

## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

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

### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Adjungering	
3.	Anmälningar	
4.	Delegationsbeslut	
	<b>Stadsbygnadsärenden</b>	
5.	Vision för staden i Nacka KFKS 2013/540-201	
6.	Ekotjänster staden i Nacka KFKS 2013/820-011	
7.	Start-PM stadsbyggprojekt Skvaltan (projekt 9231) Västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 2013/562-214	
8.	Förnyelseplaneringen i Boo <i>Lägesrapport</i> KFKS 2005/677-210	
9.	Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo <i>Antagande</i> KFKS 2003/212-214, MSN § 2	



Nr	Ärende	Noteringar
10.	Beslut om principer för uttag av ersättning för gatukostnader för del av Kummelnäsvägen, fastigheter i område G, del 2 KFKS 2010/127 258	
11.	Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 <i>Kvartalsrapport kvartal 4 år 2013</i> KFKS 2011/611-259	
12.	Justering av kommungräns mellan Nacka och Tyresö KFKS 2012/251-214	
13.	Explorationsredovisning med justerade investeringsbeslut, tertialbokslut 3 2013 KFKS 2013/286-040	
	<b>Fastighetsärenden</b>	
14.	Optionsavtal studentbostäder Alphyddan KFKS 2014/41-251	
15.	Upplåtelse av tomträtt för fastigheten Älta 10:44 inom Ältabergs verksamhetsområde KFKS 2014/32-256	
16.	Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden delområde 2 KFKS 2013/673-256	
17.	Arrendeavtal för del av fastigheten Lännersta 10:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad KFKS 2014/60-261	
18.	Arrendeavtal för del av fastigheten Erstavik 26:1 för teknikhus för radiokommunikationsutrustning KFKS 2014/61-261	
19.	Startbesked ombyggnad av ventilationsanläggningar i Björknäs skola, Hus F KFKS 2014/70-287	
20.	Genomförandebeslut om Saltsjöbanan i landstingets trafiknämnd <i>Information</i> KFKS 2013/307-532	
21.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsen

## Vision för staden i Nacka

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta visionen för staden i Nacka: *"Nära, naturlig och nyskapande"*.

### Sammanfattning

Som en del att förverkliga översiksplanens strategi om att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklön har en vision för staden i Nacka arbetats fram. Förslaget är framtaget efter ett brett visionsarbete i syftet att skapa engagemang och delaktighet i stadsutvecklingen. Efter en sammanvägning av alla inkomna förslag, visioner och synpunkter föreslås att visionen för staden i Nacka sammanfattas i orden ”nära, naturlig och nyskapande”.

### Ärendet

Under de senaste åren har många bostäder och arbetsplatser kommit till på västra Sicklaön och samtidigt har Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Kommunfullmäktige har i översiksplanen, antagen i juni 2012, uttryckt att denna utveckling ska fortsätta. Två av strategierna är att västra Sicklaön ska vara en tätare och mer blandad stad och att genom utbyggd tunnelbana ska ett mer komplett transportssystem skapas. För att lyckas genomföra dessa strategier har ett förslag till vision för den framtida staden i Nacka tagits fram. Förslaget har tagits fram efter ett brett och öppet visionsarbete.

### Ett brett visionsarbete för att skapa engagemang och delaktighet

Fokus för stadsutvecklingsarbetet under 2013 har varit att skapa engagemang i hela kommunen och hos medborgarna för den utveckling som Nacka står inför. Ett brett arbete har bedrivits med bl.a. Visionsverkstaden, Framtidsresan, omvärldsspaning, föreläsningar, workshop, arbete i stadsdirektörens ledningsgrupp för territoriefrågor, vägvalsverkstad, skoltävling för elever i Nacka, dialog med byggherrar och exploater mm, se bilaga 1.

Resultatet av visionsarbetet har samlats in i Visionslädan och en analys av alla synpunkter presenterades på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 21 januari 2014.



