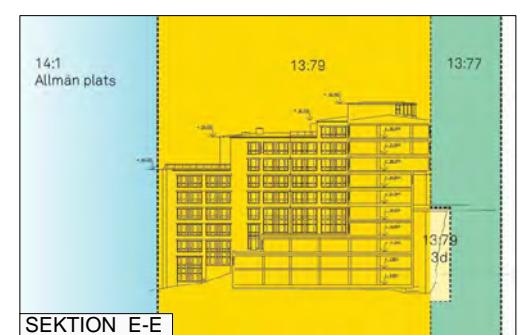
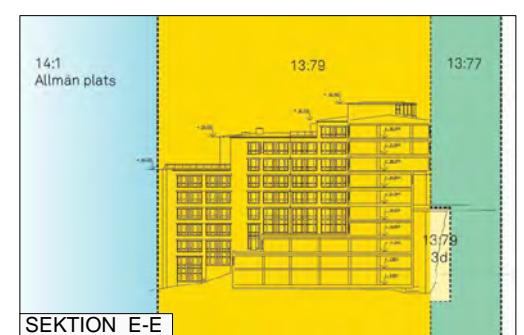
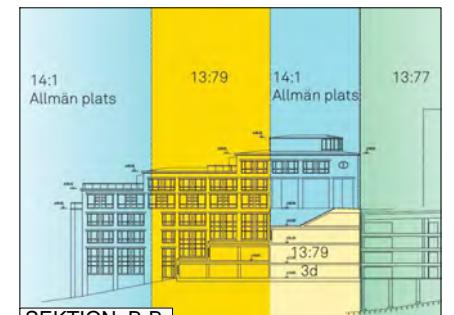
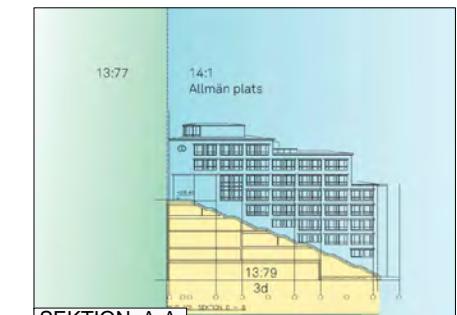
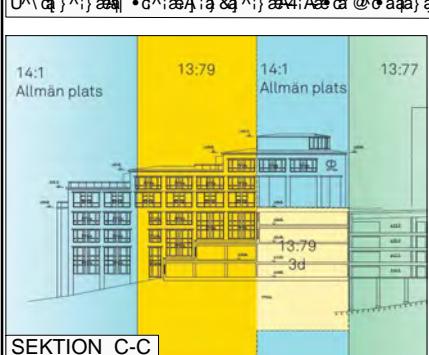
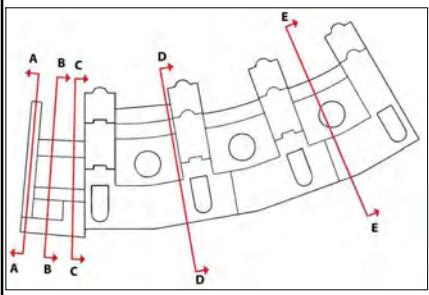
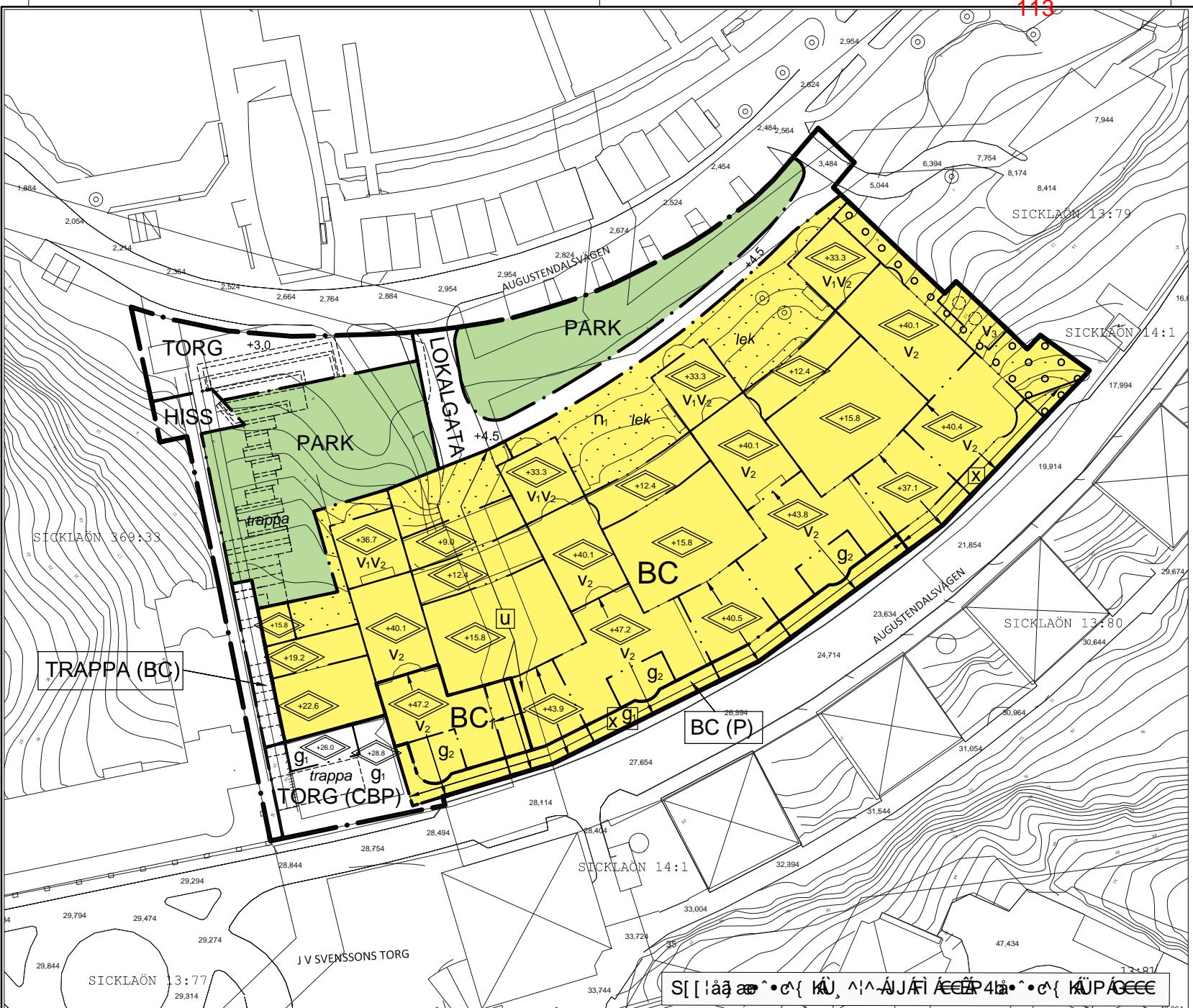
Charlotta Rosén
Svante Bergman

projektledare	TAM group
arkitekt	BSK Arkitekter

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

	Lokaltrafik och angöring
	Torg på byggnadens översta bjälklag, underbyggt med centrumverksamhet, bostäder och parkering. Verksamhetslokaler ska inredas där fasaden möter trappans vilplan.

	Torg
	Trappa, underbyggd med bostäder och centrumverksamhet.
	Snedbanehiss, hiss eller rulltrappa
	Anlagd park

Kvartersmark

	Bostäder och centrum
	Bostäder och centrum. Bostadslägenhet får ej inredas i nivå med angränsande torg.
	Bostäder och centrum, parkering medges under Augustendalsvägens nivå.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Marken får byggas under med planterbart bjälklag
	Utrymmen för parkering under mark ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning
	Trapphus, från entréplan och nedåt, ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage.
	Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3,0 meter
	Området ska vara tillgängligt för allmänna kulturverande ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

	Ekar ska bevaras. Efter lovprövning kan dock träd som utgör risk för liv eller egendom få fällas. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. Vid eventuell fällning av riskträd ska återplantering av ek ske på platsen, samt att ved från fällt träd ska placeras på av kommunen anvisad plats.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförning

	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
	Tillkommande byggnadsvolym ska utföras indragen 2,0 meter från den norra fasaden
	Tillkommande byggnadsvolym ska utföras delvis indragen från fasadliv och med insluttande fasad, i enlighet med illustrationen på sid 8 i planbeskrivningen.
	Endast ventilationsanläggning får uppföras ovan mark. Ventilationstorn får ha en höjd om högst 2,0 meter över mark.

Balkonger och burspråk: Utskjutande balkonger och burspråk tillåts inte över allmän plats, undantaget mindre burspråk som behövs av bullerskål. I övrigt tillåts balkonger och mindre burspråk inom kvartersmark, även inom punktprickat område och inom område betecknat med cirklar, de får dock inte hänga ut mer än 2,0 meter från fasad eller hänga närmare marken än 3,0 meter. Inglasning av utskjutande balkonger medges inte. Balkonger på de fyra norrvända gavarna ska placeras centrerade och inte närmare gavelhörnen än 3,0 meter.

Fasader, tak och balkongfronter ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är blandande undvikas. Även reflekterande ytor ska undantagas, glas undantag.

STÖRNINGSSKYDD

Bostäderna ska utformas så att:

- samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55dB(A) ekivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster eller där är möjligt så att: minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55dB(A) ekivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska efterträvas.
- den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)
- trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dB(A) ekivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Byggnad som har tillkommit i laga ordning med som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenlig.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Inom område betecknat med n: krävs marklov för fallning av ekar med en stamdiameter om 0,6 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom hela planområdet

ILLUSTRATION

illustrationslinje
 illustrationstext

GRANSKNINGSHANDLING

Överlämning Å4! Åläggningsförslag Å4! ÄFHÖJÄ EIE Nacka strand, norra branten, delplan 1] e Å4! ÄFHÖJÄ EIE Nacka kommun Planenheten i oktober 2014		Välj ämne Å4! Planprogram Planbeskrivning Tillstånd Å4! ÄFHÖJÄ EIE Är det tillstånd Å4! ÄFHÖJÄ EIE *
Andreas Totschnig Planchef	Jerk Allvar Planarkitekt	KFKS 2014/371-214 Projektnr. 9233
Tillstyrkt av MSN _____ Antagen av KF _____ Laga kraft _____		

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50m

SEKTION C-C
SEKTION D-D
SEKTION E-E
SEKTION A-A
SEKTION B-B

[] ä 4! ÄFHÖJÄ EIE
och bygglagen (2010:900)

PM – SNEDBANEHISSENS KAPACITET FÖR ETT UTBYGGT NACKA STRAND

UPPDRAF Nacka Strand	UPPDRAFSLEDARE Lina Olofsson	DATUM 2014-09-29
UPPDRAFSNUMMER 6293791000		

Snedbanehiss

Denna PM är en sammanfattning av de tre framtagna handlingar som tagits fram för Nacka strands planerade snedbanehiss.

PM om Bergbanan i Nacka Strand, 2014-06-04

Det som framgår i detta dokument gäller ej längre, och ska således ej behandlas vid framtagandet av ny detaljplan.

Flödesanalys Nacka Strand – underlag för förbindelse mellan buss och båt, 2014-06-06 rev. 2014-09-04

WSP har uppskattat flödet mellan busshållplatsen vid Augustendal och båtbryggan nere vid Nacka Strand. Flödet har uppskattats både utifrån dagens förutsättningar och ur ett framtida perspektiv.

Med ledning av uppskattningen av den tillkommande bebyggelsens fördelning på delområden, samt prognoserna över det framtida resandet med båt och buss, har behovet av förflyttningar mellan båtbryggan och busshållplatsen beräknats för år 2030:

Kalkyl för år 2030	per dag	Per maxtimme
Från båt till övre delen	1000	120
Från buss till nedre	310	37
Summa flöde med utbyggd bebyggelse	1 310	157
Summa flöde idag	600	72
Ökning i %	118%	118%

I huvudalternativet med ca 1 500 tillkommande lägenheter beräknas efterfrågan på förbindelsen mellan Båtbryggan och busshållplatsen uppgå till 1 310 personförflyttningar per dag, eller ca 155 personförflyttningar per maxtimme.

Bergbana Nacka strand – Utredning hissystem, 2014-09-16

Rulltekk AB har utfört en kontroll av den befintliga bergbanan kopplat till driftstörningar och kapacitetsbrist. De önskemål som lämnats och som Rulltekk beaktat är följande:

1 (3)

Sweco Gjörwellsgatan 22 Box 34044 SE-100 26 Stockholm, Sverige Telefon +46 (0) 8 695 60 00 Fax +46 (0) 8 695 60 10 www.sweco.se	Sweco Management AB Org.nr 556140-0283 Styrelsens säte: Stockholm	Robert Moberg Telefon direkt +46 (0)86956449 Mobil +46 (0)706306449 robert.moberg@sweco.se
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Linjär åksträcka utan vinkelförändringar under färd
- En trefaldig kapacitetsönskning
- Vilka huvudkomponenter kan bibehållas med ovanstående förändringar

Befintlig anläggning klarar idag av att transportera 20 personer var tionde minut i en riktning. Detta ger en transportkapacitet på 120 personer i en riktning per timme. Den nya anläggningen klarar av att transportera 20 personer var fjärde minut i en riktning. Detta ger en transportkapacitet på 300 personer i en riktning per timme.

Jämförelse av kapacitet mellan befintlig och ny anläggning	Kapacitet på befintlig anläggning	Kapacitet på ny anläggning med linjär åksträcka
Åktid per riktning	2,42 min (enkelresa utan dörrtider)	0,5 min (enkelresa utan dörrtider)
Lyfthastighet	0,16 m/s (vertikal förflyttning)	0,86 m/s (vertikal förflyttning)
Nominell hastighet motor	0,62 m/s	2,0 m/s
Dörrtid	0,5 – 1,5 min beroende på fyllnadsgrad personer i hisskorg	0,5 – 1,5 min beroende på fyllnadsgrad personer i hisskorg
Max fyllnadsgrad i hisskorg	80 % av märklast (20 pers.)	80 % av märklast (20 pers.)
Lyfthöjd		23,38 m (+5 =>+28,38)
Lutning		Ca 20°
Teoretisk kapacitet	Ca 10min per cykel (korg fylls + resa + korg töms + korg fylls + resa + korg töms)	Ca 4 min per cykel (korg fylls + resa + korg töms + korg fylls + resa + korg töms)

Följande huvudkomponenter kan bibehållas vid ändring till linjär åksträcka.

1. Hissmaskinrum nyttjas.
2. Gejder (H-balkar) från befintlig bergbana nyttjas för installation och bärighet av nya överliggande korggejder.
3. Motvikt bibehålls samt styrs lika tidigare av befintliga gejder (H-balkar).
4. Hisskorg bibehålls (gäller inte korgvagn)

Anledningen till att merparten av anläggningens huvudkomponenter måste bytas ut och kompletteras är pga. ändring från linbana till snedbanehiss, hastighetsökning samt för att uppfylla gällande normer vid ombyggnad.

Buller

Inga bostadsrum lokaliseras närmast snedbanehissen. Ny hiss bör frikopplas från byggnadsslottar så långt det är möjligt, stum kontakt bör undvikas.

2 (3)

PM – SNEDBANEHISSENS KAPACITET
FÖR ETT UΤBYGGT NACKA STRAND
2014-09-29

Slutsats

Från Rullhtekks mätningar går det att utläsa att snedbanehissen minimitid för en cykel är 3 min (0,5min korg fylls + 0,5min resa + 0,5min korg töms + 0,5min korg fylls + 0,5min resa + 0,5min korg töms). Detta ger en väntetid på 1,5 min.

Vid hög belastning är det dock troligare att tar lite längre tid att fylla hissen, varför en tidscykel troligen kommer ta någon minut extra. 4 min (1min korg fylls + 0,5min resa + 0,5min korg töms + 1min korg fylls + 0,5min resa + 0,5min korg töms). Detta ger en väntetid på 2 - 2,5 min.

Då de största flödena av personer kommer vara när båt anländer till kajen kommer hissens läge alltid utgå nedifrån, vilket minskar väntetiden för dessa.

Ett rimligt antagande är att turtätheten för båtar år 2030 kommer vara en var 15:e minut i rusningstid, detta innebär att det vid maxtimme kommer anlända 30 personer samtidigt som ska ta sig upp till platån. 10 personer kommer då få vänta en cykel innan de får åka upp, dvs 4 minuters väntetid om alla går exakt lika fort. Med tanke på att de avstigande säkerligen går olika fort bort till hissen innebär det att väntetiden blir lägre än 4 minuter för de flesta. Det är även troligt att vissa personer väljer att ta trappan istället, vilket innebär att det skulle vara färre än 10 personer som får vänta in hissen ifall vi räknar med att vagnen för första hissfärden fylls upp.

Sammanfattningsvis, baserat på resultaten av flödesrapporten framtagen av WSP och Rullhtekks bedömning av snedbanehissens kapacitet vid en ombyggnation, kan man se att kapaciteten på den nya anläggningen är tillräcklig för att uppfylla det kommande behovet av förflyttning mellan stranden och platån i Nacka strand.

3 (3)

PM – SNEDBANEHISSENS KAPACITET
FÖR ETT UΤBYGGT NACKA STRAND
2014-09-29

Flödesanalys Nacka Strand – underlag för förbindelse mellan buss och båt

1 Uppdraget

WSP har fått i uppdrag att uppskatta flödet mellan busshållplatsen vid Augustendal och båtbryggan nere vid Nacka Strand, som ett underlag för en eventuellt utvidgad snedhiss eller inglasad rulltrappa, som förbättrad förbindelse mellan buss och båt i samband med planer på att förtäta området med mera bebyggelse.

Följande typ av underlag och information har utnyttjats för att uppskatta dagens och det framtida flödet:

- Antalet boende och arbetsplatser i utgångsläget i Nacka Strand
- Grov uppskattningsvisning av bebyggelsen uppe på platån respektive nere vid stranden
- Turtäthet och antalet av- och påstigande med buss 443 respektive med Sjö-Vägen båten
- Bedömning av mängden tillkommande bebyggelse
- Uppskattning av det framtida resandet
- Bedömning av flödet mellan buss och båt idag och i framtiden.
- Resonemang om matarbuss kontra snedhiss från kaj till platå
- Påverkan på resmönster med en kommande tunnelbana

2 Boende och arbetsplatser

I nuläget finns i Nacka Strand 307 lägenheter och lokaler för verksamheter uppgående till 180 000 kvm, varav kontor 127 000 kvm¹. Detta innebär att antalet boende uppgår till ca 790 personer (med 2,6 personer/lägenhet Nacka kommun²) och ca 4230 arbetsplatser (med antagande om 30 kvm/arbetsplats). Uppskattningsvis är ca en fjärdedel av bebyggelsen lokaliserad nedtill vid Stranden och 75 % uppe vid platåen (busstorg(et)). Mera aktuella uppgifter om antalet boende och arbetsplatser har inte gått att hitta i den officiella statistiken).

¹ PM parkering – Nacka Strand – framtida parkeringsbehov, Sweco, 2013-07-04

² Källa: <http://www.statistikdatabasen.scb.se>, Antal och andel hushåll samt personer efter region, hushållstyp, antal barn, tabellinnehåll och år

3 Resandet med buss och båt

3.1 Trafikutbud

Nacka Strand trafikeras för närvarande av **busslinje 443 och 71** samt nattbuss 404 till Slussen som har en hållplats vid busstorget Nacka Strand samt en hållplats i Jarlaberg. Bussarna har en mycket hög turtäthet med 3,5 - 4,6 turer per timme. Restiden med buss och tunnelbana mellan Augustendal och Sergels Torg blir ca 23 minuter i högtrafiktid och ca 24 minuter i lågtrafiktid.

Med båt från Nacka Strand till Nybroviken tar det ca 30 minuter och SjöVägen (linje 80) trafikerar sträckan med 19 turer per vardagsdagen under sommartidtabellen och ca 13 turer under vintertid. Till Sergels Torg från Nackas Strand tar en resa med båt och spårvagn/buss ca 35 minuter.

Väntetiden med buss är ca 2,5 minuter medan den är drygt en halvtimme med båten.

Båten tar således drygt 10 minuter längre tid än bussen (+46 %) och bussens turtäthet är ca tio gånger högre än båtens. Av det totala kollektivresandet till och från Nacka Strand tar dock båten uppskattningsvis 23 %, se nedan:

3.2 Antalet kollektivresor

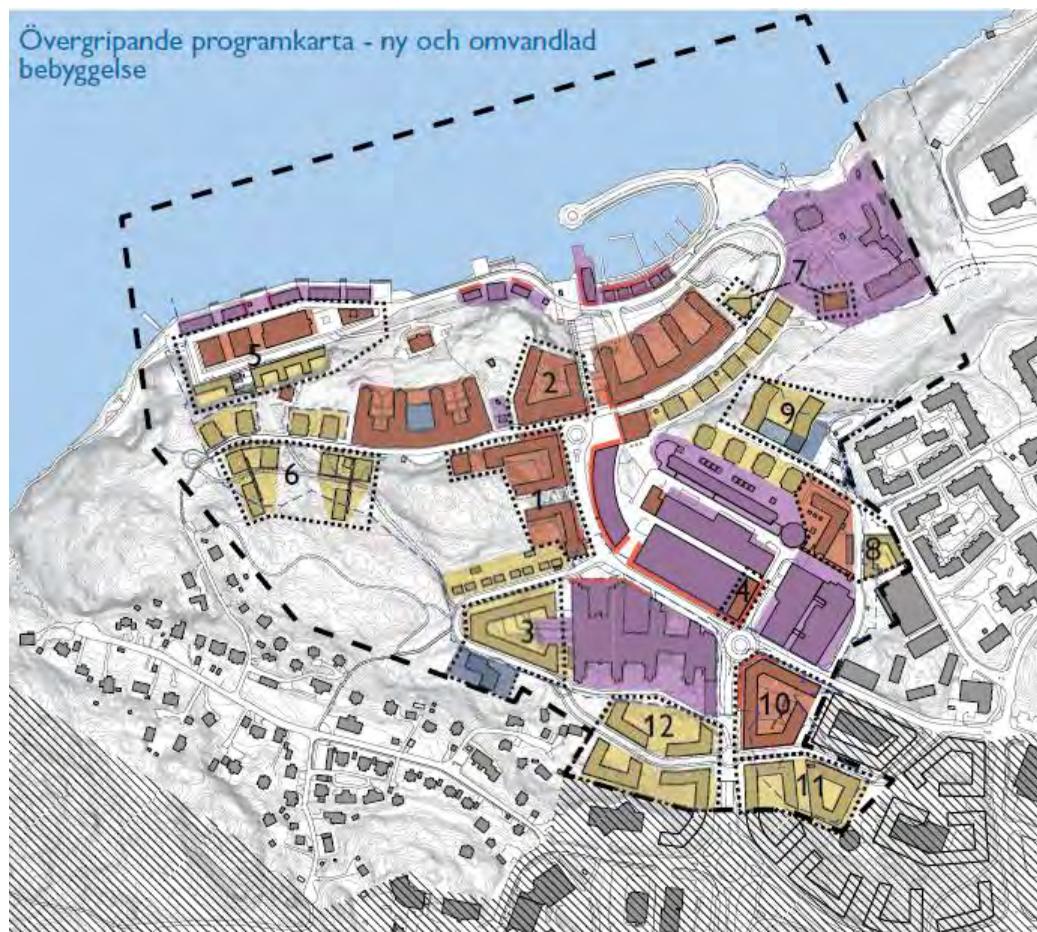
Antalet resor från Nacka Strand med buss uppgår till ca 1 590 per dygn med busslinje 443 och uppskattningsvis till 480 med båt per dygn. Till detta kan det eventuellt tillkomma resande med busslinje 71 med ett begränsat antal personer (men uppgifter om dessa har inte varit tillgängliga).

Antalet båtresor baseras på trafikstatistik för maj månad för åren 2012 och 2013 från Saltsjöqvarts Förvaltnings AB, dels för hela linjen, dels för Nacka Strand brygga. Antalet av- och påstigande uppgick år 2013 till 400 per dag vid Nacka Strands brygga. Resanderökningen mellan åren 2012 och 2013 var 28 %. Vi har försiktigtsvis räknat upp resandet från år 2013 till år 2014 med 20 %, vilket ger ca 480 på- och avstigande vid Nacka Strand. Det är således 23 % som väljer båten och 77 % som väljer bussen från Nacka Strand för sina resor mot i huvudsak Stockholms Innerstad.

4 Den framtida bebyggelsen

4.1 Detaljplaneprogrammet

I detaljplaneprogrammet för Nacka Strand, Antagandehandling 2014 anges tillskottet i bebyggelsen i form av antalet lägenheter och i antalet kvadratmeter verksamheter. För de 12 berörda delområdena rör det sig om ca 1 000 lägenheter och ytterligare ca 500 lägenheter som kan konverteras från befintliga kontorfastigheter samt 12 300 kvm verksamheter.



Ny och omvandlad bebyggelse. Källa: Detaljplaneprogram för Nacka Strand, Antagandehandling 2014, Nacka kommun³.

Vi har överslagsmässigt räknat med 2,6 boende per lägenhet⁴ samt att delområdena 5 och 7 i första hand är fördelaktigt lokaliseraade mot båtbryggan vid Nacka Strand,

³ http://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/9220_nacka_strand/3_program/3.2_antagande/program_antagande.pdf

⁴ Källa: <http://www.statistikdatabasen.scb.se>, Antal och andel hushåll samt personer efter region, hushållstyp, antal barn, tabellinnehåll och år

eftersom dessa områden ligger närmast stranden. Områdena 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11 och 12 är fördelaktigt lokaliseraade mot busshållplatserna.

4.2 Tillkommande bebyggelse i närområdet

Detta ger en uppskattad fördelning av den tillkommande bebyggelsen som till 12 % i huvudsak är inriktad mot båtresande och till 88 % inriktad mot bussresande.

Vår bedömning är att även den befintliga bebyggelsen fördelar sig på samma sätt.

De befintliga mängderna och det uppskattade tillskottet av boende och arbetsplatser redovisas i tabellen nedan:

Befintliga	Inriktning mot Båtbryggan	Inriktning mot Busshållplatsen	Summa	Tillskott i %
Boende år 2010	98	696	793	
Arbetsplatser år 2010	339	3 895	4 233	
Uppskattat tillskott				
Boende	481	3 432	3 913	
Arbetsplatser	40	460	500	
Uppskattad minskning (konvertering av kontorsyta till bostäder)				
Arbetsplatser	-125	-1 441	-1 567	
Framtid, summa				
Boende	579	4 128	4 706	493%
Arbetsplatser	253	2 913	3 167	-25%
Summa boende+arbete	832	7 041	7 873	57%
Andelar i %	11%	89%	100%	

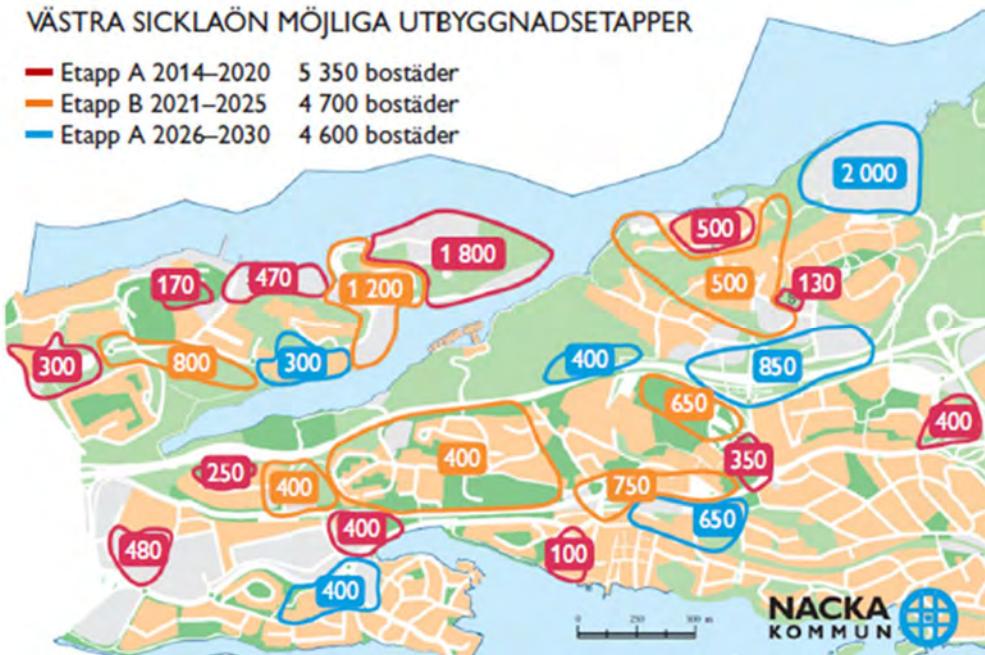
Bebyggelsetillskotten innebär således att antalet boende beräknas öka med nästan 5 gånger och antalet arbetsplatser beräknas minska med en fjärdedel. Totalt uppskattas ökningen av antalet boende och arbetsplatser uppgå till ca 55 %.

I antagandet ingår att en del av dagens kontorsyta har konverterats till bostadsyta uppgående till ca 500 lägenheter. Därutöver antas att ca 1000 lägenheter är nybyggnation. Totalt antas detta ge ca 1500 lägenheter. Tillskottet av dessa konverteringar antas huvudsakligen ske från fastigheterna på platån (90 %). En mindre del (10 %) antas komma från den nedre delen vid vattnet. Det har här inte tagits hänsyn till om detta sker på bekostnad av att en mindre utbyggnad av verksamheter för kontorsyta kommer att ske.

4.3 Tillkommande bebyggelsen i angränsande områden

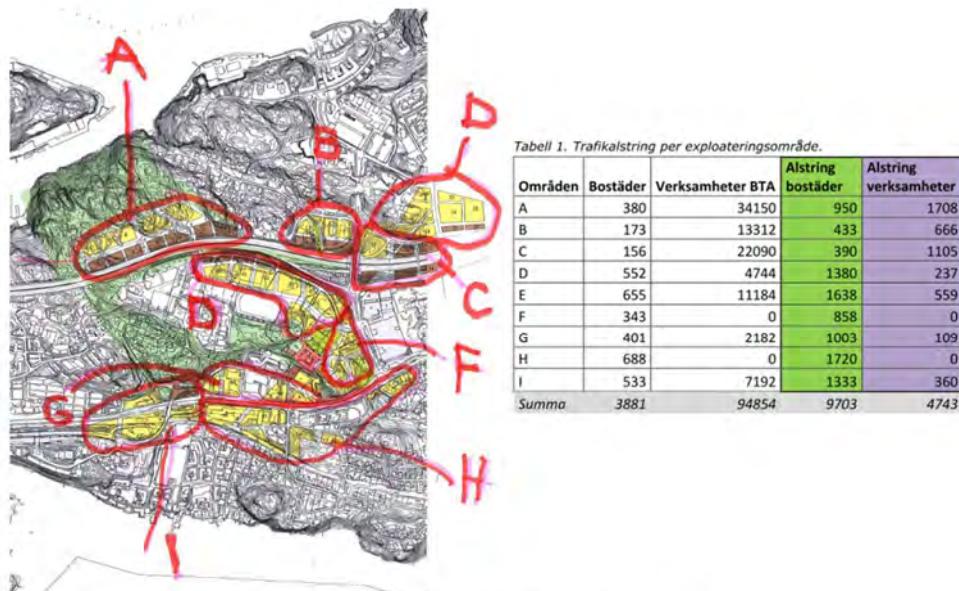
I det angränsande centrala området i Nacka tillkommer ytterligare bostäder i samband med tunnelbaneutbyggnaden. Det är främst området kring Stadshuset och längs Värmdövägen som kommer först i tidsordningen för en utbyggnad. Det rör sig här om ca 1700 bostäder. I ett senare planeringsskede tillkommer ytterligare bostäder i området

Bergs oljehamn, i anslutning till tunnelbaneuppgång och i Vikdal. Antalet tillkommande bostäder i detta senare planeringsskede (etapp A år 2026-2030) uppskattas till ca 3250 bostäder. Totalt kan detta innebära ca 5000 bostäder i det angränsande området som finns med i den framtida planringen. Se även skiss nedan.



Källa: Stadsbyggnadsnytt dec 2013, Nacka kommun

Uppgifter om tillkommande arbetsplatser som inte är förknippat med Nacka Strandsområdet kan ses i skiss nedan. Huvudsaklig tyngdpunkt är angivit som område B och C, vilket motsvarar området kring tunnelbanans uppgång som då ligger sent i planeringsprocessen. Dessa två områden uppskattas till ca 35 400 BTA. Området D, som delvis tangerar kransområdet, har en bruttoarea som uppgår till ca 4700 BTA. Övriga områden bedöms ligga utanför kransområdet.



Figur 8. Möjliga exploateringar i området till år 2030. Erhållne från Nacka kommun i november 2013.

Källa: Centrala Nacka trafikutredning, 2014-02-17, Ramböll

4.4 Tänkbara trafikkonsekvenser av tunnelbanan till Nacka

Dessa exploateringsplaner för bostäder, arbetsplatser och kommande tunnelbana kommer att påverka trafikrörelserna i området. För närvarande finns inte några färdiga planer på hur dagens befintliga och turtäta busstrafik kan komma att förändras och inte heller vad den nya tunnelbanan kommer att ha för trafikering. Det är därför svårt att närmare precisera hur mycket dessa bebyggelse- och trafikförändringar kommer att påverka resmönstret i området.

Troligen kommer försämringar att ske för resan i vissa delar av kommunen då befintlig direktbusstrafik mot Slussen kan komma att ersättas av matarbusstrafik med byten till tunnelbanan i Nacka. Försämringen består i att det kan innebära längre avstånd till tunnelbana jämfört med en busslinje "utanför huset". Samtidigt kan det för vissa resenärer som ska vidare med blå linje kan undvika extra byte som det idag innebär i Slussen. Man kan kortfattat hävda att bytespunkten i Slussen flyttas till en ny bytespunkt i Nacka Forum.

Läget på den kommande tunnelbanans uppgångar är inte heller definitivt fastlagt. Om sträckning av tunnelbanan kommer att ske längs med Värmdöleden, dvs i väst-östlig riktning, finns det möjlighet att områden kring Skvaltan respektive Nacka Stadshus får en bra tillgänglighet till tunnelbananedgång. Skulle sträckningen av tunnelbanan hamna i sydväst-nordostlig sträckning skulle detta kunna gynna tillgängligheten till områdena Nacka Strand, Jarlaberg och Nacka Stadshus. Det är framförallt gångavståndets som påverkas av de olika lägena. Med bussmatning från Nacka Strand är läget inte lika viktigt.

4.5 Känslighetsanalys för resor från Nacka Strand till City

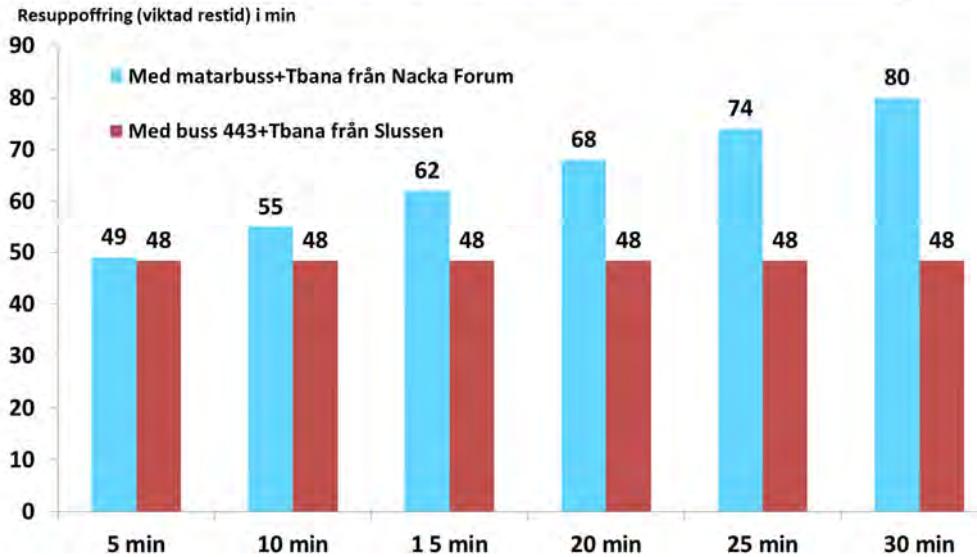
Vi har dock gjort en översiktlig känslighetsanalys av hur pass attraktiv en ny resmöjlighet från Nacka Strand till Stockholms City blir med kombinationen av matarbuss till tunnelbanan i Nacka Forum och med tunnelbana direkt därifrån till Sergels Torg.

Den nya Nacka-tunnelbanan från Kungsträdgården via Södermalm blir ca 7 km lång och restiden från Segels Torg till Nacka Forum kan beräknas till ca 11 minuter. Med den av SLL:s Trafikförvaltning prognosticerade resandemängden år 2030 med ca 7 000 avstigande vid Kungsträdgården under morgonens maxtimme räcker det med en turtäthet på 5 minuter för att klara SLs resstandardmål om att högst 30 % (egentligen 20 % - 40 %) av resenärerna ska behöva stå. Vi har därför räknat med 5 minuters trafik för Nacka tunnelbanan.

Resuppföringen från Augustendal busshållplats till Stockholms City blir i hög grad beroende på med vilken turtäthet som en eventuell framtidslinje matarbuss kan komma att trafikera sträckan Augustendal – Nacka Forum. Vi har genomfört känslighetsanalyser av resuppföringen, samt av benägenheten av att välja detta färdsätt för en sådan matarbusslinje med mellan 5 minuter och 30 minuters turtäthet.

Dagens busslinje 443 från Augustendal mot Slussen tar 15 minuter och går oftare än var 5:e minut i högtrafiktid. Restiden Augustendal - Sergels Torg via tunnelbanan i slussen blir 19 – 20 minuter. Med matarbuss och Nacka-tunnelbanan kommer restiden att bli 14 minuter, medan väntetiden beror på matarbussens turtäthet. Följande resultat erhålls beträffande **resuppföringen**, dvs den upplevda sammanlagda restiden (och där väntetid värderas som 2,5 gånger högre och bytestiden till 2 gånger högre än åktid i fordonen; och varje extra byte värderas till 5 minuters åktid).

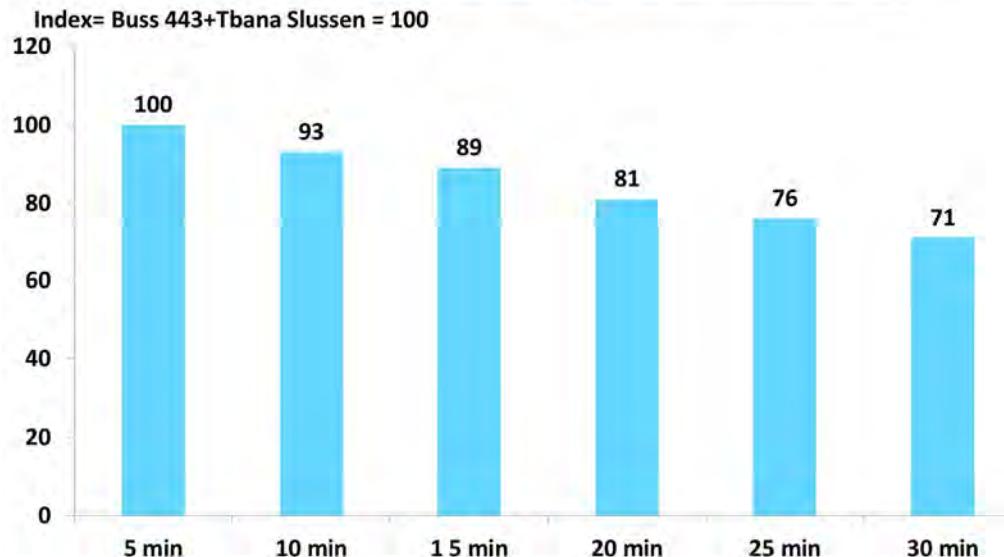
Resupoffring med matarbuss + tunnelbana från Nacka Forum för resor från Nacka Strand till Sergels Torg jämfört med dagens buss 443 + byte till Tbana i Slussen



Figuren ovan visar att det krävs en turtäthet för matarbussen från Augustendal på minst 5 minuter för att det ska bli lika attraktivt att färdas kollektivt till innerstaden som idag med den turtäta direktbussen 443 till Slussen. Redan vid 15-moinuters trafik blir den upplevda restidsskillnaden hela 14 minuter längre per enkelresa jämfört med idag. För en daglig arbetspendlare innebär detta 2,6 ytterligare arbetsveckor per år i ökad restid.

Benägenheten att färdas påverkas således negativt om turtätheten inte blir extra hög, vilket nedanstående figur visar:

Sannolikhet välja matarbuss + tunnelbana från Nacka Forum för resor från Nacka Strand till Sergels Torg jämfört med dagens buss 443 + byte till Tbana i Slussen



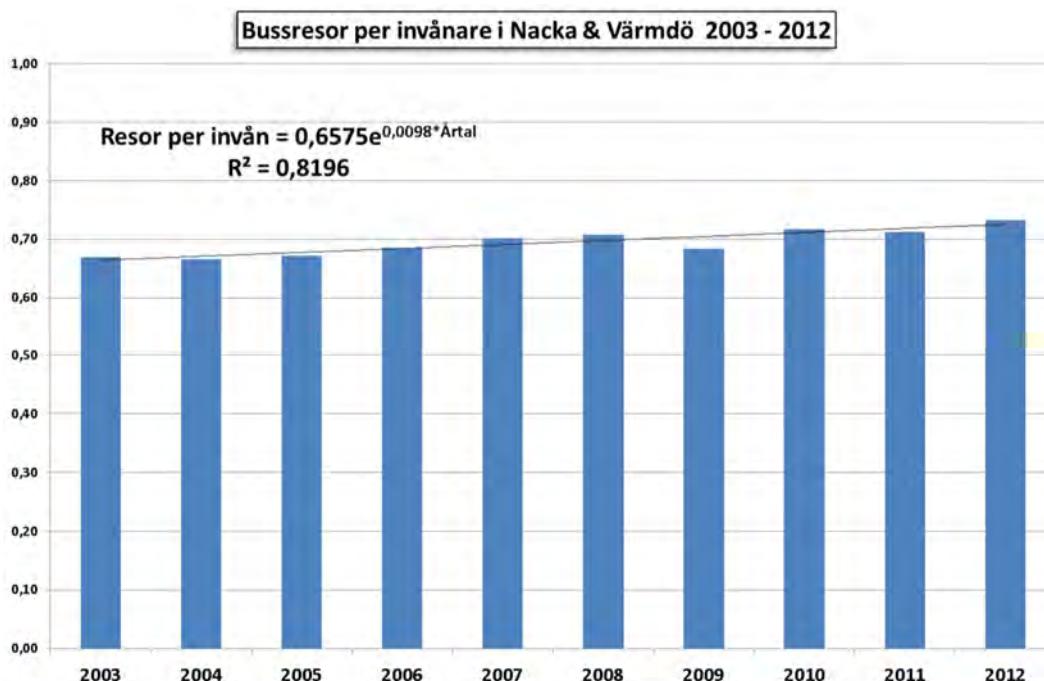
Vid 15-minuters turtäthet för matarbussen minskar resandet med 11 procent. Skulle den bara köras i halvtimmestrafik faller närmare 30 procent av resandet bort. Men med 5-minuters turtäthet blir resstandarden och härmed resandet likvärdigt med idag.

Det är således helt avgörande att en eventuell matarbuss ges en mycket hög turtäthet för att bibehålla dagens resstandard och resande.

5 Uppskattning av det framtida resandet

Vi antar att resandet ökar i proportion till antalet boende och arbetsplatser. För enkelhet skull skiljer vi inte på resor till/från bostäder resp. arbetsplatser.

Eftersom utbygganden av bostäder och arbetsplatser har en visst tidsutdräkt, behöver man räkna med en trend i resandet per invånare över tiden. En analys av trenden när det gäller antalet påstigande bussresenärer i Nacka och Värmdö kommuner per invånare visar att kollektivresandet per invånare ökar med ca 1 % per år under perioden 2003 – 2012 i denna sektor.



Detta betyder att bussresandet beräknas öka med drygt 17 % fram till år 2030 genom trenden mot ett ökat kollektivt resande. För båtresandet är prognosen betydligt svårare att göra, eftersom det inte finns så mycket empiriska erfarenheter att bygga på. Skärgårdsresandet med Waxholmsbolaget ökade med 3,9 % per år under 31-årsperioden 1970 – 2001⁵. En dominerande förklaring till denna kraftiga ökning var att utbudet ökades kraftigt samtidigt. Här har vi försiktigtsvis antagit drygt halva denna tillväxt, 2,5 % per år.

Resultatet av en enkel uppräkning med hänsyn till de nya bebyggelsetillskotten visas i tabellen nedan:

⁵ Källa: ”Skärgårdsresandet 1970 – 2011 med Waxholmsbolagets båtar – tidsseriemodell. Rapport från Transek AB 2003-10-07.

	Båtresor per dag	Bussresor per dag	Summa kollektivresor
År 2014	480	1 590	2 070
Trend i kollektivresande/invånare	2,5%	1,0%	1,4%
Resor år 2030 med tidstrend	710	1865	2 575
Med Nacka Strand utbyggt till 2030	1 118	2 920	4 038
Tillskott	638	1 329	1 968

Antalet kollektivresor per dygn beräknas idag uppgå till knappt 2 100, varav ca 500 med båt och ca 1 600 med buss. Med tidstrenden och med Nacka Strand utbyggt till år 2030 räknar vi med ca 4 000 kollektivresor, varav ca 1 100 med båt och 2 900 med buss.

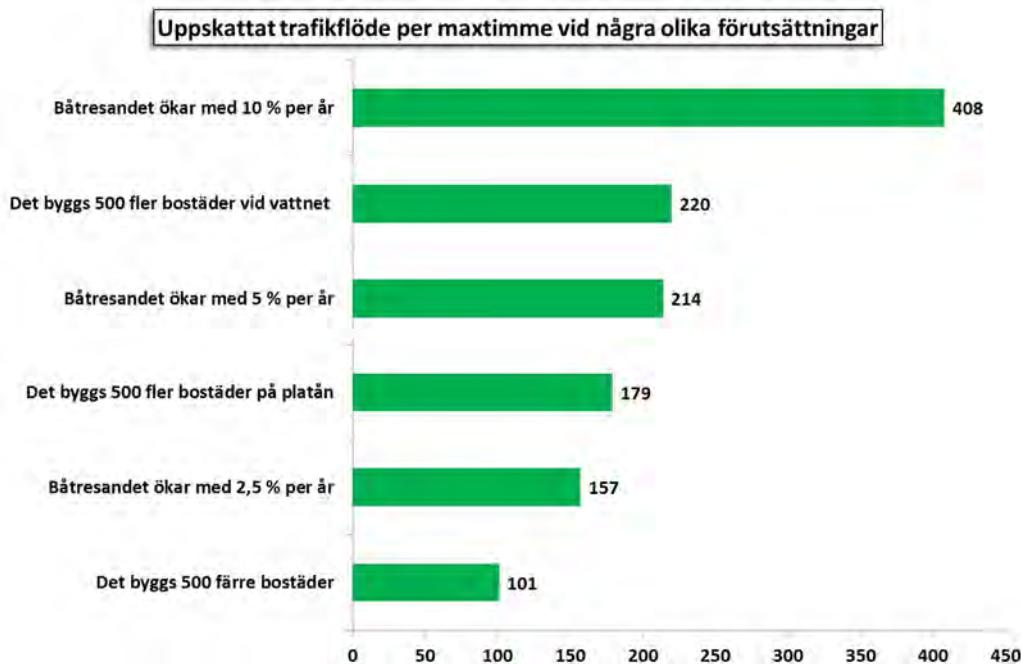
6 Prognos över dagens och det framtida flödet mellan buss och båt

Med ledning av uppskattningen av den tillkommande bebyggelsens fördelning på delområden samt prognoserna över det framtida resandet med båt och buss, har behovet av förflyttningar mellan båtbryggan och busshållplatsen beräknats för år 2030:

Kalkyl för år 2030	per dag	Per maxtimme
Från båt till övre delen	1000	120
Från buss till nedre	310	37
Summa flöde med utbyggd bebyggelse	1 310	157
Summa flöde idag	600	72
Ökning i %	118%	118%

I huvudalternativet med ca 1 500 tillkommande lägenheter beräknas efterfrågan på förbindelsen mellan Båtbryggan och busshållplatsen uppgå till 1 310 personförflyttningar per dag, eller ca 155 per maxtimme.

I figuren nedan har vi illustrerat en känslighetsanalys där tillväxten i båtresandet har varierats mellan 2,5 % per år (huvudalternativet ovan) till 5 % resp. 10 % per år. Vi har varierat bebyggelse-tillskottet (tillväxten för båtresandet är konstant på 2,5 %) med 500 färre lägenheter samt med ett tillskott på ytterligare 500 lägenheter antingen nere vid stranden eller uppe vid busstorget (platån):



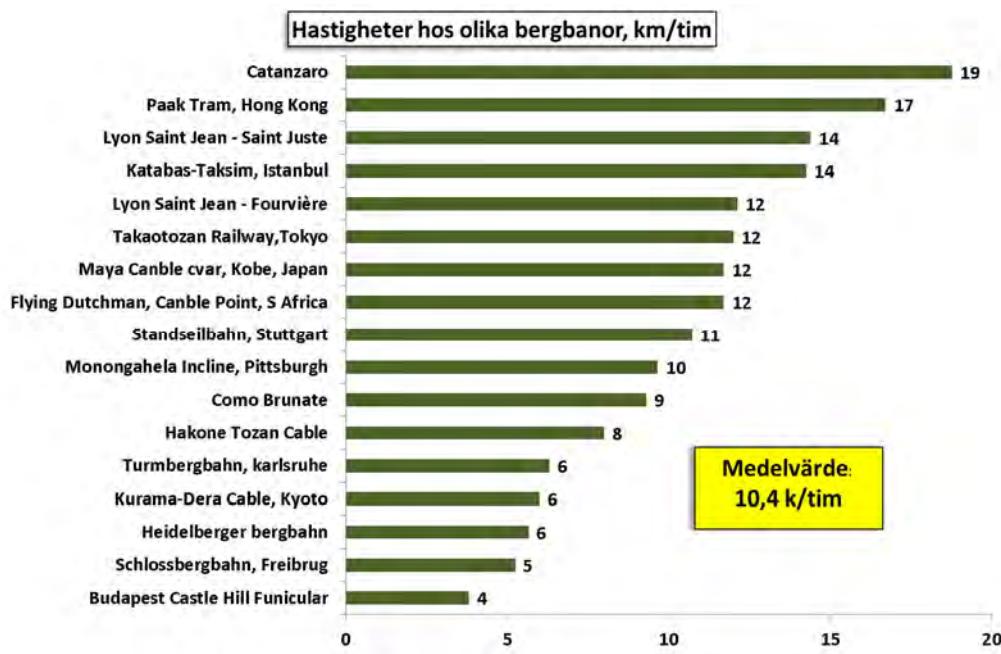
Behovet av en förbindelse varierar mellan 101 och 408 personer per maxtimme.

7 Matarbuss eller snedbanehiss

Dagens transport från kajen till platån sker antingen med befintlig snedbanehiss eller till fots. Ett annat alternativ kan vara att låta en matarbuss köra mellan samma punkter. Nedan förs ett resonemang kring de olika alternativen vad gäller restid och kostnader.

Avståndet med en bergbana eller snedbanehiss från kajen upp till busshållplatsen vid Augustendalstorget är ca 230 meter.

Hastigheten med bergbanor varierar kraftigt, från exempelvis 4 km/tim (Budapest Castle Hill Funicular) till 19 km/tim (i Catanzaro, Italien), dock med ett medelvärde på 10,4 km/tim (174 meter per minut). OTIS första hiss i New York år 1857 gick men en hastighet av 40 fot per minut, dvs med 7,9 km/tim. Hissarna i världens högsta byggnad, Burj Khalifa i Dubai, färdas med 35,4 km/tim (d.v.s. med 590 meter per minut). Se figuren nedan:



SL anger att hastigheter med hissar brukar variera mellan 0,5 och 8 meter per sekund (d.v.s. mellan 2 och 29 km/tim). Variationen är således betydande både för hissar och för bergbanor.

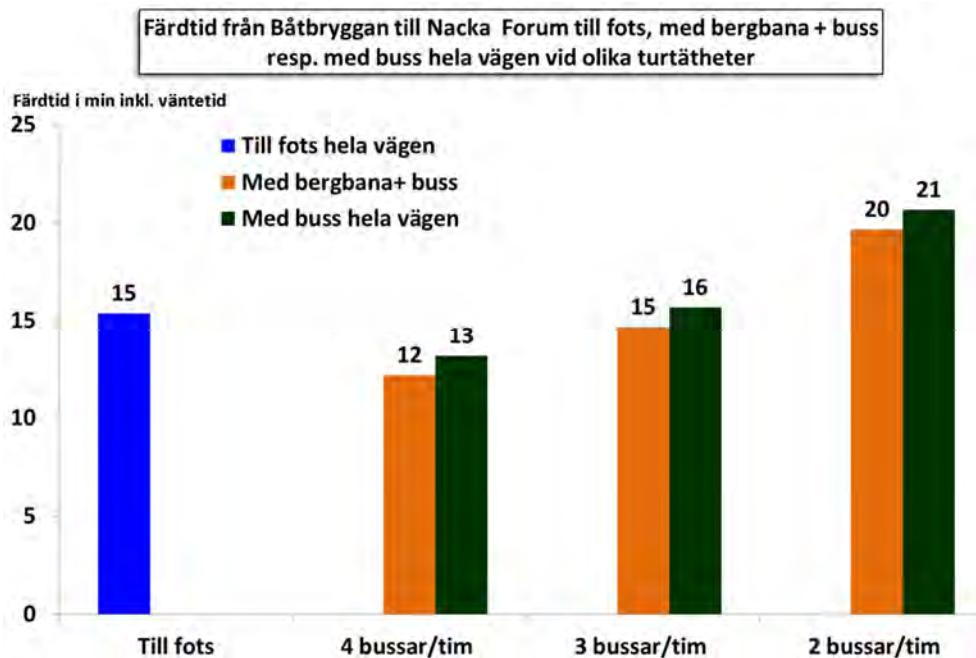
I avsaknad av ett konkret bergbane- eller snedhissprojekt har vi valt att räkna på ett medelvärde över de ovan illustrerade bergbanorna, d.v.s. med 10,4 km/tim (eller 173 meter per minut) i hastighet. Detta ger en restid på 1,33 minuter från kajen och upp till busstorget.

Med en bergbana eller en snedhiss och två motriktade fordon blir omloppstiden tur och retur ca 3 minuter, vilket då ger en medelväntetid på 1,5 minuter. Med exempelvis en

inglasad rulltrappa eller ett rullbana försvinner behovet av väntetid, vilket således är den mest bekväma lösningen ur resenärssynpunkt.

Ett annat alternativ är att dra ned matarbussen från busstorget vid Augustendal till kajen. Eftersom vägen går i en slinga nedför berget blir detta en omväg som är 700 meter lång, d.v.s. 430 meter längre. Färdtiden med buss kan beräknas till 2,3 minuter.

En jämförelse **av restiden** kan nu göras mellan alternativet med en bergbana/snedhiss/rullbana plus matarbuss Augustendal – Nacka Forum och en matarbuss helavägen kajen – Nacka Forum. Den jämförelsen visar följande beroende på med vilken turtäthet som matarbusslinjen kommer att köras:



Vi har även jämfört färdtiden med att gå hela vägen. Med en buss var 20:e minut går det lika fort att gå hela sträckan 1,7 km, ca 15 minuter.

Med en buss varje halvtimme tar det längre tid med buss än att gå. Med 15-minuters turtäthet (4 bussar per timme) tar det 12 minuter med bergbana och 13 minuter med matarbuss hela vägen.

Oavsett turtäthet går det alltid ca 1 minut snabbare i alternativet med en skyttel mellan kajen och busshållplatsen jämfört med matarbuss hela vägen. Om skytteln utgörs av ett lopande rullband eller rulltrappa tillkommer ingen extra väntetid.

Om den utgörs av en snedhiss eller en bergbana tillkommer en medelväntetid på ca 1,5 minuter. I så fall blir det tämligen egalt ur resenärsperspektivet mellan de båda alternativen.

Ur produktionskostnadssynpunkt blir det naturligtvis dyrare för SL att trafikera den längre sträckan med matarbussen. Det rör sig om mellan 15 000 och 91 000 fler fordonskilometer per år (beroende på om turtätheten är 30 minuter eller 5 minuter).

Detta motsvarar en årlig merkostnad på mellan 0,8 Mkr eller 4,6 Mkr. Räknat på en kalkylperiod på 60 år och med 3,5 % real ränta blir nuvärdet av merkostnaden vid 5 minuters turtäthet 115 Mkr.

Det är således inte något särskilt bra alternativ att dra ned bussen till kajen – varken för resenärerna eller för trafikmyndigheten.