## **Några kännetecken för framtidens stad i Nacka**

Under visionsarbetet har några kännetecken för framtidens stad i Nacka framkommit:

Kuperad – nära vatten och grönska

Utveckla och förstärka Nackas identitet samt värna om de stora naturområdena. Bebyggelse i samklang med det kuperade landskapet. Ökad tillgänglighet till den vardagsnära naturen såsom strandpromenader och parker. Mångfunktionella ytor.

Levande – aktiv med liv mellan husen

Stadsliv, mötesplatser och mer tillämpliga offentliga rum. Hälsa, aktivitet, social hållbarhet och trygghet. Både puls och vila. Mångfald och för alla. En plats där man hälsar.

Rörligt – lätt att gå, cykla och åka tillsammans

Högre tillgänglighet, minskade uppledda avstånd och mer sammanhängande delar som är lätta att nå. Lättare att röra sig med kollektivtrafik: buss, båt, tunnelbana och tvärbanan. Nära. Inbjudande till rörlighet, aktivitet och nya flöden.

Tät och spänande med många uttryck

Mångfald av uttryck i staden, olika kompletterande delar och kontraster. Ett kollage där en organisk tillväxt av bebyggelse tillåts ge olika karaktär i olika områden. Där årsringar och historien visar på tidsdjupen i Nackas utveckling.

## **Vision för staden i Nacka: Nära, naturlig och nyskapande**

Resultatet från visionsarbetet har samlats i tre ord som symbolisera vad vi tillsammans ska eftersträva att staden i Nacka ska vara. Syftet med visionens är att vara en ledstjärna och inspirera i utvecklingen av staden i Nacka.

### **Nära**

Här har du nära till mötesplatser, service, natur och kultur. Det är lätt att gå, cykla eller åka kollektivt. Nära till både stadens puls, lugna platser och varandra.

### **Naturlig**

Här bor och verkar du i en stad som ständigt utvecklas i samspel med landskapet och platsens historia. Staden i Nacka är en naturlig del i utvecklingen av Stockholmregionen.

### **Nyskapande**

Här möter du spännande arkitektur och många olika människor. I staden i Nacka finns ett blandat stadsliv med många uttryck. Tillsammans arbetar vi innovativt och tänker nytt.



## Nästa steg

Under våren 2014 fortsätter arbetet med att skapa engagemang, förankring och delaktighet kring stadsutvecklingsarbetet. En viktig del är att kommunicera den färdiga visionen och det framtida arbetet tillbaka till alla de som deltagit i visionsarbetet, både internt och externt.

Det pågår ett stort antal initiativ kopplade till stadsutvecklingsarbetet i Nacka kommun som under 2014 som kontinuerligt kommer att avrapporteras till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott:

- Fortsatt kommunikation och dialog med nackaborna
- Trafikinfrastruktur lokalt och regionalt
- Markanvisningspolicy för antagande, våren -14
- Strategisk lokalförsörjningsplan, april 2014
- Ekonomi i stadsutvecklingen – uppdrag ek.dir., våren -14
- Utveckling av arbetssätt i hela organisationen 2014
- Utveckling av indikatorer för stadsutvecklingsarbetet, våren -14
- Stadsbyggnadsidé – utifrån vision och strukturplan, våren -14
- Klimatanalys och -program, våren -14 + Ekosystemtjänster 2014
- Teman i särskild fokus: Allmänna platser och social hållbarhet.

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Klara Palmberg Broryd  
Stadsutvecklingsstrateg  
Stadsledningskontoret

## Bilaga I – Visionsarbetet för staden i Nacka 2013

I detta dokument sammanfattas visionsarbetet för staden i Nacka som har bedrivits under 2013. Fokus för stadsutvecklingsarbetet är att förverkliga översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Under 2013 har ambitionen varit att skapa engagemang och delaktighet kring stadsutvecklingen i Nacka, både inom kommunens organisation, men också bland nackaborna.

Nedan listas en sammanfattnings av de aktiviteter som har legat till grund för visionens för staden i Nacka:

### **Intervjuer med berörda politiker och tjänstemän**

Uppdraget som stadsutvecklingsstrateg inleddes med intervjuer med berörda politiker och tjänstemän kring vad de såg för utmaningar och förutsättningar för stadsutvecklingen i Nacka. Totalt intervjuades ca 40 personer.