P-M Bussgata till kaj

Koncept 2014-03-14

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



Kund

Konsult

WSP Samhällsbyggnad
 121 88 Stockholm-Globen
 Besök: Arenavägen 7
 Tel: +46 8 688 60 00
 Fax: +46 8 688 69 10
 WSP Sverige AB
 Org nr: 556057-4880
 Styrelsens säte: Stockholm
www.wspgroup.se

Upprättad av: Anders Nyberg, Peter Dalhamn, Marie Åslund

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	

Innehåll

Innehållsförteckning

1	Inledning/Bakgrund	5
2	Förutsättningar	5
2.1	Gator, vägar och kaj	5
2.2	Riksintresse, kulturmiljö och andra värden	6
2.3	Riktlinjer för buss	7
3	Beskrivning och konsekvenser av utredda alternativ	7
3.1	Alt 1a Utbyggnad av Augustendalsvägen för busstrafik med bibehållen anslutning till Ellenvik och med befintliga lutningar.	7
3.1.1	Utformning	7
3.1.2	Konsekvenser	8
3.1.3	Kostnader	8
3.2	Alt 1b Utbyggnad av Augustendalsvägen med max 7 % lutning (avfärdat alternativ)	9
3.2.1	Utformning	9
3.2.2	Konsekvenser	9
3.2.3	Kostnader	10
3.3	Alt 1c Utbyggnad av Augustendalsvägen för att klara anslutning till ny gata i Ellenviksvägens sträckning	10
3.3.1	Utformning	10
3.3.2	Konsekvenser	10
3.3.3	Kostnader	11
3.4	Alt 2 Ellenviksvägen ombyggd för busstrafik	11
3.4.1	Utformning	11
3.4.2	Konsekvenser	12
3.5	Alt 3 Enkelriktad busstrafik på Ellenviksvägen	13
3.6	Bussväntslinga vid kajen	13
4	Slutsatser	13

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



Bilaga 1 Illustrationer

Bilaga 2 Ritningar

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



1 Inledning/Bakgrund

WSP Samhällsbyggnad har på uppdrag av Nacka kommun utrett förutsättningar och konsekvenser av att ordna för busstrafik ned till kajen i Nacka strand.

Syfte är att klargöra möjligheterna för en fullgod permanent lösning men också redovisa eventuella etappvisa lösningar.

Utredningen omfattar tre huvudalternativ.

Alt 1 Utbyggnad av Augustendalsvägen för busstrafik med bibehållen tillfart till Ellenvik och bibehållna lutningar.

Alt 2 Utbyggnad av Augustendalsvägen med max 7 % lutning.

Alt 3 Ellenviksvägen ombyggd för busstrafik

En översiktig studie av behov av ändringar, i vägutbredning, lutning och profil och svänggradier har genomförts.

De olika alternativen har bedömts utifrån genomförbarhet vad gäller krav för busstrafik (lutningar mm), behov av murkonstruktioner mm, påverkan på befintliga anläggningar och funktioner samt konsekvenserna för miljön, med ingrepp i natur- kultur- och rekreationsmiljö.

Utredningen utgör underlag för kommande detaljplanearbete.

2 Förutsättningar

2.1 Gator, vägar och kaj

Nacka strand ligger i en brant norrsluttning med tillfart till kajen via Augustendalsvägen. Bussar till och från Slussen och Fisksätra angör idag JV Svensson torg. Från kajen går färja in mot Djurgården och Nybrokajen. En bergbana förbinder torget med kajplanet. Nere vid kajen finns magasin och låg bebyggelse med olika verksamheter, bland annat en restaurang intill bergbanan. Kultur- och parkmiljö längs vattnet är värdefull med kulturhistoriska värden.

Augustendalsvägen

Augustendalsvägen är den enda vägförbindelsen till kajen. Körbanan är c:a 7 m bred. På den övre delen, där bebyggelse ansluter till gatan, finns c:a 2 meter breda parkeringsfält och gångbanor på båda sidor. Längs den nedre delen av backen finns inte någon bebyggelse i anslutning till gatan och heller inte några gångbanor eller parkeringsfält.

Mitt på den aktuella sträckan ansluter in och utfart mot Ellenvik och Hotel J. Väganslutningen ligger mitt i en skarp kurva. Via denna anslutning passerar all fordonstrafik till hotellet

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



Gatan är brant. Vi cirkulationsplatsen vid JV Svensson torg, där bussen vänder i dag, är gatunivån c:a 29 meter. Vid kajen har vägen en höjdinvå på ca 2,5 meter. Det innebär en kraftig lutning på c:a 10 %. Vid anslutningen till Ellensvik är gatunivån c:a 13 meter och lutning på gatan är c:a 5% på en kort sträcka.

Ellensviksvägen

Ellensviksvägen är den ursprungliga vägförbindelsen till gården Ellensvik. Vägen är kurvig och brant. Vägens nivå vid anslutningen till Skönviksvägen är c:a 45 meter och vid infarten till hotellet från Augustendalsvägen är nivån c:a 13 meter. I samband med tillbyggnaden av ny hotellbyggnad och parkering byggdes vägen delvis om för att anpassas till de nya förhållandena. Vid ombyggnaden utformades den som en gång och cykelbana och den är för smal för att gång och cykeltrafik skall kunna samsas med biltrafik.

2.2

Riksintresse, kulturmiljö och andra värden

Nacka strand ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, ”Stockholms farled och inlopp.” Området tillhör den del av riksintresset vars kärnvärden främst utgörs av industrihistoriska uttryck i form av stora, varierande byggnadsvolymer med tillhörande bostadsdelar, samt vissa inslag av f.d sommarvillor närmare vattnet. Till riksintresset hör även det karaktäristiska sprickdalslandskapet med branta bergssidor som skapat förutsättningarna för bebyggelsetableringarna.

Den ”gröna foten” mellan kajen och bebyggelsen från 1990-talet utgör ett grönstråk/parkstråk som binder ihop sommarvillemiljöerna. Särskilt framträdande byggnader i grönstråket är Fabrikörsvillan, tidigare sommarvilla Augustendal och Tornvillan Ellensvik med anslutande tegelvilla. Alla tre omgivna av parker med terrassmurar och kulturpåverkad växtlighet. Parken kring Ellensvik är splittrad av vägar men skapar med sina stora lövträd, buskage, stenmurar och lusthus ändå en sammanhållen helhetsmiljö. Inom den ”gröna foten” återfinns huvuddelen av områdets bestånd av ädellövträd varav ett flertal kring Ellensvik. Parken kring Tornvillans lusthus är en parkpärla med stora lövträd och utblickar mot vattnet.

Kajområdet har stora kvaliteter som rekreativ miljö och kan utvecklas än mer i samband med pågående utbyggnad inom Nacka strand. Skogspartiet norr om Ellensvik ingår i spridningssambanden längs Nackas kust. Strax norr om den nya p-platsen intill hotellet finns en privat lekplats.

Utmed Augustendalsvägen finns idag en sammanhållen parkmiljö med stark kulturhistorisk identitet trots ombyggnader inom Ellensvik. Till detta bidrar förutom äldre byggnader, småskalighet och parkmiljö även den ringa vägbredden, vägräcken och den goda terränganpassningen.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



2.3 Riktlinjer för buss

Som underlag för bedömningar om framkomlighet har använts; råd och riktlinjer i VGU (Vägar och gators utformning, från Trafikverk och Svenska kommunförbundet) och Ribuss (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik, från Storstockholms Lokaltrafik).

I VGU rekommenderas maxlutningar för olika typer av gator. För gator som trafikeras av lastbilar utan släpvagnar och av bussar rekommenderas max 7 % lutning för bra framkomlighet och 10 % lutning för mindre god standard. Över 12 % lutning är dålig standard. I Ribuss står det att bussstrafik inte bör förekomma på gator med brantare lutning än 7%.

I korsningar där fordonen kan behöva stanna och vid hållplatser bör lutningen enligt både VGU och Ribuss inte över 3,5%. Lutning mindre än 2,5 % anses som god standard.

Avvikelser från dessa rekommendationer har beskrivits.

3 Beskrivning och konsekvenser av utredda alternativ

3.1 Alt 1a Utbyggnad av Augustendalsvägen för busstrafik med bibehållen anslutning till Ellenvik och med befintliga lutningar

3.1.1 Utformning

Augustendalsvägen lutar c:a 10% vilket överskrider riktlinjer och rekommendationer för busstrafik. Den nuvarande lutningen kan således medföra problem, särskilt vintertid. Problemen med den branta lutningen medför framförallt svårigheter att starta och stoppa tunga fordon som bussar.

Eftersom lutningen är brantare än vad som rekommenderas behöver ett flertal åtgärder som minskar risken för stopp och start i backen vidtas:

- Augustendalsvägen behöver breddas till c:a 10 meter i den skarpa kurvan så att bussar och lastbilar kan mötas utan att behöva stanna.
- Utfarten från Ellenvik får inte hindra trafiken på Augustendalsvägen så att t.ex. en buss från kajen tvingas stanna. Därför fodras stopplikt för trafik från hotellet mot Augustendalsvägen och att det vid utbyggnad av Augustendalsvägen tillses att god sikt anordnas vid utfarten.
- En gångbana anläggs så att inte fotgängare på körbanan hindrar trafiken.
- De gupp som anlagts på Augustendalsvägen tas bort. Guppen kan medföra att framkomligheten i halt välagr försvåras.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



- Intensiv halkbekämpning vintertid.

3.1.2 Konsekvenser

Förutsätter att SL frångår sina krav i Ribuss och att åtgärder enligt ovan vidtas bedöms det inte helt omöjligt att ordna busstrafik ned till kajen via Augustendalsvägen. Det medför dock konsekvenser och risker både för funktion och miljö. Stora ingrepp i park- och kulturmiljö utan att en bra funktionalitet uppnås.

Funktion

- Den branta lutningen kan innebära framkomlighetsproblem och inställda bussturer vid exempelvis snöoväder och halka.
- Den branta lutningen medför intensiv halkbekämpning vintertid.
- Långa bromssträckor vintertid kan medföra ökad olycksrisk.
- Borttagande av gupp och gatubreddning ökar risk för höga hastigheter

Befintliga anläggningar

- Vägbreddning medför intrång i parkmiljön på 5 meter. Murar behövs både mot parken och mot vattnet. Dock betydligt lägre än i övriga alternativ. Några större lövträd försvinner.
- Befintlig miljö i övrigt kan behållas.
- Befintlig infart till Ellenvik kan behållas.
- Kantstensparkering på norra sidan av gatan tas bort.

Miljö- kultur och park

Vägbreddning påverkar park- och kulturmiljö negativt. Den småskaliga karaktären förändras med vägbreddning, murar, nya vägräcken, belysning mm. Konsekvenserna för miljön dock betydligt mindre än i övriga alternativ.

3.1.3 Kostnader

Kostnad för vägbreddning, stöd murar. Måttliga jämfört med övriga alternativ.

Kostnader för driftstörningar med inställda turer mm vintertid samt olyckstillbud mm kan uppstå.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



3.2 Alt 1b Utbyggnad av Augustendalsvägen med max 7 % lutning (avfärdat alternativ)

3.2.1 Utformning

För att uppnå den önskvärda lutningen på 7% enligt riktlinjerna måste vägen höjas upp till 6 m mot kajen meter och upp till 2 meter vid fastighetsentréer.

Den befintliga vägförbindelsen till Ellensvik kan inte vara kvar. Gatan kommer här ligga 3 m över befintlig mark och lite längre ned i backen ca 6 m över befintlig mark. Mycket höga murar 6-7 m krävs både mot parken och mot vattnet. Gatan kommer ligga på en hög ramp genom kurvan. Augustendalsvägen breddas till 10 m i kurvan, lika Alt a.

3.2.2 Konsekvenser

För att tillskapa en bussgata till kajen som uppfyller kraven för busstrafik med god standard krävs mycket omfattande anläggningsarbeten som ger mycket stor påverkan på den lokala miljön och troligen även på riksintresset.

Funktion

- Gatan klarar krav på lutningarna 7%. God standard för buss.

Befintliga anläggningar

- Befintlig anslutning till hotellet omöjliggörs och ny tillfart måste anläggas. Detta alternativ är helt beroende av en ombyggnad av Ellensviksvägen, se alt 3.
- Antalet parkeringsmöjligheter minskar kraftigt både vid kajplanet och utmed gatan.
- Tillgänglighet och angöring till befintliga fastigheter utmed Augustendalsvägen måste ordnas utmed husens sydsida. Vändplan krävs.
- Stort intrång i parkmiljön med höga murar. Ombyggnad av park och nya anslutningar upp mot Augustendalsvägen, brant med många fler trappsteg krävs.
- Mycket stort ingrepp i parkmiljön med 6-7 m höga murar mot park och ca 4-6 m mot vattnet. Markintrånget bedöms blir stort pga av murarnas höjd och markåtgång vid byggnation. Ett antal ädellövträd försvinner.
- Mycket höga uppfyllnader ända ned mot kajplanet. Krävs murar och omvandling av anslutning mot fastighetsmark längs hela östra kajen.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



Miljö- kultur och park

- Vägen på höga murar förbi Ellensvik innebär mycket stora ingrepp i kulturmiljön. Mycket stor negativ påverkan både på kulturarvsvärdet och upplevelsevärdet genom att sambandet mellan byggnad och parkmiljön bryts. Den storskaliga vägen utan förankring i landskapet innebär också ett storskaligt brott mot Nackas strand karaktär av tät bebyggelse med god terränganpassning. Mycket stora negativa ingrepp och förändringar i kulturmiljön inom gröna foton och därmed också risk för negativ påverkan på riksintresset. Betydligt större konsekvenser än för Alt 1a.

3.2.3 Kostnader

- Mycket stora kostnader för uppfyllnader, grundläggning av höga murar och konstruktioner. Mycket höga kostnader för ombyggnad av Ellensviksvägen, vilket krävs för att klara tillfart till Ellensvik.

3.3 Alt 1c Utbyggnad av Augustendalsvägen för att klara anslutning till ny gata i Ellensviksvägens sträckning

3.3.1 Utformning

För att klara krav på stoppsträckor kring korsningar behöver Augustendalsvägens profil justeras. Höjningen påverkar främst sträckan nedanför korsningen. Viss höjning framför en husentré.

Även i detta alternativ stängs nuvarande tillfart till Ellensvik. Gatan kommer här ligga ca 3,5 m över befintlig mark och lite längre ned i backen 4- 5 m över befintlig mark. Höga murar på m krävs både mot parken och mot vattnet. Gatan kommer ligga på en hög ramp genom kurvan. Augustendalsvägen breddas till 10 m i kurvan, lika övriga alternativ.

3.3.2 Konsekvenser

En eventuell gatuförbindelse mellan Oljehamnen och Nacka Strand kräver omfattande ombyggnad av Augustendalsvägen.

En ombyggnad av Augustendalsvägen för att klara en anslutning till lokalgata via Ellensviksvägen innebär stora uppfyllnader och höga murar mot parken och mot sjösidan. Förändringen av miljön blir omfattande och konsekvenserna stora, om än mindre än för Alt 1b.

Funktioner

- God standard för buss kan inte uppnås. Lutningar på 9-10 % kommer kvarstå.
- Tillfredsställande lutningar tillskapas före och efter vägkorsning.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



- Ny tillfart får anordnas från Ellensviksvägen då befintlig stängs för biltrafik.

Befintliga anläggningar

- Tillgänglighet och angöring till vissa befintliga fastigheter utmed Augustendalsvägen måste ordnas utmed husens sydsida. Vändplan krävs.
- Antalet parkeringsmöjligheter minskar, både vid kajplanet och utmed gatan.
- Mycket stort ingrepp i parkmiljön med 5-6 m höga murar mot park och ca 3 m mot vattnet. Stort markintrång i parken pga av murarnas höjd och markåtgång vid byggnation. Fler ädellövträdförsvinner.
- Stora uppfyllnad ända ned mot kajplanet. Här krävs murar och omvandling av anslutning mot fastighetsmark.

Miljö –kultur och park

- Vägen på höga murar förbi Ellensvik innebär mycket stora ingrepp i kulturmiljön. Mycket stor negativ påverkan både på kulturarvsvärdet och upplevelsevärdet genom att sambandet mellan byggnad och parkmiljön bryts. Den storskaliga vägen utan förankring i landskapet innebär också ett storskaligt brott mot Nackas strand karaktär av tät, men synnerligen väl terränganpassad bebyggelse. Mycket stora negativa ingrepp och förändringar i kulturmiljön inom gröna foton och därmed också negativ påverkan på riksintresset. Påverkan blir större än för alt 1a men något mindre än alt 1b.

3.3.3 Kostnader

Mycket stora kostnader för uppfyllnader, grundläggning av höga murar och konstruktioner. Mycket höga kostnader för ombyggnad av Ellensviksvägen, vilket krävs för att klara tillfart till Ellensvik och hotellet.

3.4 Alt 2 Ellensviksvägen ombyggd för busstrafik

3.4.1 Utformning

Ellensviksvägen måste byggas om på hela sträckan. Om cykeltrafik separeras från biltrafiken med en egen bana kan körbanan för bussarna göras 6,5 meter bred vilket är minsta bredd för att 2 bussar skall kunna mötas. Om cykeltrafik blandas med övrig fordonstrafik rekommenderas en 8 meter bred körbana. Körbanan behöver dessutom breddas i skarpa kurvor. Breddmåtten förutsätter också att eventuella snövallar inte inkräktar på körbanorna. Eftersom bebyggelse planeras utefter gatan behöver gångbanor på varje sida anläggas.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



Vägdragningen i den övre delen av vägen behöver göras om då lutningarna i korsningen med Sjöviksvägen är för kraftiga.

3.4.2 Konsekvenser

En utbyggnad av Ellensviksvägen kräver ombyggnad av Augustendalsvägen enligt Alt c. för att klara utformning av korsningspunkten.

Funktion

- De stora nivåskillnaderna gör att god standard (7%) för lutningar på gator med busstrafik svårigen kan uppnås. Alt 2 uppnår 12 %. En maximal lutning med mindre god standard (10 %) kan möjliggöras om vägens övre del dras om via Oljehamnen.
- Ny tillfart till Ellensvik kan anordnas.
- Ombyggnad av Augustendalsvägen enligt Alt 1 c.

Befintliga anläggningar

- Befintlig byggrätt tas till i anspråk för gata, (en dragning högre upp i skogsslanten för att om möjligt kunna behålla byggrätten innebär upp till 8-9 m höga bergskärningar och bedöms inte realistiskt.)
- Påverkan på Augustendalsvägen, se alt 1c
- Den privata lekmiljön bör kunna vara kvar.

Miljö

- En avskärande gata innebär en stor negativ påverkan på den idag sammanhållna och rofyllda parkmiljön mellan skogen och paviljongsparken vid Tornvillan. Murar och trappor krävs. En del träd försätts i marken.
- Svårt säga vad den rofyllda miljön betyder för konferensanläggningens attraktivitet. Anläggningen kan erbjuda en havsnära, rofylld miljö mycket nära staden. Den lugna och avkopplande parkmiljön och stranden kring hotellet utgör ett värde som kan påverkas negativt med en mer stadsnära urban miljö intill. Trafikbuller från buss och andra tyngre fordon kan också eventuellt påverka hotellets attraktivitet.
- Konsekvenser på miljön av Augustendalsvägens ombyggnad blir lika som Alt 1c.

Kostnader

Mycket stora kostnader för ombyggnad av Ellensviksvägen och Augustendalsvägen.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



3.5 Alt 3 Enkelriktad busstrafik på Ellensviksvägen

En ombyggnad av Ellensviken för enkelriktad busstrafik och gång- och cykelväg har också undersökts. De branta lutningarna medför dock betydande ombyggnadsåtgärder, både vid anslutningen till Sjöviksvägen och Augustendalsvägen varför detta alternativ inte bedömts intressant att särskilja. Kostnaden bli nästan lika hög som för en dubbeldriktad gata.

3.6 Bussvändslinga vid kajen

Möjlighet för buss att vända vid kaj har studerats. Bussen behöver en vändslunga med ca diameter 18 m. Studie med körspår visar att det är möjligt för buss att vända runt byggnader inom kajens västra del. Vändning inom nuvarande östra kajområde är inte möjlig. En vändslunga får här anordnas i samband med utbyggnad av ny kaj för färjetrafiken. En uppskattning är att kajen behöver göras dubbelt så stor (bred) jämfört med utan buss. En vändslunga enligt god standard framgår av planer i Bilaga 1.

Att köra bussen fram och tillbaks till kajen tar ca 2-3 min utöver själva stoppet. En vändning på kajens västra del tar ytterligare några minuter. Med vänttid vid hållplats kan extra restid vid 10 min trafik (jämfört med att vända vid JV Svenssons torg) uppgå till 8-10 min beroende på var bussen vänder. Med större turtäthet ökar restiden ytterligare något.

Observera att bussen kan ge höga maxbullernivåer, särskilt uppför backen. Trafikbuller bör studeras vid eventuell fortsatt utredning.

4 Slutsatser

Utredningen visar att det är möjligt att köra buss ned till kajen utmed Augustendalsvägen förutsatt att gatan breddas och att SL godtar 10 % lutningar. Stopplikt vid in- och utfart till Ellensvik. Driftstörningar mm kan uppstå. En viktig förutsättning för detta är att in- och utfart till Ellensvik även i framtiden utgör enda tillfarten till fastigheten och inte medger genomfartsstrafik från Sjöviksvägen. Hårdare krav kring utformning av korsning än utfart.

En bussgata (eller annan gata) från Sjöviksvägen via Ellensviksvägen är i stort sett omöjlig att anordna, då korsningen med Augustendalsvägen medför att även denna gata måste byggas om, med stora uppfyllnader och omfattande ingrepp i strandmiljön som följd. Inte för någon av gatorna kan god standard avseende busstrafik uppnås. Lutningar på 10 % kommer att kvarstå. Samma problem uppstår med en enkelriktad bussgata.



Augustendalsvägen Nacka strand

PM BUSSGATA TILL KAJ

BILAGA 1 Illustratrationer
2014-03-14

Studerade alternativ

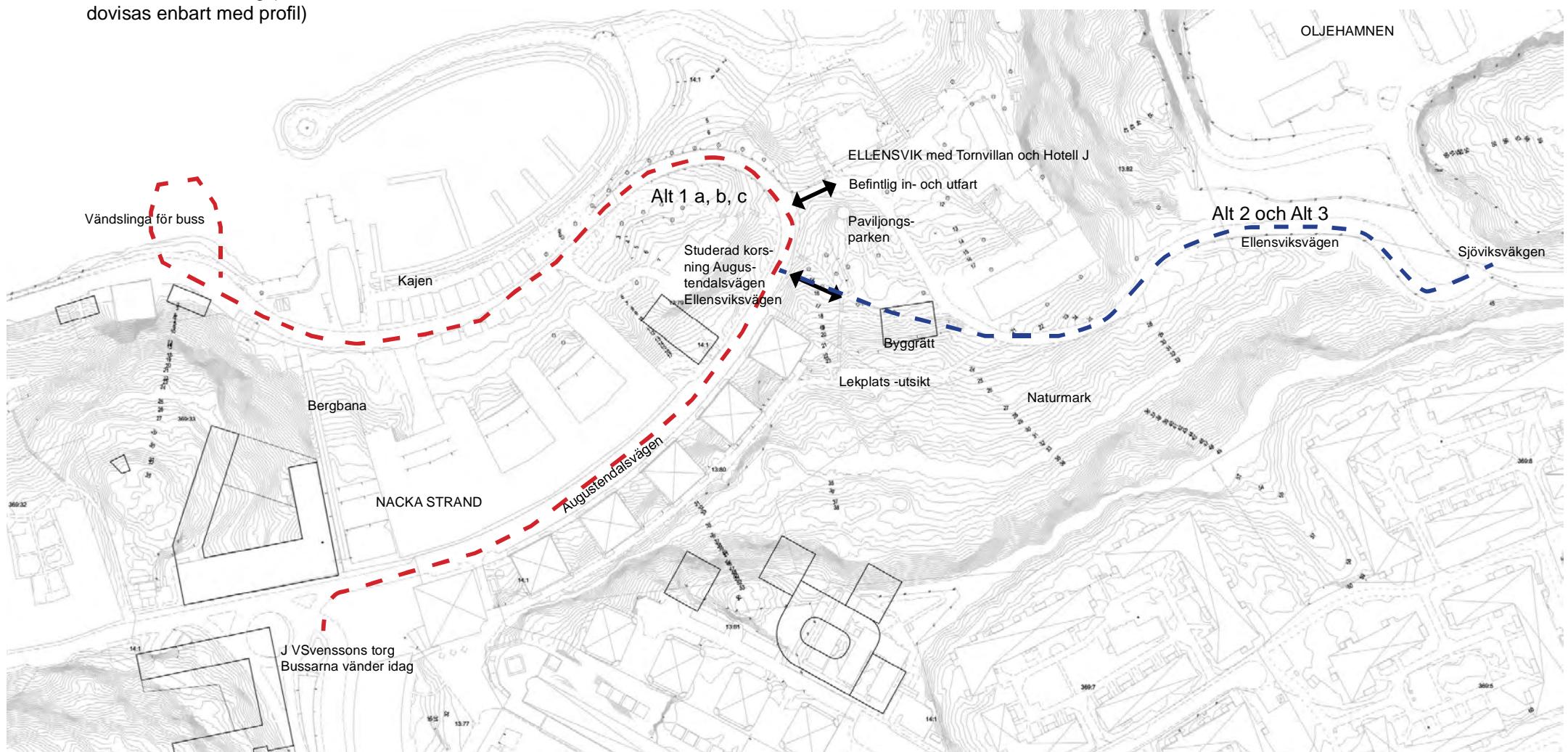
Alt 1a Utbyggnad av Augustendalsvägen för busstrafik med bibeckan anslutning till Ellensvik och med befintliga lutningar.

Alt 1b Utbyggnad av Augustendalsvägen med max 7 % lutning (avfärdat alternativ, redovisas enbart med profil)

Alt 1 c Utbyggnad av Augustendalsvägen för att klara anslutning till ny gata i Ellensviksvägens sträckning

Alt 2 Ellensviksvägen ombyggd för busstrafik

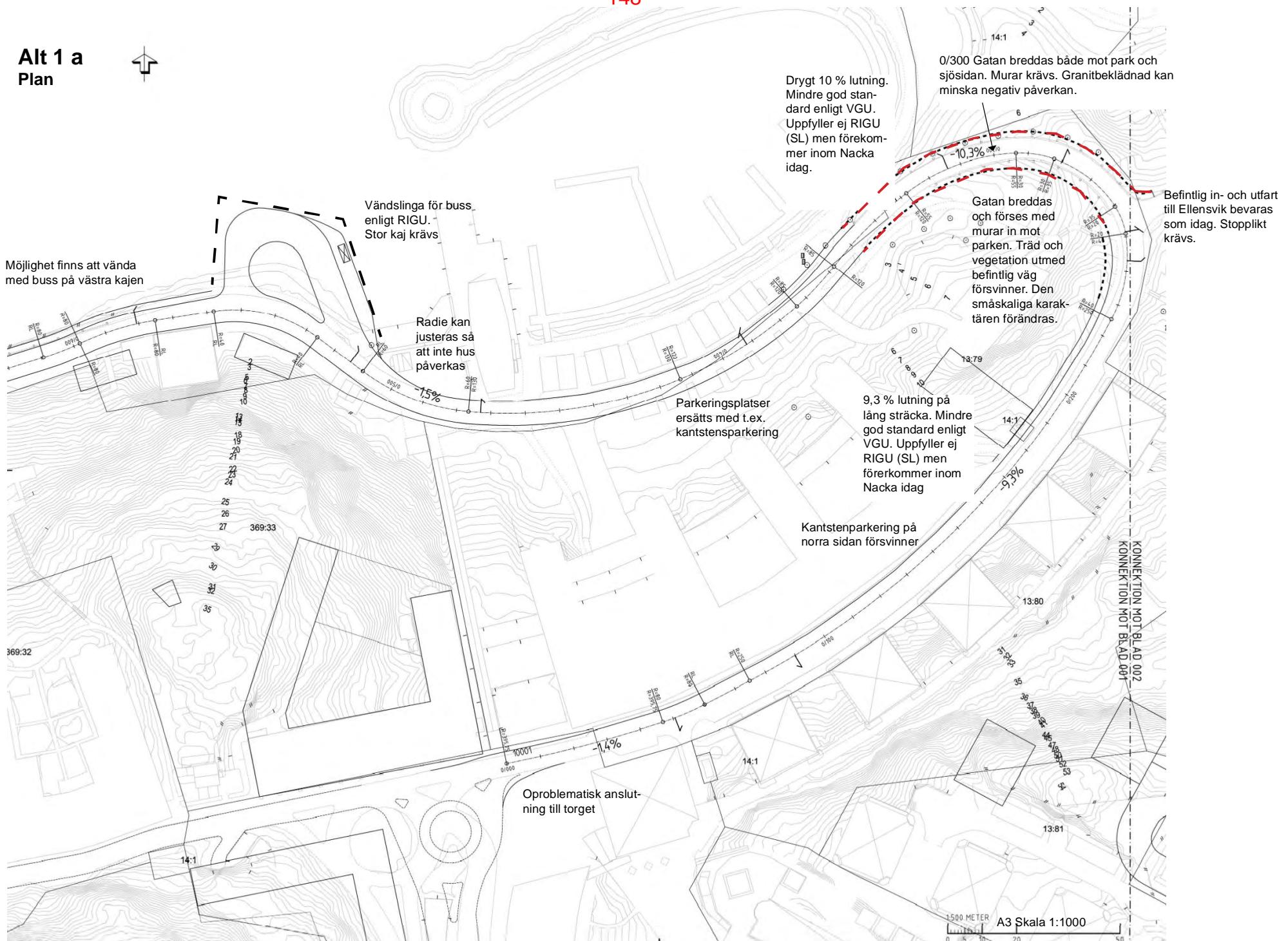
Alt 3 Enkelriktad busstrafik på Ellensviksvägen (redovisas ej)



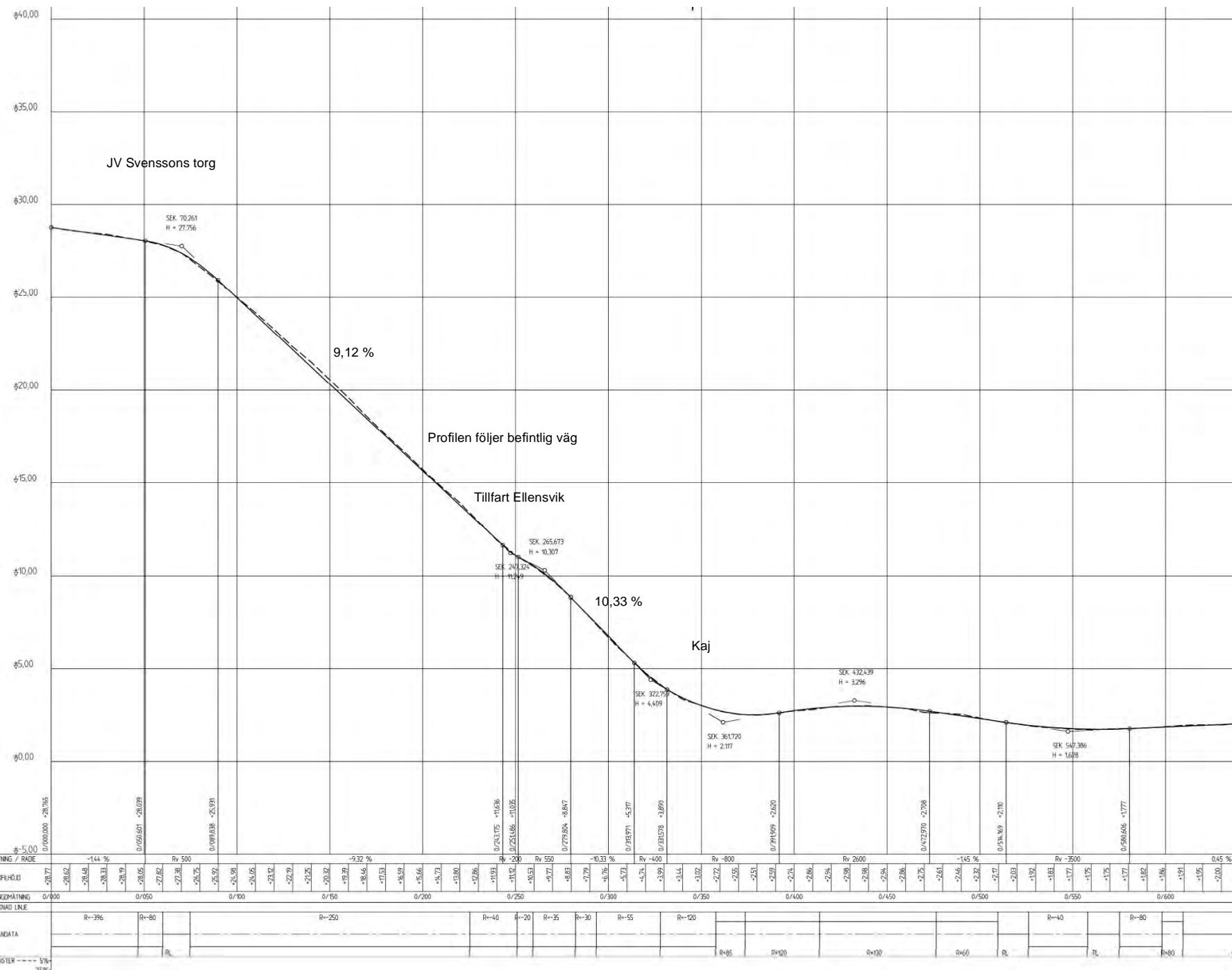
Alt 1 a
Plan



148

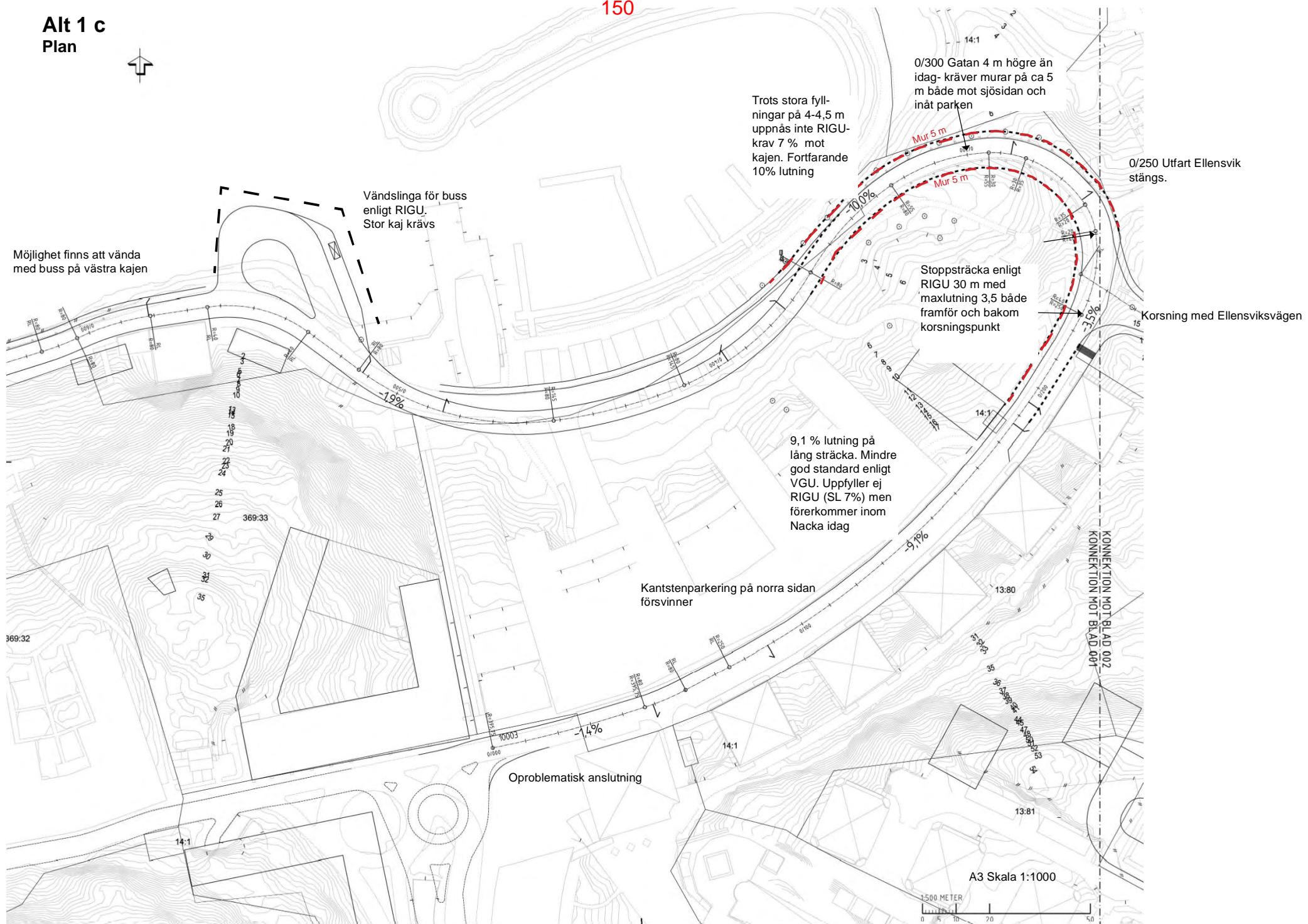


Profil alt 1 a



Alt 1 c

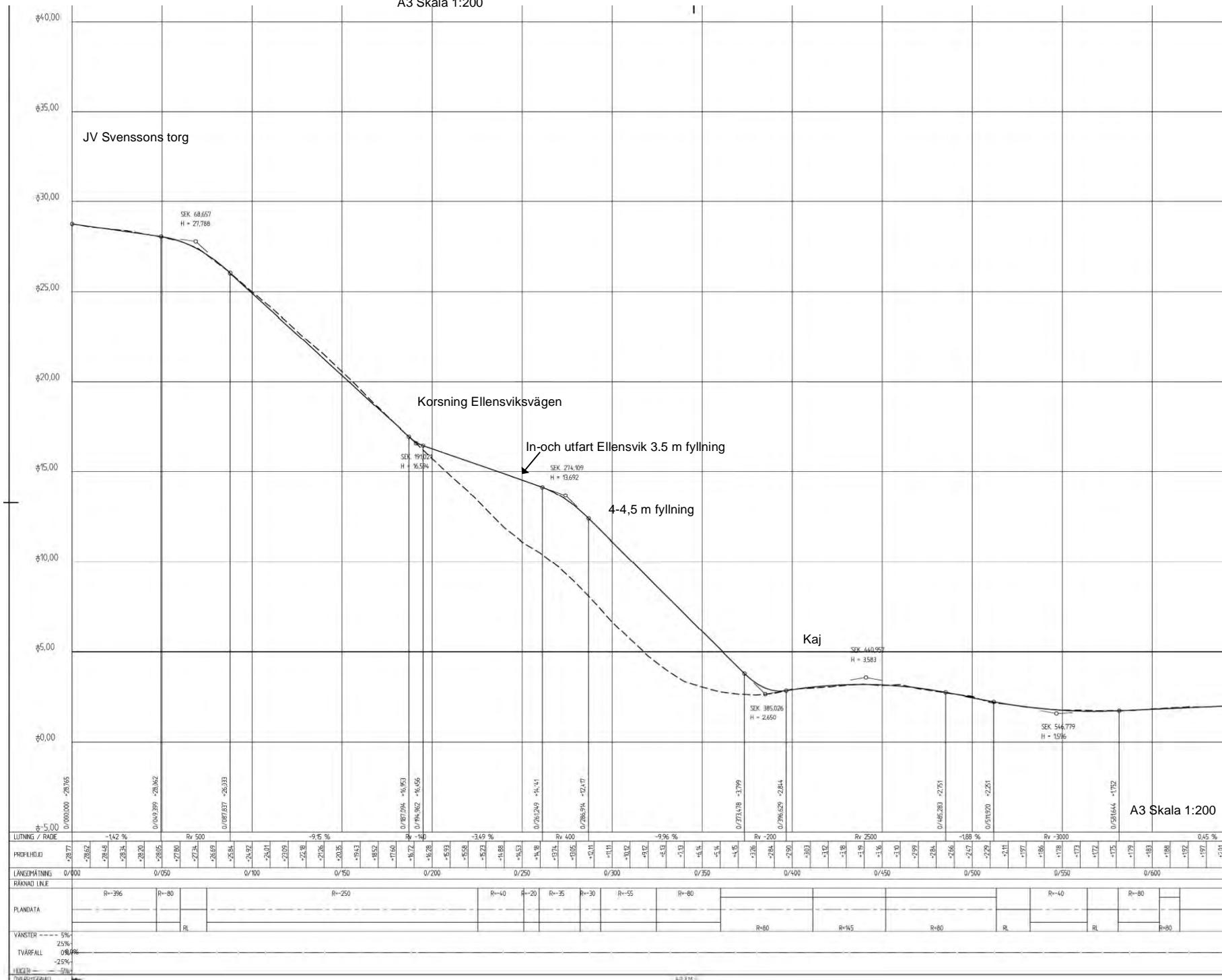
Plan



Profil alt 1 c

151

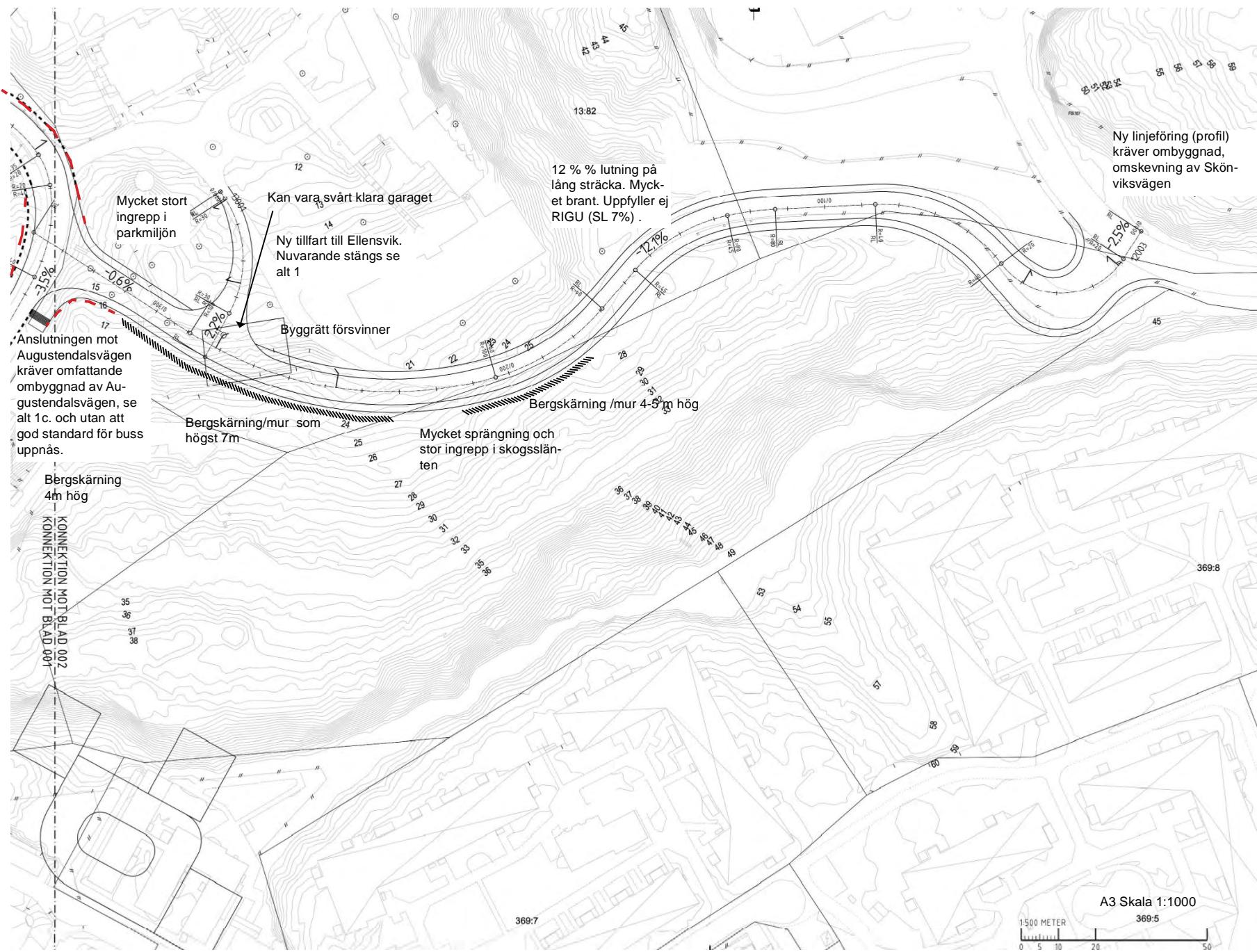
A3 Skala 1:200

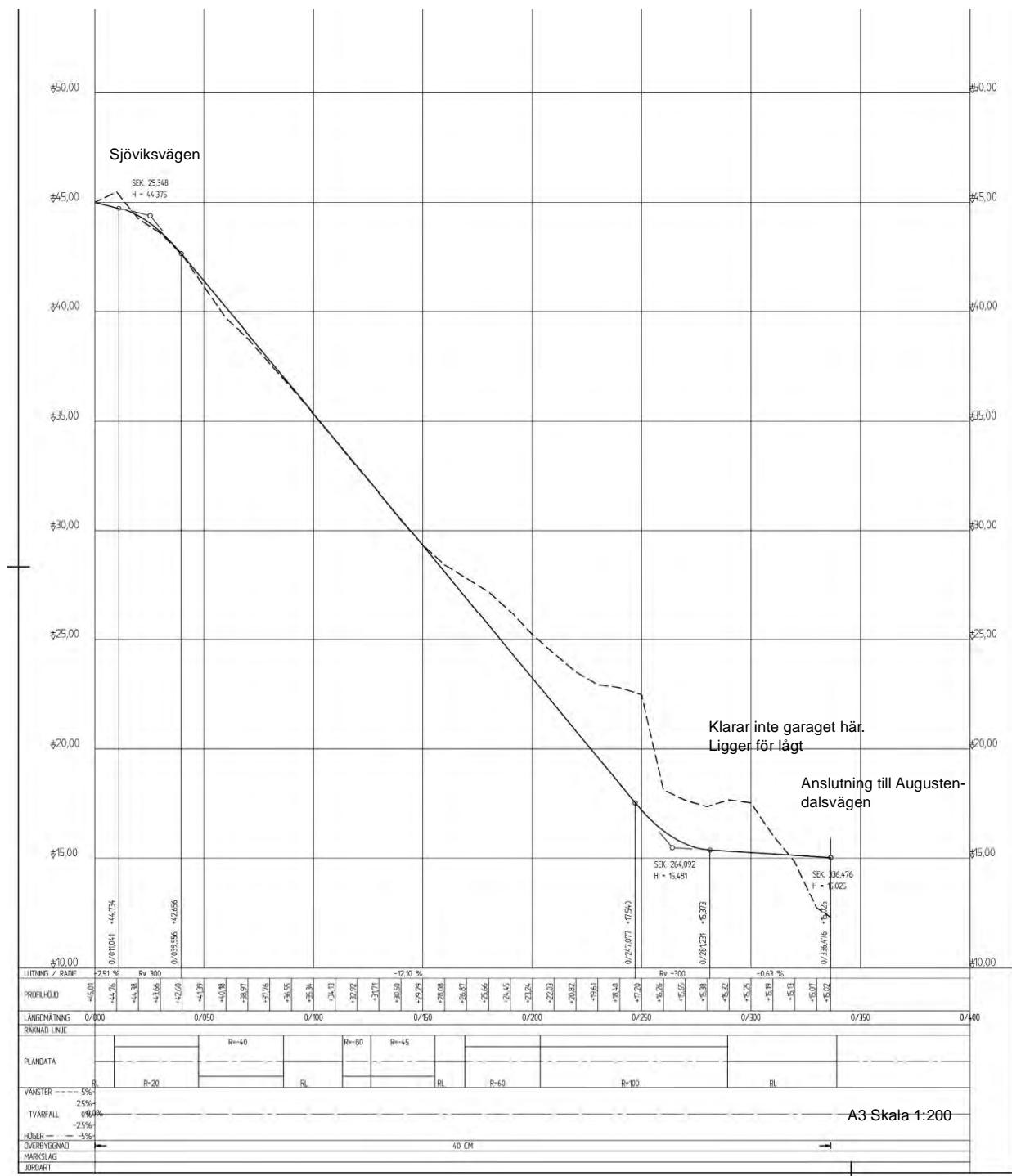


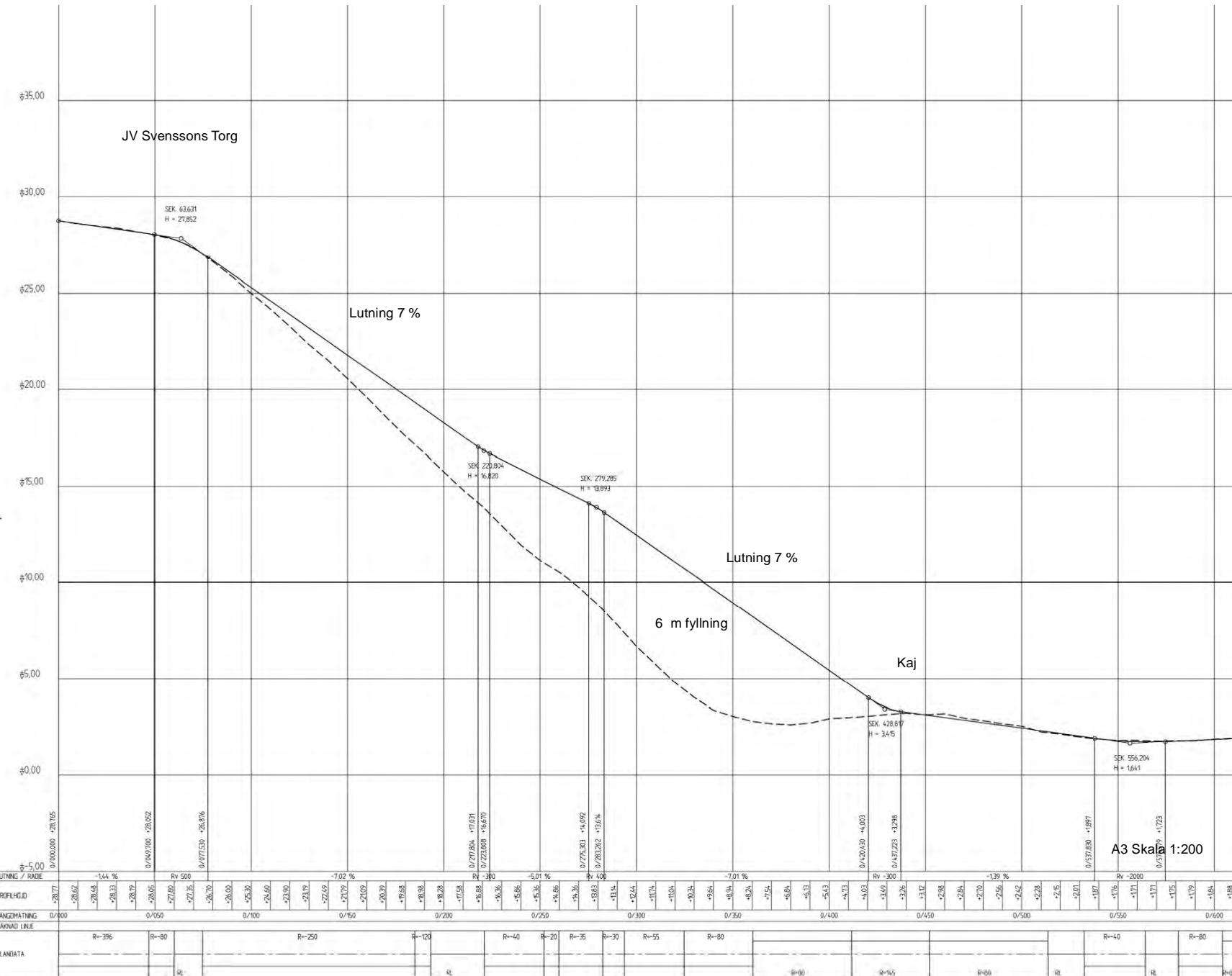
Alt 2

Plan

152







Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Yttrande över förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2.

Syftet med detaljplanen för Nacka strand, norra branten, delplan 2 är att möjliggöra konvertering av ett kontorshus till bostäder för att öka andelen boende i Nacka strand och möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän plats inom området. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats. Exploatören bekostar även all utbyggnad som sker inom kvartersmark samt planläggningskostnader.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 november 2014 att skicka rubricerat detaljplaneförslag, se bilaga 2 och 3, för yttrande under granskning till bl.a. kommunstyrelsen. Granskningen pågår från den 24 november till den 22 december 2014.



Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade under samrådet att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2.

Ett program för Nacka strand har arbetats fram och antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014. Den 29 april 2014 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att anta start-PM för stadsbyggnadsprojektet.

Planförslaget innebär att det befintliga kontorshuset får en bredare användning då även bostäder tillåts samt att befintliga men outnyttjade byggrätter på taket justeras. Cirka 220 lägenheter bedöms inrymmas. Planförslaget möjliggör även att en förskola kan anläggas i kontorsbyggnaden samt att en gemensam parkeringslösning kan inrättas. Grönytorna norr om kontorsbyggnaden föreslås utgöra allmän plats och övertas därmed av kommunen. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats. Exploatören bekostar även all utbyggnad som sker inom kvartersmark samt planläggningskostnader.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören där ansvars- och kostnadsfrågor regleras ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Detaljplaneprogram

Planförslaget är förenligt med det detaljplaneprogram som har godkänts av kommunstyrelsen den 2 juni 2014. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljplanläggning och utbyggnad av Nacka strand. Föreliggande planförslag utgör en del av den första etappen inom programområdet. Syftet med programmet var bland annat att få till en mer levande och blandad stadsdel i Nacka strand.

Bostäder

Planområdet bedöms omfatta cirka 220 lägenheter.

Arbetsplatser

Detaljplanen innebär en möjlighet att bygga bostäder i ett befintligt kontorshus, vilket medför att kontorsytor kommer att försvinna om konverteringen till bostäder genomförs. Idag är delar av kontorsbyggnaden uthyrd till totalt sex olika hyresgäster. Förslaget till detaljplan ger dock möjlighet till arbetsstillfällen i den förskola på 4-5 avdelningar som detaljplanen medger.

Skola

En förskola med 4-5 avdelningar inrättas för att tillgodose behovet av förskoleplatser.

Kommunal mark

Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen. Marken överläts utan ersättning.



Kommunal ekonomi

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploateren den 16 juni 2014. Enligt avtalet bekostar exploateren alla åtgärder som krävs för den nya bebyggelsen i Nacka strand samt medfinansierar tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Nivåerna för medfinansieringen är fastställda och regleras i ramavtalet. För konvertering av kontor till bostäder och handel erläggs 150 kr/kvm BTA. Medfinansieringen är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt följande:

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna belopp:
2014	70 %
2015	75 %
2016	80 %
2017	85 %
2018	90 %
2019	95 %

Medfinansieringen ska erläggas till kommunen 30 dagar efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Om detaljplanen vinner laga kraft innan år 2016 ska medfinansieringen senast erläggas den 31 december 2015. Detaljplanen beräknas kunna antas i kommunfullmäktige under andra kvartalet 2015. Med en uppskattad area om 30 000 kvm BTA för bostäder blir bidraget cirka 3,4 miljoner kronor med reducering enligt 2015 års nivå.

Netto medfinansiering tunnelbana: cirka 3,4 milj kr.

Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen.

Planläggning

Ett planavtal är tecknat mellan kommunen och exploateren som innebär att exploateren bekostar detaljplanearbetet. Exploateren bekostar framtagandet av detaljplanen.

Netto planläggningskostnad: 0 kr

Vatten och avlopp(VA)

Den befintliga kontorsbyggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp sedan tidigare.

Netto VA: 0 kr.

Mark

Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen. Marken överläts utan ersättning.

Netto marköverlåtelse: 0 kr

Summering

Den kommunala ekonomin för planområdet ger ett **netto på ca 3,4 miljoner kr.**



Genomförandefrågor

Inom planområdet kommer det att finnas allmänna anläggningar, såsom trottoar, naturmark och gångväg. Trottoaren kommer att vara belägna ovanpå enskilda utrymmen såsom garage. Avtal som reglerar tydliga fastighetsgränser, rättigheter och skyldigheter är nödvändiga att upprätta innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Innan antagande av detaljplan ska ett exploateringsavtal upprättas. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, ställande av säkerhet och medfinansiering av tunnelbanan.

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats och x-område. Exploatören bekostar även all utbyggnad som sker inom kvartersmark.

Detaljplanen beräknas kunna antas i kommunfullmäktige under andra kvartalet 2015 och byggstart kan därefter påbörjas, under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad.

Parkering

Överslagsberäkningar för framtida parkeringsbehov i Nacka strand visar att både parkeringsplatser för bil och cykel måste tillkomma i området. I detaljplaneringen av områden inom Nacka strand ska det säkerställas att all tillkommande bebyggelse tillgodosser sitt eget parkeringsbehov för cyklar och bilar, antingen på den egen fastigheten eller i utbyggt gemensamt garage. Det kommande parkeringsbehovet i området beräknas uppgå till cirka 2 700 platser, samtidigt som utbudet beräknas vara cirka 2 250 platser. Ett samutnyttjande av parkeringsplatser studeras därav i samordningsprojektet Nacka strand. För detta planförslag innebär det att detaljplanen ska möjliggöra ett samutnyttjande av garaget som är beläget i kontorshuset samt att säkerställa i avtal att gemensamhetsanläggningen bildas. När gemensamhetsanläggningen ska bildas och hur den ska se ut till dess att hela området är utbyggt ska utredas vidare.

En permanent lösning för hämtning/lämning och leveranser till förskolan ska utformas när Fabrikörvägen detaljplaneläggs.

Bilagor

Bilaga 1. Yttrande över förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2.

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Plankarta

Bilaga 4. PM trafik

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Sara Lindholm

Exploateringsingenjör

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Yttrande över förslag till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Synpunkter och förslag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har inte någon erinran mot förslaget till detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2 utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under samråd och granskning, nämligen detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Arbetsplatser

En målsättning för utvecklingen i Nacka strand är dock att antalet arbetsplatser före och efter förtätningen av området ska vara densamma, men tillgodoses genom lokaler i bottenvåningarna på en del nya byggnader och genom om- och utbyggnader av andra befintliga kontorshus.

Skola

Förskolans utomhusgård måste studeras med extra omsorg för att säkerställa att gården blir trygg och säker, får solljus, grönska och lekmiljöer.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör



Planbeskrivning
GRANSKNINGSHANDLING
Upprättad oktober 2014

Dnr: KFKS 2014/372-214
Projekt: 9233

Nacka strand, norra branten, delplan 2

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, del av fastigheten Sicklaön 369:32, Nacka strand, på Sicklaön, Nacka kommun.



Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privatägd kvartersmark. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder och förskola tillåts, cirka 220 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Detaljplaneprogram för Nacka strand (antaget juni 2014)
- Miljöredovisning
- Trafikbunnerutredning (ÅF 2014-05-28)
- Dagvattenutredning (SWEKO 2014-09-29)
- VA-utredning (SWEKO 2014-09-25)
- PM-trafik (SWEKO 2014-09-25)
- Solljusstudier (BSK Arkitekter 2014-09-02, 2014-09-30 och 2014-10-06)
- Landskapsanalys (WSP 2013-02-23)
- Inventering av naturvärdesträd (Pro Natura 2013-03-10)

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 3
3. Planförslaget	s. 6
4. Konsekvenser av planen	s. 15
5. Så genomförs planen	s. 17
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 22

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planförslaget medger att befintligt kontorshus får omvandlas till bostäder samt att påbyggnader i en våning kan tillkomma på huvuddelen av byggnaden. Uppskattningsvis bedöms cirka 220 lägenheter inrymmas. Detaljplanen innehåller även en möjlighet till förskola inom planområdet samt att centrumändamål och parkeringsändamål tillåts. Förslaget innebär även ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de ytor som fyller ett gemensamt behov, inom planområdet planläggs därför grönområdet norr om byggnaden som allmän plats. I samband med det kommunala övertagandet ska allmän plats rustas upp och iordningställas, bland annat med gångvägar och trappor.

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 stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt. Den utgör därför en

viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. De målområden som formulerades för det nyligen antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand är tillämpbara även i denna detaljplan. Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut:

- Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

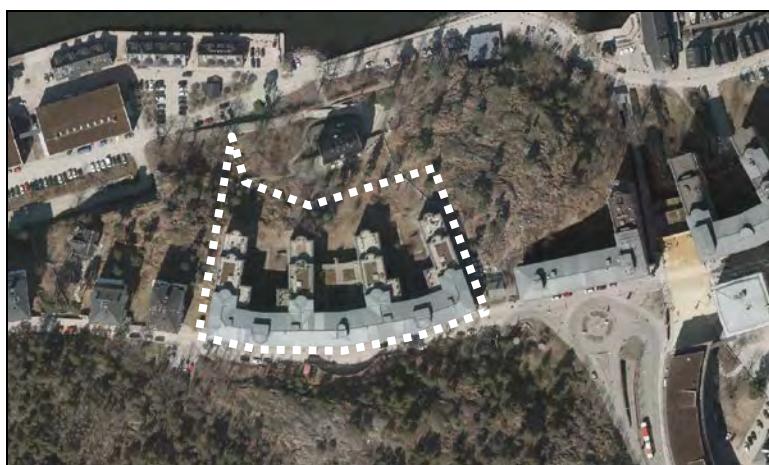
Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs under rubriken hållbart byggande i avsnitt 3, ”planförslaget”.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget vid Fabrikörvägen i Nacka strand och omfattar cirka 10 000 m². Området gränsar i söder till Fabrikörvägen, i öst och norr mot park- och naturmiljöer och kontorsbebyggelse samt i väster mot bostadsbebyggelse.

Detaljplanen omfattar del av Sicklaön 369:32, marken ägs av en privat fastighetsägare. Resterande delar av fastigheten avses planläggas de kommande åren enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.



Detaljplanens preliminära avgränsning

Översiktlig planering

Enligt översiksplanen ligger Nacka strand inom området ”tät stadsbebyggelse”. Det anges att alla typer av användningar som är typiska för en blandad stad är aktuella.

Översiksplanen pekar inte ut Nacka strand som ett specifikt förtäningsområde, bland annat därför har ett detaljplaneprogram tagits fram för stadsdelen som helhet.

Detaljplaneprogram

Under 2013-2014 har ett detaljplaneprogram tagits fram för Nacka strand. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014. Denna detaljplan överensstämmer med det framtagna detaljplaneprogrammet.

Andra projekt som berör planen

Denna detaljplan tas fram parallellt med en motsvarande detaljplan för den stora kontorsbyggnaden längre österut, Augustendalsvägen 21, 23, 25 och 27. I angränsning till planområdet kommer fler detaljplaner tas fram som en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet. Ett samordningsprojekt har påbörjats för att samordna alla gemensamma frågor som finns för dessa och kommande projekt enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

Detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare. Gällande detaljplan är DP 4 som vann laga kraft 1988 samt tillägget DP 439 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid t.o.m. 2018-02-22).

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Inget av berörda riksintressena bedöms påverkas negativt av denna detaljplan.

Nackas norra kust är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § MB). I detta ingår farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv sedan medeltiden. Nacka strand hör, tillsammans med Kvarnholmen, Finsboda, Danvikshem, Danviks strand och Henriksdalsberget, till den västra kuststräckan som präglas av bebyggelse med hög exploatering. Farleden till Stockholm längs Nackas norra kust samt Värmdöleden, väg 222, är av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB). Nackas kust berörs generellt av riksintresset för kustområde och skärgård (4 kap 2 § MB). I enlighet med den tolkning som gjordes i den gällande översiktsplanen berörs dock inte Nacka strand av detta riksintresse.

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

Planens genomförande förändrar inte belastningen på vattenförekomsten Lilla Värtan.

Området idag

Planområdet är till stor del bebyggt med det som idag är en stor kontorsbyggnad som, i likhet med de flesta sentida byggnader i Nacka strand, är ritad av Nyréns arkitektkontor. Planområdet omfattar en av tre stora tegelbyggnader som ligger på rad längs branten. Dessa har ett gemensamt uttryck i form-, färg- och materialval. Karaktäristiskt för byggnaderna är hanteringen av skala, en mer modest skala mot Fabrikörvägen och en monumental skala mot farleden. Andra karaktärsdrag är tegelfasaderna med sina strikta axlar, de sammanhållna fasaderna och arkaderna längs gatan, de trappade flyglarna som avslutas med böjda burspråk i glas mot farleden samt de målade stålalkarna över fönsterpartierna.



Flygfoto från norr, planområdet omfattar den högra av de tre storskaliga byggnaderna i branten.



Vy från Fabrikörvägen, den aktuella kontorsbyggnaden med sitt tydliga formspråk och karaktärskapande detaljer.

Topografin i Nacka strand är dramatisk med cirka 25 meters höjdskillnad mellan kajen och den övre nivån vid J V Svenssons torg. Aktuell byggnad ligger på den högre nivån men tar upp en viss nivåskillnad genom 3 souterrängplan. Gårdarna utgörs av planterade bjälklag med parkering under samt terrasser. Mot Fabrikörvägen upplevs byggnaden vara cirka 4 våningar och gaturummet ramas in med bebyggelse på ena sidan och en bergsslutning på den andra. Norr om den befintliga byggnaden finns en del av den så kallade ”gröna foten” som är en sammanhängande park- och naturmiljö med stort kulturhistoriskt och biologiskt värde. Vid Villa Grönkulla, öster om planområdet, finns en bergknalle med fin utsikt.

Service

Flera förskolor, skolor och gymnasieskolor finns inom Nacka strand och i angränsande stadsdelar. Butiker och annan service finns dels lokalt i stadsdelen men också i Jarlaberg och i centrala Nacka.

Friytor

Nacka strand är välförsett med rekreationsmiljöer, närmast finns ”gröna foten” i norr och ”västra hällmarken” i söder. I övrigt finns flertalet utsiktsplatser.

I dagsläget är tillgången till lek och rekreation begränsad i närheten av de föreslagna bostäderna. Vid slutet av Fabrikörvägen i väster, finns en allmän lekplats och på kajen i väster finns en mindre bollplan. Närheten till Nyckelvikens naturreservat och det planerade naturreservatet Ryssbergen ger goda möjligheter till rekreation i form av friluftsliv. Enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand, planeras ytor för lek och rekreation i kommande detaljplaner.

Gator och trafik

Planområdet angörs från Fabrikörvägen samt från parkeringsgaraget i källaren som är sammanbyggt, och är en del av, det stora Torggaraget i Nacka strand. Fabrikörvägen är en av Nacka strands lokalgator och möter huvudgatan Augustendalsvägen vid J V Svenssons torg. De buss- och båtlinjer som trafikerar Nacka strand nås inom 50-200 meter, vid J V Svenssons torg respektive vid kajen. En mätning av trafikflöden har gjorts under 2013. På

Fabrikörvägens östra del är trafikflödet 300 fordon per årsmedeldygn och på den västra delen 100 fordon per årsmedeldygn.

Buller

Bullernivån i området bestäms både av trafik på närliggande lokala gator, främst Fabrikörvägen, samt bullerregn från trafikleder och i viss mån även av båttrafiken. Trafikmängderna är små och bullersituationen bedöms vara god för att vara en stadsmiljö.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt VA-nät via enskilda ledningar till en förbindelsepunkt som är belägen i torrgaraget under J V Svenssons torg.

Markföroringar

Inom planområdet finns inga kända markföroringar. Dock finns det ett riskklassat objekt söder om planområdet, vid de gamla fabriksbyggnaderna. Objektet har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och förts upp på länets prioriteringslista. För föroringarna finns det osäkerheter kring innehåll, omfattning och eventuell spridning. För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde ska provtagning ske i samband med att markundersökningar för gatorna genomförs. Undersökningarna ska samordnas med tillstsmyndigheten. Provtagning, analys och bedömning ska vara färdig innan detaljplanen kan antas.

3. Planförslaget

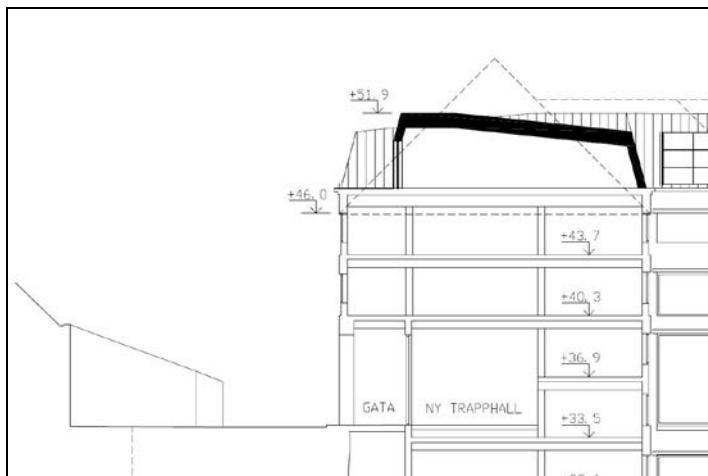
Markanvändning

I och med denna detaljplan tillåts bostäder (B) där det tidigare inte funnits planstöd för detta, uppskattningsvis möjliggörs cirka 220 lägenheter. Även centrumändamål (C) medges. I mitten av kvarteret möjliggörs även lokaler för skola/förskola, tanken är att en förskola om 4-5 avdelningar ska tillkomma (S_1). En ny förskola inom planområdet är en viktig del för att möta det väntade behovet i Nacka strand. Planbestämmelsen hindrar inte eventuell framtida användning som skola. Användningen av kvartersmarken har även kompletterats med parkeringsändamål (P). Syftet med detta är att det redan befintliga garaget ska kunna bli en del av en gemensamhetsanläggning som försörjer fler än de boende i det aktuella planområdet.

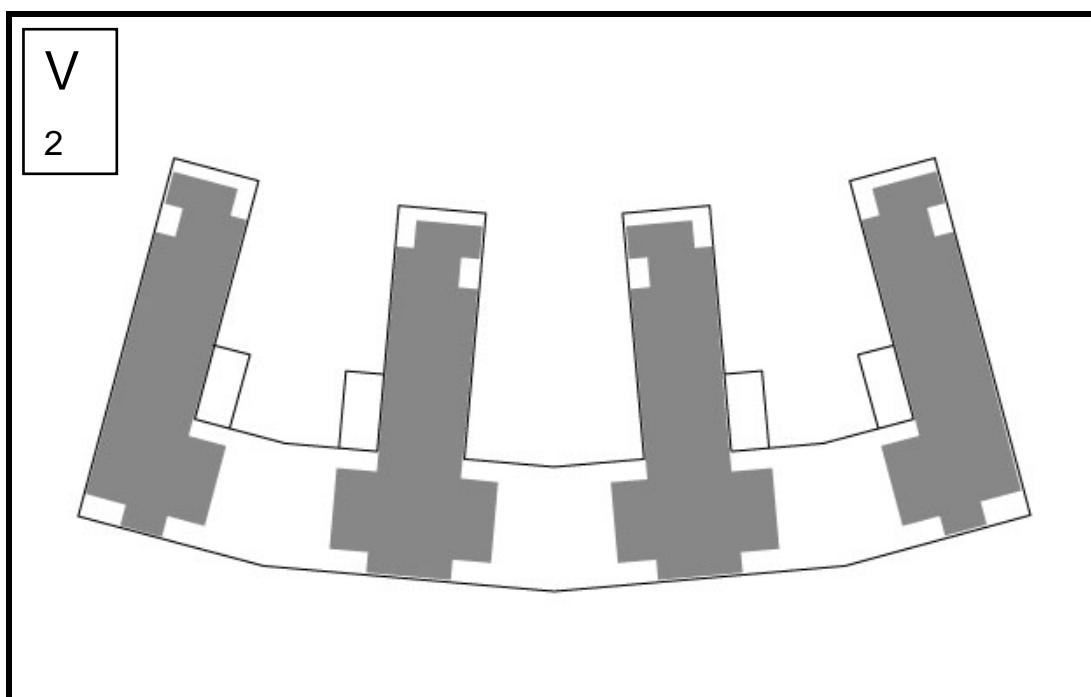
En förändring av betydelse är att det som i detaljplanen anges som allmän platsmark ska tas över av kommunen. Det som planläggs som allmän platsmark naturmark är idag privatägd kvartersmark. Syftet med detta är att långsiktigt trygga aktuella rekreationsmiljöer och att göra det tydligt vem som ansvarar för vilka områden. Gångytorna under byggnadens arkader ska vara tillgängliga för allmänheten till en minsta fri höjd av 3,0 meter. I och med de kommande detaljplaneetapperna kommer park- och naturområdet med ”gröna foten” bli mer sammanhängande både detaljplane- och ägandemässigt.

Förändrade byggnadsvolymer

Den befintliga byggnaden kommer fortsätta vara det dominerande inslaget. Utöver befintlig byggnad har outnyttjade byggrätter på taken justerats så att påbyggnader i en våning inryms på stora delar av byggnaden. I vissa lägen längs Fabrikörvägen tas dock befintlig byggrätt bort så att tre stycken släpp lämnas för siktlinjer från bakomliggande naturmark. Dessa olika tillåtna höjder framgår av plankartan.



Denna sektion genom Fabrikörvägen och bebyggelsen visar den föreslagna påbyggnaden längst upp (markerat med svart och randigt tak). De streckade linjerna med 45 graders lutning visar den byggrätt som finns redan idag men som föreslås ändras.



Illustrationen ovan är kopplad till planbestämmelsen v2 på plankartan. De mörkgrå fälten visar den princip som ska följas när det gäller indrag och utbredning av tillkommande byggnadsvolymer.

Påbyggnader och fasadändringar ska utföras med respekt för byggnadens ursprungliga utseende samt med hänsyn till uttrycket mot farleden. Påbyggnader ska utföras delvis indragna från befintlig byggnads fasadliv samt utgöra ett avläsbart tillägg (v₁ och v₂).



Vy från Fabrikörvägen/Augustendalsvägen med föreslagna påbyggnader, BSK Arkitekter



Vy från naturområdet, ”gröna foten”, med föreslagna påbyggnader, BSK Arkitekter

Utskjutande balkonger och burspråk tillåts inte över allmän plats, undantaget mindre burspråk som behövs av bullerskäl. På byggnadens södra fasad, mot Fabrikörvägen, ska eventuella balkonger utföras indragna i fasaden så att de inte hänger ut över körbanan. För gavlarna mot farleden införs en bestämmelse om utformning av balkonger, de rundade burspråken får ersättas men gavlarnas vertikala uttryck ska bibehållas, därför ska balkonger placeras centrerat och inte närmare gavelhörnen än 3 meter. Inom övriga delar av kvartersmarken kan balkonger och burspråk placeras med större frihet, de får dock inte

hänga ut mer än 2 meter från fasad och inte närmare marken än 3 meter. Hänsyn ska tas till befintlig byggnads gestaltning och till uttrycket mot farleden. Inglasning av utskjutande balkonger medges inte.

De angivna nockhöjderna i planen medger att mindre byggnadsdelar som skorstenar, antenner, ljusinsläpp till trapphus och räcken till takterrasser får överstiga angiven nivå.

Vissa delar av de låga befintliga byggnadsvolymerna på den mellersta gården planeras att rivas så att lokalerna bättre anpassas till den planerade förskolans behov. Exakt vilka delar som behöver rivas regleras inte i detaljplanen utan samma maximala byggnadsvolym som idag medges.

Materialval

De tillkommande byggnadsvolymerna ska utföras med fasad- och takmaterial som åldras med värdighet. Fasader, tak och balkongfronter ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är blandande undvikas, även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.

Mark och vegetation

I den norra delen av planområdet, som planläggs som allmän plats - natur, finns befintlig vegetation med höga biologiska värden, som ska bevaras och utvecklas som en del av det mer sammanhängande park- och naturområdet ”gröna foten”. Detta stråk är en del av den gröna kilen Nacka – Värmdökilen. På kvartersmark finns några träd på gårdarna samt vegetation på de planterade terrasserna. Några skäl att införa planbestämmelser om vegetationsskydd bedöms inte finnas.

Lek och utevistelse

Kvarterets gårdar ska utformas för bostadsnära lek och utevistelse. Gårdsmiljöerna ska ägnas särskild omsorg så att de utformas på ett genombränt sätt med hänsyn till bland annat avgränsning, väderstreck och solljusförhållanden. Det är viktigt att bostadsgårdarna har en tydlig fysisk avgränsning mot allmän plats. Detta för att naturmarken ska upplevas som allmän. Avgränsningar kan exempelvis utformas som stödmur, låg häck eller liknande. Inom norra delen av planområdet är en planerad åtgärd att dra om den befintliga gångvägen så att den hamnar längre norrut, se situationsplan på nästa sida.

För den planerade förskolan behöver extra omsorg läggas vid att utforma en bra förskolegård. Delar av terrassbjälklaget på den mellersta gården planeras att rivas för att ge en större gård till förskolan. I utformningen ska faktorer som trygghet och säkerhet, solljus, grönska och lekmiljöer ägnas stor uppmärksamhet. Förskolans gård visas som en ljusgul yta på situationsplanen på nästa sida.



Situationsplan som visar gårdsmiljöer för boende och förskola samt ny dragning av gångvägen i ”gröna foten”. På situationsplanen syns även bebyggelse söder om Fabrikörvägen som finns med i detaljplaneprogrammet för Nacka strand, denna bebyggelse kommer att bearbetas ytterligare i samband med att detaljplanerna startar för kommande etapper.

Buller

Bullerberäkningarna är gjorda utifrån ett scenario då Nacka strand är fullt utbyggt och då ytterligare bebyggelse har tillkommit längs Fabrikörvägen. En sådan utveckling ger ökad trafik men eftersom in- och utfart till det stora Torggaraget sker närmast J V Svenssons torg bedöms antalet fordon även i framtiden bli begränsat, se efterföljande rubrik. Planområdet ligger relativt skyddat från vägtrafikbuller men fasader mot Fabrikörvägen i söder utsätts för visst buller från vägtrafiken beroende på det korta avståndet mellan gata och fasad. Värst utsatta fasad får upp mot 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 75 dB(A) maximal ljudnivå (nattetid).

Nivån för uteplatser på terrasser och grönytor norr om byggnaden blir lägre än 55 dB(A) ekvivalent respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Buller från båttrafiken bedöms inte medföra några höga ljudnivåer vid fasad eller i utemiljön. Men då ljud från fartyg domineras av lågfrekvent buller bör det beaktas vid val av fönster och fasadkonstruktioner för att innehålla ljudkrav inomhus. Även från busshållplatser kan det förekomma lågfrekvent buller. Eftersom planområdet ligger cirka 100 meter från hållplatserna och det till största delen handlar om befintliga byggnader har det inte bedömts behövas någon specifik reglering kring detta i detaljplanen.

En planbestämmelse föreslås som anger att:

Bostäderna ska utformas så att:

- *samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster*
eller då så inte är möjligt så att:
minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas
- *den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)*
- *trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå*

Gator och trafik

Det befintliga gatunätet föreslås inte ändras till följd av detaljplaneförslaget. När övriga utbyggnadsetapper inom Nacka strand är färdigbyggda i enlighet med detaljplaneprogrammet bedöms trafikflödena ökat till ca 500 fordon per årsmedeldygn förbi planområdet och 1 100 fordon från utfarten från Torggaraget och österut. Dessa nivåer är att vänta först när denna plan samt utbyggnaden längs Fabrikörvägen är genomförda.

När Fabrikörvägen detaljplaneläggs i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand kommer gatans sektion ses över så att den uppfyller kommunal standard avseende funktion och utformning. Exempelvis föreslås att bredder ses över och att trottoar anläggs på södra sidan. Vid J V Svenssons torg kommer hållplatslägen för busstrafik att utökas och uppgraderas för ökad trafik och bättre tillgänglighet.

Trottoarerna under arkaden längs planområdets södra gräns planläggs som kvartersmark på samma sätt som i gällande detaljplan. Detta område ges en bestämmelse om att området ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik, så kallat x-område. På så sätt kan servitut bildas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet samt reglera drift och underhåll av ytan under arkaderna, x-området ska ha en fri höjd på minst 3,0 meter.

Angöring till soprummen sker via trottoaren, någon optimal lösning för uppställning av fordon finns dock inte. Om uppställning, med nuvarande utformning av Fabrikörvägen, sker längs trottoarkanten blockeras delar av körbanan. Detta bedöms dock vara rimligt med hänsyn till de små trafikmängderna på sträckan. När Fabrikörvägen i kommande detaljplan ses över ska en permanent lösning med angivna zoner för uppställning lösas.

Parkering

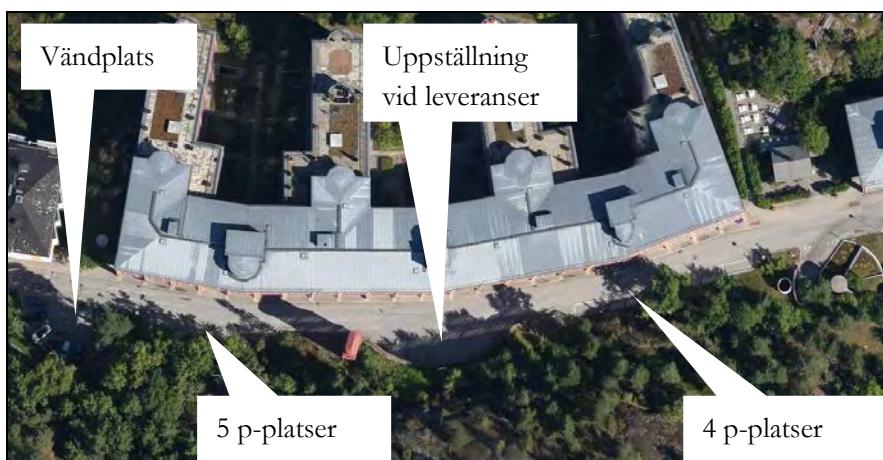
Utrymmen för bilparkering för planområdet ska ingå i framtida gemensamhetsanläggning i Nacka strand. Detta innebär att parkeringen sker i ett större garage, Torggaraget, som

omfattar aktuellt planområde men även sträcker sig utanför aktuell fastighet och aktuell detaljplan. Det parkeringstal för bil som angetts i underlaget till detaljplaneprogrammet är 0,8 platser/lägenhet och 15 platser/1000 kvm verksamheter, detta gäller även för denna detaljplan. Platser för förskolepersonal lösas i parkeringsgarage.

Eftersom Torggaraget planeras bli en stor gemensamhetsanläggning där både bostäder och verksamheter parkerar är en viss grad av samutnyttjande ett sätt att minska antal platser samtidigt som behovet ändå kan tillgodoses. Samutnyttjandet innebär att de deltagande fastigheterna inte har fasta platser utan tar en valfri ledig plats vid varje parkeringstillfälle. Den del av Torggaraget som ligger inom planområdet planeras att vara tillgängligt via trapphuset vid Fabrikörvägen 6.

Konverteringen till bostäder medför att 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet behöver ordningsställas inom planområdet. Det betyder att stora ytor behövs för cykelparkering. I byggnaden finns så kallade mörka utrymmen som lämpar sig för cykelparkering och kan rymma huvuddelen av cykelplatserna. Dock ska ambitionen vara att cykelplatser även sprids på flera platser, bland annat i anslutning till arkaden.

Angöring till förskolan bedöms kunna lösas med dagens utformning. Längs Fabrikörvägens södra sida finns idag 9 parkeringsfickor, dessa avses regleras för korttidsparkering så att de fungerar som hämta/lämna-platser för förskolan, se nedan. Förskolepersonal får parkera i Torggaraget alternativt välja andra färdmedel. Mitt emot Fabrikörvägen 6, som planeras bli förskolans entré, finns en stor breddning av körbanan. Där kan leveranser ställa upp för att på så vis komma så nära förskolans entré som möjligt. För större leveranser som inte klarar rundkörning på Fabrikörvägens bredare del får vändning ske på Fabrikörvägen, vid befintligt sophus just utanför denna detaljplans östra hörn, där det redan idag finns en hårdgjord yta. Befintlig zon för backvändning där Fabrikörvägen slutar bör inte användas av transporter till och från detta planområde. När Fabrikörvägens permanenta utformning bestäms i kommande detaljplaner kan bättre lösningar för korttidsparkering och vändning av större fordon genomföras.



Befintlig utformning av Fabrikörvägen med antal p-platser markerade.

Tillgänglighet

Byggnaden är tillgänglig dels från Fabrikörvägen i söder och dels via de undre parkeringsplanen. Handikapparkering på kvartersmark ska anordnas i garaget i direkt anslutning till byggnadens hissar. Möjlighet till handikapparkering utmed Fabrikörvägen ska säkerställas i kommande detaljplan när Fabrikörvägens framtida utformning bestäms.

Teknisk försörjning

Den befintliga byggnadens luftintag sker idag genom ett luftintagstorn som står på den södra sidan om Fabrikörvägen med en kulvert under vägen. Vid ombyggnationen byggs ett nytt lufttorn väster om byggnaden och kopplingen med det befintliga lufttornet tas bort.

Principerna för dagvattenhantering anges i detaljplaneprogrammet och i kommunens dagvattenpolicy. En dagvattenutredning har genomförts som visar att föroreningsmängderna är små och att dagvattnet kan avledas till recipienten utan rening.

Avfallshanteringen föreslås lösas genom ett antal soprum. Två stycken planeras för de boende och ett separat soprum för förskolan. Dessa ligger i anslutning till befintliga trapphus och dimensioneras för att innehålla hushållsavfall och källsortering. Angöring till soprummen sker via trottoaren, någon optimal lösning för uppställning av fordon finns dock inte. Uppställning längs trottoarkanten bedöms dock som godtagbart trots att delar av körbanan blockeras, se mer i avsnittet om gator och trafik ovan. En permanent lösning med angivna zoner för uppställning ska tas fram i samband med detaljplaneringen av Fabrikörvägen.

Trygghet och säkerhet

Omvandlingen av Nacka strand från i huvudsak ett verksamhetsområde till ett område med stor andel bostäder inleds med denna detaljplan och delplan 1 för kontorsbyggnaden på Augustendalsvägen. En ökad andel bostäder ställer andra krav på trygghet och säkerhet än i ett arbetsplatsområde. Detta gäller inte minst trygghet och säkerhet för barn, något som inte varit en planeringsförutsättning i den gamla detaljplanen.

Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet. Frågor som där bör beaktas är t.ex. hur garagen organiseras/sektioneras, så att inte enheterna blir för stora och anonyma. Det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna innehåller funktioner som gör att de är upplysta och befolkade. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet. Barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader.

Belysningen i arkaderna behöver ses över utifrån kommunens krav och eventuella förändringar ska utredas i samband med projekteringen och samordnas med stadsdelen i övrigt.

Strandskydd

Delar av det område som omfattas av denna detaljplan ligger inom 100 meter från kustlinjen. Strandskyddet har upphävts av Länsstyrelsen i samband med framtagandet av den nu gällande detaljplanen DP 4. Upphåvandet, som beslutades 1988-02-04, omfattar kvartersmark samt områden betecknade med Wb1, Wb2 och Wv i gällande detaljplan. Strandskyddet är alltså sedan tidigare upphävt för hela det nu aktuella planområdet. Eftersom gällande detaljplaner ersätts av denna detaljplan, och området delvis ligger inom 100 meter från kusten, återinträder strandskyddet och en ny bedömning av strandskyddet krävs. Ett upphävande av strandskyddet för planområdet bedöms uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Det särskilda skälet för ett upphävande är att området redan är ianspråktaget. Den sammantagna bedömningen är att ett strandskyddsupphävande inom planområdet som helhet är förenligt med lagstiftningen och inte motverkar strandskyddets syften.

Befintlig bebyggelse

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att befintlig byggnad som har tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenlig.

Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser:

Planområdet innehåller inga allmänna gator eller torg. Naturområdet i den norra delen kan dock fungera som en mötesplats av det lugnare slaget. Åtgärder för att komma längre inom målområdet kommer att ha större effekt i den kommande planeringen runt J V Svenssons torg och buss hållplatserna.

Effektiv mark- och resursanvändning:

Att en befintlig byggnad byggs om och kompletteras med påbyggnader är positivt ur resursanvändningsperspektiv jämfört med att bygga nytt. Det redan använda materialet och energin som gått åt till uppförandet kan fortsätta användas. Exploateringstalet för kvartersmarken är högt och marken föreslås utnyttjas på ett fortsatt effektivt sätt.

Dagvatten som renas och infiltreras:

Genomförandet av denna detaljplan klarar av dagvattenhanteringen på ett hållbart sätt eftersom takvattnet betraktas som rent och kan ledas till recipienten. Det är dock viktigt att frågan bevakas i fortsatt arbete så att samordningen med framtida etapper i Nacka strand fungerar på ett bra sätt.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet:

Planområdets höjdskillnader är en utmaning för tillgängligheten till kajen och den vattenkontakt som finns där. Den upgraderade snedbanehissen som genomförs i samband med planläggningen av Norra branten, delplan 1, ökar inte bara möjligheten för ett effektivt kollektivresande utan även för att stadsdelens olika rekreationsmiljöer ska vara tillgängliga för alla. I det stora hela är möjligheterna mycket goda att uppnå högkvalitativa rekreationsmiljöer på nära håll.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Allmänna konsekvenser

Den största skillnaden som möjliggörs genom denna detaljplan är att den befintliga byggnaden får användas för bostadsändamål. De konsekvenser som planen medför är således kopplade till skillnaden mellan den nuvarande användningen och de som tillåts enligt denna detaljplan. De påbyggnader som detaljplanen möjliggör påverkar bebyggelsens utseende, strävan är att dessa ska vara positiva inslag som markerar att byggnadens innehåll förändras. De negativa konsekvenserna bedöms som begränsade ur ett långsiktigt samhälleligt perspektiv även om tillkommande bebyggelse alltid påverkar befintliga utblickar och utsikter. De positiva konsekvenserna är bland annat att Nacka strand blir en mer befolkad stadsdel som därmed får ett större butiksunderlag och möjligheter till förbättrad kollektivtrafik. Sammantaget är den föreslagna utvecklingen av stort allmänt intresse.

Även att vissa delar av befintlig kvartersmark föreslås bli allmän plats ger positiva konsekvenser för att säkerställa tillgängligheten till dessa områden, vilket är ett stort allmänt intresse.

Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder ger stora positiva konsekvenser för de som får tillgång till goda boendemiljöer. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar sociala förhållanden. Mycket attraktiva bostäder med närhet till vatten kan bidra till boendesegregation, samtidigt kan en blandning av lägenhetsstorlekar bidra till en större variation bland boende.

Att en byggnad innehåller bostäder kan också påverka omgivningen så att den upplevs tryggare i och med att fler människor rör sig utanför arbetstid samt att det lyser i fönstren under kvällar och helger.

Rekreation

Ett större antal bostäder bedöms medföra en ökad användning av rekreativmiljöer, vilket kan innebära ökat slitage. Det kan också finnas en risk för att den angränsande naturmarken kan upplevas som privat. Med upprustning av rekreativmiljöer och en tydlig avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark avses dessa negativa konsekvenser begränsas.

Tillgänglighet

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för tillgängligheten.

Trafik

Trafikmängden väntas öka på Fabrikörvägen, från 300 till mellan 500 och 1100 fordon per årsmedeldygn. Dessa nivåer är i praktiken låga när det gäller tät stadsmiljöer. Med ett större antal bostäder väntas trafikflödena jämnas ut över dygnet jämfört med dagsläget. Tanken är också att de åtgärder som detaljplaneprogrammet för Nacka strand föreslår för kollektivtrafiken ska öka andelen resande med buss och båt.

Trygghet och säkerhet

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, garagens sektionering, fallrisiker samt trafikmiljön, se även sid 13.

Buller

Ljudmiljön blir god, i stort sett uppfylls riktvärdet 55dB(A) i hela planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar ombyggnationen av byggnaden och allmän plats och tillfälliga åtgärder på Fabrikörvägen. Detaljplanen innebär att området norr om bebyggelsen övergår till allmän plats och att befintliga gångvägar med trappor ses över och byggs om i något justerad sträckning. Framtida driftskostnader för allmän plats belastar kommunen.

Den tillkommande förskolan kan komma att innehålla kostnader för kommunen, i vilken form beror på hur verksamheten kommer att bedrivs.

De mer långsiktiga samhälleliga konsekvenserna för ekonomin är svår att överblicka utifrån en enda detaljplan. Men då en stadsdel omvandlas, så som Nacka strand planeras att göra, sker investeringar som ger en långsiktig uppgradering som i sin tur kan leda till ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Kulturmiljö och landskapsbild

Kulturmiljön som berörs av riksintresse bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. De tillkommande byggnadsvolymerna sker där marken redan är bebyggd. Uttrycket mot farleden förändras något, men bedömningen är att det inte påverkar kulturmiljön eller landskapsbilden negativt. Med tanke på bebyggelsens placering i kulturmiljö av riksintresse, är dock utformningen av tillkommande byggnadsdelar av betydelse. Befintlig bebyggelse har en stram karaktär med få utskjutande element. En omvandling till bostadsändamål bör ske med hänsyn till denna stramhet och därfor är den slutliga utformningen av takpåbyggnader och balkonger av stor betydelse – i den lilla skalan.



Fotomontage från farleden med föreslagna påbyggnader. BSK Arkitekter

Natur

Det är positivt att ett naturområde som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats – natur. Ett genomförande av detaljplanen innebär inga negativa konsekvenser för angränsande naturområde. Det behöver dock beaktas att tydliga avgränsningar mellan allmän plats och kvartersmark kommer till samt att justeringen av gångvägens läge sker med hänsyn till naturmarken.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Planområdets påverkan på vattenförekomsten Lilla Värtan blir oförändrad jämfört med dagsläget. Påverkan är mycket liten då endast ”rent takdagvatten” avleds till recipienten.

Konsekvenser för fastighetsägare

Se avsnitt 6 i slutet av planbeskrivningen.

5. Så genomförs planen

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

Förslag till tidplan

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

Granskning 4:e kvartalet 2014

Kommunfullmäktiges antagande 2:a kvartalet 2015

Laga kraft 3:e kvartalet 2015 (*ev. överklagande ej medräknat*)

Formellt sett börjar detaljplanen gälla när beslutet om antagande vunnit laga kraft. Efter detta kan bygglov beviljas i enlighet med detaljplanen.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen ersätts, upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för utbyggnad och skötsel av naturmark inom allmän plats inom planområdet. Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 369:32 (nedan benämnd exploateren) ska ansvara för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder. Exploateren är även ansvarig för ombyggnad av trottoar längs med Fabrikörvägen under arkaden, då trottoaren är över- och underbyggd av enskilda anläggningar. Därefter ansvarar Nacka kommun för drift och underhåll av trottoaren med tillhörande belysning.

Exploateren är ansvarig för att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för del av Torggaraget som är beläget i kontorshusets undre plan.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av mark- och exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs, efter ansökan från exploateren eller kommunen, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploateren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett ramavtal för Nacka strand har tecknats mellan exploateren och Nacka kommun som bland annat reglerar principöverenskommelser såsom att exploateren ska överlåta blivande allmän platsmark, upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan ersättning till kommunen. Ramavtalet innehåller även en överenskommelse om att exploateren bekostar åtgärderna inom blivande allmän plats. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploateren ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, medfinansiering av tunnelbanan, skydd av mark och vegetation

med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Nacka strand omfattas av ett antaget program som visar intentionerna med området. Programmet klargör att Nacka strand, som idag främst består av anläggningar på kvartersmark, ska planläggas med kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Då området kommer att detaljplaneläggas i etapper behöver även fastighetsrättsliga åtgärder ske etappvis.

Fastighetsregleringar

Kommunen planerar att påbörja detaljplaneläggningen av den östra delen av Fabrikörvägen under våren 2015 med kommunalt huvudmannaskap. Kommande stadsbyggnadsprojekt benämns Norra Nacka strand. Detaljplaneläggningen av den västra delen av Fabrikörvägen ingår i etapp 2.

Allmän plats

De områden av Sicklaön 369:32 som enligt detaljplanen utgör allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1 genom fastighetsreglering. Fastigheten Sicklaön 14:1 beräknas på sikt innefatta all allmän plats i Nacka strand, i takt med att området detaljplaneläggs enligt antaget program.

Kvartersmark

Kontorshuset är en befintlig konstruktion som har frischakt i söder och delvis i väster, dvs. utrymmen mellan byggnadens källarplan och bergskärningen som tillkom vid byggnation, se illustrationen nedan. Befintliga förhållanden gör att detaljplanegränsen i söder är dragen strax utanför befintlig fasad. Efter kontroll av frischaktet under arkaden längs med Fabrikörvägen har det visat sig att frischaktet sträcker sig längre ut än detaljplanegränsens läge. Avsikten är dock att frischakten inklusive husets bärande konstruktioner i sin helhet ska tillhöra Sicklaön 369:32 genom att tredimensionella utrymmen bildas delvis under Fabrikörvägen. Detta kommer att medges i den kommande detaljplanen för Norra Nacka strand som omfattar Fabrikörvägen, men fastighetsbildningen bör ske innan detaljplan för Norra Nacka strand vinner laga kraft.

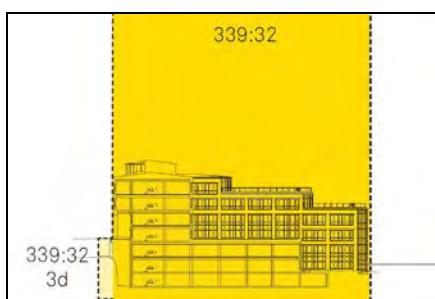


Illustration som visar 3d-utrymme under Fabrikörvägen som ska fortsätta vara privatägt och höra till Sicklaön 339:32.

Övrig mark

Det är endast del av Sicklaön 369:32 som detaljplaneläggs i detta skede. De delar som inte omfattas av denna detaljplan är planerade att fastighetsregleras till Sicklaön 13:24, för att i ett senare skede detaljplaneläggas med kommunalt huvudmannaskap och då föras till Sicklaön 14:1.

Servitut

Ett officialservitut till förmån för kommunens fastighet, Sicklaön 14:1, ska bildas för trottoaren som är planlagd som x-område inom kvartersmark, se plankarta. Anläggningen planläggs inom x-område, då enskilda anläggningar är belägna direkt under och över den trottoar som ska vara allmänt tillgänglig. En tydlig ansvarsgräns mellan kommunen och fastighetsägaren ska regleras i kommande exploateringsavtal och i ansökan om fastighetsbildning, där även rättighetens omfattning ska specificeras. I dagsläget kopplas inte x-området ihop med allmän plats. Fabrikörvägen kommer dock att planläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen för Norra Nacka strand och i etapp 2. När detta har skett kommer trottoaren inom denna detaljplan att utgöra en naturlig del av de allmänt tillgängliga anläggningarna inom Nacka strand som ska förvaltas av kommunen.

Servitut för befintliga enskilda VA-ledningar till förmån för Sicklaön 369:32 behöver bildas över Sicklaön 13:77 och 369:33, område för detta omfattas dock inte i denna detaljplan.

Tillfälliga servitut

Ett servitut behöver bildas till förmån för Sicklaön 369:32 avseende rätt till väg över Sicklaön 13:77 och 13:24. Ett likadant servitut behöver bildas till förmån för den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1, så att kommunen har rätt att åka på Augustendalsvägen samt Fabrikörvägen för att underhålla den allmänna platsen och x-område. Servituten berör område som är beläget utanför denna detaljplan. Servituten kan sedan upphävas när vägarna tas över av kommunen efter att detaljplan för Norra Nacka strand vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggning

Parkeringsgaraget som är beläget i kontorshusets nedre våningsplan ska utgöra en del av en större gemensamhetsanläggning som ska bildas för parkering för befintliga verksamheter och boende i området samt tillkommande bebyggelse. För att parkeringsutnyttjandet ska bli effektivt i området planerar kommunen för att parkeringsplatserna ska kunna samutnyttjas mellan verksamheter och bostäder. Ett trapphus med hiss ska även ingå i gemensamhetsanläggningen från entréplan ned till garagevåningarna. Idag parkerar intilliggande bostadsrättsförening Gustafshög längs Fabrikörvägen och i befintligt garage inom planområdet. Bostadsrättsföreningen har inget eget garage och föreningens fastighet Sicklaön 369:38 ska därför anslutas till gemensamhetsanläggningen för att säkerställa föreningens parkeringsbehov.

Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Brf Gustafshög, Sicklaön 369:38, blir sakägare i förrättningen och har också möjlighet att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningen. Lantmäteriet fattar beslut om fördelning av förrättningskostnader, andelstal med mera. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör ske av en samfällighetsförening.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

Trafikanläggningar

Den befintliga gångvägen öster om byggnaden ska iordningsställas och gångvägen ska få en ny sträckning norr om bebyggelsen. Den befintliga trrätrappan ska ses över i det fortsatta arbetet. Tillfälliga lösningar på Fabrikörvägen ska iordningsställas och permanenta lösningar ska studeras i kommande detaljplanering i Norra Nacka strand och etapp 2.

Parkering

Parkering sker i Torggaraget, där även garaget i byggnadens nedre plan ingår. Infart sker idag via nedfartsrampen vid JV Svenssons torg. Renhållningsfordon stannar på Fabrikörvägen. Reglering av parkeringsplatserna på vägen ska ses över. Transporter till förskolan sker via Fabrikörvägen. Hissen på Fabrikörvägen 6 behöver användas för att transportera ned varor till förskolan. Parkeringsplatser för hämtning och lämning kan tillsvidare ske på befintliga parkeringsplatser på den södra sidan av Fabrikörvägen. Vägen kommer i framtiden att tas över av kommunen vid kommande planläggning av området och förutsättningarna för parkering längs med Fabrikörvägen ska då studeras närmare.

Vatten och avlopp

Byggnaden behåller sin befintliga förbindelsepunkt för VA i torggaraget under JV Svenssons torg.

Dagvattenhantering

Det krävs inte några förändringar i befintligt dagvattenhanteringssystem.

Uppvärmning/kyla/el

Byggnaden behåller sina befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme. Eventuell översyn av anslutningspunkt för el görs i samråd med Nacka energi. Ett kylsystem finns som tar kyla från havet, planområdet försörjs via ledningar som går från havet, via planområdet för Norra branten delplan 1, och vidare genom Torggaraget.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske via Fabrikörvägen på byggnadens södra sida.

Ekonomiska frågor

Exploatören uppläter den allmänna platsen utan ersättning till kommunen. Exploatören bekostar även de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats och inom x-områden. Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

Bygglovavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildade av gemensamhetsanläggning mm svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Idag parkerar intilliggande bostadsrätsförening Gustafshög längs Fabrikörvägen och i befintligt garage inom planområdet. Parkeringsgaraget som är beläget i kontorshusets nedre våningsplan ska utgöra en del av en större gemensamhetsanläggning som ska bildas för parkering för befintliga verksamheter och boende i området samt tillkommande bebyggelse. Ett trapphus med hiss ska även ingå i gemensamhetsanläggningen från entréplan ned till garagevåningarna. Bostadsrätsföreningen har inget eget garage och föreningens fastighet Sicklaön 369:38 ska därför anslutas till gemensamhetsanläggningen för att säkerställa föreningens parkeringsbehov. Parkeringsplatserna ska dock samutnyttjas mellan bostäder och verksamheter. Exploatören och Brf Gustafshög blir sakrägare i förrätningen och har möjlighet att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningen enligt anläggningsslagen. Lantmäterimyndigheten fattar beslut om fördelning av förrättningskostnader, andelstal med mera. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör ske av en samfällighetsförening.

I övrigt påverkas bostadsrätsförening Gustafshög genom att omgivningen delvis förändras, delar av de föreslagna påbyggnaderna, tillkommande balkonger samt ventilationsanläggning kommer vara synliga från föreningens fastighet. Utsikt och solljus kommer att påverkas, men påverkan bedöms inte vara så stor att påbyggnader hindras. Åtgärder på Fabrikörvägen kommer också att påverka föreningen eftersom justeringar av parkeringsplatserna vid avfallshuset söder om Fabrikörvägen behövs för att säkerställa en vändplan som är tillräckligt bra för sopbilar, leveranser till förskola samt för byggtrafik.

I framtiden kommer föreningen och de boende även att påverkas av kommande detaljplaner i Nacka strand, exempelvis när det gäller Fabrikörvägens permanenta utformning, bebyggelse på kajen samt bebyggelse söder om Fabrikörvägen. Denna detaljplan tar inte ställning till dessa frågor utan de behandlas i respektive detaljplan.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Sara Lindholm
Jerk Allvar
Birgitta Held-Paulie
Elisabet Rosell
Marie Svensson
Mahmood Mohammadi
Maria Mårdskog
Jan-Åke Axelsson
Anna-Karin Romanus Gillström
Katarina Thulin

projektledare	mark- och exploateringsenheten
planarkitekt	planenheten
miljöstrateg	miljöenheten
landskapsarkitekt	park- & naturenheten
entreprenadingenjör	vägenheten
trafikplanerare	trafikenheten
avfallsansvarig	avfallsenheten
VA-ingenjör	VA-enheten
bygglovhandläggare	bygglovenheten
lantmätare	lantmäterienheten

Övriga:

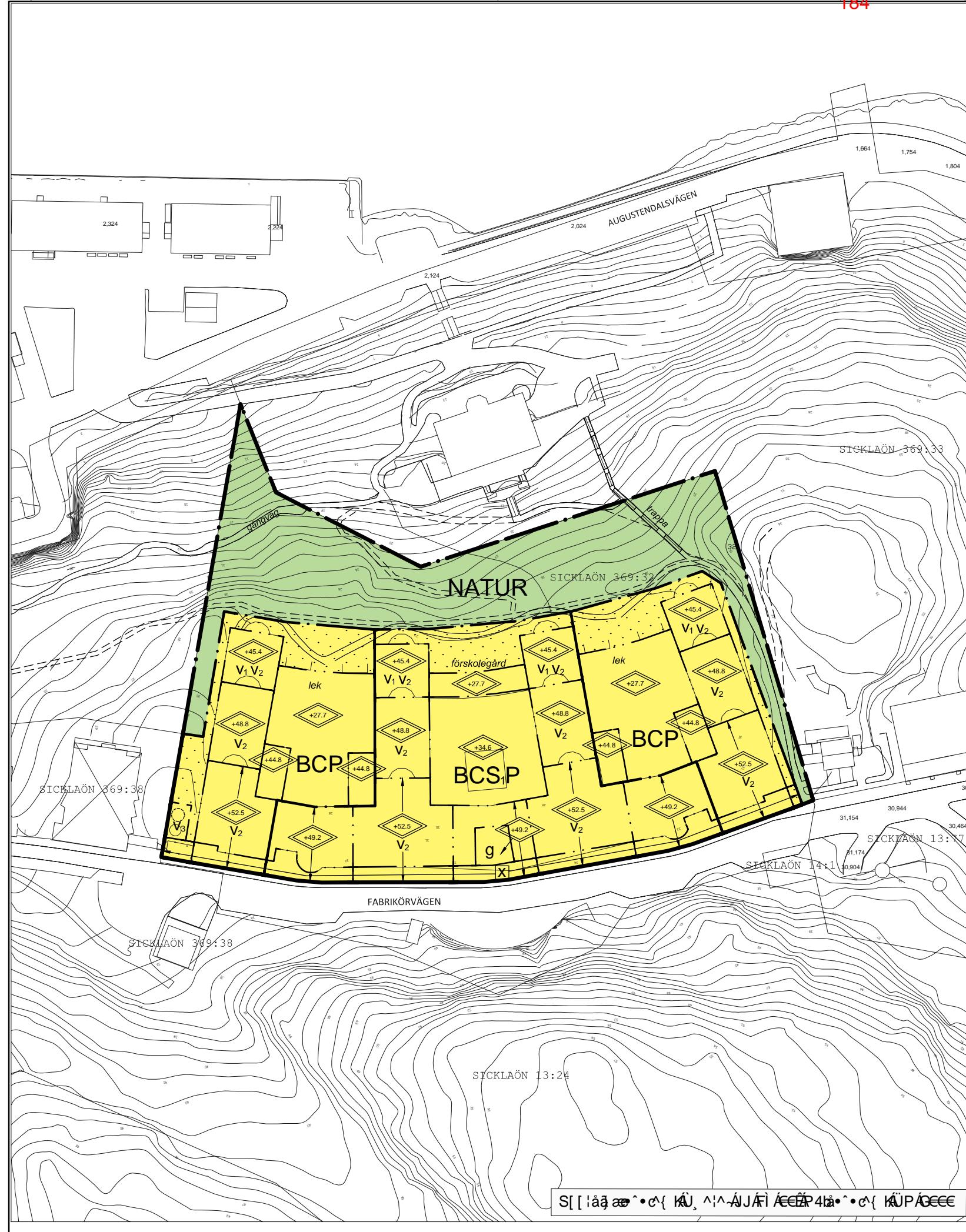
Charlotta Rosén
Svante Bergman

projektledare	TAM group
arkitekt	BSK Arkitekter

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

NATUR	Naturområde
-------	-------------

Kvartersmark

BCP	Bostäder, centrum och parkering
BCS.P	Bostäder, centrum, skola och parkering

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- g Byggnad får inte uppföras
- x Trapphuset ska, från entréplan och nedåt, vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning.
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3.0 meter

De parkeringsutrymmen inom kvartersmarken som utgör en del av Torggaraget ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- +0.0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- V₁ Tillkommande byggnadsvolym ska utföras indragen 2.0 meter från den norra fasaden
- V₂ Tillkommande byggnadsvolym ska utföras delvis indragen från fasadliv och med inåtlutande fasad, i enlighet med illustrationen på sid 7 i planbeskrivningen.
- V₃ Endast ventilationsanläggning får uppföras. Ventilationstorn får ha en höjd om högst 5.5 meter över mark.

Balkonger och burspråk: Utskjutande balkonger och burspråk tillåts inte över allmän plats, undantaget mindre burspråk som behövs av bullerskäl. I övrigt tillåts balkonger och mindre burspråk inom kvartersmark, även inom punktprickat område, de får dock inte hänga ut mer än 2.0 meter från fasad eller hänga närmare marken än 3.0 meter. Inglasning av utskjutande balkonger medges inte. Balkonger på de fyra norrvända gavlarna ska placeras centrerade och inte närmare gavelhörnen än 3.0 meter.

Fasader, tak och balkongfronter ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är bländande undvikas. Även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.

STÖRNINGSSKYDD

Bostäderna ska utformas så att:

- samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster eller där så inte är möjligt så att: minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas.
- den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)
- trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Byggnad som har tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenlig

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom hela planområdet

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
- trappa Illustrationstext

GRANSKNINGSHANDLING

Överlämnad till Å41
återlämnad till JKKG
Nacka strand, norra branten,
delplan 2
Nacka kommun
Planenheten i oktober 2014

Via Å41 till Å41
Planprogram
Planbeskrivning
Tillståndsläpp
Överlämnad till Å41
Å41 till Å41

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50m

Skriftspråk
och bygglagen (2010:900)

Andreas Totschnig
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

KFKS 2014/372-214
Projektnr. 9233

Tillstyrkt av MSN
Antagen av KF
Laga kraft

PM – TRAFIK HUS 15

2014-06-03, Uppdaterat 2014-09-25

Dp Hus 15, Nacka strand – Trafik

Fabrikörvägen

Hus 15 ligger på norra sidan av Fabrikörvägen i Nacka strand. Huset skall omvandlas till 222 lägenheter samt en förskola på 4 avdelningar. Fabrikörvägen är en återvändsgata för fordonstrafik. Mot Vikdalens fortsätter skogsstigar för gående och cyklister. Den befintliga vändzonen är inte dimensionerad för vändning utan backning med sopbil. Från Fabrikörvägen nås även kajen via trappor.

Fabrikörvägen är idag ca 6 m bred med parkeringsfickor (boendeparkering) på södra sidan på sträckan mitt emot hus 15. Körbanans utbredning varierar p.g.a. oregelbundet möte med befintlig bergssluttröning.

Fortsättningsvis, längs sträckan vid Brf Gustafshög 1, finns boendeparkering längs hela södra sidan.

Hus 15 är byggt med arkad över gångbanan som är ca 2,8 m bred mellan fasad och pelare (på lokala ställen smalnas gångbanan av något, där trapphusen buktar ut). Mellan körbana och arkad finns ca 0,9 m avstånd som avslutas mot körbanan med kantsten.

Funktionskrav på Fabrikörvägen i samband med detaljplan hus 15

I samband med omvandling av hus 15 från verksamheter till bostäder, ställs nya krav på Fabrikörvägen, t ex vad gäller angöring. För att angöringen skall vara tillgänglig för såväl personer med funktionsnedsättning samt för leveranser, bör kantstenen vara nollad i anslutning till angöringen och nära bostadsentréerna. Tillgänglig angöring bör finnas inom 10 m avstånd från entréerna och/eller att angöringsplatsen är synlig från entréerna av en person som står inne och väntar. Enligt BBR gäller ett avståndskrav på 25 m. I samband med omvandling av hus 15, skyllas den befintliga parkeringen (9 platser) (se Figur 1 och Figur 2) på motstående sida om till korttidsparkering. De fungerar då som tillgänglig angöring samt för hämtning och lämning vid förskolan. Då platserna ligger på motstående sida av entréerna, är det viktigt att låga hastigheter säkerställs genom hastighetsdämpande åtgärder, exempelvis mindre väggupp. I dagsläget finns plats i sektionen mitt emot den nya förskolans entré, genom en utbuktning av Fabrikörvägen där det idag finns installationer i berget. Platsen kan användas för leveranser och hämtning av sopor. Vändning bör helst ske utan backning för leveranser samt för sopbilar. För att lösa vändning i samband med omvandling av hus 15, finns i dagsläget en befintlig vändyta i slutet av Fabrikörvägen, där vändning med backning är möjlig. Vändplanen är dock utformad med minsta möjliga mått, vilket innebär att alternativa platser under framförallt ombyggnationen av hus 15. Detta beskrivs utförligare i PM Trafik Hus 15 (Komplettering, 2014-09-04).