### **Presentation om förutsättningar och utmaningar när Nacka fortsätter att bygga stad**

Intervjuerna resulterade i presentationen ”Förutsättningar och utmaningar när vi fortsätter att bygga stad i Nacka” som använts under hela hösten både internt och externt för att skapa en gemensam bild av var vi står idag.

### **Omvärldsspaning – studieresa till Köpenhamn och Malmö**

Under 2013 har en studieresa genomförts till Köpenhamn och Malmö för att besöka intressanta stadsdelar och lära av erfarenheter kring utbyggnad av både bostäder och infrastruktur, se delegationsbeslut KSSU augusti 2013.

### **Omvärldsspaning – föreläsningar och litteratur**

Vi har bjudit in till ett antal föreläsningar kring stadsutveckling: Charlotta Mellander (professor Jönköping), Alexander Ståhle (PhD KTH, Spacescape), Mia Wahlström (doktorand, Tyréns), Ola Andersson (arkitekt, A1), Anna Edblom (White).

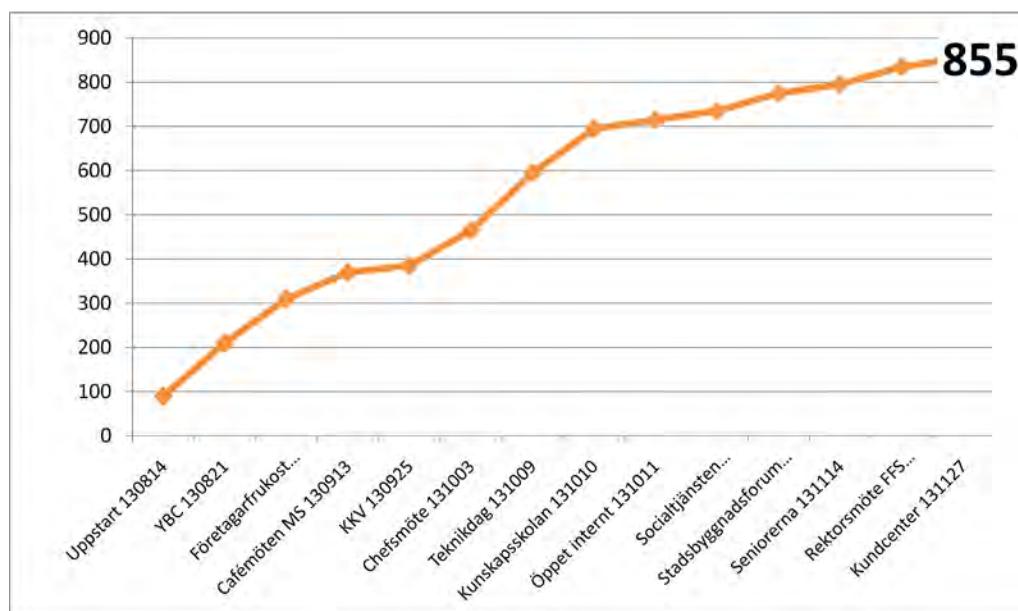
Stadsdirektörens ledningsgrupp och kommunstyrelsen fick också litteratur som sommarläsning, att välja mellan: ”Stadens triumf” av Edward Glaser, ”Välkommen till Utopia” av Ola Andersson eller ”Urban Safari 2” av Bobo Karlsson.



## Framtidsresan – vad kännetecknar framtidens stad i Nacka?

Under hösten 2013 har workshops genomförts där olika målgrupper fått ta del av utmaningar och förutsättningar när Nacka bygger stad och fått drömma sig till staden i Nacka i en framtidsresa. Närare 900 personer har deltagit i övningen Framtidsresan som genomförts med grupper av bl.a. skolelever, seniorer, företagare, politiker, ledare och tjänstemän i Nacka kommun, tjänstemän i stadsbyggnadsprocessen, se diagram nedan.

### 855 personer har varit med och drömt om framtidens stad i Nacka under hösten 2013



## Visionsverkstaden där vi mötte medborgarna

Centralt i visionsarbetet har varit Visionsverkstaden som var placerad i Sickla köpkvarter respektive Nacka Forum, två veckor vardera under oktober och november 2013. Vi estimerar att vi träffat och pratat med ca 5000 Nackabor under arbetet i Visionsverkstaden, ca 5 % av Nackas befolkning. I Visionsverkstaden har tjänstemän och politiker mött medborgarna för att prata om framtidens stad i Nacka och samla in synpunkter om vad man vill ska känneteckna framtidens stad.

## Konsten att skapa stad

Visionsverkstaden är en del i projektet ”Konsten att skapa stad”, finansierat av Vinnova som bedrivs tillsammans med Katarina Fredrika, WWACE, som också är den som utformat Visionsverkstaden. Syftet med projektet ”Konsten att skapa stad” är att utforska när, var och hur konst och kreativa kompetenser kan spela en roll i stadsutvecklingsarbetet och Visionsverkstaden är den största piloten i projektet. Andra aktiviteter har bl.a. varit interaktiva workshops med politiker, tjänstemän och konstnärer, filmer för kommunikation kring stadsutvecklingsarbetet, och möten mellan tjänstemän och konstnärer. Projektet har



pågått juli 2013-februari 2014 och övergår nu i en nästa fas med fokus på genomförande av ett antal idéer för att synliggöra stadsutvecklingen i stadsrummet, under planering.

### **Vägvalsverkstad**

Under två intensiva dygn i november arbetade berörda direktörer och enhetschefer bl.a. med att skapa en gemensam bild av vilka utmaningar vistår inför i stadsutvecklingsarbetet och hur vi behöver arbeta framåt.

### **Tävling för Nackas skolor – framtiden stad?**

Alla Nackas skolor och förskolor har blivit inbjudna att delta i en tävling för att komma med bidrag kring framtidens stad i Nacka. Ett knappt tiotal skolor och förskolor har deltagit och resultaten kommer att ställas ut i samband med kommunfullmäktige i mars 2014.

### **Dialog med byggherrar och exploater**

Under vårens och höstens stadsbyggnadsforum där stadsbyggnadsdirektören bjuder in byggherrar och exploater som är, eller vill bli, aktiva i Nacka har två frågor diskuterats i blandade grupper tillsammans med tjänstemän och politiker från Nacka kommun:

- Hur kan vi involvera byggherrar och exploater i arbetet med att bygga stad i Nacka?
- Vilka är era erfarenheter när man lyckats hela vägen i mål med höga ambitioner i stadsutvecklingsprojekt?

### **Analys av alla inkomna idéer, drömmar och visioner**

Alla drömmar, visioner och idéer som inkommit i visionslädan har analyserats av Johan Sjöstrand och Anton Bergman, praktikanter inom stadsutveckling från Stockholms universitet. Deras rapport presenterades på KSSU i januari 2014.

### **Projekten i stadsbyggnadsprocessen pågår parallellt**

Parallell med dessa stadsutvecklingsaktiviteter så har man i stadsbyggnadsprocessen bl.a. arbetat fram programmen för Planiaområdet och Nacka strand, arbete pågår även med programmen för Centrala Nacka och Henriksdal. Strukturplanen för staden i Nacka har tagits fram och presenterats på KSSU och KS januari 2014. Samtidigt byggs staden i Nacka för fullt ute på Kvarnholmen och Kvarnholmsförbindelsen växer fram, för att nämna några av de pågående projekten på västra Sicklaön.