I samband med att området i Nacka strand utvecklas, kommer Fabrikörvägen att byggas om i framtiden. För att Fabrikörvägen skall uppnå Nacka kommunens standard på kommunala lokalgator, skall körbanebredden vara 5,5 m med 2 m gångbana på ena eller båda sidor. I samband med tillgänglig angöring är det även önskvärt att det finns en gångbana i anslutning till parkeringen för att man inte skall behöva kliva i och ur fordonet från körbanan. Ett förslag på framtida sektion för Fabrikörvägen (se Figur 3 och Figur 4) har en vägbredd på 5,5 samt zon för angöring/korttidsparkering och lastzon på sidan närmast hus 15. Viss justering mot Fabrikörvägens södra sida mot naturen kan behöva göras. Angöringszonen/lastzonen är 2 m bred, vilket är något underdimensionerad vad gäller lastzon. Däremot anses trafikflödet vara lågt på sträckan, vilket gör att det inte anses nödvändigt att dimensionera för ett bredare sektionsmått. För att uppnå Nacka kommunens krav på vändplatser, bör den vara dimensionerad för rundkörning med sopbil, ca 18 m i diameter. Vändzonen i slutet av Fabrikörvägen föreslås utvidgas för att uppnå kravet i ett framtida skede.

Trafikflöden

Fordonsflödet är idag ca 260 fordon/dygn. I samband med Planprogram för Nacka strand, genomfördes en översiktlig trafikanalys baserat på områdets flöden idag och framtida förväntade flöden i samband med exploateringen. Ett snitt för tung trafik beskrevs för hela området. I samband med underlag för detaljplan har sträckan längs Fabrikörvägen studerats mer ingående, vilket gör att antagandet om andel tung trafik om ca 12 % kan justeras. Då exploateringen främst gäller nya bostäder, samt att hus 15 omvandlas från kontor till bostäder samt en förskola, går det att anta en andel av tung trafik om ca 4 % på dygnsflödet. Fabrikörvägen förväntas ha ett fordonstrafikflöde på ca 500 fordon/dygn, med en andel om 4 % tung trafik.

Tillgänglighet till bostäder

I garage kommer finnas möjlighet till handikapparkering, nära hissar. Tillgänglig angöring till bostäder löses ute på Fabrikörvägen, där angöring anläggs på Fabrikörvägens södra sida, i befintliga parkeringsfickor som skyttas om till korttidsparkering. Trottaren nollas. I en framtida, permanent lösning, föreslås angöringen anläggas på den södra sidan (se Figur 3 och Figur 4). Detta innebär att gatan vägsektion förändras.

Parkering, tillgänglig angöring och leveranser till förskola

Förskolan i hus 15 skall inrymma 4 avdelningar, vilket är ca 800 m² BTA. Ett antagande om att förskolan har ca 14-18 personal, innebär att förskolan ska ha 3-4 parkeringar för personal, som inryms i Torggaraget (Nacka kommunens Parkeringsstrategi, 0,2 bilplatser per personal). För elever som hämtas och lämnas bör ca 4 platser finnas. Det skall även finnas en skyttad handikapparkering i anslutning till förskolan. De 4 platser föreslås läggas längs Fabrikörvägen och samutnyttjas med tillgänglig angöring. Dessa regleras som korttidsparkering (15 eller 30 min) och kommer således serva både bostäder och förskola.

Även cykelparkering och möjlighet för att parkera cykelkärror ska finnas i närheten av förskolan. Viss cykelparkering kan anläggas under befintlig arkad.

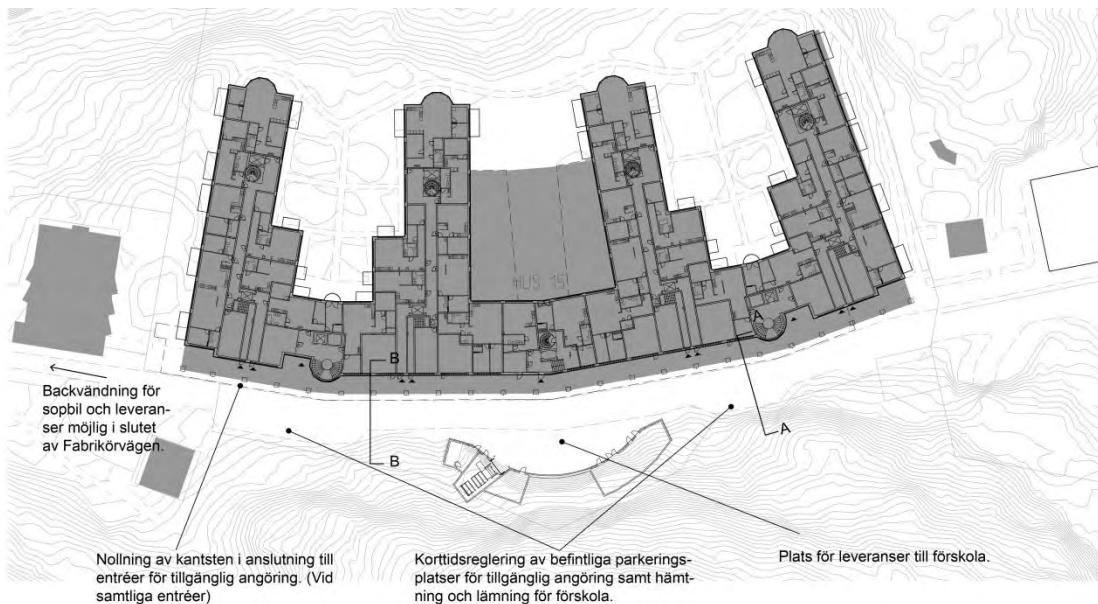
Leveranser till förskolan skall kunna stanna vid inlastning till förskolan samt kunna vända på Fabrikörvägen. En lastzon föreslås anläggas på Fabrikörvägen, i höjd med förskolan. Leveranserna förutsätts kunna dras in över trottoaren. Den befintliga utbukningen som finns idag, kan användas för leveranser till förskolan. När sektionen förändras, föreslås den läggas på södra sidan.

Parkering för bil

Parkering för bil för hus 15 ingår i framtida gemensamhetsanläggningar i Nacka strand. Detta innebär att parkeringen sker i samnyttjande med andra parkeringar i Torggaraget. Med en antagen p-norm om 0,8 parkeringar/lägenhet, samt ovanstående 4 platser för förskolans personal, innebär det ett parkeringsbehov på 182 platser.

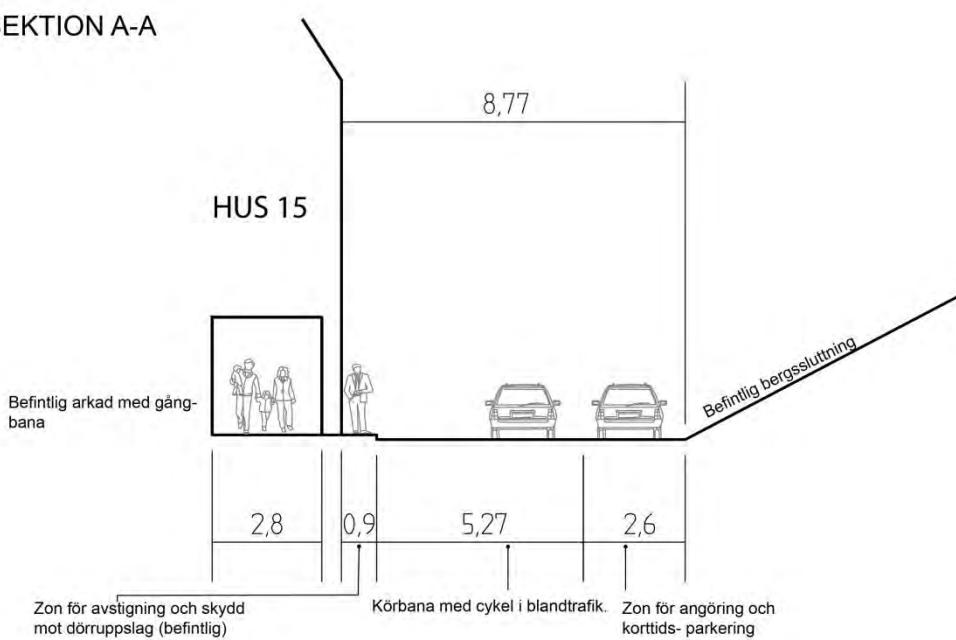
Parkering för cykel

P-normen 2 cykelparkeringsplatser/bostad. Det innebär ett behov på 444 cykelparkeringsplatser. Förutsättningen är att behovet löses inom fastigheten. Det finns även visst utrymme under arkaden i anslutning till gångbanan som en möjlig plats för cykelparkering eller på andra sidan Fabrikörvägen.



Figur 1. Fabrikörvägen med befintlig utformning.

BEF. SEKTION A-A

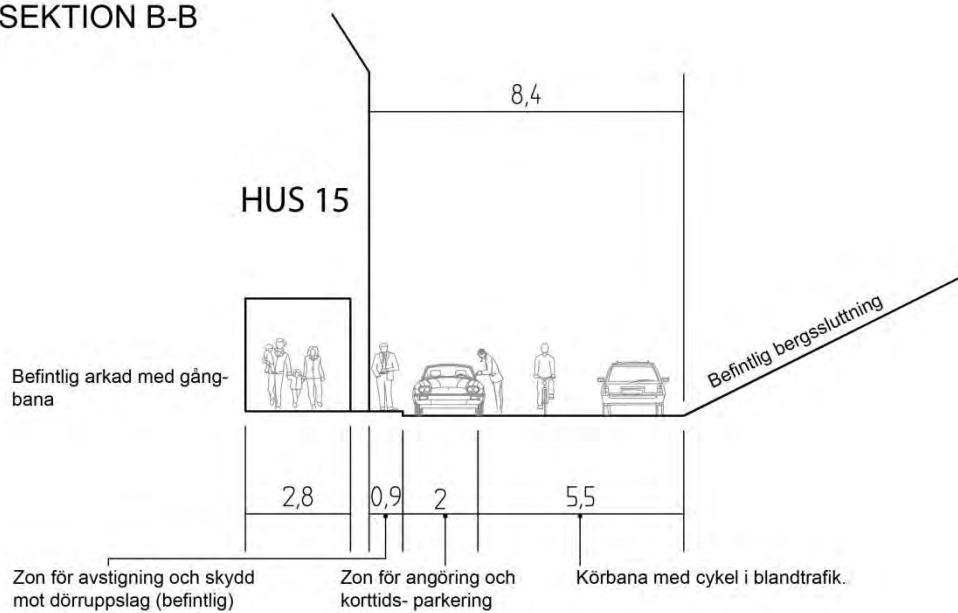


Figur 2. Fabrikörvägens befintliga sektion.



Figur 3. Fabrikörvägen med förslag på ny utformning.

NY SEKTION B-B



Figur 4. Fabrikörvägen; förslag till framtida sektion.

5 (5)

PM – TRAFIK HUS 15 (KOMPLETTERING)

2014-09-04

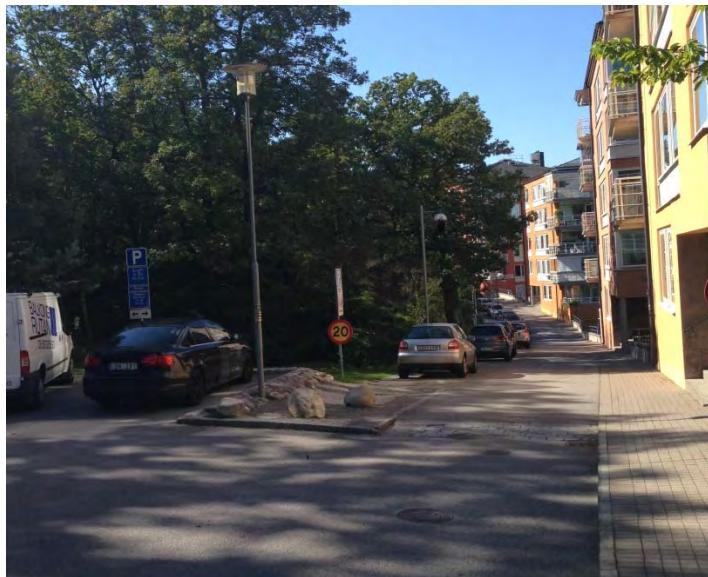
Kompletteringsutredning DP Hus 15, Nacka Strand - Trafik

I samband med samrådsförfarande för DP Hus 15, Nacka Strand, har framkommit att lastbilar ganska ofta kör in i ett av Brf Gustafshögs hus i slutet av Fabrikörvägen. I samråd med Sara Lindholm, projektledare Exploateringskontoret och Mahmood Mohammadi, Trafikenheten Nacka kommun, föreslås på kort sikt att hänvisa vändning med lastbilar som är 12 meter långa innan Brf Gustafshög.

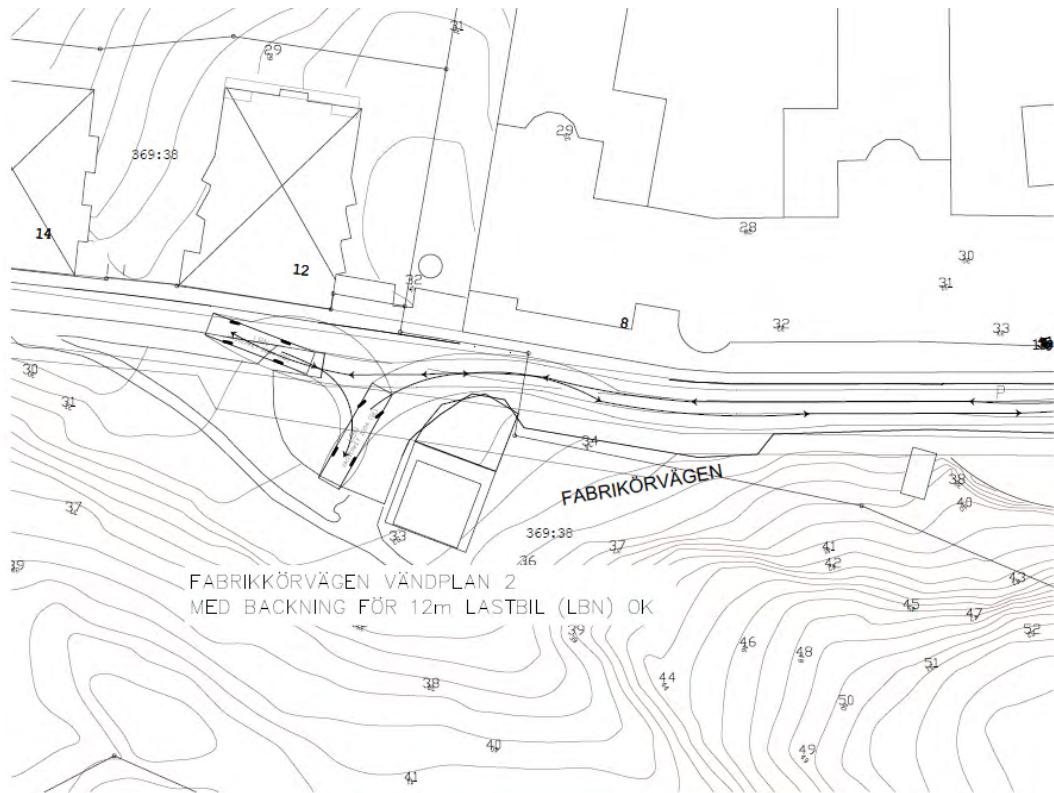


Figur 1. Föreslagen plats för tillfällig vändning av lastbilar LBN 12 meter i samband med byggtid samt leveranser till hus 15.

Den föreslagna platsen för vändning kräver befintlig refug samt belysningsstolpe tas bort samt att några parkeringsplatser försvinner. Vändplatsen bör skyttas upp så att inte fordonen fortsätter längre in på Fabrikörvägen. Vändplatsen föreslås även användas för framtida byggtrafik för hus 15. Då backvändningen är dimensionerad för fordon Lbn 12m, bör detta tydligt framgå för framtida byggtrafik.



Figur 2. Refug och belysningsstolpe som måste tas bort för att möjliggöra backvändning längs Fabrikörvägen.



Även den befintliga "fickan" som idag finns mitt på sträckan framför hus 15 testades för eventuell vändning, men ryms inte och anses inte heller lämpligt med avseende på förskolan som planeras i området.



Figur 4. Test med körspår LBN 12 m lastbil på Fabrikörvägen mitt emot hus 15. Ej möjlig lösning.

3 (3)

PM – TRAFIK HUS 15 (KOMPLETTERING)
2014-09-04

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

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

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

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

Ärendet

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



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

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

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

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

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

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



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

Ekonомiska konsekvenser

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

Handlingar i ärendet

Utlåtande
Plankarta
Planbeskrivning
Illustrationsplan
Miljöredovisning
Hållbarhetsprogram

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

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

Planenheten

Andreas Totschnig
planchef

Sven Andersson
översiktsplanerare

Jerk Allvar
planarkitekt



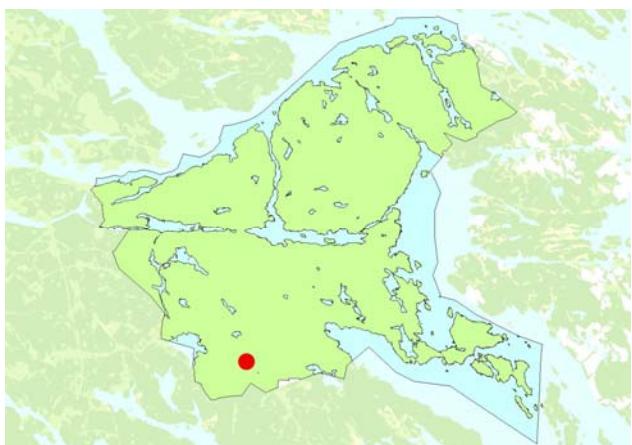
Översikt projekt Ältadalen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Projektledare: Fredrik Bengtsson

Delprojektledare, planenheten: Sven Andersson

Delprojektledare, exploateringsenheten: Fredrik Bengtsson

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





UTLÄTANDE

2013-11-22

KFKS 1997/125-214
Projekt 9612

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

U T L Ä T A N D E

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

Sammanfattning

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

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

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

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

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



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

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

Förändringar efter utställning

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

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

Bakgrund

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

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

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga erinringar mot planförslaget

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

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

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



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

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

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

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

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

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

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

Skrivelsen om servituten förtydligas i planhandlingarna.

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

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



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

Angående bullerfrågan se kommentaren till Länsstyrelsens yttrande.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

9. Naturskyddsföreningen i Nacka

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



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

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

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

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

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

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



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

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

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

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

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

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

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

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

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



Inkomna synpunkter från fastighetsägare och sakägare utanför planområdet

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

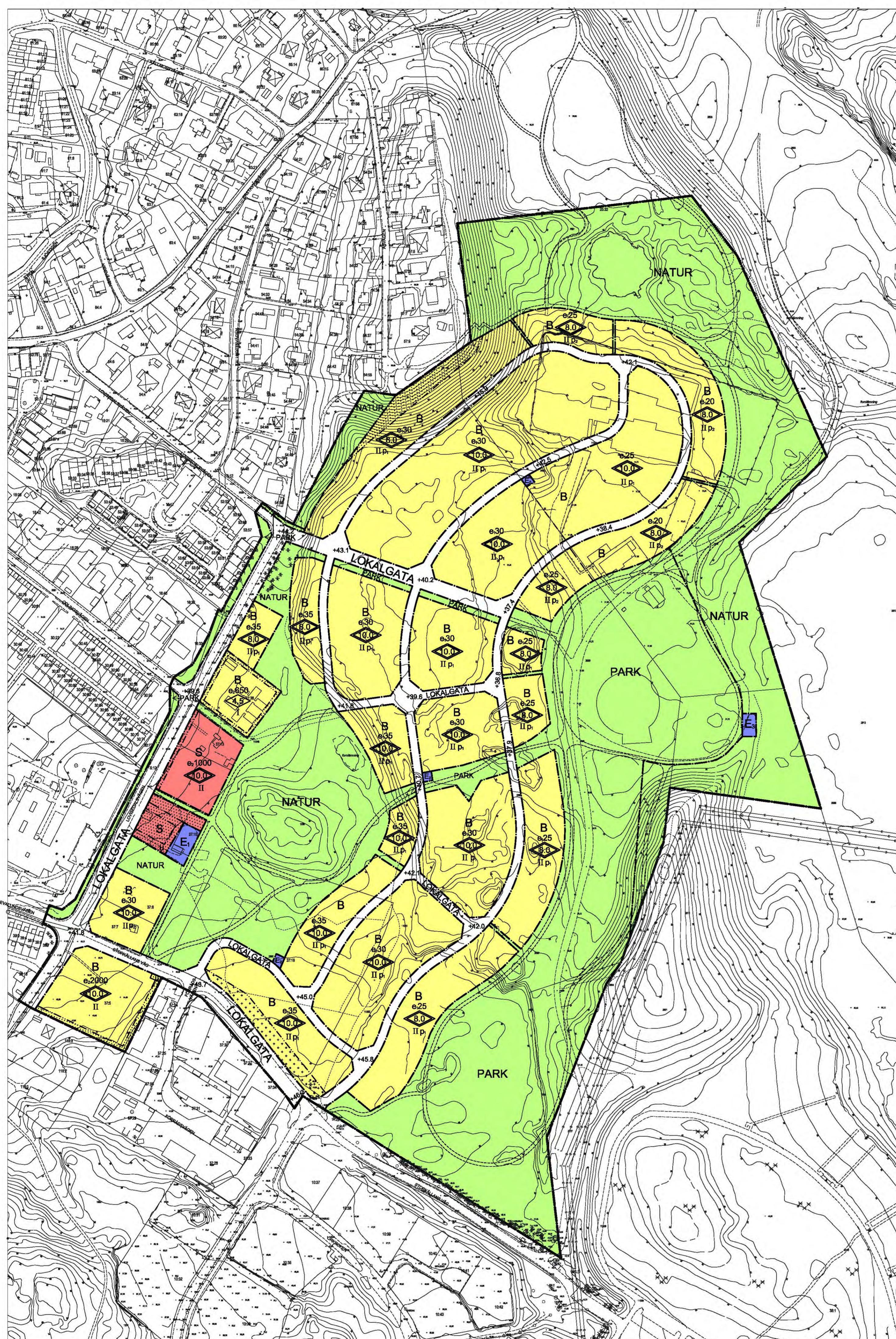
Planenhetens kommentar: Läget för den nya förskolan har ur flera aspekter bedömts som optimal. Förskolan är placerad med gångavstånd från samtliga bostäder i det nya området. Den kommer också att ligga nära Sigfridsborgs skola och i anslutning den befintliga skogsdungen öster om förskolan. Förskolans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

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sven Andersson
Översiktplanerare

Jerk Allvar
Planarkitekt



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

Planbestämmelser

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
E₁	Fördelningsstation för el
E₂	Transformatorstation
E₃	Avloppspumpstation
S	Skola, förskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nolplanet

UTNYTTJANDEGRAD

e₀ 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
e₂ 000 Största totala byggnadsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras
Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader med en högsta totalhöjd av 3,5 meter, samt med murar och plank
Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata och garage/carpark ska placeras minst 6 meter från gata.
Huvudbyggnad får placeras i fastighetsgräns mot granne och får sammanbyggas.

p₂ Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata och garage/carpark ska placeras minst 6 meter från gata.
Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot granne.

Utformning

e₀ Högsta byggnadshöjd i meter
e₁ Högstanockhöjd i meter
I, II Högsta antal våningar

STÖRNINGSSKYDD

Bebyggeten ska utformas så att alla bostäder har tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Lov med villkor

Bygglow får inte ges innan markens lämpighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföreningar har sannerat eller på annat sätt åtgärdats i samråd med tillsynsmyndigheten.

ILLUSTRATION

----- Illustrationslinje

UPPLYSNING

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

ANTAGANDEHANDLING

Skala 1:2000 (A1)

0 20 40 60 80 100m

Detaljplan för del av
Älta 10:1 m fl fastigheter
Ältadalen, i Älta
Nacka kommun
Planenheten i maj 2013, reviderad i oktober 2013

Till planen hör:
Planprogram
Planbeskrivning
Miljöbedövning
Hållbarhetsprogram
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan

Andreas Totschnig
planchef

Sven Andersson
översiktsplanerare

Jerk Allvar
planarkitekt

KFKS 1997/125-214
Projektnr. 9242961200

Tillstyrkt av MSN
Antagen av KF
Laga kraft

PLANBESKRIVNING

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

Upprättad på planenheten i maj 2013, reviderad i oktober 2013



Planområdets geografiska läge i kommunen

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förutsättningar	2
Planförslaget	10
Konsekvenser	15
Genomförande frågor	18

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, areal & markägoförhållanden

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

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

Översiktlig planering

Gällande översiksplan

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

Tidigare översiksplan

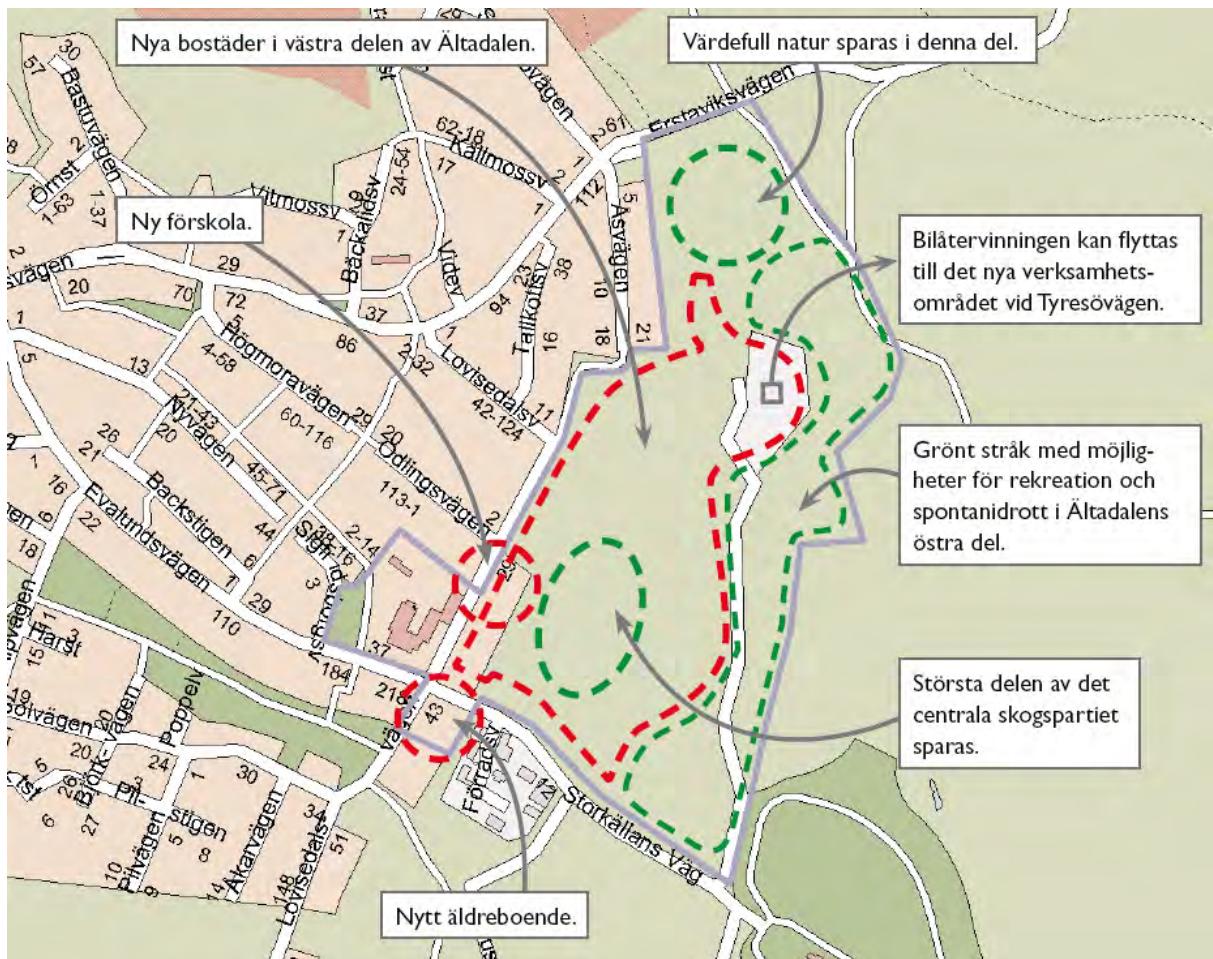
När detaljplanearbetet startade våren 2009 gällde den översiksplan som antogs 2002. På grund av att planarbetets inriktning i vissa delar avvek från översiksplan 2002 upprättades då ett detaljplaneprogram.

Grönstrukturprogram

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

Detaljplaneprogram

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



Detaljplaneprogrammets huvuddrag

Detaljplaner

För den södra delen av planområdet gäller:

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

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



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

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap MB

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Intressen enligt 7 kap MB

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

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

Övriga kommunala beslut

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

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

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

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

Landskapsbild

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



Vy över planområdet från norr

Geotekniska förhållanden

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

Fornlämningar

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

Vattendelare och avrinningsområde

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

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

Mark och vegetation

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



Hällkaret omgivet av stenhällar i planområdets norra del

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

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

Bevarandevärda naturtyper

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

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



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

Insektsinventering

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

Bebyggnelse och verksamheter

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

Service

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

Fritid

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

Gator och trafik

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

Teknisk försörjning

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

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

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

Miljöstörningar

Förorenad mark

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

Befintligt verksamhetsområde söder om Storkällans väg

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

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

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

Buller

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

PLANFÖRSLAG

Ny bebyggelse

Bostäder

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



Principsektion genom norra delen av det nya bostadsområdet i Ältadalen

ÅWL Arkitekter



Principsektion genom södra delen av det nya bostadsområdet i Ältadalen

ÅWL Arkitekter

Förskola

En förskola föreslås på Lovisedalsvägens östra sida i anslutning till det centrala skogspartiet. Planen tillåter en total byggnadsarea på 1000 m², vilket kan medge upp till 8 avdelningar. Byggnaden får uppföras i högst två våningar med en nockhöjd på högst 10 meter. Förskolan ska rymma både det nya områdets behov och Sigfridsborgs befintliga förskola. Den befintliga förskolans lokaler kan då byggas om till skola för det ökade behov som blir följd av bostadsbebyggelsen i Södra Hedvigslund och Ältadalen. Planen låser inte byggnadens placering, men en placering i den norra delen av tomtens bedöms ge de bästa förutsättningarna för en bra förskolegård.

Äldreboende

Ett äldreboende med ca 45 lägenheter föreslås på en tomt i hörnet Storkällans väg/Lovisedalsvägen. Byggnaden får uppföras i två våningar med en nockhöjd på högst 10 meter och med en total byggnadsarea på högst 2000 m².



Möjlig utformning av äldreboende, sett från söder Cedervall Arkitekter

Mark och växtlighet

Landskapsbild

Topografin kommer till stor del att förändras genom att grusgropen fylls upp. Den mesta bebyggelsen placeras på denna uppfyllda mark och påverkar inte den befintliga vegetationen. Skogsbyn och vissa viktiga träd har blivit inmätta. Ytterligare inmätningar kan bli aktuella i genomförandeskedet. I sydväst sparas den största delen det centrala skogspartiet som natur, men drygt 13000 m² av fastigheten Älta 37:19 (industrimark i gällande plan) föreslås som kvartermark för bostäder. I öster utgör befintliga sländer och skogsbyn avslutningen på det parkområde som ska iordningställas. En geoteknisk bedömning av sländernas stabilitet kommer att göras i denna del. Området norr om bebyggelsen föreslås förbli naturmark.

Markföroreningar

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

Lek och utevistelse

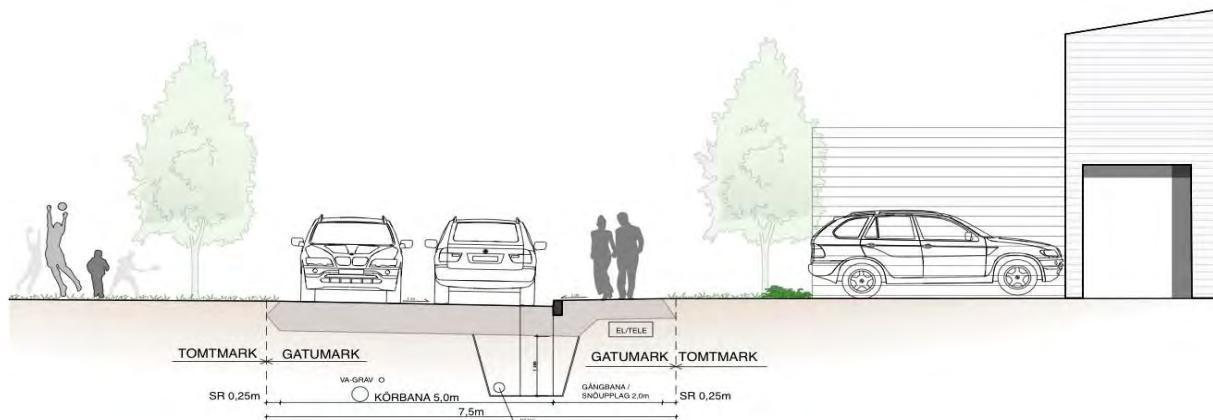
Ältadalens östra del utgörs av ett omfattande park- och naturområde som erbjuder öppna ytor för lek och spel, backar för pulkaåkning och anlagda lekplatser. De öppna ytorna är till för allmänheten och kan exempelvis användas för spontanidrott som bollspel och skidåkning. En större lekplats planeras i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



Exempel på utformning av en större lekplats Bild ÅWL Arkitekter

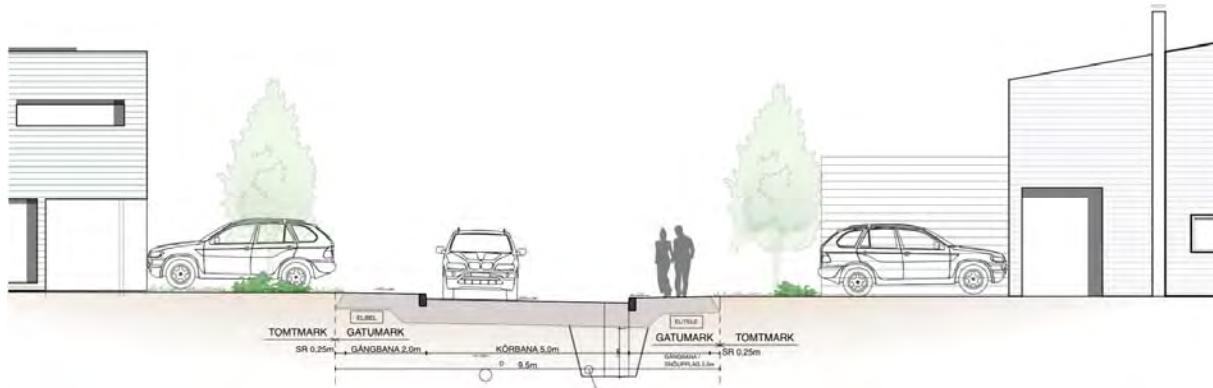
Gator och trafik

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



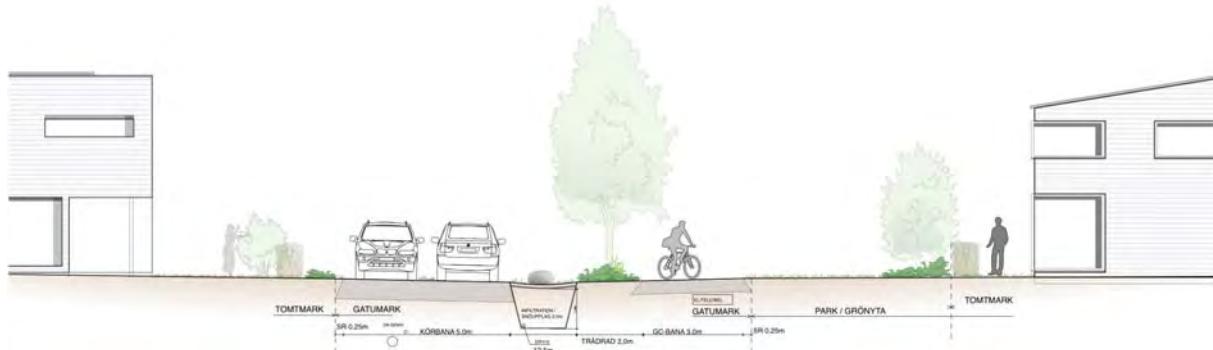
Principsektion för bostadsgata med en gångbana (områdets standardutförande)

ÅWL Arkitekter



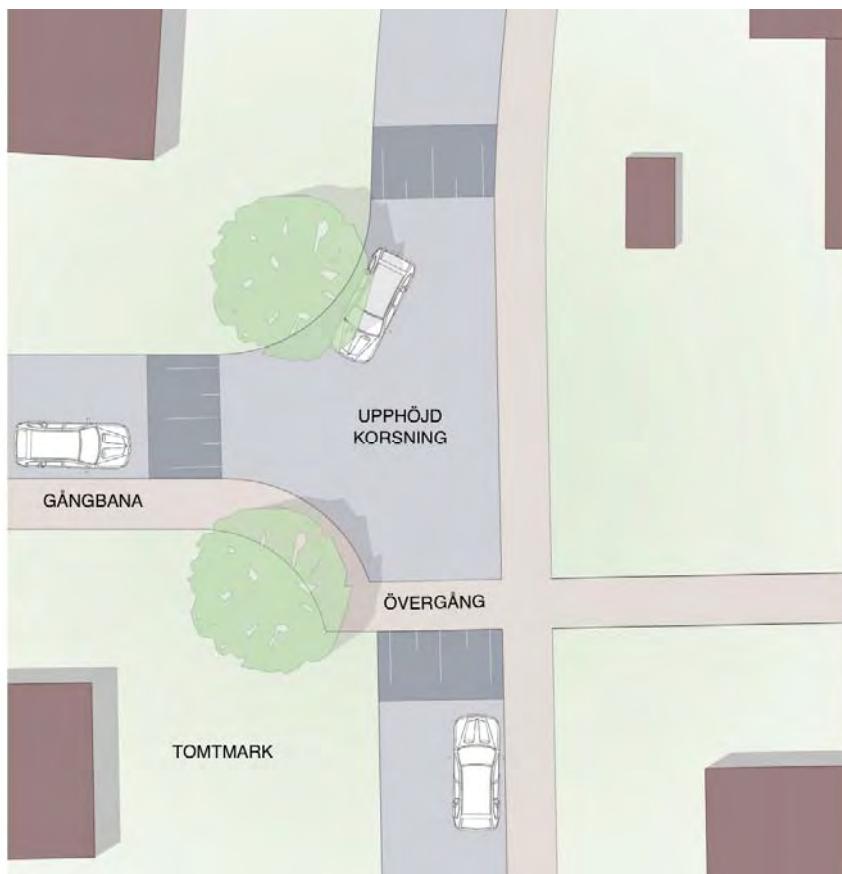
Principsektion för bostadsgata med två gångbanor (vid anslutning mot Storkällans väg)

ÅWL Arkitekter



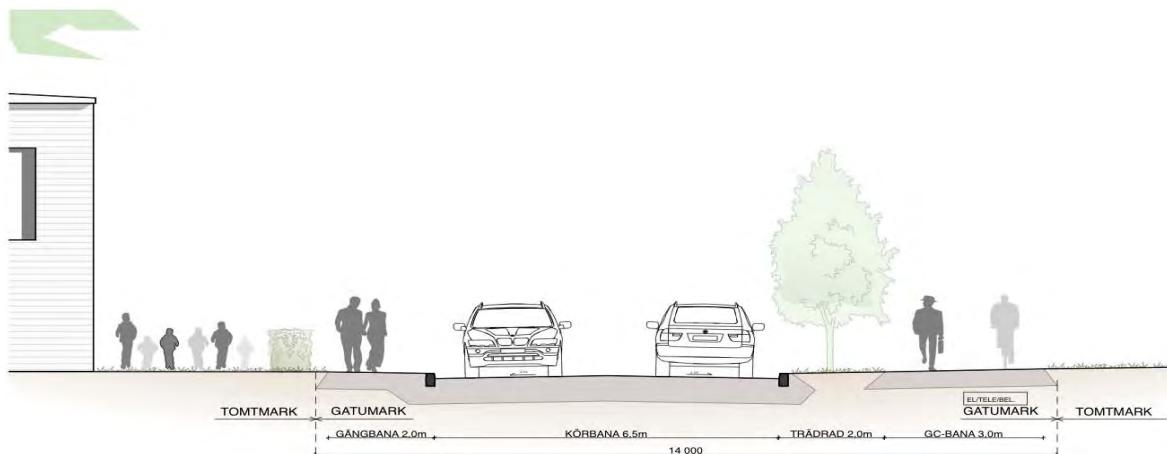
Principsektion för bostadsgata med separat gång- och cykelväg

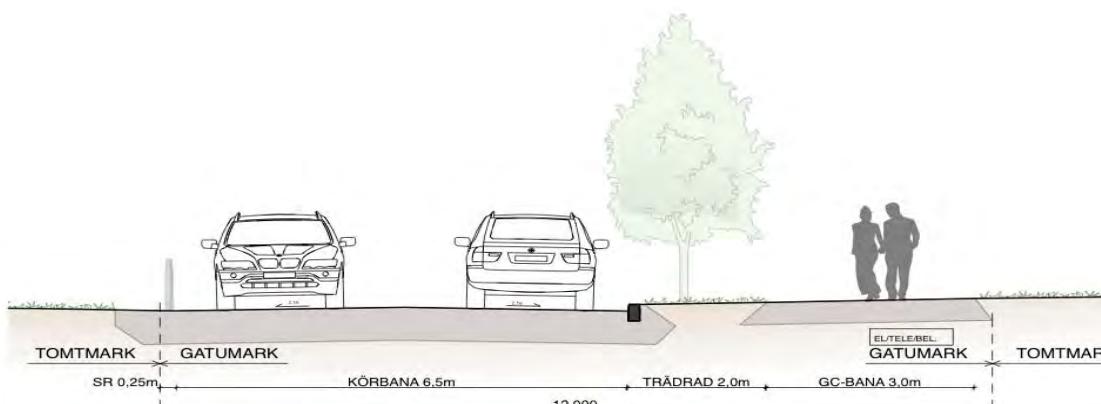
ÅWL Arkitekter



Principiell formning av trevägskorsning med farthinder i bostadsområdet, ÅWL Arkitekter

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





Principsektion för Storkällans väg

ÅWL Arkitekter

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

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Energi

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

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

Avgift

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

KONSEKVENSER

Behovsbedömning

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

Rekreation

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

Trygghet och säkerhet

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

Trafik

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

Buller

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

Landskapsbild

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

Natur

Lokal för rödlistad (nära hotad) insektsart - bibagge riskerar att påverkas av planförslaget. Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt eller djurarter berörs av planförslaget. Befintliga naturmiljöer tas i anspråk i relativt begränsad omfattning, då exploateringen främst berör redan ianspråktagen mark. En mindre del av det centrala skogspartiet (ca 10000 m²) tas dock i anspråk för bebyggelse. Detta område är idag planlagt för industri. Vissa värdefulla träd sparas i förslaget liksom delar av befintliga skogsbyggnader. För att minimera risken för slitage och ras kommer särskilda åtgärder att vidtas vid ett genomförande samt vid framtida skötsel. Vid framtida anläggnings- och skötselsatser skall hänsyn tas till arter som är knutna till f.d. grustäkten – område för detta har säkerställts i planförslaget.

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

Kulturmiljö

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

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

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

Gällande nationella miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet.

Dagvatten

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

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

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

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

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

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

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

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

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



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

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

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

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

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

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

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och anmälan

Bygglov och anmälan hanteras av bygglovenheten i Nacka kommun.

El

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

Fastighetsrätsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Detaljplanen styr i övrigt inte fastighetsbildning på kvartersmark för bostadsändamål.

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behövas för att genomföra planen.

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

Ledningsrätt

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

Servitut

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

Lantmäteriförrättningar

Kostnadsfördelning och ansvar för ansökan om förrättningar regleras i exploateringsavtal.

Tekniska åtgärder för att möjliggöra planförslaget

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

Ekonomiska frågor*Allmänna gator, park mm*

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

Vatten och avlopp

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

Bygglov

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

Marklösen

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

Planenheten

Andreas Totschnig
planchef

Sven Andersson
översiktsplanerare

Jerk Allvar
planarkitekt

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

Sammanställning av underlag och utredningar

Ältadalen – Förslag till utvecklingsplan (JW 2001)

Riskinventering (Structor 2009)

Bedömning av miljörisker (Structor 2009)

Dagvattenutredning (Sweco 2010)

Naturvärdeskartering avseende insektsförekomst (Ekologigruppen 2010)

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

Bullerutredning (Structor 2012)

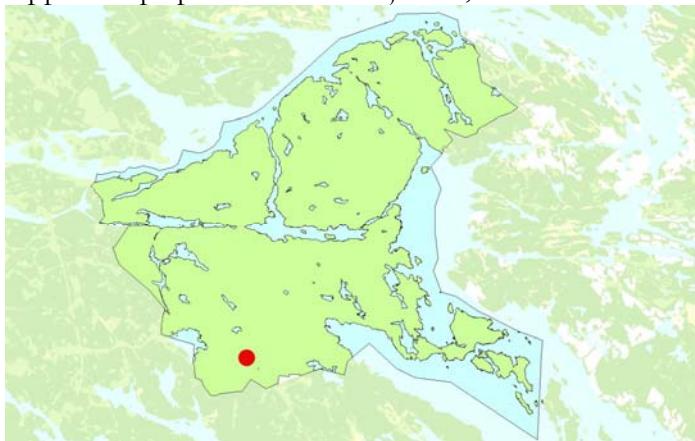
Arkeologisk utredning (Stockholms läns museum 2012)

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

MILJÖREDOVISNING

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

Upprättad på planenheten i maj 2013, reviderad i oktober 2013



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Naturvård/vegetation

Rekreation/friluftsliv

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förorenad mark

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Lokalklimat

Buller

Miljökvalitetsnormer för luft

Trygghet och säkerhet

Klimateffekter

SAMMANFATTNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

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

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

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

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Miljöredovisningen syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

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

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), Oscar Engle (VA och avfall) och Elisabeth Rosell (Park och naturenheten).

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

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

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

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

Utbyggnadsförslaget

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

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

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

NATURVÅRD/VEGETATION

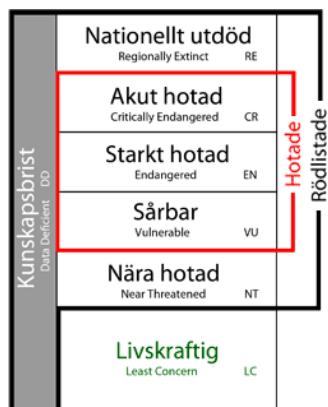
Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

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

Fakta - hotade och rödlistade arter Källa: Artdatabanken

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

De rödlistade arter som kategoriseras som endera CR, EN eller VU benämns *hotade*.

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

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

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

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

Utbyggnadsförslaget

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

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

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

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

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

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

REKREATION-FRILUFTSLIV

Kommunala mål - Översiktspolanen 2012

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

Utbyggnadsförslaget

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

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

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

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

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012 .

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

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

Kalvfjärden

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

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

Erstaviken

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

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

Strömmen

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

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

Utbyggnadsförslaget

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

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

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

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

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

FÖRORENAD MARK

Naturvårdsverkets generella riktvärden

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

Utbyggnadsförslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

LOKALKLIMAT

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

Utbyggnadsförslaget

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

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

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

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

Riktvärden för buller från vägtrafik

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

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

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation,

³ Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

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

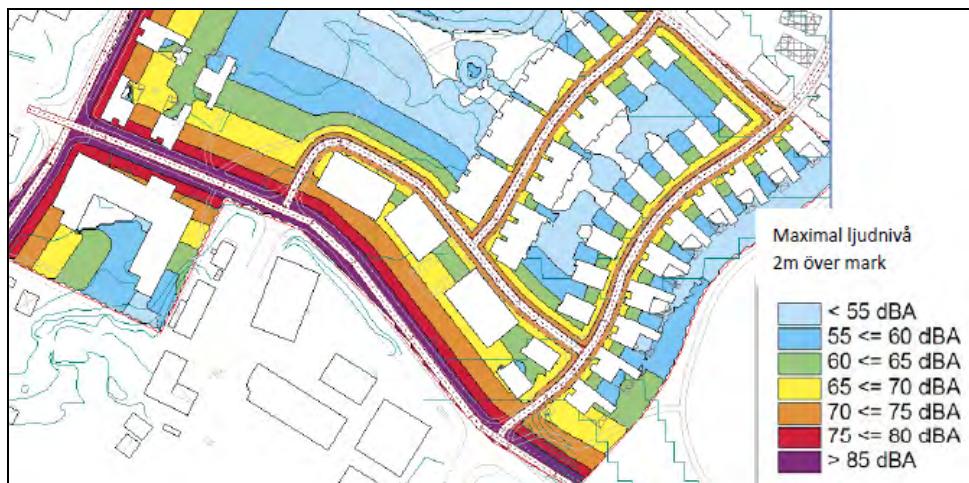
Utbyggnadsförslaget

Bilbuller

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

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

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



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

Industribuller

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

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

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

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

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

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

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

Kommunala mål - Översiktspolanen 2012

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

Fakta luft

- Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:
- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

Utbyggnadsförslaget

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

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

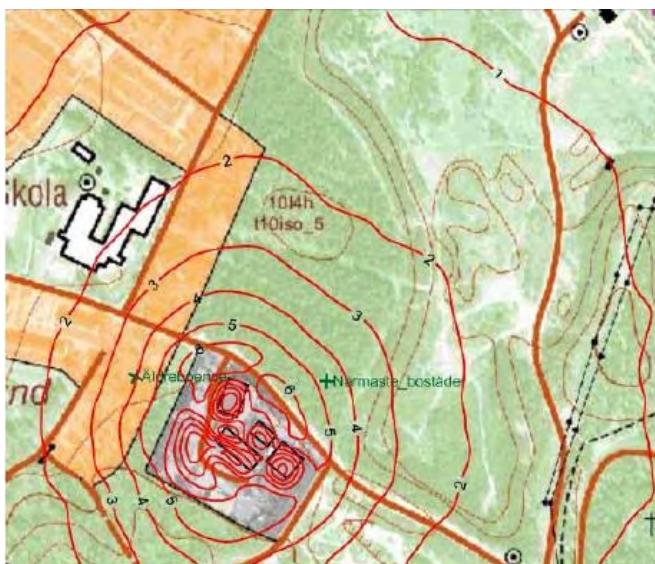
Utanför detaljplanområdet finns ett befintligt industriområde. Från en verksamhet (Nya Älta Galvan) förekommer utsläpp till luft av partiklar, främst bestående av zinkföreningar, och väteklorid. En spridningsberäkning har utförts under planarbetet (IVL 2011-01-20) för att undersöka om dessa utsläpp kan påverka människors hälsa negativt. Enligt denna spridningsberäkning är emissionerna av partiklar små, de bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormerna för PM₁₀ överskrids.

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

Det finns inte heller några gränsvärden eller normer för halter i utomhusluft för väteklorid. Med nuvarande produktion beräknas utsläppen av väteklorid inte uppnå ohälsosamma nivåer. Verksamheten tar inte i anspråk sin maximala produktionsvolym, men de kan när som helst öka sin produktion till den volym de har tillstånd för enligt Miljöskyddslagen. Vid en maximal produktion kan det vid ogynnsamma väder- och spridningsförhållanden uppstå halter (upp till 6 µg/m³) som är nära nivåer som bedöms kunna vara ohälsosamma (8 µg/m³). Dessa halter kan uppstå i industrins närområde. Närområdet sträcker sig enligt spridningsberäkningen till de allra mest södra delarna av planområdet. Se figur 1 sid 12 som redovisar det beräknade haltbidraget av väteklorid som 98-percentil för timmedelvärdet under ett år vid maximalt tillståndsgiven produktion. 98-percentil för timmedelvärde under ett år innebär att värdet underskrids under 98 % av årets timmar och överskrids under 2 % av årets timmar. Det innebär att halten i detta fall kan komma att överskridas 175 timmar under ett år.

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

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



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

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

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

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka.

Utbyggnadsförslaget

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

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

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

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

KLIMATEFFEKTER

Transportsektorns användning av fossila bränslen medför utsläpp av koldioxid som bidrar till klimatpåverkan. Mängden koldioxid som släpps ut är beroende av trafikmängder och hur väl trafikflödet fungerar. Köbildningar vid rusningstid med bilar som släpper ut avgaser riskerar att öka genom denna förtätning. Slutresultatet bedöms bli en ökning av utsläppen av klimatpåverkande gaser. Men inom detaljplanområdet har cykelvägar, promenadvägar planerats in, även cykelmöjligheterna till Älta Centrum och till kollektivtrafik har utretts.

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

Gångavståndet till Älta centrum är 1,5 - 2,5 km. Gångavståndet till och buss 840, 821 och 401 och närmaste livsmedelsbutik är 1 km eller mer. Av erfarenhet vet man att ett avstånd på max 500-600 m till en bra kollektivtrafikpunkt är avgörande för om en person väljer bilen eller inte. Vid avstånd längre än 1 km är det ofta en mycket liten andel som går eller cyklar⁴. För att underlätta för busstrafikanter kan även säkra cykelparkerings vara nödvändiga. Även utbyggnaden av infartsparkeringar vid goda kollektivtrafiklägen behöver bevakas.

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

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Jerk Allvar
Planarkitekt

⁴ Hållbarhetsprogram för detaljplan Ältadalen, Nacka kommun, 2011-02-08. Sid 8

UNDERLAG

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

Hållbarhetsprogram för detaljplan



Ältadalen, Nacka kommun

Version 2013-05-02

Welt



Förord

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

Innehåll

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

I. Inledning

I.1 Bakgrund

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

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

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

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

I.2 Detta program

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

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

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

2. Orientering om projektet

2.1 Detaljplaneområdet

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



Bild 1. Planområdet

2.2 Projektets organisation

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

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

Arkitekt programskiss: Olof Lotström ÅWL arkitekter

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

Bygg Herrar: NCC mfl

Hållbarhetsstöd: White arkitekter

2.3 Illustrationsplan

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



Bild 2. Illustration till detaljplan för Ältadalen, ÅWL arkitekter

3. Hållbarhetsmål för Ältadalen

3.1 Underlag – Ältadalen i sitt sammanhang

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

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

Faktaruta - Älta 2010

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

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

2,7% är arbetssökande (2,9% i Nacka)

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

30% bor i hyreshus (25% i Nacka)

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

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

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

Faktaruta - Sociala förutsättningar för Älta

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

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

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

Tryggt Det finns inga stora otrygghetsproblem

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

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

Faktaruta - Ekologiska förutsättningar för Älta

Omgivande natur Utmärkt närhet till Erstavik, Nackareservatet och Östersjön

Natur i området Utvecklingsbar, "porten till Erstavik"

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

Miljöanpassat boende Saknas i området, men efterfrågan ökar

Faktaruta - Strukturella förutsättningar för Älta

Kommunikationer De flesta arbetar utanför Älta och pendlar via bil.

44% av hushållen saknar bil!

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

Relativt goda cykelmöjligheter i området och till Stockholm

Vad innebär ny trafikplats på Tyresövägen för området?

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

Bebyggelsestruktur Mest småhus av varierande ålder, täthet och typ.

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

Faktaruta - Ekonomiska förutsättningar för Älta

Välbärgat Högre medelinkomst än Nacka och riket

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

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

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

3.2 Workshop

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

Faktaruta – deltagare på workshop

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

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

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



Figur 4. Bilder från workshop

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

Social Ekologisk Strukturell Ekonomisk

3.3 Övergripande hållbarhetsmål för Ältadalen

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

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

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

I. Mål för bostadsbebyggelsen

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

MÅL: Använd förnyelsebara, återvinningsbara, hållbara byggmaterial.

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

MÅL: Energieffektiv bebyggelse med exempel på långtgående utvecklingsprojekt.

MÅL: Låg livscykelkostnad för boende.

Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Varierande boendeformer, alternativ till småhusbebyggelse?

Energilösningar

Energieffektiva hus, passivhus

Hur målen tagits om hand i planförslaget

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

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

Fortsatt arbete för att uppnå målen

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

2. Mål för grönområden

MÅL: Skapa inkluderande mötesplatser.

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

Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Grönområde som mötesplats inom planområdet, tex. lekpark

Dagvattenhantering

Attraktiva och trygga grönområden i hela Älta

Bevarande och utveckling av ekologiska värden

Hur målen tagits om hand i planförslaget

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

Fortsatt arbete för att uppnå målen

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

3. Mål för lokal service

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

MÅL: Möjlighet till flexibilitet i planen för lokaler.

Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Utveckling av köpcentrumet (trivsamhet, attraktivitet)

Hur målen tagits om hand i planförslaget

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

Fortsatt arbete för att uppnå målen

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

4. Mål för transporter och kommunikation

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

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

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

Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Gång och cykelvägar, inom området och kopplingar till närliggande omr

Transportalternativ till egen bil, tex bilpooler

Kollektivtrafik, diskussion med SL

Hur målen tagits om hand i planförslaget

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

Fortsatt arbete för att uppnå målen

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

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

3.4 Koppling till kommunens riktlinjer för hållbart byggande

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

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

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

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

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

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

3.5 Handlingsplan – hur nå målen

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

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

4. Rutiner och ansvarsområden i det fortsatta arbetet

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

4.1 Projektledarens roll

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

4.2 Planarkitektenas roll

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

4.3 Byggherrens roll

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

4.4 Hållbarhetsplaner

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

4.5 Intern kommunikation

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

4.6 Extern kommunikation

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

4.7 Utbildning och kompetens

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

4.8 Uppföljning

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

4.9 Projektdokumentation

Kompletteras senare

Bilaga I. Avståndskartor till målpunkter

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

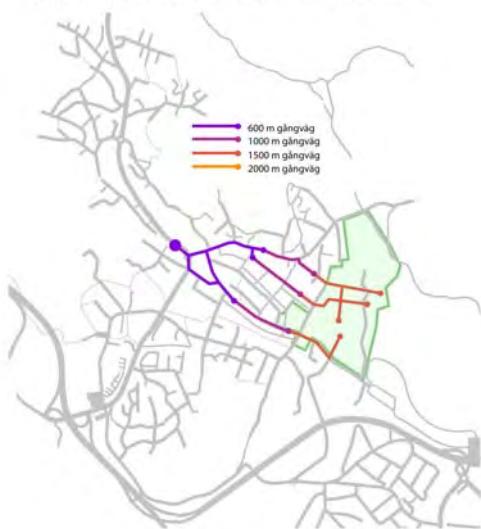


Bild 1. Gångavstånd till närmsta mataffär samt buss med relativt bra turtäthet i dagsläget. Ältadalen ligger i sin helhet 1 km eller mer från denna målpunkt.

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

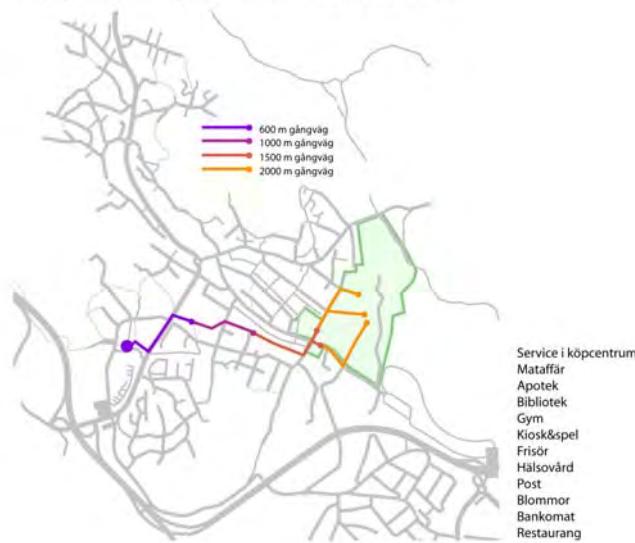


Bild 2. Gångavstånd från Ältadalen till Älta centrum med serviceutbud idag. Till större delen är avståndet 1,5-2,5 km, vilket innebär att bil- eller bussresa krävs för de allra flesta.

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



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





11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 342

Dnr KFKS 1997/125-214

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

Beslut

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

Ärendet

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

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

Ekonomiska konsekvenser

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

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2013-11-22

Bilagor:

Utlåtande, plankarta, planbeskrivning, illustrationsplan, miljöredovisning, hållbarhetsprogram

Yrkanden

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

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Anteckningar

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

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

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

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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna att kommunen har ingått exploateringsavtal med:

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

Sammanfattning

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

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

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



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

Bakgrund

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

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

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

Huvudsakligt innehåll i förslagen till exploateringsavtal

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

Avtalet innehåller

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

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



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

Ekonomiska konsekvenser

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

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

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

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

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

Bilagor

Bilaga 1 Exploateringsavtal med Johan Af Petersens med bilagor

Bilaga 2 Exploateringsavtal med NCC Boende AB med bilagor

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

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Fredrik Bengtsson

Projektledare/Exploateringsingenjör
Mark- och exploateringsenheten

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

§ 1 PARTER

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

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

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

Till avtalet hör följande handlingar:

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

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

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

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

§ 4 RAMAVTAL

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

§ 5 MARKÖVERLÅTELSE

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

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

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

§ 6 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

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

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

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

§ 7 FASTIGHETSBILDNING

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

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

§ 8 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

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

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

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

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

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas.

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

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

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

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

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

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

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

§ 10 MARKUPPFYLLNAD

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

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

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

§ 11 MARKFÖRORENINGAR

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

§ 12 VEGETATION

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

§ 13 GENOMFÖRANDEPLAN/TIDSPLAN/ETAPPINDELNING

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

§ 14 BYGGTRAFIK

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

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

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

§ 15 SAMORDNING

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

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

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

§ 16 ETABLERING

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

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

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

§ 17 SVARTARBETE

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

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

§ 18 ERSÄTTNING

18.1 Plankostnad mm

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

18.2 Ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar mm

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

Exploatören ska ersätta Kommunen för Exploatörens Andel av nedanstående kostnader:

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

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

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

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

18.3 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

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

§ 19 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

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

§ 20 GATUKOSTNADER

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

§ 21 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 22 SÄKERHET

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

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

§ 23 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

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

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

Inmätningarna ska utföras enligt Kommunens anvisningar.

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

§ 24 STOMPUNKTER

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

§ 25 TVIST

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

§ 26 KONTAKTORGAN

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

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 27 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

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

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

Nacka den den
Nacka kommun Exploatören

Bevittnas:

Bevittnas:

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV ÄLTA 10:1, ÄLTADALEN

§ 1 PARTER

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

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

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

Till avtalet hör följande handlingar:

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

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

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

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

§ 4 DETALJPLANE- OCH MARKANVISNINGSAVTAL

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

§ 5 TIPPAVTAL

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

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

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

§ 6 MARKÖVERLÅTELSE

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

Marköverlåtelserna mellan Exploatören och Kommunen ska genomföras på följande sätt.

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

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

Avbetalning av revers ska ske med

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

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

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

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

§ 7 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

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

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

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

§ 8 FASTIGHETSBILDNING

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

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

§ 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

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

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

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

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

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

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

§ 10 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

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

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

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

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

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

§ 11 MARKUPPFYLLNAD

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

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

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

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

§ 12 SKYDD AV VEGETATION

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

§ 13 GENOMFÖRANDEPLAN/TIDSPLAN/ETAPPINDELNING

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

§ 14 BYGGTRAFIK

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

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

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

§ 15 SAMORDNING

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

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

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

§ 16 ETABLERING

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

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

§ 17 SVARTARBETE

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

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

§ 18 ERSÄTTNING

18.1 Plankostnad mm

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

18.2 Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar mm

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

Exploatören ska ersätta Kommunen enligt följande:

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

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

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

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

18.3 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

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

§ 19 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

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

§ 20 GATUKOSTNADER

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

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

§ 21 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 22 SÄKERHET

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

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

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

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

Säkerheten ska nedskrivas i förhållande till erlagda betalningar.

§ 23 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

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

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

Inmätningarna ska utföras enligt Kommunens anvisningar.

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

§ 24 STOMPUNKTER

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

§ 25 TVIST

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

§ 26 KONTAKTORGAN

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

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 27 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

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

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

Nacka den

Solna den

För Nacka kommun

För NCC Boende AB

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

Bevittnas:

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

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

Bevittnas:

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

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR FASTIGHETEN ÄLTA 37:19, ÄLTADALEN

§ 1 PARTER

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

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

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

Till avtalet hör följande handlingar:

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

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

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

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

§ 4 RAMAVTAL

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

§ 5 MARKÖVERLÅTELSE

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

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

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

§ 6 FASTIGHETSBILDNING

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

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

§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

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

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

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

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

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

§ 8 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

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

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

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

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

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

§ 9 VEGETATION

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

§ 10 GENOMFÖRANDEPLAN/TIDSPLAN/ETAPPINDELNING

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

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

§ 11 BYGGTRAFIK

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

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

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

§ 12 SAMORDNING

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

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

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

§ 13 ETABLERING

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

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

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

§ 14 SVARTARBETE

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

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

§ 15 ERSÄTTNING

15.1 Plankostnad mm

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

15.2 Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar mm

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

Exploatören ska ersätta Kommunen med Exploatörens Andel av:

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

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

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

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

15.3 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

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

§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

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

§ 17 GATUKOSTNADER

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

§ 18 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 19 SÄKERHET

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

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

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

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

Inmätningarna ska utföras enligt Kommunens anvisningar.

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

§ 21 STOMPUNKTER

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

§ 22 TVIST

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

§ 23 KONTAKTORGAN

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

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 24 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

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

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

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

Nacka den
Nacka kommun

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

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

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

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

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

Tilläggsavtal nr I till Genomförandeavtal för förlängning av Tvärbanan inom Nacka kommun

Stadsbyggndsprojekt 9227, fastigheten Sicklaön 83:32

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Kommunen och Stockholm Vatten AB (SVAB) har konstaterat att tillkommande strategiska ledningsarbeten i korsningen Sicklavägen, Uddvägen/Båtbyggargatan, som inte beror på utbyggnaden av Tvärbanan, behöver ske samordnat med Tvärbanans utbyggnad.

I december 2013 tecknades ett genomförandeavtal avseende Tvärbanans utbyggnad inom Nacka kommun mellan kommunen och AB Storstockholms Lokaltrafik genom Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting. Med anledning av de tillkommande strategiska ledningsarbetena håller ett tilläggsavtal (Tilläggsavtal nr 1) på att upprättas. Eftersom Tilläggsavtalet inte är helt klart behandlas ärendet som ett informationsärende i KSSU den 9 december 2014 för att sedan beslutas i kommunstyrelsen den 12 januari 2015 kommunfullmäktige den 2 februari 2015.

Trafikförvaltningen har tagit fram en kalkyl för tilläggsarbetet, total kostnad för tilläggsarbetet är bedömd till 14 679 670 kr exkl moms. I samband med nästa tertialbokslut kommer projektet begära utökad budget för de tillkommande strategiska ledningsarbetena. Kostnaden för de strategiska ledningsarbetena kommer i förlängningen belasta VA-kollektivet i Nacka och Stockholm Vatten AB och därmed inte innebära någon nettoförändring för stadsbyggndsprojektet Tvärbanan.



Ärendet

Nacka kommun och Stockholm Vatten AB (SVAB) har i korsningen Sicklavägen, Uddvägen/Båtbyggargatan ett antal befintliga VA-ledningar som måste uppgraderas och läggas om. Vidare krävs vissa ledningsomläggningar inom kommunen beroende av bland annat ny kontorsbebyggelse längs Uddvägen (Kontor Uddvägen, stadsbyggnadsprojekt 9218). För karta över det aktuella området, se bilaga 1. Kommunen och SVAB har konstaterat att tillkommande strategiska ledningsarbeten, som inte beror på utbyggnaden av Tvärbanan, behöver ske samordnat med tvärbanans utbyggnad.

I december 2013 tecknades ett genomförandeavtal avseende Tvärbanans utbyggnad inom Nacka kommun mellan kommunen och AB Storstockholms Lokaltrafik genom Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting. Med anledning av de tillkommande strategiska ledningsarbetena håller ett tilläggsavtal (Tilläggsavtal nr 1) på att upprättas. Eftersom Tilläggsavtalet inte är helt klart behandlas ärendet som ett informationsärende i KSSU den 9 december 2014 för att sedan beslutas i kommunstyrelsen den 12 januari 2015 kommunfullmäktige den 2 februari 2015.

Tilläggsavtalet nr 1 reglerar parternas åtaganden för de tillkommande strategiska ledningsarbetena. Tilläggsavtalet omfattar följande arbeten:

- Anläggande av nya VA-ledningar med tillhörande grundförstärkning i korsningen Sicklavägen – Uddvägen/Båtbyggargatan.
- Ny VA-ledning i Fannys väg för Nackas framtida uppgradering av VA-nätet.
- Nya vattenledningar i lokalgatan intill planerad kontorsbebyggelse mellan Sicklaön 346:1 och Sicklaön 82:1.
- Justerade lägen för del av fjärrvärmceledning vid Uddvägens anslutning mot Sicklavägen till följd av Nacka kommuns nya anslutningar av vatten och avlopp till SVAB.

Omfattningen av de tillkommande strategiska ledningsarbetena framgår av bilaga 2, blad 1-5.

Detaljplanen för Tvärbanan blev antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 2014. Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen som har avslagit ärendet. Besked inväntas nu om detaljplanen överklagats vidare till Mark- och miljödomstolen. Möjlig byggstart för Tvärbanan kan ske våren 2015 med driftsättning av Tvärbanan sommaren 2017. Tidplanen beror dock på hur överklagandeprocessen fortlöper, vilket kan innebära ytterligare förseningar för utbyggnaden.

Ekonomiska konsekvenser

Trafikförvaltningen har tagit fram en kalkyl för tilläggsarbetet, total kostnad för tilläggsarbetet är bedömd till 14 679 670 kr exkl moms. En del av tilläggsarbetet kommer ske inom Stockholm stad, kostnad för dessa arbeten är bedömd till 3 145 700 kr exkl moms. Kommunen bekostar tilläggsarbetet med ett fast pris om 14 679 670 kr exkl moms. Avtal



med Stockholm Vatten AB avses tecknas för att reglera kostnaden på 3 145 700 kr för de arbeten som sker inom Stockholm stad.

Budget för stadsbyggnadsprojektet Tvärbanan är ca 50 miljoner kronor och beslutad i kommunfullmäktige. I samband med nästa tertialbokslut kommer projektet begära utökad budget för dessa tillkommande strategiska ledningsarbeten. I tidigare tertialbokslut framkommer det att projektbudgeten behöver utökas för de strategiska ledningsarbetena. Det har inte funnits en kalkyl över kostnaderna förrän nu. Kostnaden för de strategiska ledningsarbetena kommer i förlängningen belasta VA-kollektivet i Nacka och Stockholm Vatten AB. Det kommer därmed ge en intäkt i stadsbyggnadsprojektet för Tvärbanan på 14 679 670 kr exkl. moms vilket innebär att det inte blir någon nettoförändring för projektet.

Bilagor

Bilaga 1 – Karta

Bilaga 2 – Omfattning av tillkommande strategiska ledningsarbeten (blad 1-5)

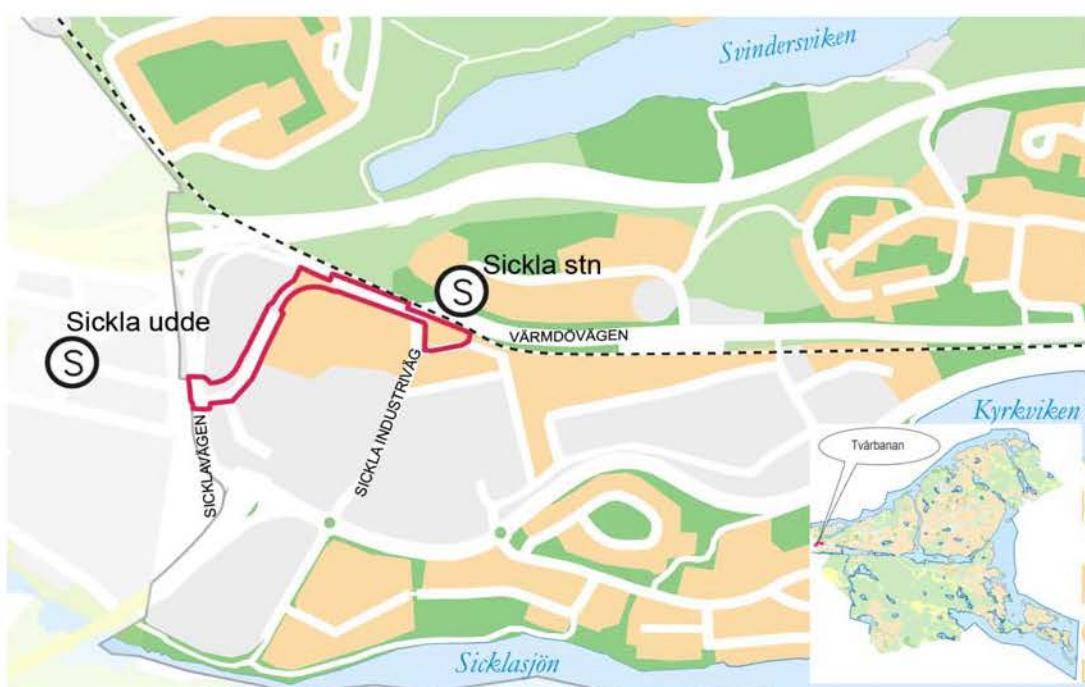
Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton

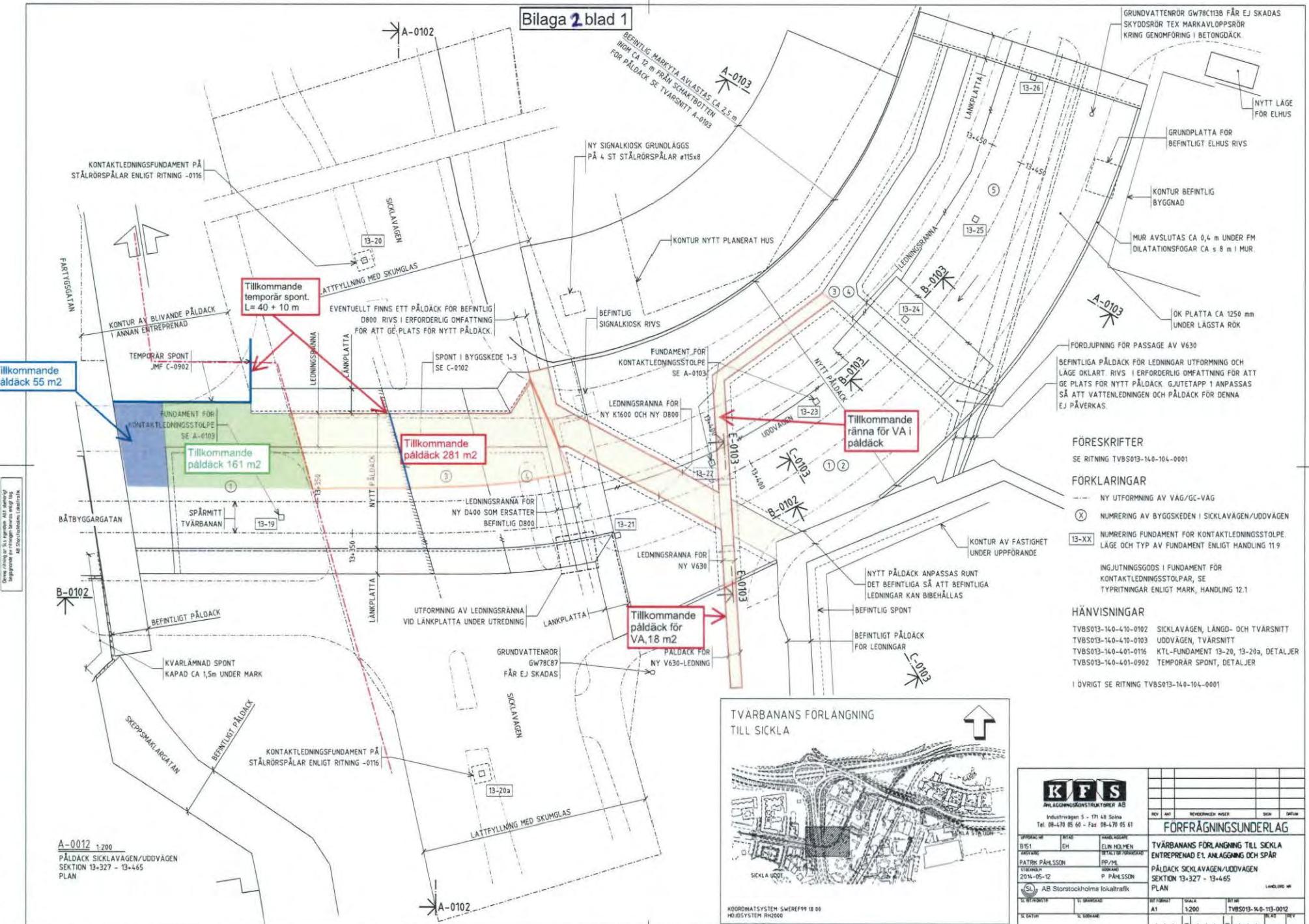
Mark- och exploateringschef

Caroline Cederholm

Projektledare



Bilaga 2 blad 1

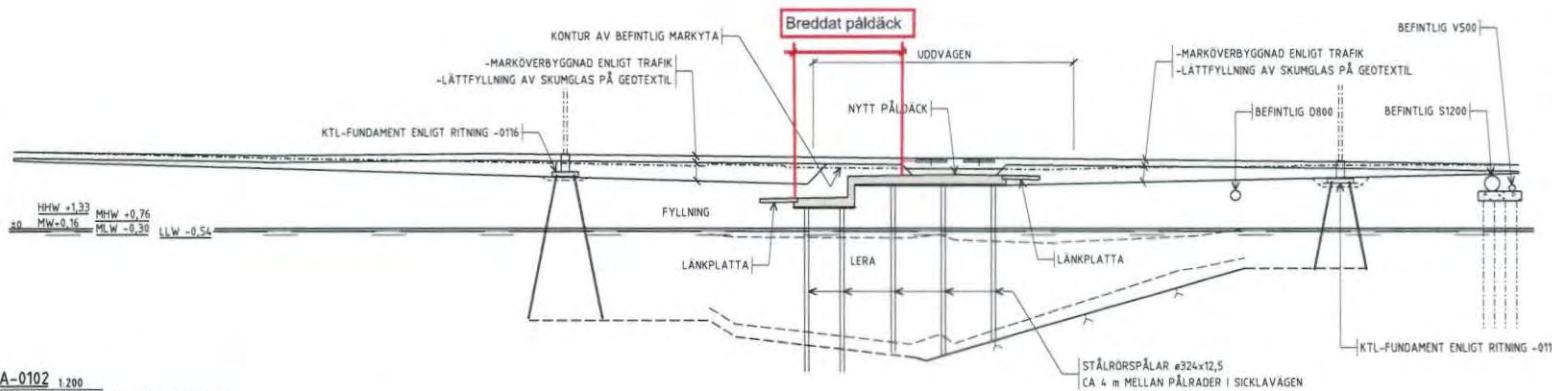


Bilaga 2 blad 2

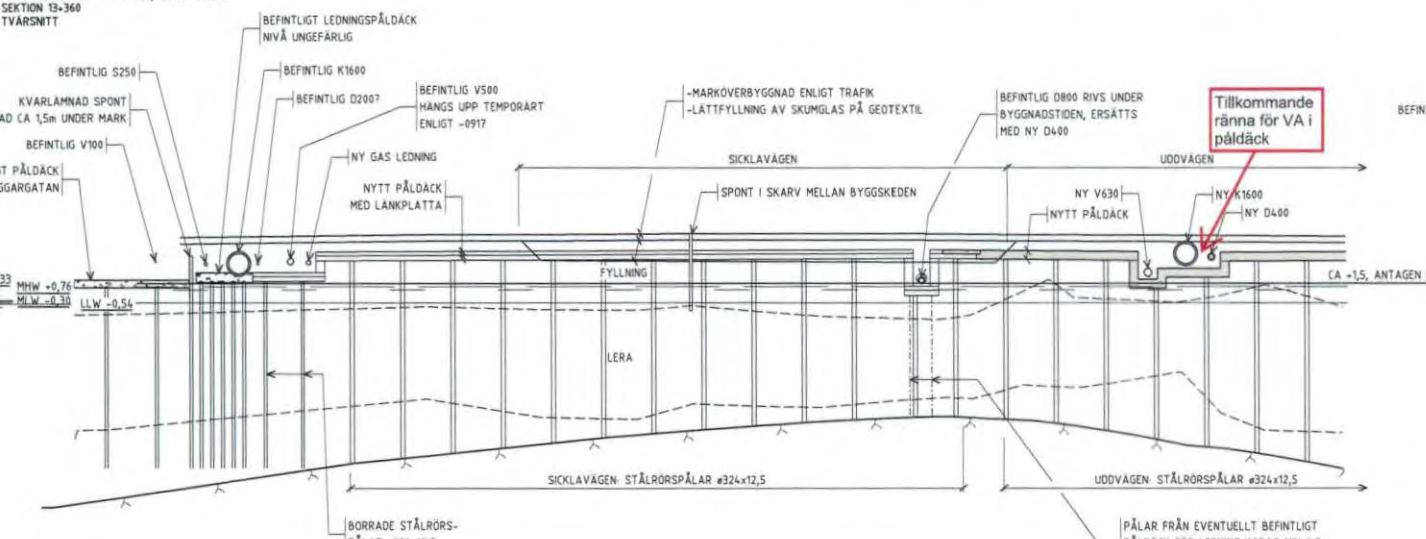
FÖRESKRIFTER
SE RITNING TVBS013-140-104-0001

FÖRKLARINGAR
LANGOMÄTNING AVSER NORRA SPÅRET

HÄNVISNINGAR
TVBS013-140-113-0012 SICKLAVÄGEN, PLAN
I ÖVRIGT SE RITNING TVBS013-140-104-0001



A-0102 1:200
PÄLÄCK OCH LÄTTFYLNING, SICKLAVÄGEN
SEKTION 13+360
TVÄRSNITT

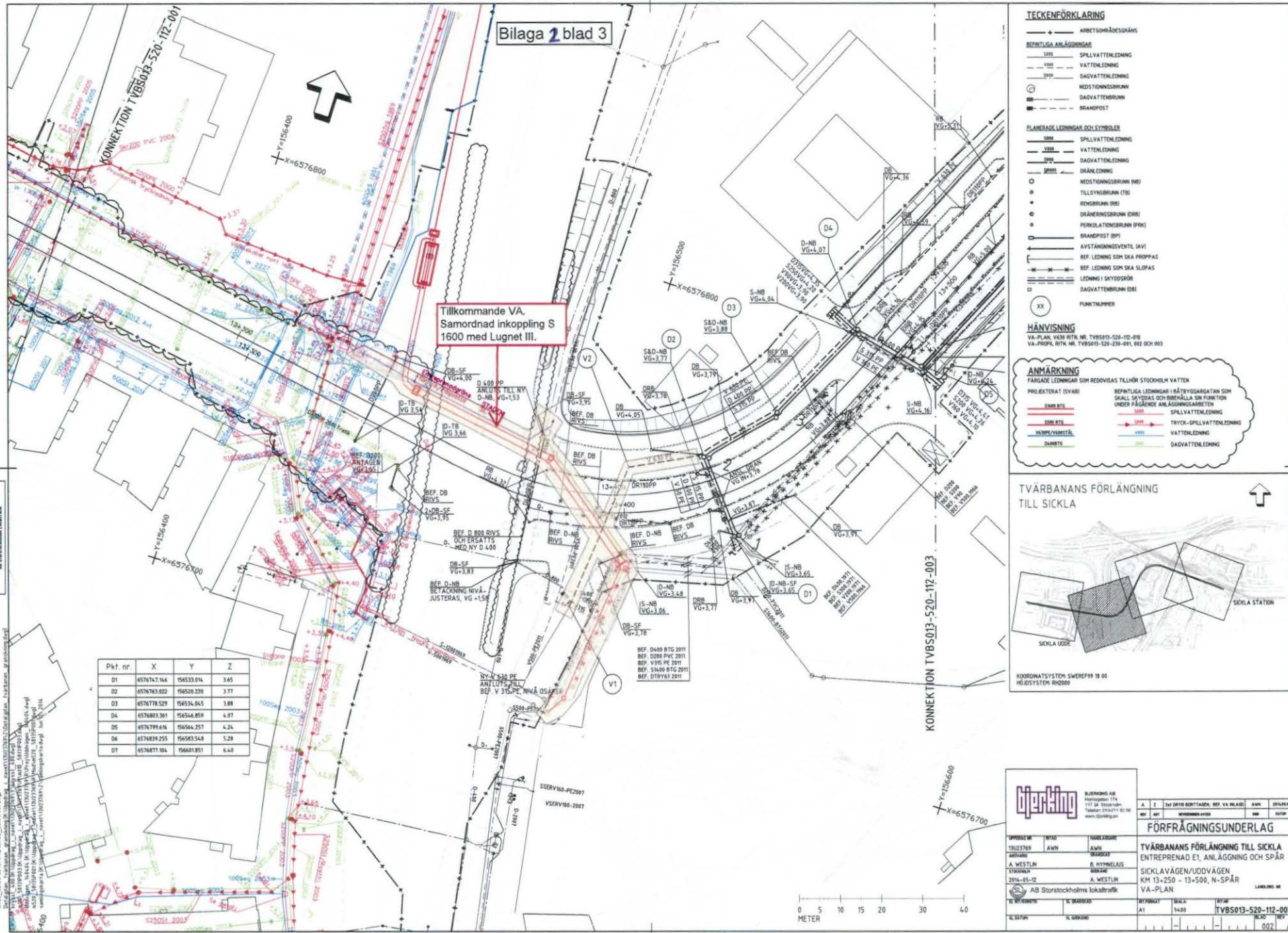


LANGOMÄTNING N-SPÄR

13+320 13+340 13+360 13+380 13+400

B-0102 1:200
PÄLÄCK OCH LÄTTFYLNING, SICKLAVÄGEN
SEKTION CA 13+320 - 13+410
LANGDSNITT

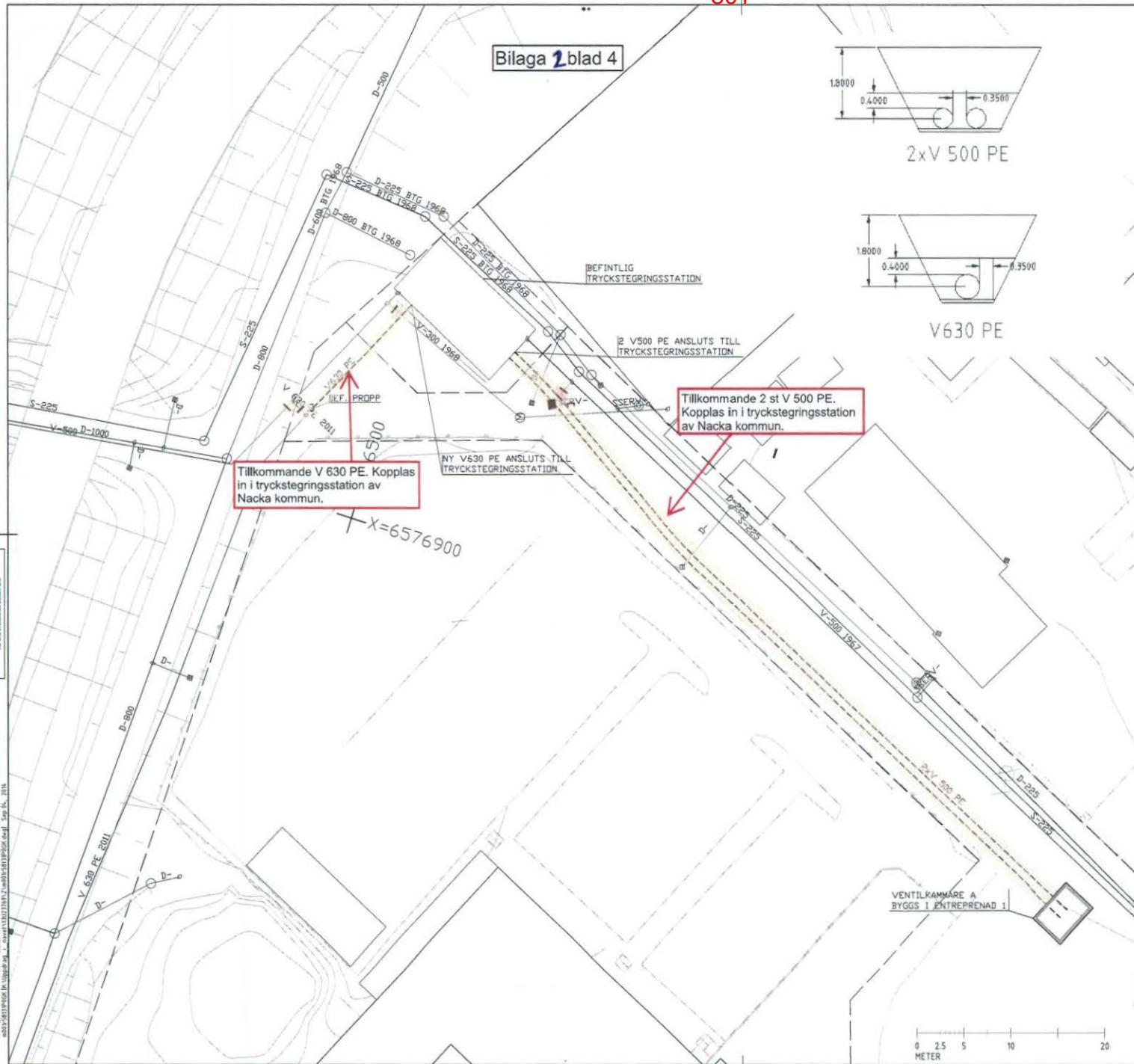
K/F/S		INDUSTRIEN 5 - 171 46 Solna		Tel: 86-476 05 68 - Fax: 86-479 05 61	
UPPGÅNG NR.	BEVARA	MANUELL	ELIN HOLMEN	REVIS	MÄT
0151	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0152	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0153	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0154	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0155	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0156	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0157	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0158	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0159	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0160	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0161	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0162	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0163	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0164	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0165	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0166	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0167	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0168	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0169	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0170	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0171	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0172	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0173	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0174	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0175	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0176	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0177	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0178	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0179	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0180	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0181	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0182	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0183	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0184	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0185	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0186	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0187	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0188	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0189	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0190	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0191	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0192	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0193	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0194	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0195	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0196	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0197	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0198	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0199	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0200	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0201	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0202	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0203	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0204	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0205	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0206	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0207	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0208	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0209	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0210	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0211	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0212	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0213	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0214	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0215	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0216	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0217	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0218	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0219	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0220	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0221	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0222	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0223	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0224	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0225	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0226	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0227	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0228	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0229	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0230	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0231	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0232	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0233	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0234	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0235	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0236	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0237	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0238	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0239	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0240	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0241	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0242	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0243	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0244	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0245	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0246	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0247	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0248	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0249	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0250	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0251	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0252	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0253	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0254	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0255	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0256	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0257	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0258	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0259	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0260	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0261	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0262	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0263	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0264	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0265	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0266	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0267	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0268	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0269	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0270	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0271	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0272	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0273	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0274	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0275	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0276	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0277	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0278	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0279	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0280	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0281	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0282	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0283	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0284	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0285	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0286	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0287	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0288	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0289	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0290	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0291	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0292	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0293	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0294	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0295	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0296	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0297	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0298	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0299	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0300	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0301	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0302	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0303	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0304	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0305	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0306	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0307	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0308	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0309	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0310	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0311	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0312	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0313	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0314	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0315	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0316	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0317	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0318	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0319	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0320	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0321	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0322	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0323	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0324	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0325	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0326	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0327	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0328	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0329	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0330	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0331	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0332	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0333	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0334	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0335	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0336	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0337	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0338	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0339	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0340	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0341	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0342	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0343	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0344	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0345	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0346	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0347	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0348	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0349	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0350	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0351	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0352	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0353	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			
0354	EH	ELIN.HOLMEN@KFS.SE			



192

301

Bilaga 2 blad 4



TECKENFÖRKLARING

BEFINTLIGA ANLÄGGNINGAR

S900	SPILLVATTENLEDNING
V906	VATTENLEDNING
D906	DAGVATTENLEDNING
NEJDISTNINGSSÄRAN	
 DAGVATTENBRUNN	
 BRANDPOST	

PLANERADE LEDNINGAR OCH SYMBOLER

HÄNVISNING

ANMÄRKNIN



ARBETSMATERIAL 20140904

björking		BJÖRKING AB Postboks 174 171 07 Rosersberg Telefon: 070-21 80 00 www.bjorking.se																											
		<input type="checkbox"/> NY	<input type="checkbox"/> NYET	NYHETSFRÅGAN AVHÖR																									
				<input type="checkbox"/> NY	<input type="checkbox"/> NYET																								
BYGGHANDLING																													
TVÄRBANANS FÖRLÄNGNING TILL SICKLA																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">UPPLÄRS NR.</td> <td style="width: 33%;">BTÄD</td> <td style="width: 33%;">NAME/ADRESSE</td> </tr> <tr> <td>13U27169</td> <td>DEA</td> <td>DEA SVERIGE</td> </tr> <tr> <td colspan="3">A. WESTLUND</td> </tr> <tr> <td colspan="3">STRÖMBERG</td> </tr> <tr> <td colspan="3">GUSKBOLE</td> </tr> <tr> <td colspan="3">2014-09-04</td> </tr> <tr> <td colspan="3">A. WESTLUND</td> </tr> <tr> <td colspan="3">SL AB Storstockholms lokaltrafik</td> </tr> </table>						UPPLÄRS NR.	BTÄD	NAME/ADRESSE	13U27169	DEA	DEA SVERIGE	A. WESTLUND			STRÖMBERG			GUSKBOLE			2014-09-04			A. WESTLUND			SL AB Storstockholms lokaltrafik		
UPPLÄRS NR.	BTÄD	NAME/ADRESSE																											
13U27169	DEA	DEA SVERIGE																											
A. WESTLUND																													
STRÖMBERG																													
GUSKBOLE																													
2014-09-04																													
A. WESTLUND																													
SL AB Storstockholms lokaltrafik																													
VA-PLAN																													
LÄNGBERGS NR.																													
SL. MÄRITHE	SL. BEGRÄNSNING	NY/FÖRHÄR	SLÄK:	NY/ÄR:																									
SL. DATUM	SL. BEGÄRDE:	A1	1290	TVBS043-520-112-005																									
		-	-	BLAS:	NYE																								
				005																									

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnadspromemoria för Lännbohöden stadsbyggnadsprojekt 953 I

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för Lännbohöden och ger mark- och exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning av tillstyrkan i tekniska nämnden.

Sammanfattning

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1 nära Fisksätra centrum i Saltsjöbaden. Fastigheten ägs av Nacka kommun och var tidigare be-byggd med en skola, Lännskolan. Detaljplanen medger sex flerbostadshus i fyra våningar, som utgörs av 84 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. Planen medför att Erstavik 26:19 behöver indelas i två fastigheter. Den ena har markanvändning park och är kvar i kommunal ägo. Den andra delen är kvartersmark för bostäder och har överlätts till exploateren.

De befintliga gångvägarna behålls. En gc-väg byggs längs Fidravägen för att personer med funktionshinder ska kunna nå Lännbohöden utan bil.

De allmänna anläggningarna beräknas bli tre mkr dyrare än beslutad budget. Eftersom exploateren bekostar de allmänna anläggningarna kommer också inkomster/intäkter att öka med tre miljoner kronor. Prognoserna är samma som för gällande budget +22,9 mkr.



Bilagor

Bilaga 1 - Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 - Projektbudget

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Björn Bandmann

Projektledare

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt 953 I Lännbohöjden

Innehåll

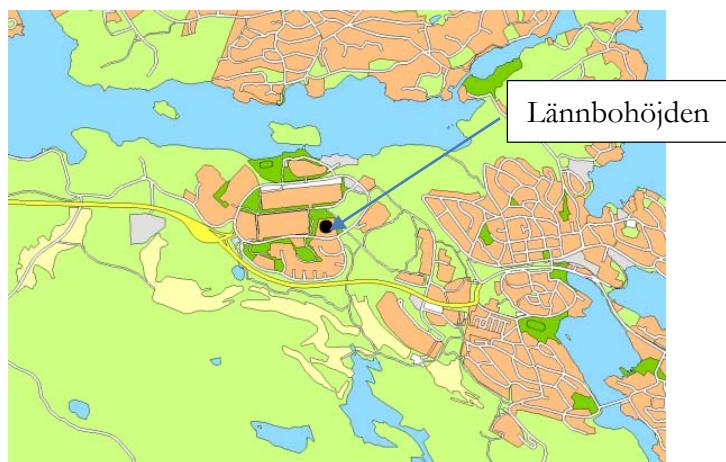
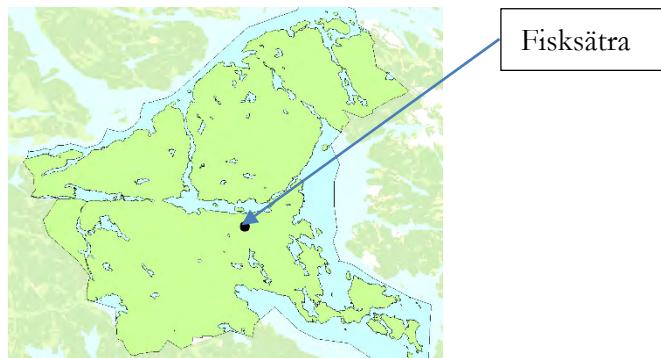
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	3
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	4
Uppföljning av planer.....	5
Problem och möjligheter.....	5
Förslag till beslut.....	6

Sammanfattning

Bakgrund syfte och mål med projektet

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1 nära Fisksätra centrum i Saltsjöbaden. Fastigheten ägs av Nacka kommun och var tidigare bebyggd med en skola, Lännsboskolan. Planen syftar till att skapa förutsättningarna för ett bostadsområde med flerbostadshus i 4 våningar, som innehåller 84 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. Exploatören (BoKlok) har föreslagit bostadsrätter som upplåtelseform. De sex bostadshusen, varav två är sammanbyggda, formar sig kring en höjd med naturmark och berghällar i fastighetens mitt. Bevarandet av hällmark på gården och marklov för fällning av större ekar och tallar, säkerställs genom planbestämmelse. Särskilda planbestämmelser anger vilka ljudnivåer som är acceptabla. Planen medför att Erstavik 26:19 behöver indelas i två fastigheter. Den ena har markanvändning park och är kvar i kommunal ägo. Kvartersmarken för bostäder har överläts till exploitören.

Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännsbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig. En gc-väg byggs längs Fidravägen för att personer med funktionshinder ska kunna ta sig till Lännsbohöjden utan bil.





Status på projektet

Delprojekt 1, Detaljplan

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2014-02-03

Detaljplanen vann laga 2014-03-05

Delprojekt 2, Detaljplan, exploateringsavtal

Exploateringsavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2014-02-03. Exploateringsavtalet

vann laga kraft 2014-03-05

Delprojekt 3, projektering

Projektering av allmänna anläggningar utförs av vägenheten och påbörjades i juni 2014 och beräknas vara färdig 1 december 2014.

Delprojekt 4, utbyggnad av allmänna anläggningar

Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska ske innan byggnation av flerbostadshusen för att angränsande område ska kunna utnyttja gång- och cykelvägar i området. Enligt beräknad tidplan kan delar av den projekterade utbyggnaden påbörjas 1:a kvartalet 2015.

Delprojekt 5, rättsligt genomförande

En fastighetsreglering där kommunens mark överförs till BoKlok är avslutad. Ett köpebrev upprättas så snart köpeskillingen för köp av kommunens fastighet har kommit kommunen tillhanda.



Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Uppföljning gentemot start-PM

Syftet med detaljplanen var att ersätta det befintliga skolområdet uppe på höjden med en flerbostadshusbebyggelse medan övriga delar av befintlig naturmark, gångvägar och lekplatser i dalgången, samt gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten skulle bibehållas för allmänheten.

Exploatören Skanska Nya Hem AB hade förslagit en bebyggelse i fyra våningar som innehöll 114 lägenheter.

I planarbetet skulle prövas hur en ny bebyggelse lämpligen kunde utformas och placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning. Vidare skulle prövas hur bostadsområdets angöring, parkering och övriga miljö skulle anordnas. Byggstart kunde ske tidigast 3:e kvartalet 2009.

På begäran från exploitören beslutade kommunen att vänta med att påbörja planarbetet till våren 2011 på grund av en omorganisation hos Skanska. Skanska påbörjade planarbetet tillsammans med kommunen och detaljplanen gick ut på samråd. Inför utställningen meddelade Skanska att man inte kunde räkna hem projektet och överlätt exploiteringen till Skanskas dotterbolag BoKlok. Kommunen godkände begäran från Skanska av partnerbyte från Skanska till BoKlok 2012. Planen som vann laga syftar till att skapa förutsättningarna för ett bostadsområde med sex flerbostadshus i 4 våningar och utgörs av 84 lägenheter fördelade på 2-4 rum och kök. Allmän plats med gångvägar, och parkmark bibehålls enligt start-PM. En ny gc-väg byggs längs Fidravägen för att personer med funktionshinder ska kunna ta sig till Lännsbohöjden utan bil.

Utbyggnad av de allmänna anläggningarna beräknas påbörjas 1:a kvartalet 2015 och byggnationen av bostadshusen på kvartersmarken påbörjas sommaren 2015.

Uppföljning gentemot senare politiskt fattade beslut i projektet.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen 3 februari 2014. Ingen sakágare överklagade. Detaljplanen vann laga kraft 5 mars 2014.

Uppföljning gentemot senast beslutade budget för projektet, ev ny prognos.

Kostanden förväntas öka med tre miljoner, då de allmänna anläggningarna förväntas bli tre miljoner dyrare än budget. Eftersom exploitören bekostar de allmänna anläggningarna kommer också inkomster/intäkterna också öka med tre miljoner. Prognosen är samma som för gällande budget + 22,9 mkr.



Kostnader för respektive part i genomförandeskedet

Exploatören bekostar projektering, utbyggnad och nedlagd tid i genomförandeskedet i samband med utförandet av de allmänna anläggningarna som trappa, GC-väg längs Fidravägen och nya VA-ledningar.

Exploatören bekostar utbyggnaden på kvartersmark och anslutningsavgift för vatten och avlopp.

Kommunens drift och underhållskostnader

Beräknade driftkostnader för Lännbohöjden uppgår till 66000 kronor på årsbasis för parkmark och 10000 kronor för VA och dagvatten.

Uppföljning och redovisning av målområden för hållbart byggande.

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

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

Lännbohöjden ligger nära både buss och tågtrafik. Dagvattnet får god kvalitet då dagvattenavrinningen förses med oljeavskiljare. En bullerutredning är utförd och vissa lägenheter i bostadshusen anpassas därefter. Marken har använts på ett effektivt sätt där en avvägning mellan byggbart mark och grönytor har gjorts på såväl kvartersmark som på allmän platsmark. Därmed har målen för hållbart byggande uppfyllts.

Uppföljning av planer

Uppföljning av tidigare beslutad tidplan

Detaljplanen vann laga kraft 5 mars 2014. Arbetet med projektering av allmänna anläggningar har pågått sedan 2:a kvartalet 2014 och avslutas 4:e kvartalet 2014. Upphandling av entreprenör kan ske i 4:e kv. 2014. Entreprenören kan då påbörja utbyggnaden 1:a kvartalet 2014.

Problem och möjligheter

Konsekvenser för fastighetsägare och boende



Under utbyggnadstiden kan omkringboende komma att påverkas av utbyggnaden med avseende på sprängningsarbeten, transporter av massor, berg m.m. samt vissa tillfälliga avstängningar av gata för att färdigställa utbyggnaden. De som bor i Båthöjden som ska gå till Fisksätra centrum går på bron över Fidravägen och sedan gångväg och trappa ner till centrum. Denna väg kommer att byggas först och vara klar då arbeten på kvartersmark startar. Detta för att vägen till centrum inte ska blockeras.

En gc-väg byggs längs Fidravägen för att personer med funktionshinder ska kunna tas sig till Lännsbohöjden.

Analys av risker avseende tid, kostnader och resultat/mål.

Någon risk gällande tidsplaneringen och tidsförskjutning för allmänna anläggningar finns inte. Byggnationerna kan påbörjas efter årsskiftet 2014/2015 beroende på väder och om vi har en entreprenör som fått tilldelning av entreprenaden. Den risk som finns att exploaterens byggnationer på kvartersmark försenas är om inte tillräcklig många intressenter finns för projektet. Då förskjuts byggstarten.

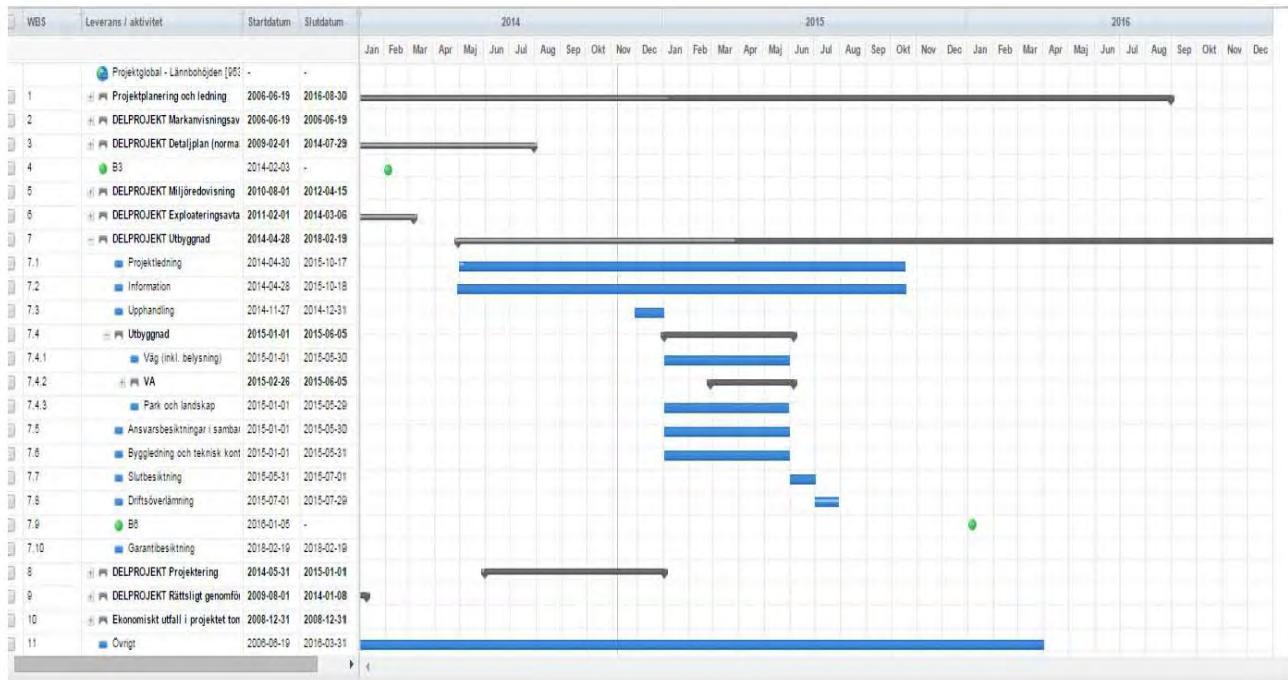
Förslag till beslut

- Styrelsen ska behandla PM:et och ge klartecken att lägga fram det till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för beslut.
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM
- Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM.

Bilagor:

Bilaga 1 Projektekonomi (Port N)

Bilaga 2 Detaljerad tidsplan (Port N)



Projekttyp Byggherremedverkan
Projektledare Björn Bandmann, Exploateringsenheten
Pågående fas Projektering

Beslut startPM 2008-02-11
Startbeslut projekt 2009-02-01
Detaljplan antagen 2014-02-03
Startbeslut genomförande 2014-08-28
Beslut utbyggnadsPM 2015-01-05
Driftöverlämning 2016-01-05
Beslut projektavslut 2016-08-31

Projektet övergick hösten 2007 till ett exploateringsprojekt. Syftet med projektet är att ersätta befintligt skolorområde med en flerbostadsbebyggelse medan övriga delar av fastigheten bibehålls för allmänheten. Exploatören, Skanska nya hem AB, har föreslagit bebyggelse i 4 våningar, totalt 117 lgh. Markpriset bestäms i samband med exploateringsavtal och utgår från medgiven byggrätt samt pris per kvm BTA som exploatören erbjudit vid markanvisningstävlingen. Program och detaljplaneavtal med markanvisning finns, start PM godkändes februari 2008. Därefter har ett uppehåll i arbetet gjorts på initiativ från exploatören. Återupptagande av planarbete har påbörjats i mars 2011 och samråd hölls november 2011. Ny exploatör BoKlok har övertagit projektet. I projektet föreslås idagsläget ca 80 lägenheter. Utställningen pågick under juli och augusti 2013. Antagandehandlingar och exploateringsavtalet vann laga kraft 5 mars 2014. Projektering av allmänna anläggningar och planering av husbyggnationerna

Start-slut	2006-06-19 - 2018-02-19
Byggherre	BoKlok Housing AB
Kvadratmeter BTA	
Totalt antal lägenheter	84
Antal lägenheter per år (År:antal lgh)	2015:42 2016:42
Verksamheter - kvadratmeter BTA	
Tomtarea kvadratmeter	17000
Nyanlagd gata kvadratmeter	
Nyanlagd gata, löpmeter	
Gatukostnad andel 1,0:tkr	
Nyanlagd park, kvadratmeter	
Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter	
Markförsäljning totalt	20900000
Markförsäljning (År: tkr)	2008: 2000 2014: 18900

Totalt (tkr)	Nettoinvesteringar (tkr)					
	Budget	Prognos	Verksamhet	Budget	Prognos	
Inkomster	24294	26294	Gata+park	-138	-138	
Intäkter	2200	3200	VA	-68	-1068	
Utgifter	-3595	-6595	Planläggning	458	458	
Netto	22899	22899	Mark	20557	20557	
			Övrigt	-110	-110	
			Summa	20699	19699	

Lägesrapport 2014-08-20

Typ	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Exploatör BoKlok följer tidplanen och planerar att påbörja byggnationen av flerbostadshusen 1 juni 2015. Allmänna anläggningarna påbörjas 1 mars 2015.	Ingen åtgärd
Kostnad	●	Utbyggnaden av allmänna anläggningarna beräknas öka till 5 mkr. gentemot tidigare beslutad budget T1. Detta bekostas av BoKlok.	Detta påverkar inte nettobudgeten T2

Produkt

Lägesbeskrivning

Exploatören BoKlok helägt dotterbolag till Skanska har övertagit projektet. Antagande handlingar för projektet och exploateringsavtal beslutas av KF 5 mars 2014. Exploatören BoKlok har för avsikt att hålla tidplanen som tidigare exploatör utlovat. Byggnationen påbörjas dock något senare än beräknat då BoKlok måste ha sålt minst 40 % av lägenheterna innan projektet startar. Byggnationen av allmänna anläggningar påbörjas 1 mars 2015 och byggnation av flerbostadshusen påbörjas 1 juni 2015.

Kommunstyrelsen

Finansiering och samordning av arbeten med bussgator och huvudleder

Motion den 15 april 2013 av Christina Ståldal, Mikael Carlsson, Johan Kjellman (NL)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det som föreslås i motionen stämmer överens med dagens arbetsmetoder och antagen gatukostnadspolicy. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

Nacka kommun finansierar om- och utbyggnad av gator och andra allmänna platser genom att de fastighetsägare som får nytta av förbättringarna även betalar för dem.

Gatukostnadspolicyn innebär bland annat att den extrastandard på en väg som gör den till en exempelvis bussgata betalas av kommunen. Policyn innebär även att fastighetsägarna inte betalar mer för vägen än det som presenteras vid granskning uppräknat med index.

I samband med ombyggnationen av vägarna i ett område sker som regel även en utbyggnad av vatten-, avlopp- samt dagvattensystem.

Nackalistan vill i sin motion:

- Att åtminstone stora genomfartsvägar med t ex busstrafik självklart enbart ska betalas av kommunen och inte enskilda fastighetsägare
- Att maximal samordning ska ske vid byggen av diken och rörläggning
- Att överenskommen avgift ska gälla

Samtliga punkter som motionen tar upp stämmer överens med de policydokument och arbetsmetoder som idag används.

Förslagen i motionen

Nackalistan vill i sin motion:



- Att åtminstone stora genomfartsvägar med t ex busstrafik självklart enbart ska betalas av kommunen och inte enskilda fastighetsägare
- Att maximal samordning ska ske vid byggen av diken och rörläggning
- Att överenskommen avgift ska gälla

Mark- och exploateringsenhetens bedömning och förslag

En kommun har rätt att finansiera om- och utbyggnad av gator och andra allmänna platser genom att de fastighetsägare som får nytta av förbättringarna även betalar för dem. Så gör Nacka kommun.

De viktigaste principerna i policyn är bland annat:

1. Fastighetsägarna i området ska bekosta de investeringar som behövs för att uppnå "lägsta godtagbara krav" i fråga om bl.a. framkomlighet, vägarnas bärighet, trafiksäkerhet och parkstandard i ett område som ska fungera för permanent boende.
2. Kommunen ska bekosta investeringar för eventuell extrastandard på vägar som ska fungera som "huvudväg" för väsentligt fler än dem som bor eller arbetar i området.
3. Den uppskattade kostnaden som angavs vid granskningen (tidigare utställningen) av gatukostnadsutredningen ska gälla som tak när kommunen debiterar fastighetsägarna.

Detta innebär att den extrastandarden på en väg som gör den till en exempelvis bussgata betalas av kommunen med skattemedel. Fastighetsägarna i ett område ska inte själva behöva betala för en nytta som nyttjas av många fler.

Policyn innebär även att fastighetsägarna inte betalar mer för vägar och andra allmänna platser än det som presenteras vid granskning uppräknat med index. Om vägen skulle costa mindre än den presenterats vid granskning betalar fastighetsägarna det lägre priset.

I samband med ombyggnationen av vägarna och andra allmänna platser i ett område sker som regel även en utbyggnad av vatten-, avlopp- samt dagvattensystem. Projektgruppen arbetar för att samordna detta arbete för att få ett så effektivt arbete som möjligt.

Samtliga punkter som motionen tar upp stämmer väl överens med de policydokument och arbetsmetoder som idag används.

Mark- och exploateringsenheten föreslår att fullmäktige anser motionen färdigbehandlad med den noteringen.



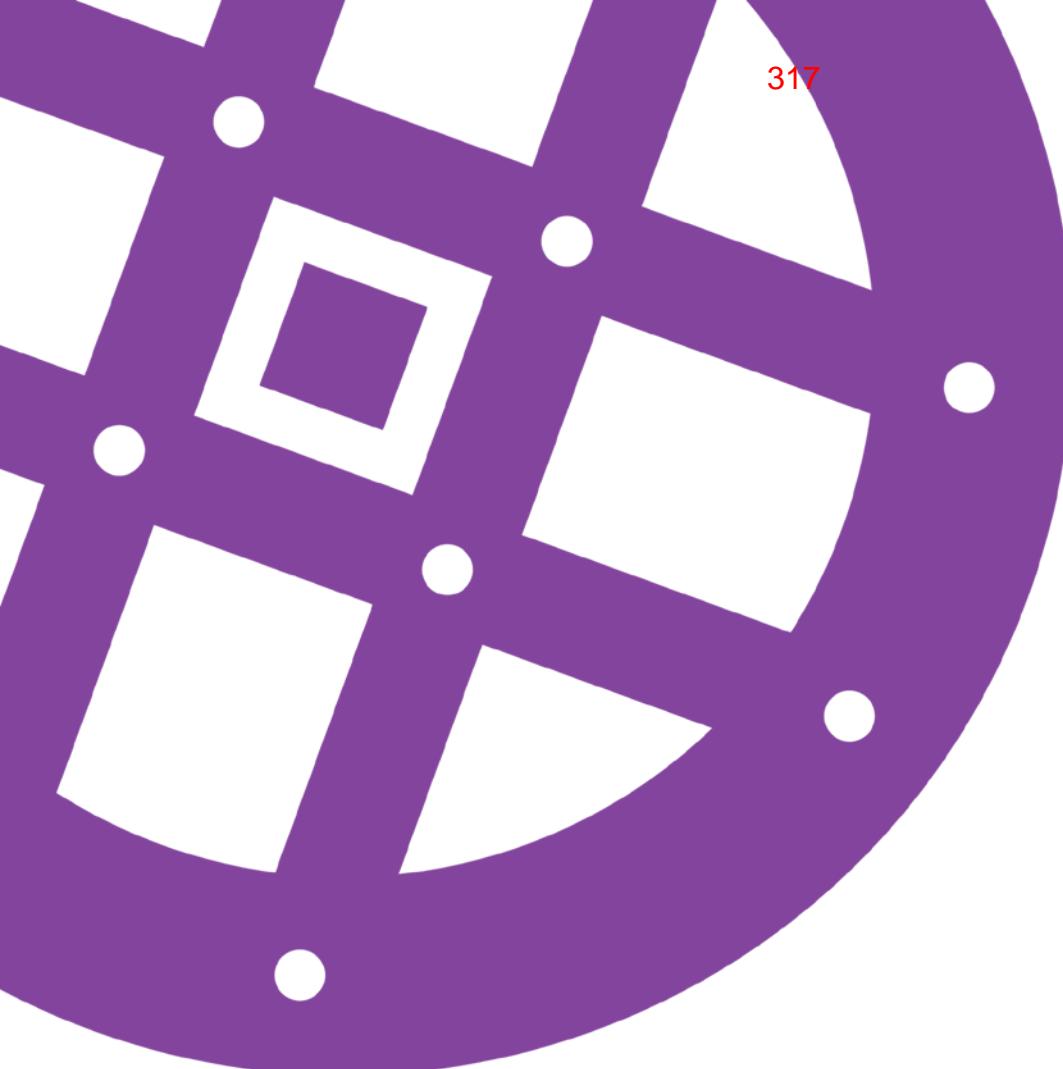
Bilagor

Gatukostnadspolicy, fastställd av kommunstyrelsen 25/3 2013

Motion

Ulf Crichton
Enhetschef
Mark- och Exploateringsenheten

Karin Stadig
Projektledare/Exploateringsingenjör
Mark- och Exploateringsenheten



GATUKOSTNADSPOLICY

Fastställd av kommunstyrelsen 25/3 2013, § 75.

Gäller för antaganden av principer för gatukostnader från och med 26/3 2013.

SAMMANFATTNING

Gatukostnadspolicyn innehåller grundprinciper som utgångspunkt för samråd med fastighetsägarna avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrunden, samt vilka betalningsvillkor som ska erbjudas fastighetsägarna. Arbetet med gatukostnadsutredningar ska samordnas med detaljplanearbetet i förnyelseområden.

En gatukostnadspolicy togs fram i början av 2006 och fastställdes av kommunstyrelsen 2006-04-03, § 58. Policyn är dock i behov av en uppdatering då en ny Plan- och Bygglag trädde i kraft i maj 2011 med smärre förändringar avseende gatukostnader jämfört med den äldre Plan- och Bygglagen. Dessutom har ett beslut gällande indexjustering av gatukostnader fattats av kommunstyrelsen (KS 2012-09-17, § 245) och detta beslut behöver kompletteras till den gällande gatukostnadspolicyn. Vidare har förslag till nya rutiner gällande gatukostnader arbetats fram inom kommunen och dessa bör också redovisas i policyn.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

I	HANTERING OCH LAGSTÖD	4
1.1	BAKGRUND	4
1.2	LAGSTÖD, TERMINOLOGI	4
1.3	KOMMUNAL HANTERING OCH BESLUT	5
1.4	KOMMUNIKATION	5
1.5	NYA BESTÄMMELSER	6
2	GATUKOSTNADSUNDERLAG	7
2.1	ÖVERGRIPANDE PRINCIPER	7
2.2	FÖRDELNINGSGRUND, ANDELSTAL	7
2.3	STANDARD	8
2.4	JÄMKNING	8
2.5	GATUKOSTNADSTAK	9
2.6	KOMMUNAL ADMINISTRATION	10
2.7	MARKLÖSENKOSTNADER	10
3	BETALNING	11
3.1	BETALNING AV GATUKOSTNADSERSÄTTNING	11
3.2	BETALNINGSVILLKOR	11

I HANTERING OCH LAGSTÖD

I.1 BAKGRUND

Kommunstyrelsen antog i december 2005 nya principer vid uttag av gatukostnadsersättningar i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark. Syftet var en rätvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet avseende kostnader samt generösare anståndsregler för betalning.

Exploateringsenheten tog 2006 fram ett förslag till samlat policydokument för kommunens principer vid genomförande av utbyggnad av väg och park och uttag av gatukostnadsersättningar samt regler för avbetalning respektive anstånd med betalning avseende gatukostnadsersättning. Förslaget till gatukostnadspolicy antogs av kommunstyrelsen i april samma år.

Den 2 maj 2011 trädde en ny Plan- och Bygglag i kraft med smärre förändringar avseende gatukostnader jämfört med den äldre Plan- och Bygglagen. I och med detta uppstod ett behov av att uppdatera kommunens gatukostnadspolicy för att informationen skulle stämma överens med lagens nya paragrafer och upplägg.

I gatukostnadspolicyn från 2006 beskrivs att gatukostnadstaket, som anges i samband med kommunstyrelsens beslut om gatukostnader, ska justeras för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden. För att förtärliga hur denna justering ska gå till fattade kommunstyrelsen i september 2012 ett separat beslut om indexjustering av gatukostnader. Innebördens av beslutet är viktigt att förmedla i kommunens gatukostnadspolicy och är ytterligare en anledning till att uppdatera den tidigare beslutade policyn.

Under 2011 och 2012 har exploateringsenheten arbetat fram förslag till nya rutiner gällande gatukostnader som också påverkar gatukostnadspolicyn. Rutinerna redovisas löpande i detta förslag till ny gatukostnadspolicy.

I.2 LAGSTÖD, TERMINOLOGI

Nacka kommun tillämpar områdesvis fördelning av gatukostnader enligt Plan- och Bygglagens 6 kap 24 §:

”Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, får kommunen besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder.

Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rätvist sätt. Kommunen ska besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.”

Den ersättning som fastighetsägarna ska betala kallas gatukostnadsersättning.

I.3 KOMMUNAL HANTERING OCH BESLUT

När kommunen är eller avses bli huvudman för allmän plats m m. beslutar kommunstyrelsen enligt reglemente i frågor som rör gatukostnadsersättningar. Att ta fram en gatukostnadsutredning ingår i stadsbyggnadsprocessen och löper parallellt med detaljplaneskedet. I en gatukostnadsutredning beskriver kommunen anläggningarna på allmän platsmark, redovisar uppskattade kostnader, bestämmer avgränsningen av det område inom vilket gatukostnaderna ska fördelas samt föreslår hur kommunens kostnader för byggande av vägar och parker, markförvärv, intrångersättningar m.m. ska fördelas mellan fastigheterna.

Under detaljplanearbetet påbörjas normalt processen med samråd om gatukostnadsersättningar samtidigt med samrådet om detaljplanen. Avsikten är att beröra fastighetsägare så tidigt som möjligt under detaljplaneprocessen ska få kännedom om detaljplanens praktiska och ekonomiska konsekvenser. För att kunna påbörja samrådet behövs ett beslut som fattas av exploateringschefen på delegation från kommunstyrelsen. Hur samrådet genomförs, vilka synpunkter som inkommit under samrådstiden med kommunens kommentarer till dessa och vad som i övrigt framkommit under samrådet redovisas i en samrådsredogörelse som ingår som en separat del i gatukostnadsutredningen.

Med utgångspunkt från de under samrådet inkomna synpunktarna revideras gatukostnadsutredningen och förslaget till grunder för fördelning av gatukostnaderna. Därefter beslutar kommunstyrelsen om granskning av gatukostnadsutredningen (tidigare benämnt utställning enligt äldre Plan- och Bygglagen). En kungörelse om granskning anslås på kommunens anslagstavlå, annonseras i både lokal och rikstäckande dagspress samt skickas till berörda fastighetsägare. När granskningstiden gått ut sammantäcks inkomna synpunkter och därefter upprättas ett slutligt förslag till grunder för uttag av gatukostnadsersättningar som sedan antas av kommunstyrelsen. Grunderna för skyldigheten att betala gatukostnadsersättning kan överklagas genom så kallad laglighetsprövning till domstol. Kommunstyrelsens övergripande beslut om gatukostnader kan prövas av Mark- och Miljödomstolen vid tvist.

När gatuutbyggnaden är klar och de allmänna anläggningarna kan användas för sitt ändamål verkställer exploateringenheten kommunstyrelsens beslut. I verkställigheten ingår att slutgiltigt klassificera varje fastighet, att räkna ut vad var och en ska betala samt att genomföra debiteringen. Inför debiteringen indexjusteras gatukostnaderna enligt kommunstyrelsens beslut (KS 2012-09-17, § 245).

I.4 KOMMUNIKATION

Dialogen med fastighetsägarna är central i detaljplane- och gatukostnadsarbetet. Kommunikationen med fastighetsägarna säkerställs genom att:

- generell information om gatukostnader skickas till samtliga berörda fastighetsägare och även finns tillgänglig på kommunens hemsida.
- dialog- och samrådsmöten med fastighetsägarna samt diskussion i referensgrupper drivs gemensamt för detaljplan och gatukostnader.

- i ett tidigt skede redovisa behov av intrång i form av markinlösen eller släntanpassningar på privata fastigheter.
- tillräckligt tekniskt underlag finns inför plan- och gatukostnadssamrådet för att belysa behovet av vägförbättringar. Det ska också finnas en målbild och ett tillräckligt genomarbetat förslag till utformning av gator och parker för att kunna belysa de praktiska och ekonomiska konsekvenserna. Materialet ska vara utformat på ett sådant sätt att det är lätt att förstå för alla berörda.
- förslag till gatukostnader kan utformas med olika alternativ.
- förslag till gatukostnader hålls tillgängligt för synpunkter på samma sätt som detaljplaneförslag; på bibliotek etc och via kommunens hemsida. Plan- respektive gatukostnadsinformationen samordnas i alla delar där det är möjligt.
- om gatukostnadsutredningen försenas bör planprocessen i övrigt bromsas upp, så att samråd och granskning av gatukostnadsutredningen samordnas med motsvarande åtgärder för detaljplaneförslaget. Därmed blir det möjligt att justera planförslaget om gatukostnadsutredningen skulle visa att så är befogat.

1.5 NYA BESTÄMMELSER

I Nacka kommun har historiskt sett tillämpningen för uttag av gatukostnader inneburit att de boende i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap fritt betala de faktiska kostnaderna för kommunens vägutbyggnad. I och med den gatukostnadspolicy som togs fram 2006 ändrades detta till att den kostnadsnivå som angavs i utställningen (granskningen enligt nya Plan- och Bygglagen) av gatukostnadsutredningen skulle gälla som kostnadstak, vilket innebar att kommunen skulle subventionera den faktiska kostnaden om den översteg den uppskattade. I den nya gatukostnadspolicyn presenteras ett antal ändringar och tillägg jämfört med den tidigare policyn, varav de främsta är följande:

- Den uppskattade kostnaden för utbyggnad av gata och park i ett förnyelseområde ska kunna anges som totalt gatukostnadstak eller som tak per andelstal. Val av alternativ motiveras i respektive gatukostnadsutredning.
- Vid debiteringen av gatukostnadsersättningar ska takbeloppet (antingen det totala takbeloppet eller takbeloppen per andelstal) indexjusteras med entreprenadindex enligt beslut från kommunstyrelsen (KS 2012-09-17, § 245).
- För fastighet med möjlig nyavstykning debiteras den styckningsbara delen först när fastighetsbildning skett, dock inom 10 år efter att betalningsskyldighet enligt PBL 6 kap, 34 § inträtt.

Beslut om att indexjustering av takbelopp ska ske togs av kommunstyrelsen i september 2012 och detta beslut gäller för samtliga förnyelseområden med ännu icke debiterade gatukostnadsutredningar som tagits fram enligt äldre eller nya Plan- och Bygglagen. Övriga gatukostnadsprinciper som skiljer sig från den tidigare gatukostnadspolicyn gäller fullt ut för de gatukostnadsutredningar som ställs ut för granskning efter datumet för kommunstyrelsens godkännande av den nya gatukostnadspolicyn.

2 GATUKOSTNADSUNDERLAG

2.1 ÖVERGRIPANDE PRINCIPER

Kommunens övergripande gatukostnadsprinciper innebär att:

- berörda fastighetsägare bär kostnaden för de investeringar som behövs för att uppfylla detaljplanens lägsta godtagbara krav så området kan fungera för permanent boende vad avser framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet samt lekmiljö och parkstandard i övrigt – allt i vad som utgår från områdets egna behov.
- kommunen bär hela eller delar av investeringskostnaderna för de parkanläggningar som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet. Här kan avses viktigare strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad etc.
- kommunen bär om så är motiverat investeringskostnaderna för eventuell extrastandard så att väg, som har karaktären av ”huvudväg” kan fungera som detta och klara trafikuppgift, som är klart större än att försörja området lokalt för boende och verksamhetsutövare.
- den uppskattade totalkostnaden för utbyggnad av gata och park som anges vid granskningen av gatukostnader ska gälla som gatukostnadstak. I de fall det är motiverat ska istället en uppskattad kostnad per respektive andelstal gälla som tak. I samband med debiteringen av gatukostnadsersättningar ska takbeloppet (antingen det totala takbeloppet eller takbeloppen per andelstal) indexjusteras med entreprenadindex enligt beslut från kommunstyrelsen (KS 2012-09-17, § 245). Enligt beslutet ska indexjusteringen ske för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen (tidigare beslut om utställning i äldre Plan- och Bygglagen) för det aktuella förnyelseområdet fram till tidpunkten för tilldelningsbeslut för entreprenör.
- en utvecklad dialog med och insyn för berörda fastighetsägare kring val av standardnivåer och övriga faktorer, som påverkar nivån på gatukostnadsersättningarna, ska ingå som en naturlig del i processen.

2.2 FÖRDELNINGSGRUND, ANDELSTAL

Vilka fastigheter som ska vara med och dela på gatukostnaderna avgränsas till ett särskilt fördelningsområde. Fördelningsområden är av olika karaktär och innehåller olika svårigheter och fördelningsgrunderna kan därför behöva variera. Det bör dock finnas ett gemensamt grundkoncept som utgångspunkt för dialog med fastighetsägarna. Fördelningsområdet sammanfaller oftast med området för

aktuell detaljplan, men andra avgränsningar kan förekomma om det är motiverat med hänsyn till vilka fastigheter som har nytta av anläggningarna.

Kostnadsunderlaget fördelar mellan de berörda fastigheterna i första hand med hjälp av andelstal. I fördelningsområden med stor differens mellan tomtstorlekarna kan det vara lämpligt att en viss del av kostnadsunderlaget även fördelas med tomttytan som grund. En särskild fördelningsgrund för parkanläggningar kan även användas om det är motiverat.

Kommunen tillämpar i grunden följande fastighetstyper och andelstal:

- Befintlig fastighet bebyggd med permanenthus, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet bebyggd med fritidshus, andelstal 0,8
- Befintlig fastighet som är obebyggd, andelstal 1,0
- Möjlig nyavstyckning, andelstal 2,0

Utöver dessa kan andra andelstal förekomma och dessa motiveras då i respektive gatukostnadsutredning.

Huvudregeln är att beviljat bygglov vid tidpunkten för beslut om start-PM ska vara avgörande för vilket andelstal en fastighet åsätts, förutom för obebyggd tomt där fastighetens taxering vid beslut om start-PM istället är avgörande. Möjlighet till avstyckning bedöms utifrån detaljplanens bestämmelser.

2.3 STANDARD

Enligt första punkten av de övergripande principerna som anges ovan ska berörda fastighetsägare bära kostnaden för de investeringar som behövs för att uppfylla detaljplanens lägsta godtagbara krav. Valet av gatustandard diskuteras i detaljplaneskedet och beskrivs i detaljplanen, även om det oftast finns alternativa sätt att genomföra gatuutbyggnaden inom detaljplanebestämmelsernas ram. Att i samråd med fastighetsägare komma fram till en gemensam syn på befintlig och blivande vägstandard och hur genomförandet ska gå till är en viktig del av planarbetet. Val av vägstandard ska följa riktlinjerna för gatustandard i Nacka kommun som finns på kommunens hemsida:
http://www.nacka.se/underwebbar/teknisk_handbok/proj/Sidor/BilagaV.aspx

2.4 JÄMKNING

I de fall kommunen väljer en högre standard på parkanläggningar eller huvudgator utifrån ett behov som går utöver fördelningsområdets egna behov ska kostnadsunderlaget jämkas. Denna princip följer Plan- och Bygglagens 6 kap 33 § punkt 2. ”En fastighetsägares betalningsskyldighet enligt 24 eller 25 § ska jämkas, om den eller de åtgärder som kostnaden avser har en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten”.

Detta innebär att full kostnadstäckning endast kan uppnås om fördelningsområdet görs så stort att alla som har behov eller nyttar av anläggningen ingår, något som ofta är praktiskt omöjligt. Den del av anläggningen som motsvarar områdets behov kan ingå i kostnadsunderlaget medan överskjutande del måste finansieras på annat sätt. De principer som beslutats av kommunstyrelsen exemplifieras med parkanläggningar såsom strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad etc, samt huvudvägar med en standard som överskider områdets egna behov.

2.5 GATUKOSTNADSTAK

Plan- och Bygglagen ger i 6 kap 27 § kommunen möjligheten att antingen lägga faktiska eller beräknade kostnader till grund för bestämmandet av omfattningen för den enskilde fastighetsägarens betalningsskyldighet. I Nacka grundas uttaget av gatukostnader på den faktiska kostnaden men med tillämpningen att den kostnadsnivå som anges i granskningen av gatukostnadsutredningen ska gälla som kostnadstak. Taket anges antingen som ett totalt takbelopp för hela fördelningsområdet eller som takbelopp per respektive andelstal och ska endast justeras enligt kommunstyrelsens beslut om indexjustering (KS 2012-09-17, § 245) i samband med debiteringen av gatukostnadssättningarna.

Gatukostnadstaket avser en uppskattad kostnad för utbyggnaden. För att säkerställa kvalitén på kalkylerna ska en förstudie göras inför samrådet som lämpligen följs upp med en noggrannare detaljprojektering inför granskningen.

Takprincipen får betydelse om exempelvis:

- den faktiska kostnaden för vägentreprenaden blir högre än kalkylerat. Kommunen (skattekollektivet) får då stå för extrakostnaden. Om den faktiska kostnaden ändå blir lägre än kalkylerat blir det billigare för fastighetsägarna.
- förändringar i vägutformningen sker efter granskningen, exempelvis att mer omfattande vägombyggnader krävs, en annan belysningsstandard väljs, nya anläggningar tillkommer. En ny granskning av gatukostnader krävs om fastighetsägarna ska betala detta, annars står kommunen för extrakostnaden. Alternativt kan i gatukostnadsbeslutet slås fast att standardförändringar kan beslutas i efterhand om det finns stöd hos fastighetsägarna för detta, och att dessa förändringar ligger utanför takbeloppet och alltså ska bekostas av fastighetsägarna. På motsvarande sätt kan man välja att hantera eventuella alternativ med mindre kostsamma lösningar.
- förändringar i planutformningen sker efter granskningen, exempelvis lägre eller högre exploateringsgrad. Exploateringsgraden, det vill säga tomtstorlek och möjlighet att bilda nya tomter, slås fast i detaljplanen och har en avgörande betydelse för gatukostnaderna. I de fall ett förfarande med totalt takbelopp valts innebär förändringar i planutformningen att kostnaden för de enskilda fastighetsägarna ökar respektive minskar, eftersom taket avser totalbeloppet.

2.6 KOMMUNAL ADMINISTRATION

I kostnadsunderlaget ingår förutom kostnaden för allmänna anläggningar även administrationskostnader. Förutom externa kostnader såsom annonsering, porto, tryck etc ingår även den tid som handläggarna eller externa konsulter ägnar åt förstudien, projekteringen och kalkylerna, att upprätta gatukostnadsutredningen, att samråda kring den samt att hantera den genom beslutsprocessen. Även den tid som läggs på olika tekniska utredningar kopplade till de allmänna anläggningarna samt själva utbyggnadsskedet med upphandling och hantering av den löpande entreprenaden ingår i administrationskostnaderna.

2.7 MARKLÖSENKOSTNADER

Enligt gällande lagstiftning har kommunen rätt att genom markinlösen få äganderätt till mark som ska bli allmän platsmark eller genom släntintrång införa begränsningar i markanvändningen på privata fastigheter för att kunna genomföra gällande detaljplaner. Fastighetsägare som tvingas avstå mark eller byggnad eller får sin markanvändning begränsad ersätts för värdeminskningen av fastigheten enligt särskilda ersättningsregler.

De kostnader som är förenliga med markinlösen eller släntintrång ingår i gatukostnadsunderlaget och fördelar mellan fastighetsägarna och kommunen beroende på hur stor del av kostnaderna som förorsakats av fördelningsområdets behov. I de fall kommunen valt en extrastandard för de allmänna anläggningarna ska kommunen stå för motsvarande del av marklösenkostnaderna.

3 BETALNING

3.1 BETALNING AV GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Om kommunen beslutat att en fastighetsägare ska betala gatukostnadsersättning inträder betalningsskyldigheten när den anläggning som betalningen avser kan användas för sitt ändamål (PBL 6 kap, § 34). Det innebär att debitering kan göras så snart gatuutbyggnaden är klar och det går att köra på de nya vägarna.

Kommunen har dock rätt att själv bestämma när i tiden debiteringen ska ske efter att betalningsskyldigheten enligt 34 § inträtt (PBL 6 kap, § 35).

För fastighet med möjlig nyavstyckning debiteras den styckningsbara delen först när fastighetsbildning skett, dock senast 10 år efter att betalningsskyldighet inträtt enligt stycket ovan.

Det är alltid den som äger fastigheten vid debiteringstillfället som är betalningsansvarig för gatukostnadsersättningen gentemot kommunen.

3.2 BETALNINGSVILLKOR

Plan- och bygglagen anger vilka övergripande betalningsvillkor kommunen kan tillämpa vid uttag av gatukostnader. Nacka kommun tillämpar reglerna på följande sätt:

- Fakturan ska normalt betalas inom 60 dagar efter fakturadatum. Under särskilda omständigheter ges förlängd betalningstid.
- Kortare anstånd med betalning kan efter en särskild prövning medges vid tillfälliga betalningssvårigheter. Under anståndstiden löper ränta med av Riksbanken angiven referensränta + 4 procentenheter.
- Vid varaktiga betalningssvårigheter hänvisar kommunen i första hand till lån hos kreditinstitut (banker m.m.) som då ger upplysningar om amorteringstider, ränta m.m. I andra hand kan, efter särskild prövning av kommunen, fastighetsägare få betala ersättningsbeloppet enligt plan- och bygglagens regler genom avbetalningar på upp till 10 år om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter och om godtagbar säkerhet ställs. Ränta utgår med referensränta + 2 procentenheter. Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren skall villkoren jämkas (PBL 6 kap. 37§).
- Permanentboende i fastighet som, kopplat till gatukostnadsutredningen (läget när planarbetet börjar, d.v.s. vid tidpunkten för beslut om Start-PM eller motsvarande) är klassad som permanentbostad eller permanentbebodd fritidsfastighet, kan få anstånd i upp till 15 år att betala den del av

gatukostnadsersättningen som överstiger 2 prisbasbelopp för permanenthus resp. 3 basbelopp för permanentbebott fritidshus. Anståndet förutsätter att det är samma person som äger och bebor fastigheten kontinuerligt från tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplan samt att fullgod säkerhet lämnas. Ränta betalas med Riksbankens referensränta + 1 procentenhets.

- Pensionärer kan efter en särskild prövning beviljas uppskjuten betalning av både ersättningsbeloppet och uppluren ränta (referensränta + 2 procentenheter) intill tidpunkten för skifte av fastighetsägare om godtagbar säkerhet ställs.
- Efter särskild prövning kan kommunen gå i borgen, såsom för egen skuld, för lån hos kreditinstitut på upp till 30 år för fastighetsägare som inte har möjlighet att på en gång betala gatukostnadsersättning under förutsättning att fastighetsägaren lämnat pantbrev eller motsvarande till kreditinstitutet som säkerhet för lånet och att fastighetsägaren ägde den berörda fastigheten då detaljplanen vann laga kraft samt fortsätter att äga fastigheten.

Samtliga ovan beskrivna alternativ för uppskjuten betalning upphör att gälla och gatukostnadsersättningen förfaller till omedelbar betalning om:

- bygglov avseende ny-, om-, eller tillbyggnad för bostadsändamål söks och beviljas
- försäljning eller annan form av överlåtelse av fastigheten sker
- avstyckning sker

Om beviljat anstånd upphört att gälla på grund av att bygglov sökts och beviljats kan nytt anstånd beviljas om särskilda skäl föreligger.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/686-040

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Byggnation av Utskogens nya förskola

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för nybyggnation av Utskogens förskola inom fastigheten Sicklaön 40:13 om maximalt 65 000 000 kronor som tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2013, § 188, beviljade ramen för *förfiskolor ospecifierat* (huvudprojektnummer 98000013).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Välfärd skola har inkommit med en beställning av ny förskola. Nuvarande Utskogens förskola, som ligger på fastigheten Sicklaön 11:2 och består av sju avdelningar, har ett eftersatt underhåll sedan lång tid tillbaka. Då byggnadernas tekniska livslängd är passerad bedöms underhållskostnaderna för åtgärder nödvändiga för att klara av fortsatt verksamhet i lokalerna, att nu öka väsentligt. Exempelvis så har grunden rört på sig så att delar av byggnaderna står snett och fukt tränger in via taket. Uppvärmningen sker idag med olja och en konvertering till bergvärme är önskvärt. Byggnation av en ny förskola med åtta avdelningar är nödvändig med beaktande av behovet av förskoleplatser i området och verksamhets-, ekonomiskt- och miljöperspektiv.

Byggenheten har identifierat två alternativa lösningar för vidare åtgärder avseende Utskogens förskola. Alternativ 1 utgör en total nybyggnation av Utskogens förskola och innebär att förskolan flyttas från fastigheten Sicklaön 11:2 till fastigheten Sicklaön 40:13. Nuvarande Utskogens förskola på fastigheten Sicklaön 11:2 rivs. Alternativ 2 utgörs av en rivning och nybyggnation av Utskogens förskola på befintlig fastighet.



Byggenheten föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt enheten att påbörja nybyggnation av nya Utskogens förskola på fastigheten Sicklaön 40:13 enligt alternativ 1. Detta eftersom alternativ 1 är fördelaktigare än alternativ 2 som är praktiskt svår att genomföra, exempelvis förutsätter det bygglov på parkmark och trafiksituationen är mycket svår, samt att kostnaden bedöms högre.

Ärendet

Bakgrund

Utskogens förskola är belägen på fastigheten Sicklaön 11:2 väster om Skurusundsvägen. Förskolan är populär och ligger i ett expansivt område i Norra Skuru.

En ny detaljplan för Norra Skuru antogs av kommunfullmäktige den 12 december 2011, *§ 346 Detaljplan för Norra Skuru, Sicklaön* och vann laga kraft den 8 maj 2014. Enligt planbeskrivningen kommer Norra Skuru att omdanas successivt genom byggnation av permanenta bostäder. Öster om Skurusundsvägen på fastigheten Sicklaön 40:13, strax söder om kraftledningen, finns en tomt som enligt detaljplanen för Norra Skuru får bebyggas med förskoleverksamhet för åtta avdelningar. Lokaliseringen är central i området med ett gott kollektivtrafikläge. Intentionen med förskoletomten är att alla funktioner ska inrymmas.

Detaljplanen har en bestämmelse om fördröjd genomförandetid under två år för kvartersmark. Den fördröjda genomförandetiden löper ut i maj år 2016. Avsikten med bestämmelsen är att vatten, avlopp och gata ska vara utbyggt innan bygglov beviljas. Bygglov får endast ges inom de två första åren från det att detaljplanen vann laga kraft, om vatten, avlopp och gata har hunnit byggas ut för det område där bygglov söks. Byggenheten bedömer att projektets tidplan kan samordnas med den fördröjda genomförandetiden. Om startbesked nu erhålls, kan projektering och upphandling genomföras under 2015. Under våren 2016 kan bygglov sökas och vissa enklare markarbeten, exempelvis röjning, utföras. På det sättet behöver inte byggarbeten påbörjas förrän efter att den fördröjda genomförandetiden löpt ut. För det fall att vatten, avlopp och gata i området skulle vara utbyggt tidigare och att det bedöms som förenligt med planbestämmelserna, skulle byggnadsarbeten möjligens kunna påbörjas något tidigare under våren 2016, men det är alltså inte nödvändigt för projektet.

Nuvarande status Utskogens förskola

Utskogens förskola, som består av sju avdelningar i form av paviljonger med 126 barn och cirka 30 anställda, har ett eftersatt underhåll sedan lång tid tillbaka. Paviljongerna är byggda på 70-talet och har en teknisk livslängd om maximalt cirka 35-40 år. Då byggnadernas tekniska livslängd därmed är passerad bedöms underhållskostnaderna för åtgärder nödvändiga för att klara av fortsatt verksamhet i lokalerna, att nu öka väsentligt. Exempelvis så har grunden rört på sig så att delar av byggnaderna står snett och fukt tränger in via taket. Uppvärmningen sker idag med en föråldrad oljepanna. Konvertering från oljepanna till bergvärmepump bör ske utifrån ett energi- och miljöperspektiv, vilket skulle innebära stora investeringar i ett befintligt objekt som är i mycket dåligt skick.



Både Välfärd skola, utbildningsenheten, lokal enheten och rektorn för Utskogens förskola bedömer att behovet av en ny förskola är stort, vilket har resulterat i en beställning av ett nytt objekt. Detta främst mot bakgrund av skicket på Utskogens förskola idag samtidigt som området befinner sig i en expansiv fas.

Alternativa lösningar

Byggenheten har identifierat två alternativa lösningar för vidare åtgärder avseende Utskogens förskola. Alternativ 1 utgör en total nybyggnation av Utskogens förskola innebärande att förskolan flyttas från fastigheten Sicklaön 11:2 till fastigheten Sicklaön 40:13. Nuvarande Utskogens förskola på fastigheten Sicklaön 11:2 rivas. Alternativ 2 utgörs av en rivning och nybyggnation av Utskogens förskola på befintlig fastighet.

Alternativ 1 - nybyggnation på fastigheten Sicklaön 40:13

Cirka 0,5 kilometer öst om fastigheten Sicklaön 11:2 där Utskogens förskola idag är belägen ligger fastigheten Sicklaön 40:13, vilken ägs av Nacka kommun. Fastigheten Sicklaön 40:13 består av berg och barrskog av varierande täthet och det är på denna fastighet en nybyggnation av nya Utskogens förskola planeras enligt alternativ 1.

Fastigheten Sicklaön 40:13 utgörs av en skärgårdtomt bestående av moss- och skogsbeklädd bergsrygg mellan Skurusundsvägen och landskapets branta sluttningar mot Skurusundet. Andra branta sluttningar försvårar att skapa plana ytor för lek och verksamhet men erbjuder i gengäld fantastiska utsiktar och möjlighet till spännande och annorlunda lekmiljöer.

Nya Utskogens förskola föreslås uppföras i två plan fördelade på åtta avdelningar, till skillnad mot dagens Utskogen förskola som består av sju avdelningar. Den nya förskolan kommer efter ombyggnation att ha en kapacitet på cirka 155 förskolebarn, en ökning med cirka 29 barn.

Detaljplanen för Norra Skuru, inkluderat fastigheten Sickla 40:13, som vann laga kraft den 8 maj 2014 medger bland annat bebyggelse av förskola i två plan. Tomten berörs av en skyddszon med prickmark mot kraftledningstråket i norr samt prickmark även mot Skurusundsvägen i väster och angränsande tomter i öster.

Landskapsbild och markförhållande

Fastigheten Sicklaön 40:13 upptar en yta om totalt 6 820 kvm. Tomtens topografi innebär mycket svåra markförhållanden och består i huvudsak av berg överlagt av morän. Det finns inga indikationer på förekomst av markföroreningar. Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och morän med normal radioaktivitet. Värt att notera är att en 70 kV kraftledning, ägd av Vattenfall AB, passerar genom området. För att säkerställa ett gällande riktvärde för elektromagnetiska fält har ett skyddsområde om 30 meter från lednings mitt lagts in i detaljplanen för Norra Skuru. Den branta och starkt exponerade terrängen gör att större



delen av området är mycket känsligt ur landskapsbildssynpunkt. Den klättrande småhusbebyggelsen är en del av områdets karaktär.

Placeringen av förskolan samt ytredovisning

Den nya förskolebyggnaden avses placeras så att den följer och förstärker bergsryggens riktning och binder ihop tomtens nivåer samtidigt som placeringen är avsedd att minimera sprängningsarbeten och maximera möjligheterna att utnyttja utedmiljön till lektioner och verksamhetsutrymme. En byggnadsmöjlighet av hela förskolebyggnationen kommer att finnas tillgänglig under kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 9 december 2014.

Förskoleområdet på fastigheten Sicklaön 40:13, uppmäter en total area om cirka 6 820 kvm. Förskolebyggnadens totala area (BTA) beräknas till cirka 1 580 kvm medan byggnadsarea (BYA) beräknas uppgå till cirka 1 030 kvm exklusive uthus. Bruksarea ligger på cirka 1 470 kvm vilket innebär cirka 9,2 kvm per barn vid en dimensionerad förskola för 160 barn respektive cirka 10,2 kvm vid en dimensionerad för 144 barn. Förskolans gård uppgår till en yta av cirka 4 000 kvm.

Trafik

På uppdrag av byggenheten har Ramböll Sverige AB tagit fram en trafikutredning för att säkerställa och studera trafiksituationen inom detaljplanområdet på fastigheten Sicklaön 40:13. Trafiklösningen för nya Utskogens förskola ska anpassas efter bygghandlingar som exploateringsenheten har tagit fram med hänsyn till förskolans placering.

Gång- och cykelförbindelser

Gång- och cykelbanor på Skurusundsvägen norr om Prinsvägen saknas idag, varför gångtrafikanter går i körbanan. Enligt detaljplanen förutsätts cykeltrafik även fortsättningsvis ske i körbanan. Utöver att cykling sker i blandtrafik finns det ett par äldre oasfalterade vägar som kan vara möjliga att använda för gående och cyklister. En av dessa ansluter till Skurusundsvägen söder om Prinsvägen. Den passerar det nuvarande läget för Utskogens förskola och ansluter till Rudsjövägen. Rudsjövägen, som är en lokal gata med trottoarer, leder fram till det nya läget för förskolan. Gång- och cykelvägen kan vara ett alternativ till att gå och cykla längs Skurusundsvägen mellan Prinsvägen och förskolan.

Kollektivtrafik

Skurusundsvägen kollaktivtrafikeras av buss 409 som går i halvtimmestrafik. Under de mest belastade timmarna mellan klocka 6-9 och mellan klockan 15 -19 trafikeras Skurusundsvägen även av busslinje 449 i halvtimmes trafik. Busshållplatsen ligger idag vid Skurusundsvägen i direkt anslutning till Rudsjövägen och förskoleområdet. Detaljplanen anger ett nytt läge norr om Rudsjövägen.



Parkering

Nya Utskogens förskola planeras att angöras via en enkelriktad slinga som utgår från Skurusundsvägen. Infarten planeras mynna ut i en parkering som inrymmer 26 parkeringsplatser inklusive en handikapparkering samt en lastplats. Angöring för varutransporter ligger i anslutning till varuintaget. Avdelningarna nås genom en gemensam entrégård. Cykelparkering och barnvagnsförråd placeras vid entregården.

Nacka kommun har nyligen antagit en parkeringspolicy som bland annat anger parkeringstal för personal vid ny- och ombyggnad av förskola och skola. Den planerade förskolan ligger i zon A enligt kommunens parkeringspolicy. Detta innebär, enligt de nya parkeringstalen, ett behov av sju bilplatser varav en handikapparkering och 14 cykelparkeringar för de 35 anställda.

Miljö

Utanför den planerade förskoletomten på fastigheten Sicklaön 40:13 passerar en 70kV och en 20 kV kraftledning genom planområdet. Den större ledningen drivs av Vattenfall AB och den mindre av Boo Energi. Under detaljplaneprocessen gjorde verksamhetsutövaren mätningar och beräkningar avseende magnetfält kring kraftledningen. I samband med detaljplaneläggning prövades möjligheten att placera en förskola på fastigheten. För att säkerställa att inomhusmiljön där barn stadigvarande vistas säkras, placerades en skyddszon längs den norra gränsen. Skyddszonens är 30 meter från kraftledningens mitt.

Kraftledningen i detta område ska rivas. Den nya ledningsdragningen ska göras med en annan sträckning och kommer inte beröra detta område. Eftersom kraftledningen dessutom ska rivas inom en snar framtid, kommer denna fråga därefter att vara helt inaktuell. Enligt uppgift från Stockholms Ström planeras byggstart för detta rivnings- och ombyggnadsprojekt av Vattenfalls 70 kV luftledning tidigast 2017. Vid framtagande av situationsplan har hänsyn tagits till skyddszonens.

Alternativ 2 - rivning och nybyggnation på befintlig fastighet Sicklaön 11:2

Det är inte möjligt att nu riva Utskogens förskola innan en ny förskola har byggts på annan plats. Kringliggande markområde utgörs företrädesvis av parkmark vilket innebär påtagliga svårigheter att placera provisoriska paviljonger i området. Det krävs sju provisoriska paviljonger med tidsbegränsat bygglov medan nybyggnation pågår. Dessutom är det inte alls kostnadseffektivt att hyra så många paviljonger under minst två till tre år även om kommunen får möjlighet att placera paviljonger i annat område. Det krävs en budget på cirka åtta miljoner kronor per år. Ur en säkerhetsaspekt kan det vara riskabelt för barn att vistas i eller nära en byggarbetsplats och det strider även mot miljö- och hälsoföreskrifter.



Konsekvenser för barn

En välplanerad miljö har en positiv effekt på barns inlärning och utveckling. Den fysiska inomhusmiljön är en viktig del i barnens lärande på en förskola. En kommunalt driven förskola eller skola ska erbjuda en god och trygg miljö. Detta ska visserligen också ligga i varje privatdriven förskolans uppdrag.

Barn ska ha en god inomhusmiljö i förskolan och inte utsättas för hälsorisker. Hur inomhusmiljön är konstruerad är av stor betydelse för vår hälsa, eftersom vi människor tillbringar en ansenlig del av vår tid inomhus. Inomhusmiljön påverkas av en rad olika faktorer exempelvis hur byggnaden är utformad och hur den används samt inte minst underhåll och skötsel av byggnaden och dess anläggningar.

Kommentarer

Byggenheten föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt enheten att påbörja nybyggnation av nya Utskogens förskola på fastigheten Sicklaön 40:13 eftersom nuvarande Utskogens förskolebyggnad inte går att rädda samt mot bakgrund av de omständigheter, i form av kringliggande parkmark och behov av uppförande av paviljonger och ekonomiska överväganden som är förenade med en byggnation enligt alternativ 2.

Tidplan

- Detaljplanearbetet avseende Norra Skuru vann laga kraft 8 maj 2014.
- Upphandling avseende nya Utskogens förskola planeras i början av 2015.
- Bygglovsansökan för åtta avdelningar avses inges under våren 2015.
- Byggnation av nya Utskogens förskola klar i slutet av 2016.

Ekonomiska konsekvenser

Byggenheten föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt byggenheten att driva projektet vidare avseende ett investeringsmedel på 65 000 000 kronor ur huvudprojekt 98000013, *förskolor ospecifierat*. Uppskattning av den totala budgeten utgörs av olika referenser och en grov beräkning av entreprenadkostnad. Kostnaden för rivning av befintliga Utskogen förskola ingår ej i kalkylen. Förskolan innehåller inte heller något restvärde.

Återstår inom ramen för huvudprojektet efter detta startbesked: 156 848 000 kronor.



Bilagor

1. Presentation nya Utskogens förskola
2. Investeringskalkyl
3. investeringskalkyl hyra
4. fotografi byggnadsmodell

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Ronia Shakir
Projektledare
Byggenheten





UTSKOGENS FÖRSKOLA

Gestaltningsbeskrivning

Allmänt

Utskogens förskola planeras som en självförsörjande enhet för ca 160 barn, motsvarande 8 avdelningar, med eget tillagningskök.

Tomtens förutsättningar

Förskolan planeras på en dramatisk skärgårdstomt som består av en nord-sydlig moss- och skogsbeklädd bergsrygg mellan Skurusundsvägen och landskapets branta sluttningar mot Skurusundet. Tomten erbjuder, förutom berg i dagen, barrskog av varierande täthet. De branta sluttningarna gör det svårt att skapa plana ytor för lek och verksamhet men erbjuder i gengäld fantastiska utblickar och möjlighet till spännande och annorlunda lekmiljöer.

Detaljplanen medger bebyggelse med skola/förskola i två plan med en största byggnadsarea av 1500 kvm. Tomten berörs av en skyddszon med prickmark mot kraftledningsstråket i norr samt prickmark även mot Skurusundsvägen i väster och angränsande tomter i öster. Förslaget redovisar en långsträckt svängd byggnad, delvis i ett och delvis i två plan, där nederplanet har vissa delar i suterräng och där överplanet får en stor del av sin uteyta på terrassaket. Byggnaden är placerad så att den följer och förstärker bergsryggens riktning, binder ihop tomtens nivåer samtidigt som den är avsedd att minimera sprängningsarbeten och maximera möjligheterna att utnyttja utemiljön till lekytor och verksamhetsytör.

Byggnaden planeras få fasadbeklädnad av skivmaterial i olika kulörer, kombinerat med träpanel på vissa delar. De sedumbeklädda taken har delvis stora utsprång som skapar skygga över uteplatser och entréer. Takets sedumbeläggning är vald för att anknyta till de naturliga materialen på platsen och för att minska belastningen på dagvattensystemet. De stora takytorna kan också erbjuda möjligheter till placering av solceller.

Utvändig disposition

Förskolan nås med fordon via en angörings- och parkeringsficka längs med Skurusundsvägen i fonden av Rudsjövägen. Angöring för varutransporter och handikappfordon ligger i anslutning till varuintaget som är kombinerat med personalingång.

Avdelningarna nås genom en gemensam entrégård men tomten erbjuder en varierad utemiljö som naturligt kan delas upp i olika delar för de olika avdelningarna. Gården för plan 2 och takterassen är tydligt avgränsade medan den nedre gården är större och erbjuder mer naturmarkslek. Från takterrassen kan man nå skogsmarken via en ramp. De olika gårdarna innehåller olika typer av lekredskap/rutchar, sandlek, samlingsplatser och väderskyddade miljöer. Cykelparkering och barnvagnsförråd placeras vid entrégården med möjlighet till ytterligare förråd under trappan vid varuintaget. Överskottsmassor används för att modellera terrängen och skapa plana ytor för lek i det kuperade landskapet. Dagvattnet bör med fördel delvis hanteras i öppna system och bli ett pedagogiskt inslag på gården.

Invändig disposition

Lokalerna är fördelade med motsvarande fyra avdelningar/barngrupper per plan. Avdelningarna har gemensamma entréer direkt utifrån samordnade två och två. Tillgängligheten till övervåningen tillgodoses genom en invändig hiss i anslutning till personal- och varuentrén.

Alla avdelningar har "egna" uteplatser antingen på marken, på takterrassen eller på trädäck. De är orienterade för att utnyttja utsikten på bästa sätt och för att man på ett enkelt sätt ska kunna ta sig ut. Gemensamma lokaler, ateljé, rörelserum och matsal ligger i det nedre planet där också kök och teknikutrymmen är förlagda - delvis i suterrängläge. Personal- och administrationslokaler ligger i övervåningen med utblick över entréer och angöring.

Ytredovisning

Tomtarea ca 6820 kvm

Barnytor utomhus ca 4000 kvm, ca 25 kvm per barn vid 160 barn

Bruksarea (BRA) ca 1470 kvm, ca 9,2 kvm per barn vid 160 barn

Totalarea huvudbyggnad (BTA) ca 1580 kvm

Byggnadsarea (BYA) ca 1030 kvm exkl uthus

Stockholm 2014-09-22

Cedervall arkitekter AB

Hans Berndtsson, Carin Öman, Lars Lindstaf

BEFINTLIGT LANDSKAP



Skurusundsvägen i norrgående riktning.
Förskoletomten till höger.



Skurusundsvägen i södergående riktning.
Förskoletomten på vänster sida.



Utsikt över landskapet från bergsryggen där bygg-
naden planeras.



Terrängen är starkt kuperad nedanför tomten.

INSPIRATIONSBILDER UTEMILJÖ FÖRSKOLAN KASTANJEN 7, HÄGERSTEN



Förskolegård med sandlek och pergola, an-
passat i terrängen.



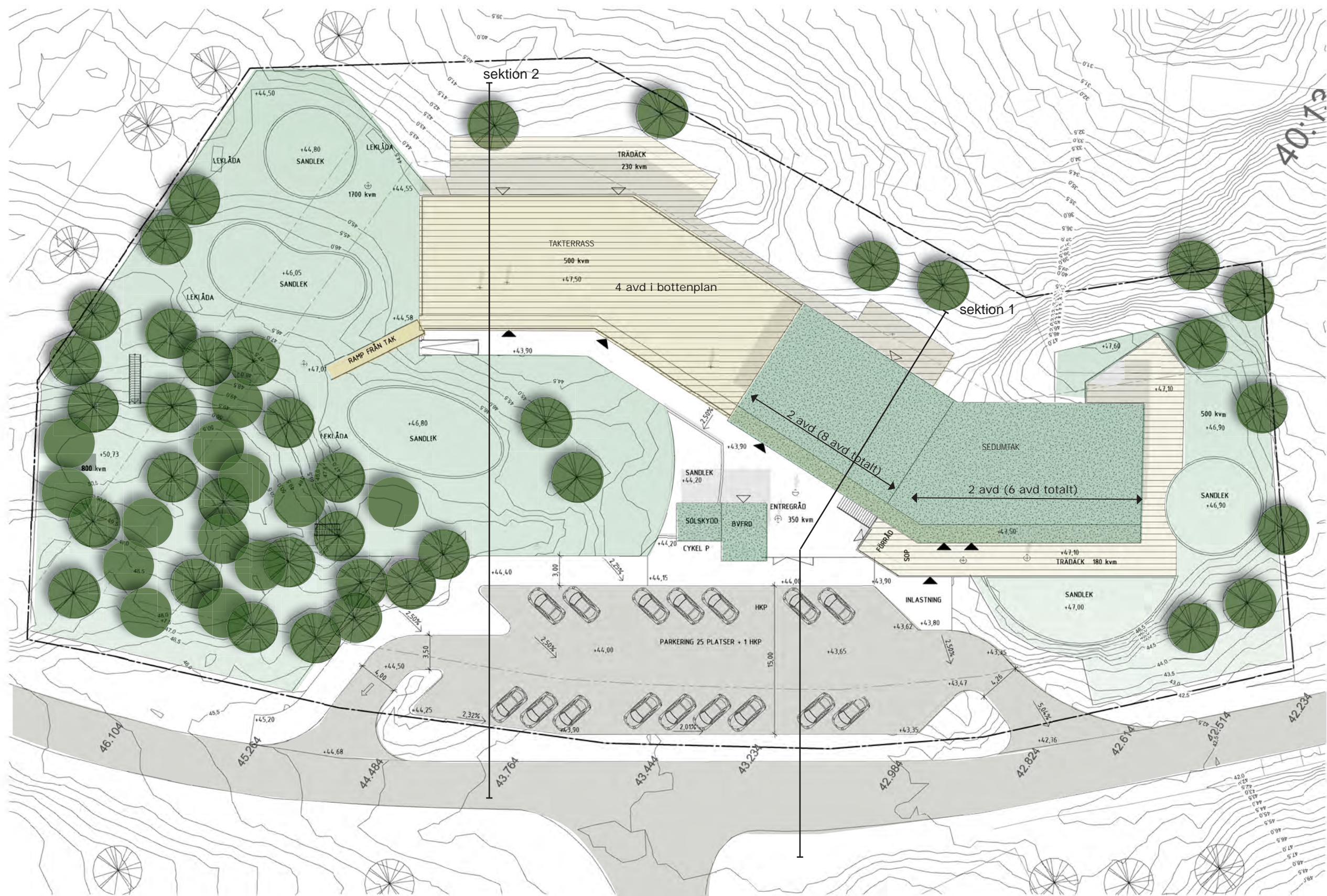
Träplank med utblickar



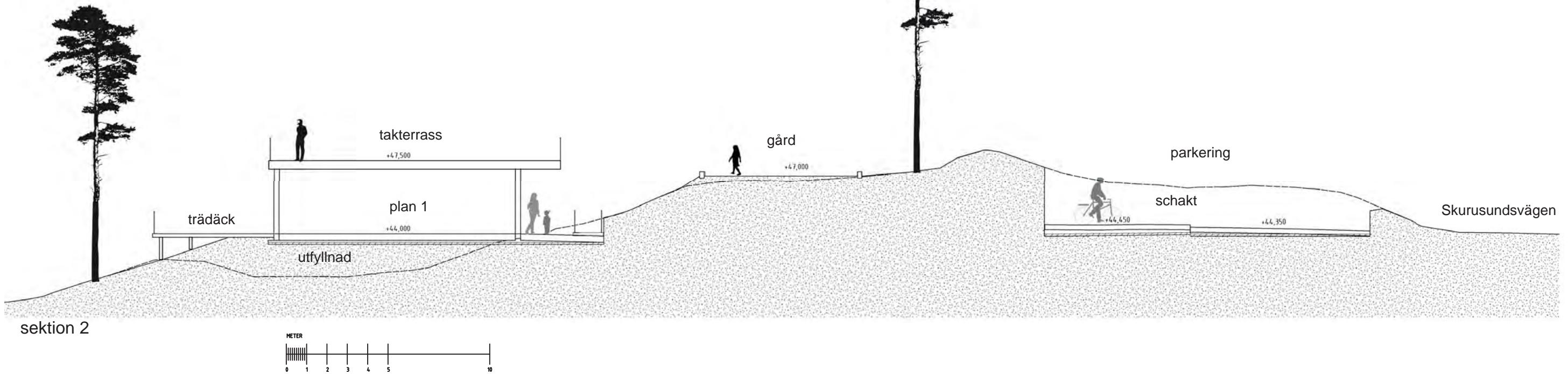
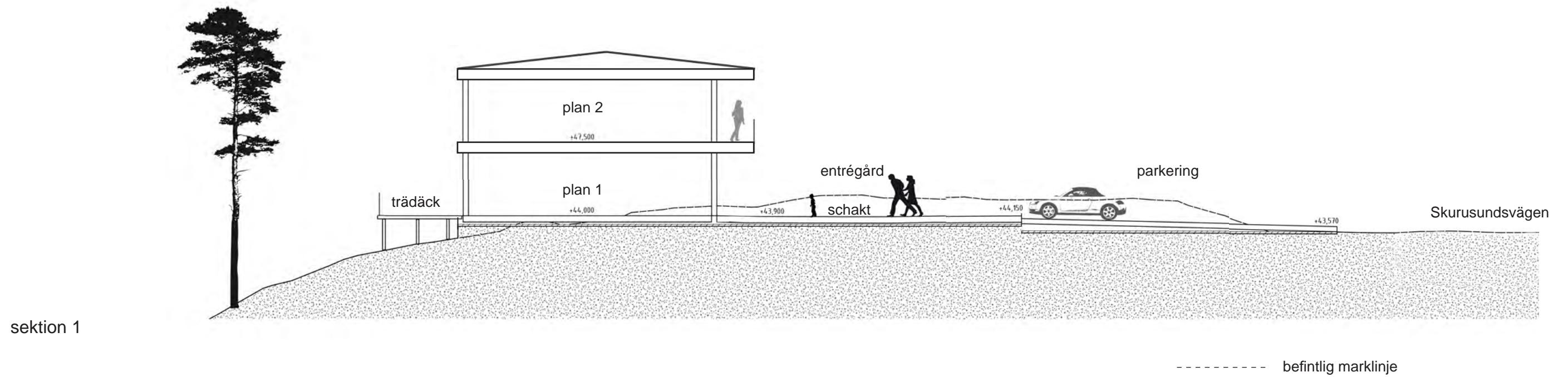
Gård avgränsad med träplank

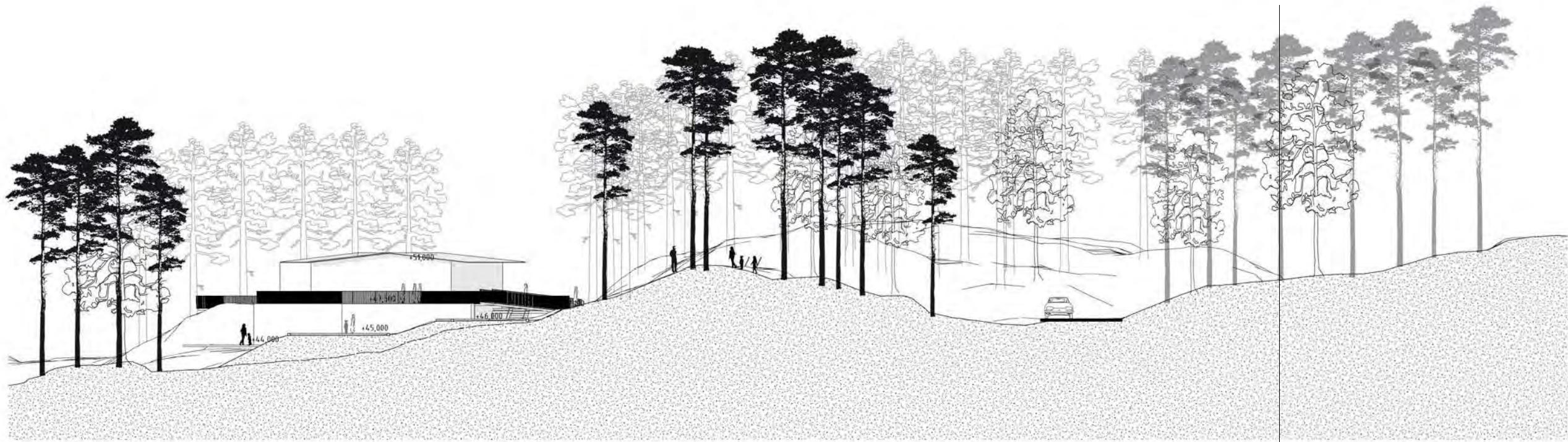


Trädäck anpassad mot berg.

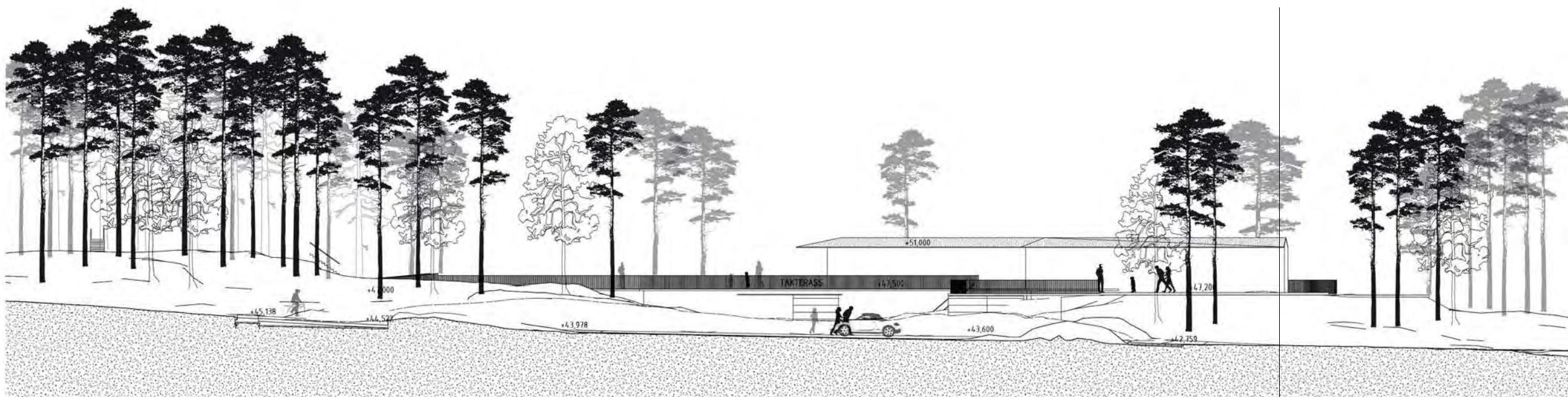




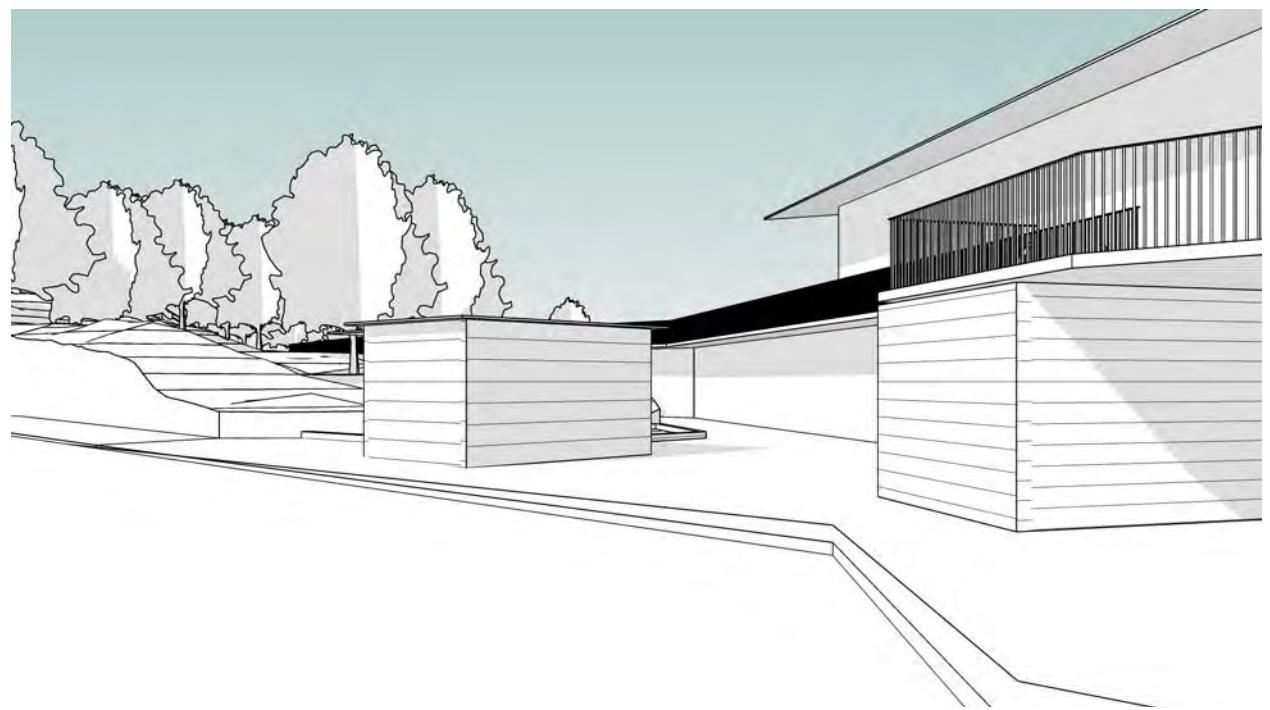




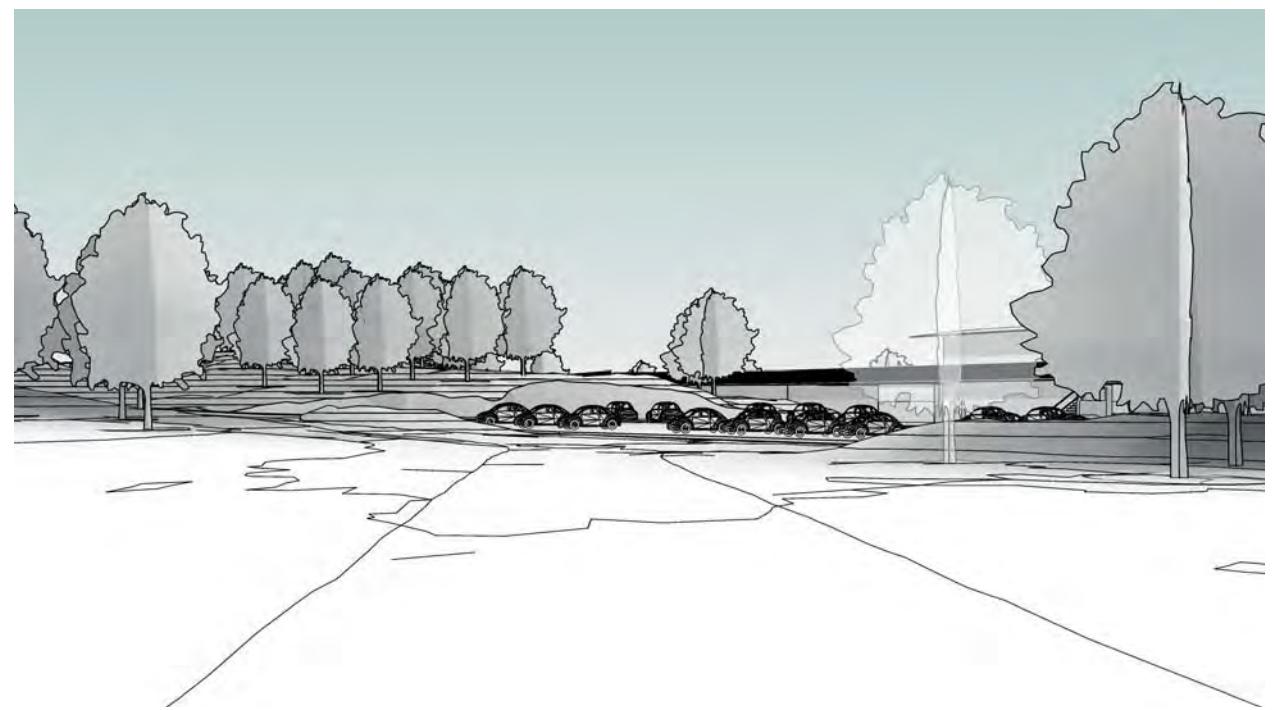
Elevation från norr



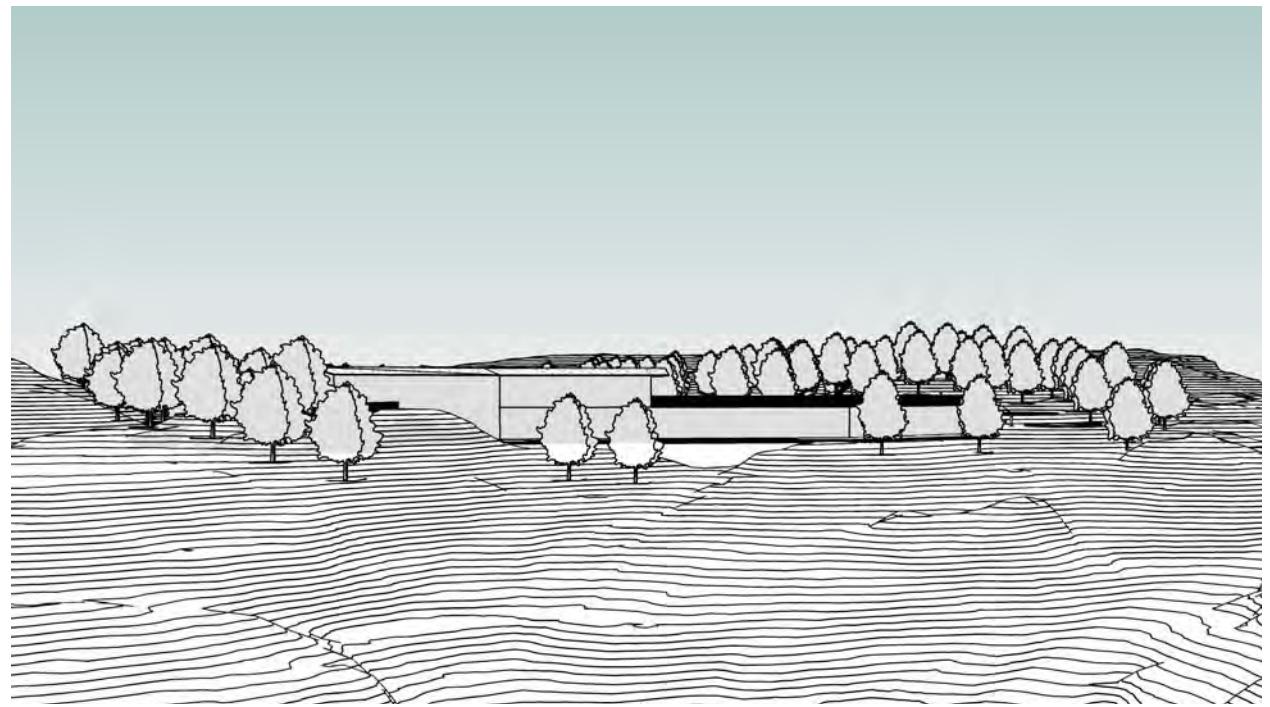
Elevation från gata



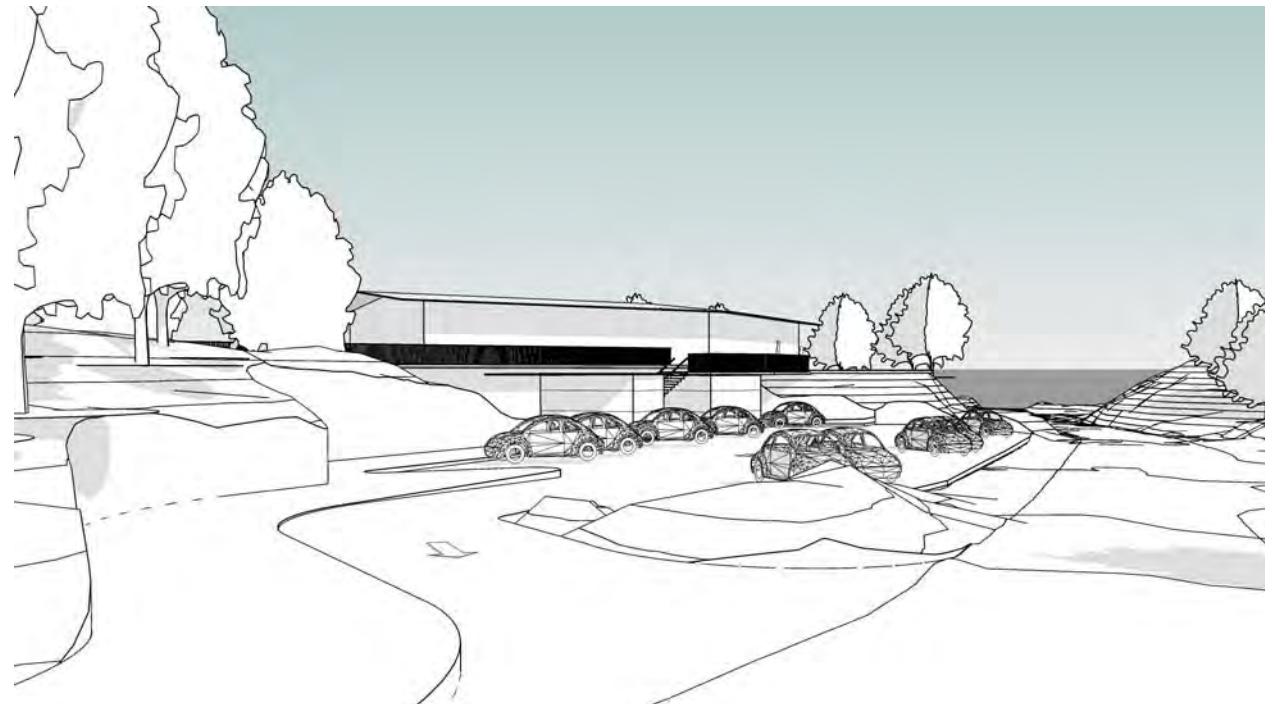
Vy från parkering mot entrégård



Vy från Rudsjövägen



Vy från vattnet



Vy från vägen

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum 14-11-11

20000194

Area	Befintlig					
		0 m ² BTA				
		0 m ² BRA				
		0 m ² LOAe				
Nuvarande hyra		0 tkr/år				
			Ny-Till/Ombyggnad		Ny area	
			+ 1 580 m ² BTA	=	1 580 m ² BTA	
			+ 1 472 m ² BRA	=	1 472 m ² BRA	
			+ 1 342 m ² LOAe	=	1 342 m ² LOAe	
			+ 0 m ² LOAe ombyggnad			

OBS! hyreskontrakt basera:

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris 41 139 beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Utredning/Förstudier		459	0	0	=	459
Projektering		6 324	0	0	=	6 324
Produktion		49 037	0	0	=	49 037
Byggherrekostnader		9 180	0	0	=	9 180
Övrigt					=	0
Summa	tkr	65 000	0	0	=	65 000

ÅRSKOSTNAD	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Ränta	3%	Årskostn procent					
Avskrivningstid	80 år	3,31%	20 800	0	0	=	689
Stomme			689	0	0	=	
Avskrivningstid	30 år	5,10%	3 120	0	0	=	159
Ventilation			159	0	0	=	
Avskrivningstid	30 år	5,10%	6 110	0	0	=	312
VVS/EI			312	0	0	=	
Avskrivningstid	20 år	6,72%	1 950			=	131
Kök			131	0	0	=	
Avskrivningstid	40 år	4,33%	33 020			=	1 429
Övrigt			1 429	0	0	=	
Drift och underhåll	400 kr/m ²		632			=	632
Summa totalt	tkr/år		3 351	0	0	=	3 351

FINANSIERING	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år		3 351	0	0	= 3 351
Återstår att finansiera	per år		399	399	399	= 1 196

NYCKELTAL				
Investeringskostnad/m ² BTA	41 tkr/m ²			
Ny hyra tkr /år	3 351 tkr/år			
Verksamhetsbudget/år	0 tkr/år			
Antal elever	144,0 st			
m ² LOAe/ elev	9,3 m ² /elev			

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
0	Nya Utskogens Fsk	Sicklaön 40:13	2014-11-11

Beskrivning av åtgärder:

*Nybyggnad av åtta avdelningar förskola i Norra Skuru på sicklaön 40:13
med tillagningskök, matsal, personalutrymmen, förskolegård,
Parkeringsplatser, cykelparkeringsplatser, lastning- lossningsplatser.*

Bedömd investeringskostnad**65 000** tkr**Årskostnader**

Nuvarande hyra

0

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

2 719 tkr/år

Driftkostnadsökning

632 tkr/år**Summa årskostnader****+ 3 351** tkr/år**Max hyra****2 200** kr/m² =**2 952**

tkr/år OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg

2 952 tkr/år**246**

Återstår att finansiera = underskott

= 399 tkr/år**Hyresnivå**

före tillägg

0

tkr/år

0

efter tillägg

2 952 tkr/årtkr/m²**21****Anm.***Maxhyran gäller från juni 2017 enligt nya hyresmodellen*Hyrestilläget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.**Avtalstid****25** år

gäller under tiden

2017-01-01

-

2041-12-31

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärde
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

2014-11-11

Namn

Ansvarskod

Monica Lundberg

Byggenheten

Namn

Ansvarskod

Ronia Shakir

20122

HyresgästHyresvärd



Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Byggnation Långsjöns nya förskola

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för att återuppbygga Långsjöns förskola inom fastigheten Sicklaön 207:7 om maximalt 32 miljoner kronor som tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188, beviljad ram för *förskolor ospecifierat* (huvudprojektnummer 98000013).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Långsjöns förskola ligger sedan 1976 på fastigheten Sicklaön 207:7. Den 18 oktober 2014 brann stora delar av förskolan ned till grunden. Byggenheten föreslår att kommunen, på samma fastighet, ersätter den nedbrunna förskolan om fyra avdelningar med en nybyggd förskola om fem avdelningar, för att på så sätt snabbt lösa ett akut behov samt öka kapaciteten.

Ärendet

Bakgrund

Långsjöns förskola från 1976 är belägen i Ekängen på östra Sicklahalvön och bestod av en huvudbyggnad om tre avdelningar med tillagningskök och personalutrymme samt en fristående paviljong för en avdelning. Paviljongen är från 1990-talet och har funnits på fastigheten sedan 2004. Verksamheten omfattar i dag 77 barn.

Den 18 oktober 2014 brann stora delar av huvudbyggnaden ned till grunden.

Verksamheten är flyttad till Sandholmens förskola i östra Orminge. Lösningen är inte optimal då resvägen och tillkommande restid försvårar både för personal och föräldrar. Vissa barn har, enligt en enkät i föräldragruppen, mått dåligt efter branden och känner sig ottrygga i en miljö de inte känner igen sig i.



Lösningen

Byggenheten vill riva samtliga byggnadsdelar på fastigheten och bygga en nya förskola om fem avdelningar på ursprungligt läge och därmed helt ersätta de ursprungliga lokalerna inklusive paviljongen. Att utöka kapaciteten med ytterligare en avdelning täcker det ökande behovet av förskoleplatser i området.

Förskolan kommer då få nya, moderna, lokaler som är anpassade för dagens läroplan och som med små medel kan anpassas till en F-3 skola om behovet förändras i framtiden. Förskolans barn skulle dessutom knytas till en byggnad istället för två och på så sätt skapa en större gemenskap.

Den nya förskolan planeras som ett modulbyggt hus, där byggnadsdelarna prefabriceras i fabrik för att sedan sammanfogas på fastigheten. Lösningen möjliggör ett snabbt utförande med bibehållen kvalitet samtidigt som all gällande lagstiftning avseende byggande minst uppfylls. Exempelvis planeras för bergvärme istället för nuvarande direktverkande el och en beräknad total ny energiförbrukning som understiger krav enligt Boverkets byggregler med 30% och därmed ska kunna klara kraven för certifiering enligt Green Building.

Den nya förskolan bedöms, förutsatt investeringsbeslut, kunnastå inflytningsklar tidig höst 2015.

Alternativ lösning

Den lösning som identifierats som alternativ till nybyggnation av hela förskolan är att försäkringsbolaget återuppbygger de brandskadade delarna till samma planlösning som innan branden. Paviljongen blir då kvar i sitt nuvarande skick och form. Hur försäkringsbolaget lägger upp sin tidplan kring en sådan återuppbyggnad är också osäker och det är osannolikt att förskolan kan tas i bruk redan under hösten 2015.

Tillfällig förskolelokal

Efter branden evakuerades förskolan till en nyrenoverad lokal, Sandholmens förskola, i östra Orminge. Lokalerna uppfyller behovet av antal platser. Verksamheten har fått erbjudande om att behålla lokalerna fram till att den nya förskolan är inflytningsklar.

I och med att lokalenheten utreder möjligheten att hitta nya tillfälliga lokaler i närområdet har möjligheten att bygga paviljonger utretts. Den fastighet som anses vara det i så fall bästa alternativet är belägen på grannfastigheten Sicklaön 207:8. På fastigheten finns en tennishall, angränsande till den ligger en gräsyta och en grusfotbollsplan varpå paviljongen skulle byggas. Marken är enligt gällande detaljplan punktprickad parkmark, vilket innebär att den inte får bebyggas.

Paviljongen kan som tidigast vara inflytningsklar månadsskiftet mars/april 2015 men troligen något senare. Kostnaden uppskattas till mellan tre och fyra miljoner kronor. Då den permanenta lösningen beräknas klar under september innebär det att paviljongen maximalt



nyttjas under fem månader vilket ger en månadskostnad på mellan 600 000 och 800 000 kronor. Park- och naturenheten har meddelat att de inte anser marken lämplig för byggnation. Utifrån detta gör byggenheten bedömningen att det inte är rimligt att gå vidare med paviljonalternativet då godtagbara ersättningslokaler finns i Orminge och andra befintliga lokaler i Saltsjö-Duvnäs utreds.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunfullmäktige beviljade den 20 juni 2011, § 188, en ospecifierad ram för investeringar i *förskolor ospecifierat*, huvudprojektnummer 98000013 (2012-2014). Investeringsmedel tas i anspråk ur denna ram. I dagsläget återstår ca 130 mnkr efter denna investering. Investeringen täcks till sin helhet av lokalhyran.

Ursprungliga fastigheten har ett restvärde om 2,65 mnkr som kvittas mot av försäkringsbolaget kommande ersättning för den brandskadade delen. Om ersättningen överstiger restvärdet återlämnas mellanskillnaden till huvudprojektet. Ersättning är inte medräknad i kalkylen då beloppet i dagsläget inte är känt.

Konsekvenser för barn

Barn är vanemänniskor. Rutiner och kända miljöer är stommen för att barn ska känna sig trygga. Förskolan är en plats där barnen känner sig trygga, dom hittar där, vet var deras favoritsaker finns, känner förskolans gård och närområdet utan och innan och vet hur man kommer dit. Verksamheten har tydliga rutiner som ramar in dagen med fasta hållpunkter. När en sådan trygg plats försvinner utan förvarning, till exempel vid en brand, kan en känsla av oro och otrygghet infinna sig hos barnen. Dessutom kan en saknad uppstå efter leksaker, teckningar och andra saker som barnet har skapat eller känner tillhörighet till.

Genom att snabbt få igång byggnationen av den nya förskolan som ska vara barnens nya trygga plats kan oro och sorg vändas till något nytt och spännande. Barnen kan vara delaktiga genom att vara med och planera deras nya lokaler, göra studiebesök under byggtiden och därmed känna tillhörighet, delaktighet och förväntan.

Bilagor

- B investeringskalkyl del 1
- C investeringskalkyl del 2
- D foto brandskador

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Robert Ervid
Projektledare
Byggenheten

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum 14-11-26

98100351

Area	Befintlig		Ny-/Till/Ombyggnad	Ny area	OBS! hyreskontrakt basera
	930 m ² BTA	+ 0 m ² BTA	= 1 038 m ² BTA		
	868 m ² BRA	+ 0 m ² BRA	= 868 m ² BRA		
	816 m ² LOAe	+ 0 m ² LOAe	= 950 m ² LOAe		
Nuvarande hyra	tkr/år	+ 0 m ² LOAe ombyggnad			

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Utredning/Förstudier	0	0	0	= 0
Projektering				
Produktion	0	2 040	0	= 2 040
Byggherrekostnader				
Övrigt	0	4 131	0	= 4 131
Summa	0	31 952	0	= 31 952

ÄRSKOSTNAD	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Ränta	3%				
Avskrivningstid	15 år	Årskost procent			
		8,38%	0	0	= 0
Avskrivningstid	5 år		0	0	
Avskrivningstid	33 år	21,84%	0	0	= 0
Drift och underhåll	350 kr/m ²	4,82%		31 952	
Summa totalt	tkr/år		0	1 539	= 1 902

FINANSIERING	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år	0	1 539	0	= 1 539
Återstår att finansiera	per år	0	0	0	= 0

NYCKELTAL	
Investeringskostnad/m ² BTA	31 tkr/m ²
Ny hyra tkr /år	1 539 tkr/år
Verksamhetsbudget/år	0 tkr/år
Antal elever	100,0 st
m ² LOAe/ elev	9,5 m ² /elev

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140073	Långsjöns nya förskola	Bävervägen 4	2014-11-26

Beskrivning av åtgärder:

Ny permanent modulbyggd förskola byggs för att ersätta en befintlig.

Kapaciteten på förskolan ökas från fyra avdelningar till fem.

Bedömd investeringenkostnad**31 952** tkr**Årskostnader**

Nuvarande hyra

0

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

1 539 tkr/år

Driftkostnadsökning

363 tkr/år**Summa årskostnader****+ 1 902** tkr/år**Max hyra** **2 100** kr/m² =**1 995** tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg

1 902 tkr/år**158** tkr/mån

Äterstår att finansiera = underskott

= 0 tkr/år**Hyresnivå** före tillägg**0** tkr/år**0,000** tkr/m²**0** tkr/elev

efter tillägg

1 995 tkr/år**2,100** tkr/m²**20** tkr/elev**Anm.**

Maxhyran gäller från juni 2015 enligt nya hyresmodellen

Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.Avtalstid år gäller under tiden**2015-XX-XX** - **20XX-XX-XX**

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 **2014-11-26****Långsjöns nya förskola**

Namn

Ansvarskod

Byggenheten

Namn

Ansvarskod

Hyresgäst**Hyresvärd**

353



Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Hyresgästanpassning och upprustning av B-huset, Nacka gymnasium

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 6 000 000 kronor för hyresgästanpassning och upprustning av i B-huset i anslutning till Nacka gymnasium på fastigheten Sicklaön 134:1, delinvesteringsprojekt nummer 98100352. Medlen tas i anspråk från kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 132, beviljad ram för *Skolor kundvalsanpassning*, huvudprojektnummer 98000006.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Den lokal i anslutning till Nacka gymnasium som kallas B-huset, beräknas kunna ta emot cirka 180 barn från årskurs 6-9 efter att lokalens genomgått en hyresgästanpassning och upprustning. Det finns intresse från såväl privat anordnare som från kommunens egen skolverksamhet att driva skola i de lokalerna.

Ärendet

I anslutning till Nacka gymnasium på fastigheten Sicklaön 134:1 ligger B-huset, en lokal i två plan med en uthyrningsbar yta på cirka 1 100 kvadratmeter. Lokalen har varit tomställd sedan år 2004 på grund av att tidigare hyresgäst sagt upp hyresavtalet. Om den ska kunna användas igen måste den upprustas och anpassas för att hyras ut för avsedd skolverksamhet.

Såväl en privat anordnare som kommunens egen skolverksamhet, Välfärd skola, vill driva skola i lokalerna, för årskurserna 6-9.

För att skolverksamhet överhuvudtaget ska kunna bedrivas i B-huset, oavsett skolanordnare, avser lokal enheten att investera i ett antal nödvändiga upprustningar.



Upprustningarna planeras att genomföras på bågge plan i B-huset och avser bland annat två toalettgrupper å 13 nya toaletter, tillgänglighetsanpassning i form av installation av ramp, lyftbord från entréplan till första plan samt dörrar, utbyte av all belysning, tätning av fönster och anpassning brandlarm. Även ventilationen och utedräneringen måste delvis anpassas för bedrivande av skolverksamhet för årskurs sex till nio. Denna långsiktiga och behövliga investering beräknas uppgå till 6 000 000 kronor. En upprustning och uthyrning för grundskoleverksamhet innebär att Nacka kommun kan tillskapa ca 180 skolplatser till centrala Nacka till hösten 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Med utgångspunkt i den hyresmodell som tillämpas av Nacka kommun för område skola/förskola har en värdering gjorts för att fastställa maxhyran för lokalen, vilket har resulterat i följande:

Avskrivningstid	2 000 000 kr på 15 år
Avskrivningstid	4 000 000 kr på 33 år
Kapitalkostnad	360 000 kr/år
Driftkostnadsökning	385 000 kr/år
Underskott att hantera	0 kr/år
Summa total årskostnad	745 000 kr/år
Hyra 1 725 kr/kvm x 1 077 kvm	1 857 825 kr/år

Återstår inom ramen för huvudprojektet efter detta startbesked: 1 000 000 kronor.

I det detaljplaneprogram för centrala Nacka som nu är ute på samråd föreslås en ny gymnasieskola, som kan samordnas med ett universitet, vid Vikdalsvägen i anslutning till tunnelbanestationen. Där gymnasiet står idag byggs bostäder enligt programförslaget och längs med Värmdöleden placeras nya idrottsanläggningar som bullerskydd mot vägen. Detta innebär att lokalen har en begränsad återstående livslängd. Behovet av skola i området gör dock att det bedöms rimligt att ställa i ordning den.

Risk och kommentar

De byggnadstekniska riskerna bedöms som förhållandevis små.

Konsekvenser för barn

Det är positivt för barn i grundskoleåldern att ytterligare skolplatser tillskapas i centrala Nacka. Vidare är närheten till bland annat idrotts- och fritidshallar och kommunikationer positiv. Eftersom B-husets byggnad ligger nära väg 222 Värmdöleden, där man tidigare (2010) undersökt ifall bullerplank mot motorvägen behövs, kan trafikbuller utgöra en negativ konsekvens. I samband med ett förslag om att göra om lokalen till en förskola



avslog Utbildningsnämnden år 2011, efter samråd med lokal enheten, förslaget om bullerplank.

Bilaga

1. Investeringskalkyl

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Carsten Jensen
Förvaltare
Lokalenheten

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140012	Nacka Gymnasium	Griffelvägen 17	2014-11-26

Beskrivning av åtgärder:

Bedömd investeringskostnad 6 003 tkr

Årskostnader

Nuvarande hyra

0

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

360 tkr/år

Driftkostnadsökning

385 tkr/år**Summa årskostnader**+ 745 tkr/år**Max hyra** 1 725 kr/m² = 1 898 tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering

Behövd hyresökning föranledd av investering

745 tkr/år62 tkr/mån

Äterstår att finansiera = underskott

= 0 tkr/år**Hyresnivå** före tillägg 0 tkr/år
 efter tillägg 1 898 tkr/år0,000 tkr/m²
1,725 tkr/m²##### tkr/elev
11 tkr/elev**Anm.***Maxhyran gäller från augusti 2015 enligt nya hyresmodellen*Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.**Avtalstid** 5 år gäller under tiden2014-05-01- 2019-04-30

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 2014-11-26

B-hus Nacka gymnasium

Namn

Ansvarskod

Byggenheten

Namn

Ansvarskod

HyresgästHyresvärd

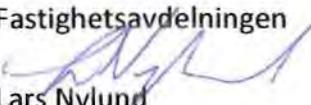


Gällande skollokaler i anslutning till Nacka Gymnasiums lokaler i Nacka

Nacka kommun och International Swedish School AB (RWS Nacka) för samtal om förhyrning av skollokaler som ligger i anslutning till Nacka Gymnasium. Det är det s k B-huset (ett separat annex med egen ingång) som avses och som omfattar ca 1 100 kvm.

Utöver dessa lokaler förs också samtal om förhyrning av lokaler i de övriga fastigheterna på området för specialsalar som Slöjd, Idrott- och hälsa, Naturorienterande ämnen samt Hem- och konsumentkunskap. Inom Nacka gymnasium finns också lunchmatsal (med eget tillagningskök) för såväl gymnasiets egna elever, som för annan grundskola i närlheten, och vi för samtal också om att tillhandahålla möjligheter för lunchservering för RWS Nacka.

Härmed bekräftas att vi för seriösa samtal om att ställa ovan nämnda lokalytor eller andra skollokaler som Nacka kommun förfogar över till ISSABs förfogande för ett högstadion (RWS Nacka), samt att vi har ambitionen att träffa överenskommelse om förhyrning av aktuella lokaler under våren 2014.

Nacka kommun
Fastighetsavdelningen

Lars Nylund
Chef Byggenheten
Tf. chef Lokalenheten
Nacka kommun

Kontaktuppgifter

Tel dir	08-718 93 70
Mobil	0734-39 26 41
Besök	Nacka stadshus, Granitvägen 15
Post	131 81 Nacka

Lokalenheten

Intresseanmälan att hyra lokaler i B-huset

Välfärd skola vill härmed anmäla sitt intresse att hyra lokalerna i B-huset vid Nacka Gymnasium

Välfärd skola har en skolverksamhet med hög kvalité och en ökad efterfrågan på skolplatser för varje år. En ökad bebyggelse, framförallt på Sicklahalvön, gör dessutom att befolkningssstatistiken ökar.

Vi behöver därför stå rustade att ta emot fler elever på våra skolor i området.

Nacka kommunens mål är att föräldrar och elever ska ha stor valfrihet vid val av skola. Andel föräldrar som ska ha fått sitt förstahandsval tillgodosett vid val av skola ska vara minst 95% enligt mål och budget för 2014.

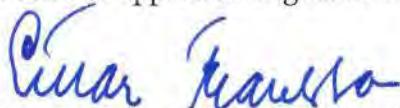
Eklidens skola som ligger i området tvingades tacka nej till 30 elever i år, andra skolor i området fick också tacka nej till fler eller tog in elever i redan trånga lokaler.

Vi ser med oro fram till nästa skolval då vi tror att söktrycket kommer att öka.

Konsekvenserna kan då bli att vi tvingas avvisa fler elever än den målbild som finns på 95%. Alternativen kan annars bli dyra paviljonglösningar som varken vi eller lokal enheten vill ha.

Vi ser en lösning genom att få hyra B-huset för Välfärd skola för att där placera grupper från framförallt Eklidens skola. Vi tror också att det kan ge ökade samverkan och samordningsfördelar med Nacka gymnasium som också tillhör Välfärd skola.

Lokalerna i B-huset är redan som de är ganska ändamålsenliga för vårt behov. De behöver dock viss uppfräsning då de inte har används på en tid.



Einar Fransson
Produktionsdirektör, Välfärd skola

Delprojekt ombyggnad av lokal på Kommunalvägen 5, Boo

Beslut om utökad investeringsram

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för ombyggnation av lokal på Kommunalvägen 5 i Boo från tidigare förskola till tre stycken bostadslägenheter, om maximalt 3 000 000 kronor, vilket innebär en utökning av den befintliga investeringsramen på 2 200 000 kronor för investeringsprojekt 98100266. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 11 november 2013, § 250, *Mål och budget 2014-2016*, inkluderande beviljad ram för *SÄN behov bostäder*, huvudprojekt nummer 98000080.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Förevarande ärende gäller en ombyggnad av tomställda förskolelokaler till tre stycken bostadslägenheter på Kommunalvägen 5. Ombyggnationen innehåller totalrenovering av byggnaden, nya elinstallationer samt vatten och avlopp. Tilläggisolering av tak samt tillgänglighetsanpassningar, brandavskiljning med mera har genomförts för att klara dagens myndighetskrav. Ombyggnation av Kommunalvägen 5 var inte med i den tidigare projektfasen. Därför räknades inte kostnaderna med för det här projektet i tidigare skede. Befintlig investeringsram måste därmed utökas.

Ärendet

Bakgrund

Förskolan Montessori har flyttat till nya lokaler på Källängsvägen varvid lokaler på Kommunalvägen 3, 5, och 7 blivit tomställda, samtliga belägna på samma fastighet. Den sociala verksamheten i Nacka är i stort behov av bostäder, något som den aktuella fastigheten kan användas för. Utrymmena på adresserna Kommunalvägen 3 och 5 har byggts om. Ombyggnation av Kommunalvägen 5 var dock inte med i den tidigare



projektfasen gällande ombyggnation till bostäder på Kommunalvägen 3. Därför räknades inte kostnaderna med för det här projektet i tidigare skede. Befintlig investeringsram måste därmed utökas.

Kommunalvägen 5 innehåller plats åt tre stycken bostadslägenheter till de tidigare två ombyggda bostadslägenheterna på Kommunalvägen 3. Kommunalvägen 7 är en avställd paviljong från 1960 som skall rivas.

Fastigheten är från 40-talet med ett stort behov av nya dragningar av VS och VA samt el-installationer i samband med ombyggnationen. I samband med ombyggnation på adresserna Kommunalvägen 3 och 5 renoverades tvättstuga, utrymmen för källarförråd och barnvagnsrum. Cykelrum har uppförts och tilläggisolering av tak samt tillgänglighetsanpassningar, brandavskiljning med mera har genomförts för att klara dagens myndighetskrav.

Ekonomiska konsekvenser

Totala ramen kommer att bli 5 200 000 kronor

Avskrivningstid cirka 30 år

Kapitalkostnader 266 000 kronor per år

Driftkostnader Inga tillkommande kostnader

Återstår inom ramen för huvudprojektet efter detta startbesked: 26 047 000 kronor

Konsekvenser

Fastighetens underhållsbehov har varit stort men kommer nu att minska tack vare de nya investeringarna. Även behovet av kommunala bostadslägenheter är stort och genom ombyggnationen har ytterligare bostadslägenheter kunnat uppföras.

Bilagor

b_Investeringskalkyl_Kommunalvägen_5

c_Investeringskalkyl_Kommunalvägen_5_2

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Dan Wallenbert
Projektledare
Lokalenheten

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum 14-11-24

98100266

Area	Befintlig					
		0 m ² BTA				
		0 m ² BRA				
		230 m ² LOAe				
Nuvarande hyra		0 tkr/år				
			Ny-/Till/Ombyggnad		Ny area	
			+ 0 m ² BTA	=	0 m ² BTA	
			+ 0 m ² BRA	=	0 m ² BRA	
			+ 150 m ² LOAe	=	380 m ² LOAe	
			+ 230 m ² LOAe ombyggnad			

OBS! hyreskontrakt basera:

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris 13 729

beräkning

kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Utredning		0	0	0	=	0
Projektering						
Byggverksamhet		0	94	0	=	94
Byggherrekostnader		0	5 123	0	=	5 123
Övrigt					=	0
Summa	tkr	0	5 217	0	=	5 217

ARSKOSTNAD	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Ränta	3%	Årskostn procent					
Avskrivningstid	10 år	11,72%	tkr	0	0	=	0
Avskrivningstid	30 år	5,10%		0	5 217	0	= 266
Avskrivningstid	33 år	4,82%		0	0	=	0
Drift och underhåll	450 kr/m ²			0		=	0
Summa totalt	tkr/år		0	266	0	=	266

FINANSIERING	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år		0	266	0	= 266
Återstår att finansiera	per år		0	0	0	= 0

NYCKELTAL	
Investeringskostnad/m ² BTA	13 729 tkr/m ²
Ny hyra tkr/år	532 tkr/år
Verksamhetsbudget/år	0 tkr/år
Antal elever	0,0 st
m ² LOAe/ elev	##### m ² /elev

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140102	Kommunalvägen 5	Kommunalvägen 5	2014-11-24

Beskrivning av åtgärder:

Ombyggnad gamla förskolelokaler till 3 st lägenheter

Bedömd investeringenkostnad**5 217** tkr**Årskostnader**

Nuvarande hyra

0

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

266 tkr/år

Driftkostnadsökning

0 tkr/år**Summa årskostnader****+ 266** tkr/år**Max hyra**1 400 kr/m²

532 tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg

266 tkr/år**22** tkr/mån

Äterstår att finansiera = underskott

= 0 tkr/år

Hyresnivå före tillägg **0** tkr/år
 efter tillägg **532** tkr/år

0,000 tkr/m²
1,401 tkr/m²

tkr/elev
tkr/elev

Anm.

Hyra för samtliga lgh är satt efter marknadspolis 1400kr/m2

Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.Avtalstid **30** år gäller under tiden**2014-06-01****2044-06-01**

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 2014-11-24

Kommunalvägen 5

Namn

Ansvarsrkod

Lokalenheten

Namn

Ansvarsrkod

Hyresgäst

Hyresvärd

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Ombyggnad av kök, matsal och sophantering Skuru skola/förskola

Beslut om utökad investeringsram

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för ombyggnation av Skuru skola/förskola med maximalt ytterligare 5 000 000 kronor, vilket innebär en utökning av den befintliga investeringsramen på 16 500 000 kronor. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 16 juni 2014, § 124, ”Investeringsbeslut och –sammanställning tertial 1 år 2014 kommunen totalt”, beviljad ram för förskolor, huvudprojektnummer 98000089.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Mot bakgrund av det kraftigt eftersatta underhållet i Skuru skolas/förskolas kök, matsal och diskrum och med hänsyn till det föreläggande som utfärdats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, behövde dessa utrymmen byggas om.

Under projekteringen och produktionen upptäcktes brister i relationshandlingar vilket ledde till kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten. Ombyggnaden av skolköket på Skuru Skola är komplicerad med stora ingrepp i bärande stomme samtidigt som det pågår skolverksamhet i direkt angränsande lokaler och i samma huskropp som ombyggnaden.

Totalbudgeten för projektet var enligt investeringsbeslutet 16 500 000 kronor. Projektet hittills kostat ca 6 600 000 kronor. Utifrån analys i projektet och diskussioner med projektledning och byggentreprenören, bedömer byggenheten att det behövs ytterligare medel om 5 000 000 kronor för att färdigställa projektet så att verksamheten kan ta köket i bruk.

Den nya tidsplanen har flyttats fram och visar att projektet ska bli klart i slutet av februari 2015.



Ärendet

Bakgrund

Skuru skola/förskolas kök byggdes 1968 och var inför det nu pågående projektet i mycket dåligt skick. Underhållet av köket, matsalen och diskrummet var kraftig eftersatt och verksamheten hade vuxit ur ytorna. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden utfärdade 2013-09-11 ett föreläggande om ett antal åtgärder för lokal enheten att företa med risk för att diskrummet i annat fall skulle stängas till årsskiftet 2013/2014. Startbesked för projektet beslutades vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott sammanträde 2013-12-17.

Under projekteringen och produktionen upptäcktes brister i relationshandlingar, vilket har inneburit att tidigare okända VA- och elledningar har behövts flyttats för att kunna bygga ett nytt och tillbyggt sophus samt installera en ny fettavskiljare med tryckfördelningsplatta. Även okända fjärrvärmceledningar vid fettavskiljarens placering har påverkat tiden för rivning av befintlig fettavskiljare och installation av den nya. Detta bedöms ha påverkat sluttiden negativt med cirka en månads förlängning för sammanhängande arbeten.

Vid fortsatt projektering har tidigare tänkta schakt för ventilationskanaler samt utrymme för aggregat upptäckts vara för trånga för de luftmängder som ska transporteras. För att förbättra luftbehandlingens prestanda, framtida driftkostnader och montagekostnad har ett annat system med fläktaggregat på yttertaket behövt projekteras fram. Aggregatet har placerats betydligt närmare försörjningsytan. Ändringen innebär en mindre avgående produktionskostnad men en tillkommande projekteringstid med cirka två månader, vilket i sin tur innebär ökade kostnader för provisorier för matleveranser.

Ombyggnaden av skolköket på Skuru Skola är komplicerad med stora ingrepp i bärande stomme samtidigt som det pågår skolverksamhet i direkt angränsande lokaler och i samma huskropp som ombyggnaden. Tidsplanen har på grund av ändringsarbetena flyttats fram och ny sluttid för projektet är vecka 9 år 2015, alltså i månadsskiftet februari/mars 2015. Utifrån ovanstående beskrivna fördyrande produktionsförändringarna och den förlängda tidsplanen bedöms ytterligare 5 000 000 kronor vara nödvändiga för projektets slutförande.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutad budgetram: 16 500 000 kronor kommer att utökas med ytterligare 5 000 000 kronor.

Kontraktssumma entreprenad: 12 975 000 kronor.

Preliminärt underskott att hantera enligt hyresoffert: 0 kronor per år.

Avskrivningstid: 20 år för installationer, 30 år för ytskikt med mera.

Preliminär hyreshöjning för skolan är 1 451 000 kronor per år.

Återstår inom ramen för huvudprojektet efter detta startbesked: 35 000 000 kronor.



Bilagor

b_investeringskalkyl_ombyggnad_kok_skuru_skola_bilaga

c_Investeringskalkyl_ombyggnad_kök_skuru_skola_bilaga

d_Anbud_TL

e_Anbud_Winge

Lars Nylund

Enhetschef

Byggenheten

Eugéne Teterin

Fastighetsekonom

Byggenheten

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum 13-11-04

Skuruskola renovering kök och nytt sophus

Area	Befintlig	Ny-/Till/Ombyggnad	Ny area	OBS! hyreskontrakt baseras
	0 m ² BTA	+ 44 m ² BTA = 44 m ² BTA	0 m ² BRA	
	0 m ² BRA	+ 0 m ² BRA = 0 m ² BRA		
	5 664 m ² LOAe	+ 40 m ² LOAe = 5 704 m ² LOAe		
	8 740 kkr/år	+ 0 m ² LOAe ombyggnad		

Produktionskostnaden är: uppskattad kr/m²-pris beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Utredning		0	0	0	=	0
Projektering		0	927	0	=	927
Byggverksamhet		0	20 600	0	=	20 600
Byggherrekostnader		0	0	0	=	0
Övrigt		0	0	0	=	0
Summa	kkr	0	21 527	0	=	21 527

ARKOSTNAD kkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Ränta	3%					
Avskrivningstid	30 år	Årskostn procent				
		5,10%				
Avskrivningstid	20 år	6,72%				
Avskrivningstid	30 år	5,10%				
Drift och underhåll	0 kr/m ²					
Summa totalt	kkr/år	1 187	0	0	=	1 187

FINANSIERING kkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år	1 187	0	0	1 187
Återstår att finansiera	per år	0	0	0	0

NYCKELTAL					
Investeringskostnad/m ² BTA	489 kr/m ²				
Ny hyra kkr /år	9 927 kkr/år		Ny hyra per m ² BTA	226 kr/m ²	
Verksamhetsbudget/år	0 kkr/år		Hyra i % av verksamhet	#####	
Antal elever	0,0 st		Ny hyra kr/år per elev	##### kr/elev	
m ² LOAe/ elev	##### m ² /elev				

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140020	Torkel Jäderö	skuruskolväg 4	2013-11-04

Beskrivning av åtgärder:*Renovering och ombyggand av kök och matsal i skuru skola**Nytt ventilationsaggregat**Nya kylanläggningar**Nybyggnation av ett nytt sophus.***Bedömd investeringuskostnad** 21 527 tkr**Årskostnader**

Nuvarande hyra

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

Driftkostnadsökning

Summa årskostnader8 7401 187 tkr/år0 tkr/år+ 9 927 tkr/år**Max hyra** 2 000 kr/m² = 11 408 tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg

- 9 927 tkr/år 827 tkr/mån

Äterstår att finansiera = underskott

= 0 tkr/år**Hyresnivå** före tillägg 8 740 tkr/år 1,532 tkr/m² 97 tkr/elev
efter tillägg 11 408 tkr/år 2,000 tkr/m² 127 tkr/elev**Anm.***Maxhyran gäller från juni 2015 enligt nya hyresmodellen*Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.**Avtalstid** 20 år gäller under tiden 2014-10-01 - 2034-09-30Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärder
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 2013-11-04

Torkel Jäderö

Namn

Ansvarsrkod

Fastighetskontoret

Namn

Ansvarsrkod

HyresgästHyresvärd

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Ny- och ombyggnation av Sickla skola

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av ny- och ombyggnad av Sickla Skola enligt kommunfullmäktiges beslut av den 17 november 2008, § 262, *Om- och tillbyggnad av Sickla skola* och av den 14 juni 2010 § 132 *Investeringsredovisningar i samband med tertial 3 2009 och tertial 1 2010*, investeringsprojekt 9201200058.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 40 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Den 17 november 2008 beslutade kommunfullmäktige att anta ett investeringsprojekt avseende ny- och ombyggnad av Sickla skola. Projektet har nu färdigställts. Den beslutade investeringsramen på 76 000 000 kronor har hållits, då projektet slutade på en kostnad av 58 800 000 kronor.

Ärendet

Bakgrund

Dåvarande prognosar för elevunderlaget till Sickla skola visade på en ökning av elevantalet från cirka 250 elever läsåret 2008-2009 till cirka 400 elever år 2016. Skolans storkök var slitet och fuktskadat. Gymnastikbyggnaden var för liten och i behov av renovering. Skolan uppfyllde inte tillgänglighetskrav. I samtliga tre övriga äldre byggnader saknades hiss och godkända handikappaletter.



Den 17 november 2008 beslutade kommunfullmäktige att anta ett investeringsprojekt avseende ny- och ombyggnad av Sickla skola. Projektet har nu färdigställts.

Projektbeskrivning

Hus D: Ny byggnad med kök och tillhörande matsal samt ett övre plan med undervisningslokaler. Bottenplan inrymmer storkök och matsal och övre plan fem klassrum med tillhörande grupprum. Total ombyggd area uppgår till cirka 1 220 kvm. Grundplattan av betong är pålad, stommen är av betong och fasadmaterialet utgörs av tegel. Yttartaksmaterial är tegel och plåt.

Hus C: Den befintliga kök- och matsalsbyggnaden i övre plan byggdes om till undervisningslokaler och det nedre planet bestående av trä- och textilslöjd renoverades. Hiss installerades. Total ombyggd area uppgår till cirka 1 015 kvm.

Hus A och B: Byggdes om och till cirka 285 kvm för att ge plats åt nya toaletter och två hissar.

Nybyggd area ”Hus D”, cirka 1 220 kvm BTA.

Om- och tillbyggd area ”Hus A, B, C”, cirka 1 300 kvm BTA.

Entreprenadform:	Totalentreprenad
Totalentreprenör:	JM Entreprenad AB
Projektledare:	Lars Englund
Bygglov:	2009-03-11
Starttidpunkt (projektering):	2009-10-09
Starttidpunkt (produktion):	2010-11-23
Slutbesiktning:	2012-09-14
Överlämnandet till hyresgäst:	2012-09-15

Ekonomi

Beslutad ram:	76 000 000 kronor.
Anbud:	Fyra anbud erhölls i upphandlingen.
Slutkostnad cirka:	58 800 000 kronor.

Finansiering

Preliminärt hyrestillägg:	2 874 000 kronor per år
Tillkommande driftskostnader	585 000 kronor per år
Slutligt hyra	6 971 550 kronor per år
Underskott att hantera	3 459 000 kronor per år
Avskrivningstid	15-80 år



Internränta 3 %

Nyckeltal

Antalet nya elevplatser: 200 elever (8 klassrum x 25 elever)

Produktionskostnad

nybyggd kvm BTA: 46 000 kronor/kvm BTA (Storkök och matsal ingår med 600 kvm)

Ekonomiska konsekvenser

Ytterliga kostnader avseende kylanläggningen kan tillkomma på grund av bristande funktion under sommartid som byggenheten avser åtgärda senast vinter/våren 2014-2015.

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Lars Englund
Projektledare
Byggenheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Myrans heldagsskola ombyggnad och kapacitetsökning

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen avseende ombyggnad och kapacitetsökning av Myrans heldagsskola, investeringsprojekt 90000174, enligt kommunfullmäktiges beslut av den 12 december 2011, § 351, *Prioriterade investeringsbeslut fastigheter 2012*.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 40 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Projektet har genomförts för att tillgodose verksamhetskraven (särskola) av lokalen för ny och utökad verksamhet. I samband med projektet har även åtgärder genomförts för att uppfylla gällande myndighetskrav, modernisering av tekniska installationer samt reinvestering i tak, fasad och ytskikt. Av den beslutade investeringsramen på 13 miljoner kronor har lite drygt 12 miljoner kronor använts. Ombyggnaden medför ett årligt underskott för lokalverksamheten med 349 000 kronor då internhyresmodellen medför att maxhyra uppnås vid ett årstillägg på 460 000 kronor.

Ärendet

Bakgrund

Myran var tidigare en förskola som för några år sedan bytte verksamhet till en särskola, Myrans heldagsskola. Förutom att lokalerna behövde anpassas efter de nya verksamhetsbehoven så var den i väldigt dåligt skick och åtgärder behövde vidtas för att klara myndighetskraven.

Installationerna var överlag i väldigt dåligt skick. Det fanns exempelvis elledningar med förhöjd brandrisk och spår av fuktskador i flera av våtutrymmena, taket var inte tätt samt att



fastigheten inte uppfyllde nya brandskydds krav. Ventilationsanläggningen behövde åtgärdas för att uppfylla ställda lagkrav i samband med kommande OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Efter att ha jämfört alternativet ombyggnad mot att riva hela byggnaden och bygga nytt gjordes bedömningen att det ändå skulle bli betydligt billigare att bygga om.

Projektbeskrivning

Projektet handlades upp som en totalentreprenad och genomfördes i tre etapper för att verksamheten inte skulle behöva evakueras.

Lokalen har fått en helt ny planlösning för att motsvara särskolans behov och även kunna ta emot flera elever. Samtliga invändiga installationer och ytskikt har renoverats. Husets tak och fasader inkl. fönster och dörrar har renoverats eller bytts ut. Tekniska installationer som ventilations- och elanläggningar har bytts ut samt ett nytt inbrott- och utrymningsalarm har installerats. Skolans kök har byggts om till ett mottagningskök eftersom maten lagas på intilliggande Ormingeskolan.

Entreprenadform:	Totalentreprenad
Totalentreprenör:	Abutilon AB
Projektorganisation:	Projektledare Pierre Fällström, byggenheten
Starttidpunkt (produktion)	2012-11-26
Överlämnat till verksamheten:	2013-05-27 (i tre etapper enligt tidplan)
Area (hela byggnaden):	LOA 972 kvm, BTA 1056 kvm

Ekonomi

Beslutad ram:	13 000 000 kr (kommunfullmäktige 2011-12-12)
Slutkostnad:	12 039 000 kr

Finansiering

När projektet startades 2011 träffades en överenskommelse mellan verksamheten och lokal enheten om en fördelning 60/40 av den faktiska kostnaden för ombyggnaden. Den del som verksamheten skulle stå för ansågs som verksamhetsanpassning och den del som lokal enheten skulle stå för bedömdes som eftersatt underhåll.

När projektet startade 2012 låg bashyran på 1 427 kr/kvm. Efter genomfört projekt höjdes hyran till 2013 års maxhyra 1 900 kr/kvm, vilket gav ett möjligt hyrestillägg på 473 kr/kvm.

I och med antagandet av den nya hyresmodellen för skola/förskola under 2012 har även en ny värdering av lokalen gjorts utifrån modellens poängsystem. Värderingen 2014-04-14 gav en ny bashyra på 1 464 kr/kvm för 2014 (från och med 1/7) och 1 564 kr/kvm för 2015 (1/7 och framåt). Bashyran före värderingen uppgick till 1 427 kr/kvm.



Preliminärt hyrestillägg:	524 000 kr/år (enligt investeringskalkylen 2012)
Preliminärt underskott att hantera:	350 000 kr/år (enligt investeringskalkylen 2012)
Slutligt hyrestillägg:	460 000 kr/år
Slutligt underskott att hantera:	349 000 kr/år
Avskrivningstid:	20 år.
Internränta:	3 %

Nyckeltal

Antalet skolplatser utökas med:	5 st
Produktionskostnad totalt:	11 401 kr/kvm BTA

Ekonomiska konsekvenser

Total årlig kapitalkostnad för projektet blev 786 000 kr per år i 20 år som fördelar enligt nedan:

Verksamheten via hyrestillägg:	460 000 kr/år.
Lokalenhetens underskott:	349 000 kr/år

Bilagor

b_slutligt_hyrestillägg_myrans_heldagsskola
 c_underskott_lokalenheten_myrans_heldagsskola

Lars Nylund
 Enhetschef byggenheten

Pierre Fällström
 Projektledare byggenheten

HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140110	Eva Fried	Sandövägen 8	2013-11-18

Beskrivning av åtgärder:

Ombyggnad av Myrans heldagsskola (Kv. Granaten)

Slutlig investeringskostnad (60% av)**7 223 tkr****Årskostnader**

Nuvarande hyra

1 387

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

485

kkr/år

Driftkostnadsökning

0

kkr/år

Summa årskostnader

+

1 872

kkr/år

Max hyra**1 900** kr/m²**1 847** kkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg

1 847

kkr/år

Äterstår att finansiera = underskott

=

26

kkr/år

Hyresnivå

före tillägg

1 387 kkr/år**1,427** tkr/m²

tkr/elev

efter tillägg

1 847 kkr/år**1,900** tkr/m²

tkr/elev

Anm.

Enligt överenskommelse när man startade detta projekt ska verksamheten betala 60% av den slutliga kostnaden som ett hyrestillägg, de resterande 40% ska lokal enheten stå för.

Slutlig kostnad för projektet 12Mkr varav 7,2Mkr hyresläggs på verksamheten.

Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid **20** år gäller under tiden **2014-01-01** - **2033-12-31**

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärdet.
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 **2013-11-18****Eva Fried**

Namn

Lokalenheten

Gökhan Celebi

Namn

Ansvars kod

HyresgästHyresvärd

HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140110	Eva Fried	Sandövägen 8	2013-11-18

Beskrivning av åtgärder:

Ombyggnad av Myrans heldagsskola Kv. Granaten

Bedömd investeringskostnad**12 039** tkr**Årskostnader**

Nuvarande hyra

1 387

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

809 kkr/år

Driftkostnadsökning

0 kkr/år**Summa årskostnader**+ **2 196** kkr/år**Max hyra** **1 900** kr/m² = **1 847** kkr/år OBS! hyreskontrakt baseras på LOA**Finansiering**Hyra/ hyrestillägg - **1 847** kkr/år **154** tkr/månÄterstår att finansiera = underskott = **349** kkr/år

Hyresnivå	före tillägg 1 387 kkr/år	1,427 tkr/m ²	##### tkr/elev
	efter tillägg 1 847 kkr/år	1,900 tkr/m ²	##### tkr/elev

Anm.

Enligt överenskommelse när man startade detta projekt ska verksamheten betala 60% av den slutliga kostnaden som ett hyrestillägg, de resterande 40% ska lokal enheten stå för.

Slutlig kostnad för projektet 12Mkr.

Hyrestillägget är preliminärt**Slutligt hyrestillägg** fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid **20** år gäller under tiden **2014-01-01** - **2033-12-31**

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärd
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 **2013-11-18****Eva Fried**

Namn

Ansvarskod

Lokalenheten

Gökhan Celebi

Namn

Ansvarskod

Hyresgäst

Hyresvärd



NACKA
KOMMUN

378

2014-11-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/870-284

I (3)

Kommunstyrelsen

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:16 till 146 000 kr/år att gälla från och med den 1 april 2016.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträdden för 3 600 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

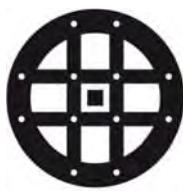
Sammanfattning

Fastigheten Skarpnäs 6:16, Snickarvägen 4, Boo, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1986. Omregleringstidpunkten är 1 april 2016. Tomträtsavgälden föreslås för fastigheten Skarpnäs 6:16 att höjas från 65 000 kr/år till 146 000 kr/år. Tomträttshavaren föreslås erbjudas att friköpa tomträdden för 3 600 000 kr.

Ärendet

Fastigheten Skarpnäs 6:16 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1 april 1986 och belägen vid Snickarvägen 4 i Kummelbergets industriområde, se bilaga 1. Tomträdden innehålls av Mene Fastighets AB. Avgäldsperiodernas längd är på 10 år och den nuvarande avgälden är på 65 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår VA-anslutningsavgift, men ingen grovplanering av tomtens.

Fastigheten är enligt taxeringsuppgifter bebyggd med en industribyggnad med en lokalarea om totalt 1 150 kvm. Fastigheten har en tomtareal om 2 985 kvm.



**NACKA
KOMMUN**

379

2014-11-11

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2014/870-284

Innevarande avgaldsperiod löper ut den 31 mars 2016. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före ovan angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 mars 2015. Ny avgäld ska bestämmas utifrån bedömt markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsränta, som för närvarande är 3,25 %.

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har bedömts utifrån de försäljningar som gjorts i Kummelbergets industriområde och en jämförelse har även gjorts med försäljningar i Ältabergs verksamhetsområde, se värdeutlåtande, bilaga 2. Privata försäljningar av grovplanerade industritor under inom Kummelbergets industriområde har skett på prisnivån mellan 1 300 kr/kvm och 1 870 kr/kvm tomtarea (TA) under de senaste åren.

Vid upplåtelsen av Skarpnäs 6:16 ingick inte grovplanering men VA-anslutning. Medelpriiset för försällda Skarpnäsfastigheter är ca 1 500 kr/kvm TA. Kostnaden för normal grovplanering har uppskattats till 150-200 kr/kvm och kostnaden för VA-anslutning är också 150-200 kr/kvm. Dessa faktorer tar alltså ut varandra.

Med hänsyn till de ovanstående uppgifterna bedöms markvärdet till 4 500 000 kr för hela fastigheten Skarpnäs6:16. Med en avgäldsränta om 3,25 % föreslås den nya avgälden från och med den 1 april 2016 bestämmas till 146 000 kr/år (avrundat) under nästa 10-årsperiod.

Tomrättsinnehavaren har framställt önskemål om friköp av tomträdden i samband med omreglering.

Vid de senaste omregleringarna för industritor har fullmäktige beslutat att erbjuda friköp till ett pris som är ca 80 % av det bedömda markvärdet.

I linje med detta föreslår mark- och exploateringsenheten att tomträttshavaren erbjuds att friköpa tomträdden för $4\ 500\ 000\text{ kr} \times 0,8 = 3\ 600\ 000\text{ kr}$ (avrundat). Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Dialog har förts med tomträttshavaren.



**NACKA
KOMMUN**

380

2014-11-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/870-284

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Värdeutlåtande

Tomas Vesterlin

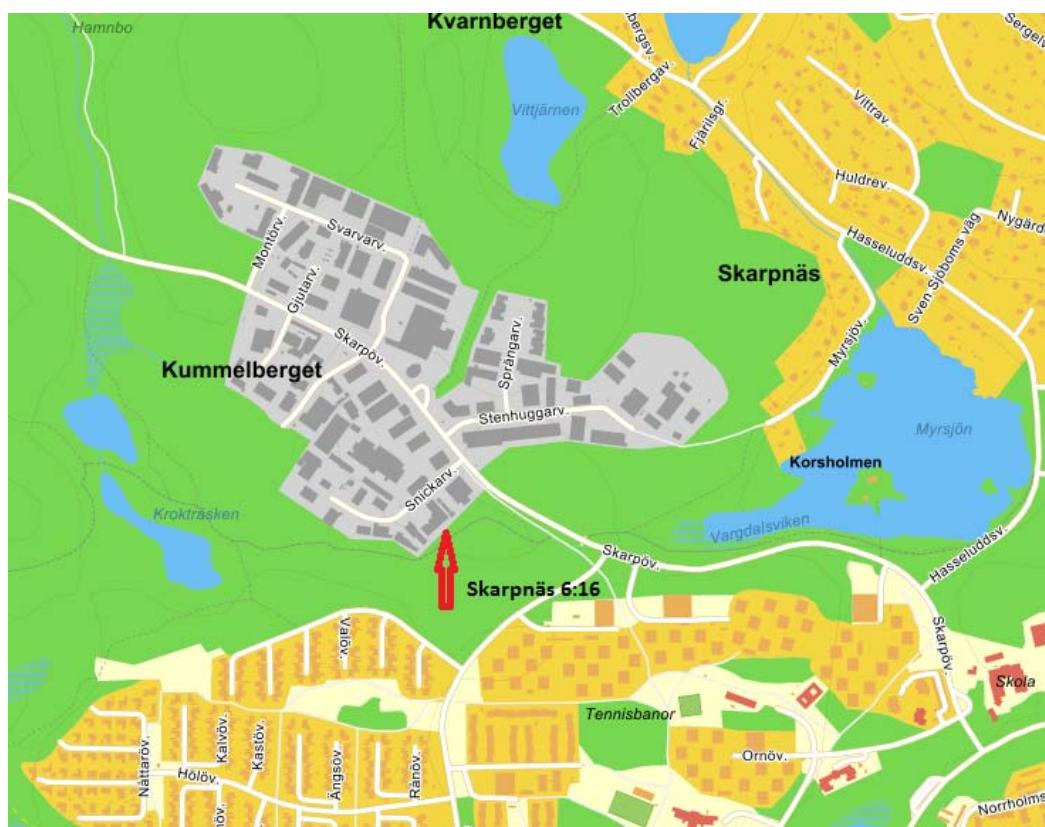
Tf Markchef

Inesa Lukonina

Markingenjör



Skarpnäs 6:16, Snickarvägen 4, Saltsjö-Boo



Kummelbergets industriområde

Utlåtande

avseende markvärdet berörande fastigheten

Skarpnäs 6:16

i Nacka kommun



2014-11-03

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Claes Hielte
<i>Bakgrund/syfte</i>	Gällande avgäldsperiod för tomträtsupplåtelsen avseende Skarpnäs 6:16 löper ut 2016-03-31. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av fastigheten Skarpnäs 6:16 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick. Värdebedömningen skall ligga till grund för omprövning av tomträtsavgäld.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är november 2014.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Tomten förutsätts vid upplåtelsetillfället ha utgjort naturmark, d.v.s. inte ha varit grovplanerad.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Okulär besiktning 2014-10-27.- Utdrag ur detaljplan.- Nuvarande tomträtsavtal.- Kartmaterial.
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (Org.nr. 212000-0167)
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Kummelbergets industriområde på norr om Orminge i Nacka. Avståndet till centrala Stockholm är ca 15 km. Området är ett arbetsområde som präglas av mindre industri- och hantverk, lager/förråd. Kontorsinslaget är relativt litet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss till Slussen.
<i>Planförhållanden</i>	Fastigheten omfattas av en detaljplan (stadsplan) från 1987-05-20. Enligt detaljplanen får fastigheten användas för industriändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 11 m. Nästintill hela tomten får bebyggas, i de södra delarna finns viss prickmark, d.v.s. mark som ej får bebyggas.
<i>Servitut, samfälligheter, intekningar etc.</i>	Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och intekningar etc. framgår översiktligt av bilagt utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Tomten

Fastigheten ligger i sydvästliga delen av Kummelbergets industriområde och nära infarten till industriområdet. Tomten har en area om 2 985 kvm och gränsar mot allmän gata. Tomtutformningen är normal och är idag bebyggd med en industribyggnad med en lokalarea enligt taxeringsuppgifterna om totalt 1 150 kvm.

Tomträtsavtal

Fastigheten är upplåten med tomträtt för småindustriändamål och härför jämförlig verksamhet. Tomträtsavtalet tecknades ursprungligen under 1986. Tomträttshavaren är skyldig att tillåta att kommunen eller annan som kommunen godkänner får dra VA-, el och teleledningar över tomten. Nuvarande tomträtsavgåld motsvarar 65 000 kr årligen.

I tomträtsavtalet finns en skrivning om att tomträttshavaren ska bidraga till kostnader för drift- och underhåll av Snickarvägen inom industrikvarteret. Någon väg inom kvartersmark som aktuell tomträtt nyttjar bedöms nyttja finns inte. Sannolikt var denna aktuell innan fastigheten omfattades av nuvarande detaljplan som angav att Snickarevägen skulle vara allmän plats, gata. Denna paragraf i tomträtsavtalet bedöms därför ej vara aktuell längre och beaktas därmed ej heller i bedömningen.

Kostnad för anslutningsavgifter till kommunalt VA står fastighetsägaren Nacka kommun för och ingår således i tomträtsavgålden.

Principer

Det som skall bedömas är marknadsvärdet av tomten i avröt skick, d.v.s. det skick den befann sig i vid upplåtelsen vilket enligt Nacka kommun sannolikt var ej iordningställd eller grovplanerad, d.v.s. rå industrimark. I och med att fastighetsägaren Nacka kommun bekostat anslutning till VA-nätet förutsätts vid värderingen att sådan anslutningsavgift ingår i markvärdet. Vid bedömningen av tomtens marknadsvärde skall beaktas restriktionerna avseende byggrätt enligt detaljplanen och tomträtsavtalet. Skrivningen om att bidraga till gemensam kvartersgata beaktas kommer ej att beaktas.

VÄRDERING

Metod

Värdering av obebyggd mark av aktuellt slag kan i princip endast ske genom jämförelser med försäljningar av andra liknande fastigheter, s k ortsprismetoden. I första hand bör jämförelser göras med försäljningar av närliggande mark med samma användnings-sätt och byggrätt som värderingsobjektet.

Omdöme om värderingsobjektet

Fastigheten är belägen i början av Kummelbergets industriområde och nära den större genomfartsgatan, Skarpövägen. Läget bedöms som relativt gott inom industriområdet. Tomtens utformning är normalgod. Grundläggningsförhållandena förutsätts vara normal-goda. Byggrätten är generös enligt gällande detaljplan.

Bedömning av värdet av tomten i avrört skick

Fastigheten får nyttjas för industriändamål. En jämförelse bör således endast göras med försäljningar av mark för detta ändamål. Nedan redovisas försäljningar av obebyggd industrimark i Nacka kommun från och med 2010 till och med dagens datum.

Fastighetsbet.	Areal kvm	Förvarvstid	Ksk tkr	Ksk kr/kvm
Skarpnäs 8:21	1 372	200808	1 825	1 330
Skarpnäs 8:22	3 000	200902	4 500	1 500
Skarpnäs 8:24	1 500	200903	1 950	1 300
Skarpnäs 8:26	1 229	200911	1 966	1 600
Skarpnäs 8:23	1 280	200912	2 048	1 600
Lännersta 11:78	752	201001	1 500	1 995
Skarpnäs 8:25	1 499	201005	2 323	1 550
Sicklaön 40:4	3 146	201011	3 500	1 113
Skarpnäs 8:23	2 780	201011	4 448	1 600
Skarpnäs 8:22	3 000	201105	5 550	1 850
Skarpnäs 8:23	2 780	201111	5 200	1 871
Älta 10:32	4 658	201203	6 055	1 300
Älta 10:33	3 763	201203	4 892	1 300
Älta 10:31	3 059	201203	3 977	1 300
Älta 10:39	3 114	201204	4 048	1 300
Älta 10:50	1 833	201302	2 383	1 300
Älta 10:41	834	201303	1 084	1 300
Älta 10:34	4 181	201307	5 435	1 300
Skarpnäs 8:20	1 500	201308	2 000	1 333
Älta 10:45	1 572	201311	2 044	1 300
Älta 10:36	4 690	201408	6 097	1 300
Älta 10:47	6 900	201410	11 040	1 600
Medel	2 656			1 452

Förvärvet har skett främst i Ältaberg och Kummelbergets industriområde. Ältaberg utgör ett nytt industriområde i Nacka kommun. Skarpnäsfastigheterna ligger i samma område som värderingsobjektet och synes ha varit grovplanerade och grusade/asfalterade vid överlätelserna. I Älta har även ett flertal förvärv skett av mark för industri och enligt uppgift från Nacka kommun var de även grovplanerade vid försäljningstillfällena.

Bedömning

De bästa jämförelseobjekten är naturligtvis försäljningarna inom Kummelbergets industriområde (Skarpnäsfastigheterna). Dessa är storleksmässigt jämförbara (de flesta dock något mindre). Till skillnad från värderingsobjektet har dock dessa andelar i gemensam kvartersgata och därmed får de även vissa kostnader för detta.

Vidare förutsätts att anslutningsavgifter för VA ej var erlagda för jämförelsefastigheterna vid köpetillfällena, d.v.s. VA-anslutning ingick ej i de noterade köpeskillningarna. Byggrätten enligt detaljplanen är jämförbar med värderingsobjektet (dock är högsta byggnadshöjd något lägre 8,0 m istället för 11,0).

Medelpriiset för de försålda Skarpnäsfastigheterna är ca 1 500 kr/kvm tomtareal. Försäljningarna skedde under 2008 till och med 2013 och synes ha indikerat prisnivåer på mellan 1300-1870 kr/kvm tomtareal med tyngdpunkt kring 1 500 – 1 600 kr/kvm markareal. En viss prisutveckling bedöms ha skett sedan 2008 även om det senaste köpet är något lägre. Nivån känns rimlig vid en jämförelse med köpen i Älta arbetsområde (Älta-köpen i tabellen) som främst skett på nivån 1 300 kr/kvm markareal. Älta är ett nytt arbetsområde och inte lika inarbetat som Kummelberget, vilket kan motivera skillnaden i prisnivå. I Älta noterades även ett köp på nivån 1 600 kr/kvm vilket bedöms vara på grund av gott skytläge mot angränsande motorvägen, Tyresövägen.

Jämförelseobjekten bedöms vara relativt jämförbara med värderingsobjektet, eventuellt något sämre med hänsyn till byggrätten i form av tillåten byggnadshöjd.

Kostnaden för en normal grovplanering av en industritomt uppskattas grovt till 150-200 kr/kvm och kostnaden för en VA-anslutning motsvarar ca 150-200 kr/kvm beroende på hur stor byggnad som uppförs inom tomten. I stort bedöms således dessa faktorer ta ut varandra.

Baserat på ovanstående bedöms värdet av en rå (ej grovplanerad) obebyggd industriområde men inklusive VA-anslutning inom Kummelbergets industriområde med en areal på ca 3 000 kvm till ca 1 400 – 1 600 kr/kvm markareal.

Baserat på ovanstående bedöms värdet av den 2 985 kvm stora tomten i s k avröjt skick till 4 500 000 kr.

SAMMANFATTNINGSVIS

Marknadsvärdet av Skarpnäs 6:16 i Nacka kommun i avröjt skick bedöms efter skälig avrundning till **4 500 000 kr** vid värdetidpunkten november 2014 och under ovan angivna förutsättningar.

Stockholm 2014-11-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

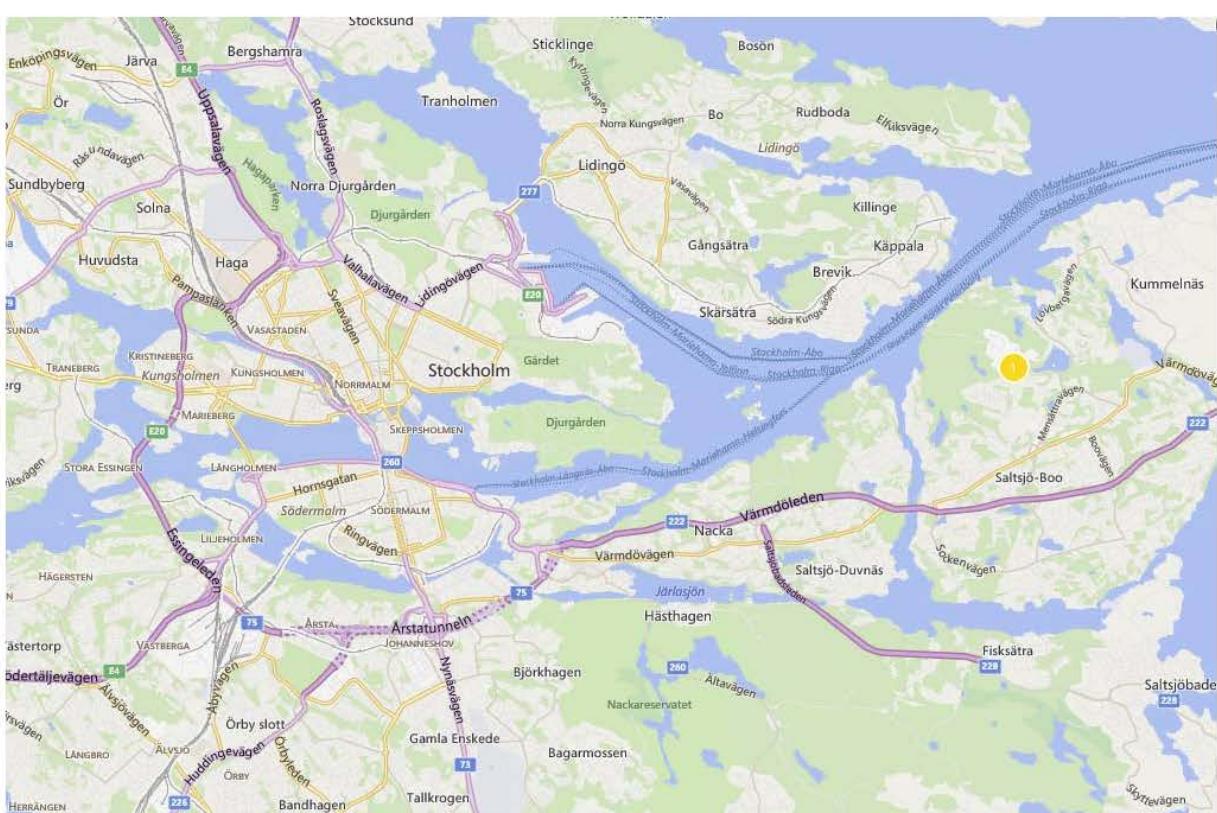
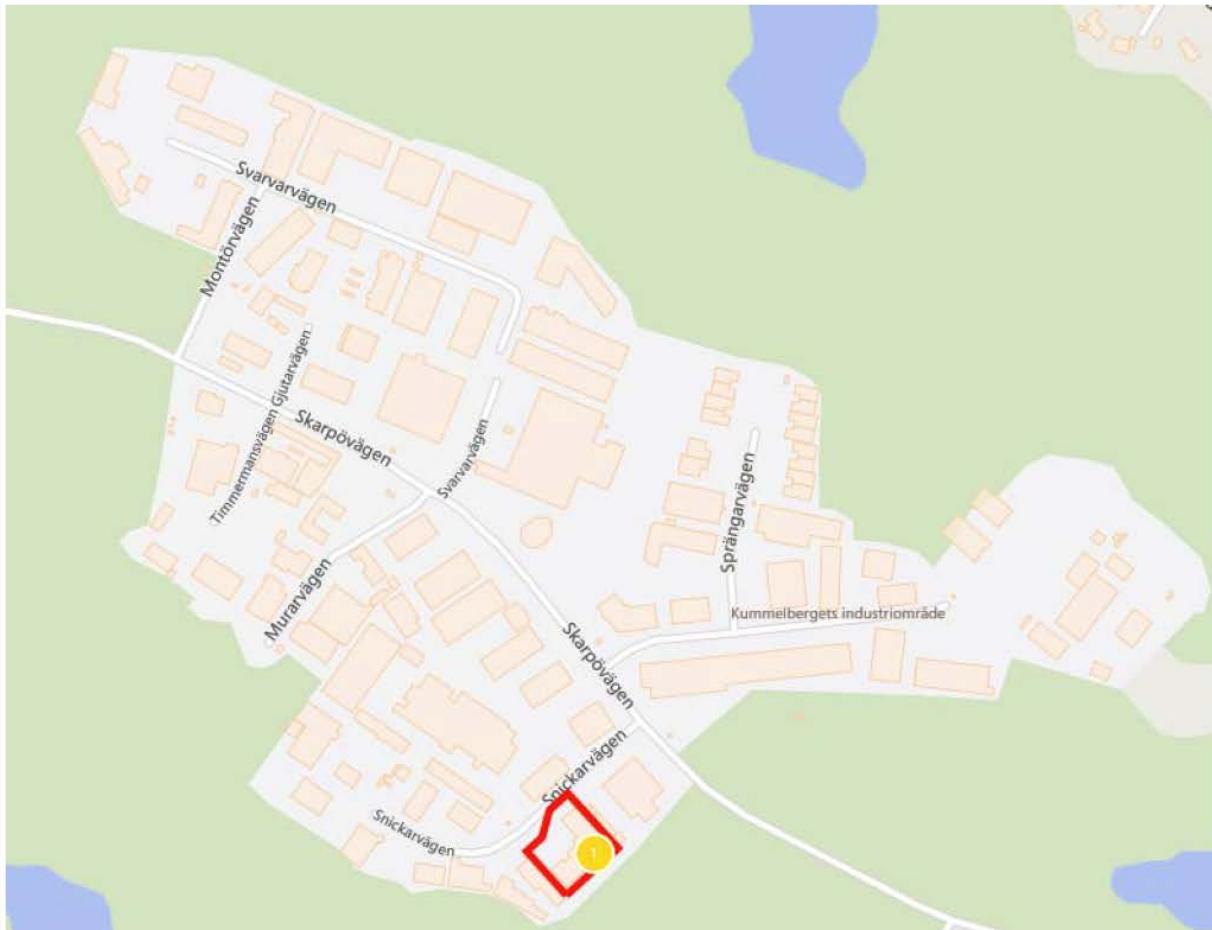
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

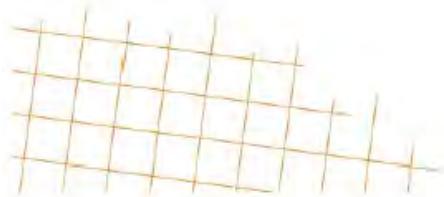


Magnus Hofström
Civilingenjör
Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilagor;

1. Karta
2. Fastighetsutdrag
3. Allmänna villkor för värdeutlåtande





Metria | FastighetSök



Fastighetsinformation 2014-10-28

Fastighet

Beteckning
Nacka Skarpnäs 6:16

**Senaste ändringen i
allmänna delen**
1987-07-29

**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**
2005-02-23

**Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen**
2014-10-27

Nyckel:
010432045
Församling
Boo
Fastigheten är upplåten med tomrätt

Adress

Adress
Snickarvägen 4
132 38 Saltsjö-Boo

Läge, karta

Område	N	(SWEREF 99 TM)	E	(SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6581855.2		684833.0		NACKA

Area

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 985 kvm	2 985 kvm	

Tomrättsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556079-3381 Mene Fastighets AB Turingevägen 35 125 43 Älvsjö	1/1	1996-01-30	3922
Exekutiv försäljning: 1995-11-03			
Köpeskillning: 2.000.000 SEK, avser hela tomrätten.			

Tomrättsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1986-12-18	72141	1986-04-01
Ändamål	Avgäld	
Småindustri	65.000 SEK	
Avgäldspériod	Perioddatum från	
10 år	1986-04-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2026-04-01	20 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld 05/8671

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 Nacka Kommun 131 81 Nacka	1/1	1986-04-30	20426

Köp (även transportköp): 1986-02-12
 Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.
 Anmärkning: Anmärkning 04/60012

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
 Totalt belopp: 6.950.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.400.000 SEK	1987-03-11	12071
2	2.225.000 SEK	1991-07-29	38426
3	1.325.000 SEK	1991-07-29	38428

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0182K-83/9.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Nacka Skarpnäs 6:1, 6:15-17, 6:19, 6:20		
Last	Nacka Skarpnäs 1:83		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: S 352	1987-05-20	0182K-87/41
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 0182k-2011/73)		

Taxeringsuppgifter**Taxeringenhet**

Industrienhet, metall- och maskinindustri (423)

119820-1

Utgör taxeringenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Uppgiftsår
2013Taxeringsår
2013**Taxeringsvärde**

6.671.000 SEK

därv
byggnadsvärde
4.283.000 SEKdärv markvärde
2.388.000 SEK**Taxerad Ägare**

556079-3381

Andel
1/1Juridisk form
AktiebolagÄgandetyp
Lagfart eller TomträttMene Fastighets AB
Turingevägen 35
125 43 Älvsjö

Värderingenhet industrimark 037416043.

Taxeringsvärde Riktvärdeområde
2.388.000 SEK 0182120Tomtareal
2 985 kvmByggrätt ovan mark
145 kvmRiktvärde tomtareal
800 SEK/kvm

Värderingenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 037418043.

Taxeringsvärde Yta Standardklass
677.000 SEK 225 kvm Normal
Nybyggnadsår Tillbyggnadsår Värdeår
1986 2001 1986

Värderingenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 037419043.

Taxeringsvärde Yta Standardklass
621.000 SEK 225 kvm Normal
Nybyggnadsår Tillbyggnadsår Värdeår
1986 2001 1986

Värderingenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 037417043.

Taxeringsvärde Yta Standardpoäng
2.985.000 SEK 780 kvm 29
Nybyggnadsår Tillbyggnadsår Värdeår
1986 2001 1986**Åtgärd**

Fastighetsrätsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

1983-07-07

0182K-83/9

Tekniska åtgärder

Övriga åtgärder Återställande av gränsmärke

1986-06-26

0182K-83/9

Ursprung

Nacka Skarpnäs 1:83

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress

Kontorbeteckning: AI21

Norrtälje

Telefon: 0771-636363

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÄTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetskonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på egen grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Sävt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjekten omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hämförligt till värderingsobjekten.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjekten förhållande fastighetsställbehör och byggnadsställbehör, dock ej industriställbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning informationen där om lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjekten inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rättighet över egendomen samt att värderingsobjekten inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjekten inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlit sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjekten förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjekten inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjekten är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okular besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjekten förutsätts ha det skick och den standard som okularbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjekts marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdebedömkungen med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisats i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömkungen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2010-12-01

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Älta 37:38, Lovisedalsvägen 27

Förslag till beslut

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträtsavgälden för fastigheten Älta 37:38 till **50 000 kr** per år att gälla fr.o.m. den 1 juni 2016 och under kommande 10-årsperiod.

2.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtal om omreglering av tomträtsavgäld.

Sammanfattning

Fastigheten Älta 37:38, Lovisedalsvägen 27, Älta, är upplåten med tomträtt sedan 2006. Omregleringstidpunkten är 1 juni 2016. Nuvarande avgäld är 50 000 kr/år och ny avgäld föreslås bli 50 000 kr/år.

Ärendet

Kommunen har en skyldighet enligt lag att se till att människor som omfattas av lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade, (LSS) kan få tillgång till bostäder inom hemkommunen. Bostaden skall vara komplett med eget vardagsrum/pantry, sovrum och hygienrum. I den omedelbara närheten skall också finnas gemensamhetslokaler för hyresgästerna.

Fastigheten Älta 37:38, Lovisedalsvägen 27, Älta, är upplåten med tomträtt sedan 1 juni 2006, se bilaga 1. Fastigheten har en areal på 2818 kvm och är belägen inom ett område där gällande detaljplan för del av Älta 37:1 och 37:14 medger en byggrätt på 650 kvm/BYA. Eftersom fastigheten används för LSS boende så är taxeringsvärdet 0 kr.



Kommunen har för närvarande 5 st fastigheter som är upplåtna med tomträtt för LSS-boende med olika omregleringstidpunkter. Avgälderna ligger i samtliga fall på 77 kr/kvm byggrätt. Mark- och exploateringsenheten har även samrått med en utomstående fastighetsvärderare som har bedömt att den nuvarande avgälden på 77 kr/kvm ligger i linje med marknadsvärdet.

Med ledning av ovanstående föreslår mark- och exploateringsenheten att avgälden utgår med oförändrat belopp fr.o.m. omregleringstidpunkten under den kommande tioårsperioden.

Sammanfattningsvis föreslås att den nya årliga avgälden fastställs till 50 000 kr/år att gälla fr.o.m. den 1 juni 2016 och under kommande 10-årsperiod.

Mark-och exploateringsenheten

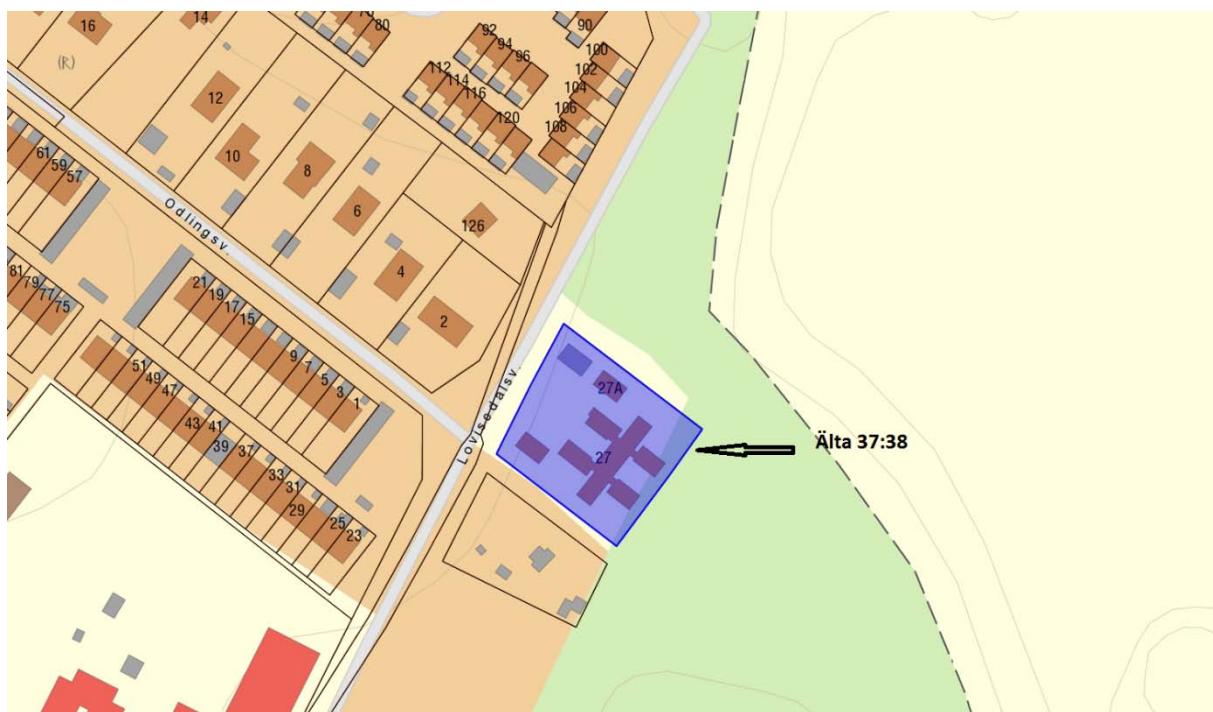
Tomas Vesterlin
Markchef

Inesa Lukonina
Markingenjör

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Bilaga 1



Älta 37:38, Lovisedalsvägen 27

Kommunstyrelsen

Ny arrendeavgift för parkering för Brf Nacka hus nr 2 i Ekängen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Arrendeavgiften för Brf Nacka hus nr 2:s arrende för parkering på fastigheten Sicklaön 208:1 ska från och med den 1 januari 2016 vara 91 800 kronor per år.

Sammanfattning

Ärendet avser den avgift som Brf Nacka hus nr 2 i Ekängen ska erlägga för mark som föreningen arrenderar av kommunen för parkeringsändamål. Parkeringen är avsedd för medlemmarna i föreningen och består av 23 parkeringsplatser med en yta om totalt 580 kvm.

Förslaget är att arrendeavgiften ska höjas från 429 kr/år till en avgift om 91 800 kr/år. Bostadsrättsföreningen hyr idag ut parkeringsplatser till medlemmarna i Brf Nacka hus nr 2 för 6 kr/månad per plats. Detta genererar en intäkt om 1 650 kr/år till bostadsrättsföreningen. Den nya arrendeavgiften grundar sig på en avgift om 320 kr/mån per parkeringsplats. Avgiften baseras på prisjämförelser med parkeringsplatser i andra orter i Stockholm samt ett parkeringsgarage i Nacka. Den nya avgiften ska börja gälla den 1 januari 2016.

Ärendet

Kommunen arrenderar ut 2 områden inom del av Sicklaön 208:1 i Ekängen som parkeringsplatser, se bilaga 1. Område nr 1 är beläget längst Ejdervägens västra sida, norr om Ugglevägen. Område nr 2 är beläget längs Ugglevägen västra sida intill Ugglevägen 27. Området beräknas innehålla ca 23 parkeringsplatser med en total yta om 580 kvm. Den nuvarande arrendeavgiften till Nacka kommun för upplåtelserna är 429 kr/år. Till grund för nuvarande avgift är en uthyrningskostnad om 6 kr/p-plats och månad till de boende i brf Nacka hus nr 2. Detta genererar en **årlig** total intäkt om 1 650 kr till bostadsrättsföreningen.



I jämförelse med vad parkeringsplatser kostar på andra platser i kommunen och i jämförbara orter i Stockholms kommun bedöms nuvarande avgåld ligga under en marknadsmässig prisnivå. Vid bedömningen användes Akalla som ett exempel där Stockholms kommun arrenderar ut jämförbara parkeringsplatser för 120 kr/kvm. Parkeringsplatserna i Ekängen bedöms dock vara attraktivare både i utformning och läge. I jämförelse med Akalla bedöms parkeringsplatserna för de boende i brf Nacka hus nr 2 ligga på en nivå om 150 kr/kvm.

Boendeparkering i Stockholms innerstad kostar 800 kr/månad eller 60 kr/dag och parkeringsplatserna innebär ingen platsgaranti. Priserna för boendeparkering i innerstaden indikerar en högsta nivå för Stockholmsområdet men anses inte jämförbara med parkeringsplatserna i Ekängen då dessa inte ligger lika centralt.

Priset för en parkeringsplats i Q-park parkeringsgarage längs med Kvarnholmsvägen kostar 15 kr/dag och 425 kr/månad. Parkeringsgaraget anses vara attraktivare än parkeringsplatserna i Ekängen då boendeparkeringarna för Brf Nacka hus nr 2 inte innehåller tak över parkeringen.

Utifrån dessa jämförelser bedöms en marknadsmässignivå om 350 kr/månad per parkeringsplats som skälig, vilket betingar en arrendeavgift om 96 600 kr/år ($350 \text{ kr} * 23 * 12$). Denna nivå styrks också av bedömd nivå om 150 kr/kvm, vilket genererar en avgift om 87 000 kr/år ($150 \text{ kr/kvm} * 580 \text{ kvm}$).

Dessa nivåer ger ett intervall mellan 87 000 – 96 600 kr. För att bedöma den nya arrendeavgiften används genomsnittet av dessa två värden. Detta ger en ny arrendeavgift om 91 800 kr/år för Brf Nacka hus nr 2 ($87 000 + 96 600 = 183 600 / 2$). Arrendeavgiften per parkeringsplats blir efter avrundning nedåt 320 kr/månad. Den nya avgiften om 91 800 kr/år anses ligga i linje med marknadsmässiga nivåer för parkeringsplatser för området kring Ekängen.

Bilaga

Bilaga 1: Arrendeavtal.

Nacka den 2014-11-26

Nacka den 2014-11-26

Tomas Vesterlin
Tf. Markchef

Claes Hielte
Markingenjör

AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

Detta avtal ersätter tidigare avtal mellan Duvnäs bolaget och BRF Nacka hus nr 2.

§ 1 PARTER

Upplåtare: Nacka kommun, 212 000-0167, nedan kallad fastighetsägaren, adress: Nacka kommun, Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka.

Arrendator: Bostadsföreningen Nacka hus nr 2, 714000-1020, i Ekängen.

§ 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendestället omfattar två stycken områden för parkeringsändamål inom del av Sickaön 208:1 intill östra sidan av Sicklaön 227:1, se markerade områden på bifogad karta. Område nr 1 ligger utmed Ejdervägens västra sida, norr om Ugglevägen, område 2 ligger utefter Ugglevägens västra sida vid Ugglevägen 27, ingående i fastigheten Sicklaön 208:1. Arealen omfattar ca 580 kvm där område nr 1 omfattar 468 kvm och område nr 2 omfattar ca 112 kvm. Områdena inrymmer ca 23 parkeringsplatser.

§ 3 TIDIGARE AVTAL

Detta avtal ersätter tidigare ingånget arrendeavtal från 1973-01-01.

§ 4 ÄNDAMÅL

Området upplåts av fastighetsägaren till arrendatorn för att disponeras som parkeringsplats för de boende i Brf Nacka hus nr 2. Ändamål som strider mot det angivna ändamålet får ej bedrivas.

§ 5 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2016-01-01 till och med 2021-12-31. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 1 år före den löpande arrendetidens utgång. Arrendator svarar för att ändamålet som upplåtelsen avser följer gällande lagar och regler. Skulle arrendator bryta mot bestämmelserna i detta avtal har fastighetsägaren rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

§ 6 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är 91 800 kr/år och baseras på en avgift om 320 kr/månad av de ca 23 parkeringsplatserna. Avgiften skall betalas årsvis den 1 mars från och med år 2016.

§ 7 KÖSYSTEM

Det åligger arrendatorn att svara för fördelningen av parkeringsplatserna. Parkeringsplatserna skall endast upplåtas till medlemmar i Brf Nacka hus nr 2.

§ 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga samtycke överläta arrendet eller sätta annan i sitt ställe.

§ 9 ARRENDEOMRÅDET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendeområdet utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendeområdet i ett snyggt och städat skick samt att vårdar och underhålla arrendeområdet och anläggningar på arrendeområdet så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Nacka-Hus nr 2 skall på egenbekostnad se efter och sköta löpande underhåll för de två parkeringsområdena.

§ 10 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn äger ej rätt att uppföra byggnader eller anläggningar på arrendeområdet.

§ 11 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i 7,8 och 11 kap jordabalken eller annars i lag stadgas om lägenhetsarrende.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav fastighetsägaren och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2014-
För NACKA KOMMUN

Nacka 2014-
För ARRENDATORN

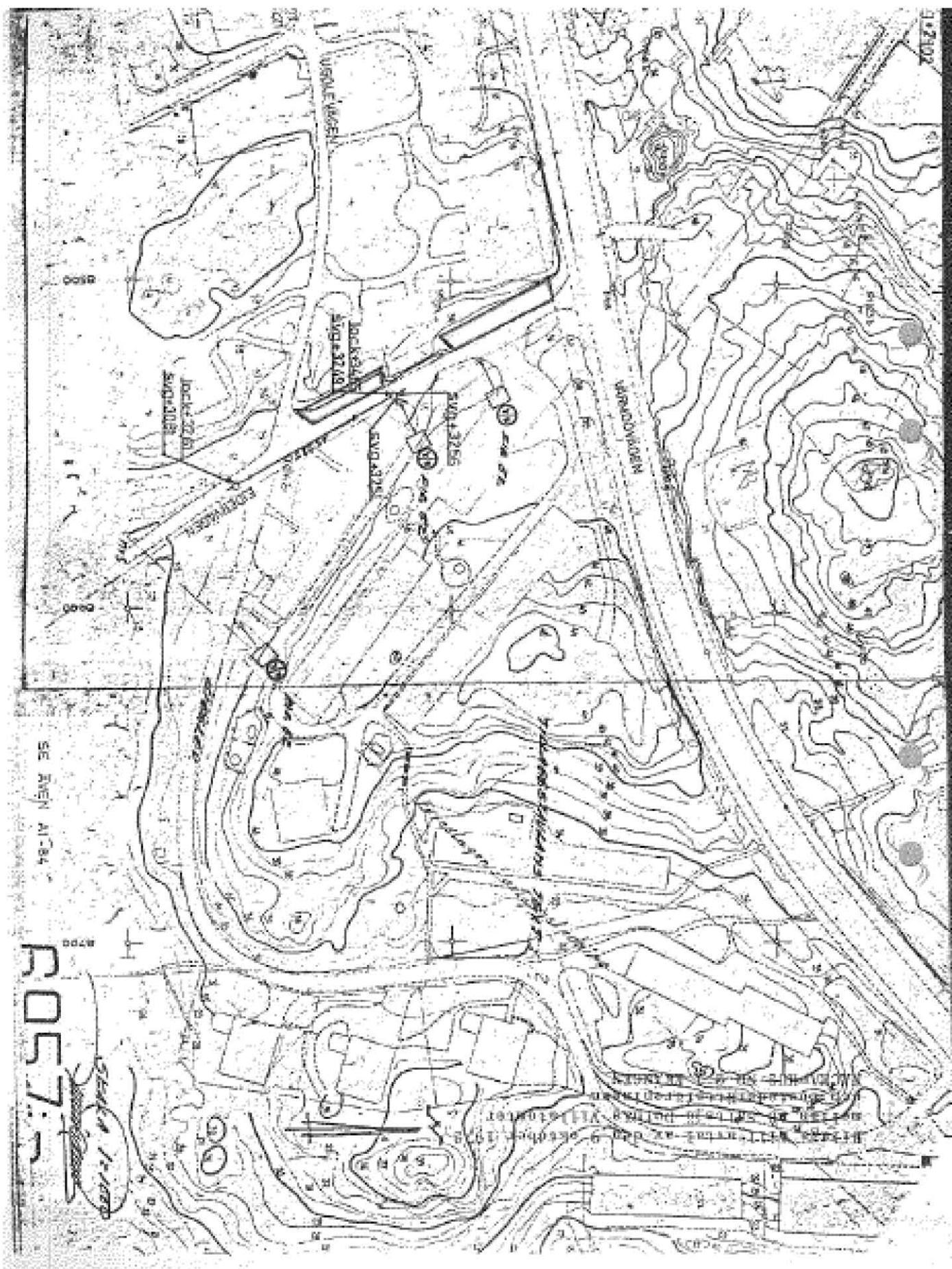
.....
Tomas Vesterlin
Tf Markchef

.....

.....

.....

Bilaga 1.



Kommunstyrelsen

Fastighetsreglering för del av fastigheten Solsidan 2:25 till Solsidan 2:24 på Svärdsö

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslagen överenskommelse om att genom fastighetsreglering föra över två mindre markområden från kommunens fastighet Solsidan 2.25 till fastigheten Solsidan 2.24.

Sammanfattning

Ett underlag för en överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren till Solsidan 2:24 har tagits fram. Två mindre markområden om ungefärligen 150 kvadratmeter tillförs Solsidan 2:24 genom en fastighetsreglering för att några av byggnaderna på den privata fastigheten Solsidan 2:25 ska hamna inom den fastigheten.

Ärendet

Solsidan 2:24 rymmer en av få fritidsbostäder på Svärdsö och tillkom på 1920-talet. Området är inte detaljplanerat. Genom årens lopp har fastigheten utvecklats med olika tillbyggnader då bygglov sökts och beviljats när så har krävts samt strandskyddsdispens medgetts. Så har även skett med de byggnader som rymmer inom de två aktuella områdena för vilka en överenskommelse nu föreslås. Byggnaderna har i senare skede, efter att bygglov erhållits och de uppförts, visat sig ligga delvis utanför den egna fastighetsgränsen och inne på kommunal mark. Detta på grund av att det funnits skillnader mellan gamla kartor och fastighetsgränsernas faktiska läge. Intentionen har av allt att döma alltså varit att bygga enligt gällande regelverk och inom den egna fastigheten. För att byggnaderna ska ses som lagenliga behöver därför nu gränserna justeras genom en fastighetsreglering. Den yta som avses är ungefärligen 150 kvadratmeter. De båda områdenas areal bör ses som obetydlig för det naturreservat som håller på att bildas på Svärdsö. Områdena utgörs av svårtillgänglig mark topografiskt och har därmed inte ett betydande värde för allmänheten då de redan



idag uppfattas som att de hör till bostadstomten. Både markgruppen och bygglov- och miljöenheterna har ansett denna överenskommelse som den bästa lösningen.

Ekonomiska konsekvenser

Bedömt markvärde för området är 1000 kronor per kvadratmeter med hänsyn till marginalvärdet. Totalt belopp som köparen ska erlägga fastställs i lantmäteriförrättningen. Köparen står kostnaden för förrätningen.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inga negativa konsekvenser för barn.

Bilaga

Bilaga 1 Överenskommelse

Tomas Vesterlin
Tf Markchef

Jacob Gerson
Markingenjör

Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering

§ 1 PARTER

600706-9476, Niklas Stenmark, lagfaren ägare.
(Ägare till fastigheten Solsidan 2:24)

212000-0167, Nacka kommun, lagfaren ägare.
(Ägare till fastigheten Solsidan 2:25)

Har träffat följande överenskommelse

§ 2 OBJEKT

Genom fastighetsreglering ska del av fastigheten Solsidan 2:25 överföras till fastigheten Solsidan 2:24. Området är inte detaljplanlagt. Se markerade två områden skrafferat i rött på bifogade två kartor.

Markområdena ska användas för att bibehålla byggnader.

§ 3 SKICK

Områdena överförs i befintligt skick.

§ 4 TILLTRÄDE

Tillträde ska ske när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

§ 5 ERSÄTTNING

Fastighetsägaren till Solsidan 2:24 ska betala 1 000 kr per kvadratmeter mark till fastighetsägaren till Solsidan 2:25.

Ersättningen skall betalas senast en månad efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Därefter utgår dröjsmålsränta enligt gällande lagstiftning.



§ 6 FASTIGHETSBILDNING

Nacka kommun ansöker om lantmäteriförrättnings i enlighet med denna överenskommelse. Förrättningskostnaden betalas av fastighetsägaren till Solsidan 2:24.

§ 7 ÖVRIGT

Mindre avvikelse från de i bilagorna markerade områden, i samband med fastighetsbildningen godtas utan ändring av ersättningen eller av övriga villkor i denna överenskommelse.

Kommunen medger som granne till Solsidan 2:24 att byggnad får placeras närmre gränsen än 4,5 meter mellan Tattby 39:1 och Igelboda 2:18 förutsatt att övriga tillstånd så som bygglov etc beviljats.

Denna överenskommelse är upprättad i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt och ett har översändts till Lantmäterimyndigheten.

Nacka den
För Nacka kommun

Nacka den
Fastighetsägare Solsidan 2:24

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Niklas Stenmark

.....
Tomas Vesterlin
Tf Markchef

Bevitnande av namnteckning

Bevitnande av namnteckning

Bilaga 1

Bilagan avser överenskommelse mellan Nacka kommun och fastighetsägaren till Solsidan 2:24.

Bilaga 2

Bilagan avser överenskommelse mellan Nacka kommun och fastighetsägaren till Solsidan 2:24.

Kommunstyrelsen

Strategi för välfärdsfastigheter i Nacka stad och lokala centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslagen strategi för välfärdsfastigheter i Nacka stad och lokala centrum.

Sammanfattning

Behovet av välfärdsfastigheter ökar när nackaborna blir fler. Syftet med att ta fram en strategi för framtidens välfärdsfastigheter är att skapa en gemensam bild av inriktningen för framtidens välfärdsfastigheter som kan vara underlag i planeringen, både på västra Sicklaön och i våra lokala centrum. Strategin har vuxit fram i en process av workshops med en bred representation. Följande principer skapar tillsammans en strategi för utvecklingen av välfärdsfastigheter i Nacka stad och Nackas lokala centrum, som ska vara vägledande oavsett utförare eller fastighetsägare: Placering för den levande staden; Flerfunktionalitet samt Nyskapande arkitektur.

Ärende

Bakgrund

Uppdraget för kommunens verksamheter inom fastighetsområdet är att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar/lokaler, säkerställa en strategisk planering av mark- och lokalförsörjning samt förvalta och utveckla kommunens fastigheter.

Behovet av välfärdsfastigheter ökar när nackaborna blir fler. Befolkningsprognoserna visar på en tillväxt på västra Sicklaön från dagens 24 300 (96 000¹) invånare till 49 100 (140 400) invånare år 2030. Detta innebär ett behov av tillskott på ca 1 850 (4 200) skolplatser, 1 750 (3 300) förskoleplatser, 130 (960) platser i särskilda boenden för äldre, 40 (50) platser i LSS-boenden, ett nytt gymnasium, ett antal (8) sporthallar och (13) idrottsplaner samt eventuellt ett nytt (2) familjebad.

¹ siffror inom parentes för Nacka kommun som helhet



I översiksplanen Hållbar framtid i Nacka framgår att den ökade befolkningen kommer att ställa höga krav på service i form av förskolor, skolor, omsorg, idrott mm. Detta kommer också att ställa krav på att tänka i nya banor och erbjuda lösningar med hög kvalitet på liten yta. Den tätta staden både möjliggör och förutsätter att det vistas människor dygnet runt i staden. Det ställer krav på att butiker, matställen, skolor, förskolor och kultur- och fritidsaktiviteter är integrerade så långt som möjligt.

Visionen för Nacka stad är ”Nära och nyskapande” och hastigheten i Nackas tillväxt tydliggör behovet av att hitta nya och innovativa lösningar för att möta den ökade efterfrågan på välfärdstjänster. En utmaning är att utveckla hur man kan samspela och samutnyttja lokaler och bygga för flexibel användning över tid.

Arbetet med lokalförsörjningsplanering och ekonomisk långtidsprognos har utvecklats under året med koppling till befolkningsprognoserna för år 2030 och ger input till fördjupad strukturplan och genomförande-planering av Nacka stad. Samtidigt med detta har en övergripande fastighetsstrategi arbetats fram under året och fastighetsstrategin fastställdes av kommunstyrelsen den 27 oktober i år.

Syfte med en strategi

Syftet med att ta fram en strategi för framtidens välfärdsfastigheter är att skapa en gemensam bild av inriktningen för framtidens välfärdsfastigheter som kan vara underlag i planeringen, både på västra Sicklaön och i våra lokala centrum.

Processen att ta fram strategin

Strategin har vuxit fram i en process av workshops med representanter från utförare, både kommunala och fristående, byggherrar och myndighets- och huvudmannaorganisationen från områdena; fastighet, utbildning, kultur, fritid, teknik samt miljö- och stadsbyggnad. Mötet har innehållit föreläsningar, omvärldsspaning, inspiration och workshop där de olika perspektiven har mötts.

Strategi för välfärdsfastigheter i Nacka stad och lokala centrum

Följande principer skapar tillsammans en strategi för utvecklingen av välfärdsfastigheter i Nacka stad och Nackas lokala centrum som ska vara vägledande oavsett utförare eller fastighetsägare:

· PLACERING FÖR DEN LEVANDE STADEN

Utforma välfärdsfastigheter som öppnar upp mot och ”spiller ut” i det offentliga rummet. Samla flera funktioner och verksamheter kring samma plats för att skapa trygga och attraktiva miljöer som underlättar nackabornas vardag. Genom placering i lägen med god kollektivtrafik och trygga gång- och cykelvägar skapar vi förutsättningar för minskad biltrafik och en upplevelse av ”nära”. När vi bygger



välfärdsfastigheter tidigt i ett område så stärks attraktiviteten för både nackaborna och näringslivet.

· **FLERFUNKTIONALITET**

Kombinationsbyggnader skapar förutsättningar för möten mellan olika verksamheter, och mäniskor samt ger ett effektivt nyttjande av ytor. Flexibelt utformade lokaler skapar möjlighet för behovsanpassning och ger kostnadseffektivitet över tid, både över dygnets timmar, veckans dagar, årstidsväxlingar och förändringar över längre tid. Planering, utformning och placering av välfärdsfastigheter skall bidra till hållbarhet inom både ekonomi, ekologi och sociala perspektiv.

· **NYSKAPANDE ARKITEKTUR**

Utformningen av välfärdsfastigheterna ska bidra till att skapa identitet och stolthet i ett område. Utvalda fastigheter skall fungera som landmärken i den offentliga miljön. Fastigheterna ska genom sin gestaltning bidra till en trygg och attraktiv stadsmiljö. Lämpliga verksamheter skall placeras mot gatan och koppla till utedmiljön utanför. För att skapa fastigheter för all den välfärdsverksamhet som kommer att efterfrågas när Nacka växer krävs att vi arbetar med nyskapande lösningar.

Ekonомiska konsekvenser

Vid planering och utbyggnad av Nacka stad och lokala centrum har kommunen stora möjligheter att utifrån strategin för välfärdsfastigheter i Nacka stad och lokala centrum och fastighetsstrategin, tillsammans med en strategisk lokalförsörjning, skapa värden för nackaborna, näringslivet och kommunen som fastighetsägare.

Strategin för välfärdsfastigheter i Nacka stad och lokala centrum ska bidra till en tidig placering av välfärdsfastigheter för att möta den ökade efterfrågan på välfärdstjänster och ge förutsättning för att samspelet, samutnyttja och främja flexibel användning över tid av lokaler och offentliga platser.

Arbetet med att ta fram strategin bedrivs inom ramen för antagen internbudget och genererar inga direkta kostnader men förväntas ge ökad kostnadseffektivitet både i planeringsarbete och lokalförsörjningsarbete framåt.

Konsekvenser för barn

Tillämpning av strategin för välfärdsfastigheter: Placering för den levande staden; Flerfunktionalitet samt Nyskapande arkitektur förväntas ge barnen en bra känsla i vardagen, inspirerande, välkommande och trygga välfärdsfastigheter som bidrar till att ge barnen goda förutsättningar att tillgodogöra sig både utbildning, kultur, idrott och fritidsverksamhet.



Bilaga

Strategi för välfärdsfastigheter i Nacka stad och lokala centrum

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Klara Palmberg Broryd
Stadsutvecklingsstrateg
Stadsledningskontoret

STRATEGI

Strategi för välfärdsfastigheter i Nacka stad och lokala centrum

Dokumentets syfte

Syftet med att ta fram en strategi för framtidens välfärdsfastigheter är att skapa en gemensam bild av inriktningen för framtidens välfärdsfastigheter som kan vara underlag i planeringen, både på västra Sicklaön och i våra lokala centrum.

Dokumentet gäller för

Kommunstyrelsen och övriga nämnder samt medarbetare inom fastighets- och stadsutvecklingsområdet

Följande principer skapar tillsammans en strategi för utvecklingen av välfärdsfastigheter i Nacka stad och Nackas lokala centrum som ska vara vägledande oavsett utförare eller fastighetsägare.

Placering för den levande staden

Välfärdsfastigheter ska öppna upp mot och ”spilla ut” i det offentliga rummet. De ska samla flera funktioner och verksamheter kring samma plats för att skapa trygga och attraktiva miljöer som underlättar nackabornas vardag. Genom placering i lägen med god kollektivtrafik och trygga gång- och cykelvägar skapar vi förutsättningar för minskad biltrafik och en upplevelse av ”nära”. När vi bygger välfärdsfastigheter tidigt i ett område så stärks attraktiviteten för både nackaborna och näringslivet.

Flerfunktionalitet

Kombinationsbyggnader skapar förutsättningar för möten mellan olika verksamheter, och människor samt ger ett effektivt nyttjande av ytor. Flexibelt utformade lokaler skapar möjlighet för behovsanpassning och ger kostnadseffektivitet över tid, både över dygnets timmar, veckans dagar, årstidsväxlingar och förändringar över längre tid. Planering, utformning och placering av välfärdsfastigheter skall bidra till hållbarhet inom både ekonomi, ekologi och sociala perspektiv.

Nyskapande arkitektur

Utformningen av välfärdsfastigheterna ska bidra till att skapa identitet och stolthet i ett område. Utvalda fastigheter skall fungera som landmärken i den offentliga miljön. Fastigheterna ska genom sin gestaltning bidra till en trygg och attraktiv stadsmiljö. Lämpliga verksamheter skall placeras mot gatan och koppla till utedmiljön utanför. För att skapa fastigheter för all den välfärdsverksamhet som kommer att efterfrågas när Nacka växer krävs att vi arbetar med nyskapande lösningar.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2014/	2014-12-15	Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsen	Fastighetsdirektören