Klara Palmberg Broryd  
Stadsutvecklingsstrateg  
Stadsledningskontoret

# Nacka bygger stad

KSSU, 140211  
Klara Palmberg Broryd

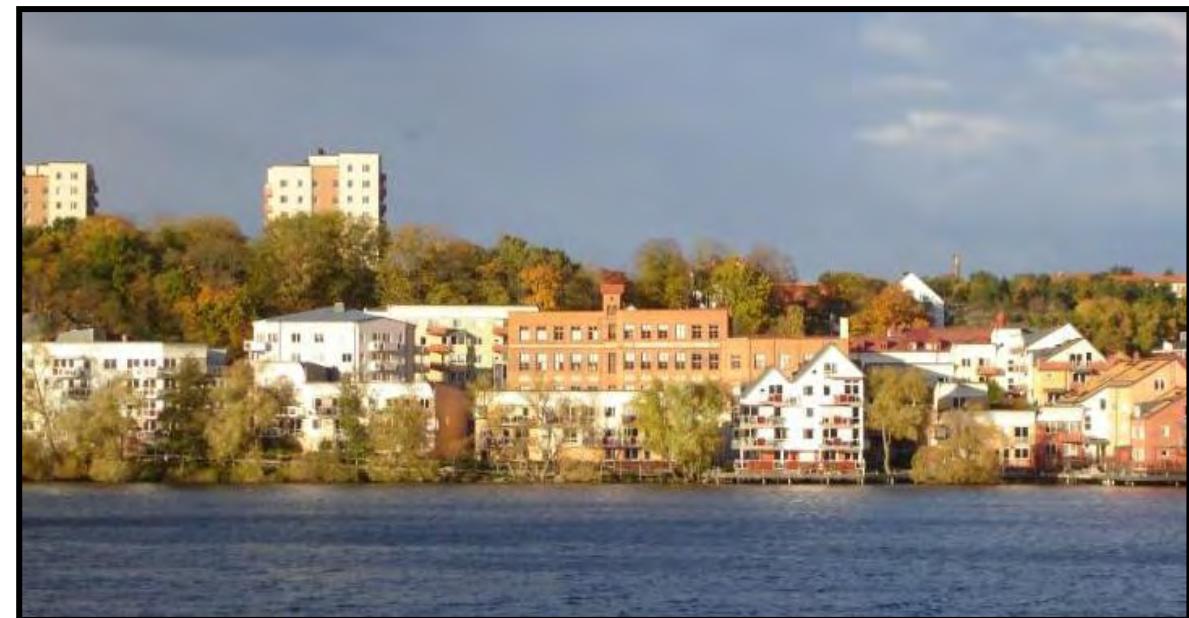




## Öppenhet och mångfald

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

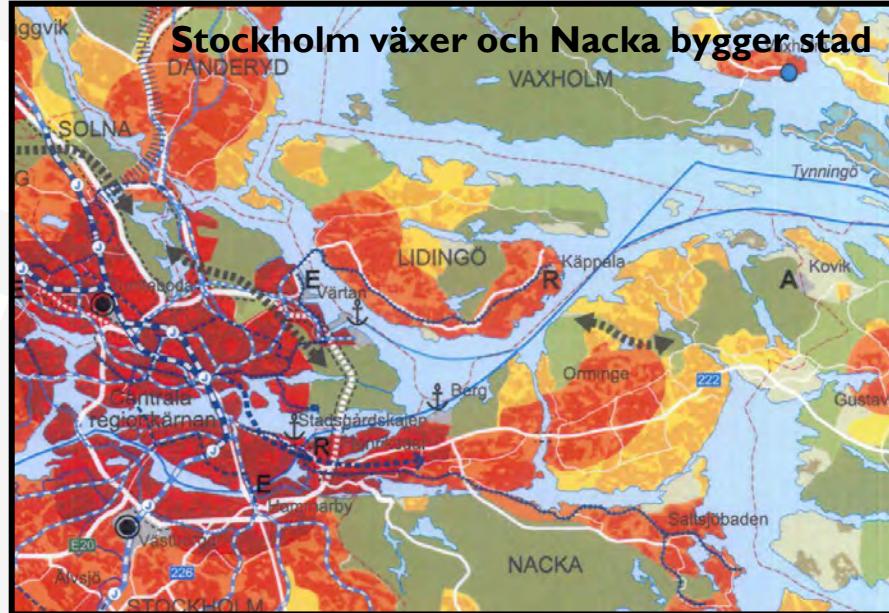
**Nacka kommuns vision och värdering ligger som grund när vi fortsätter att bygga stad**



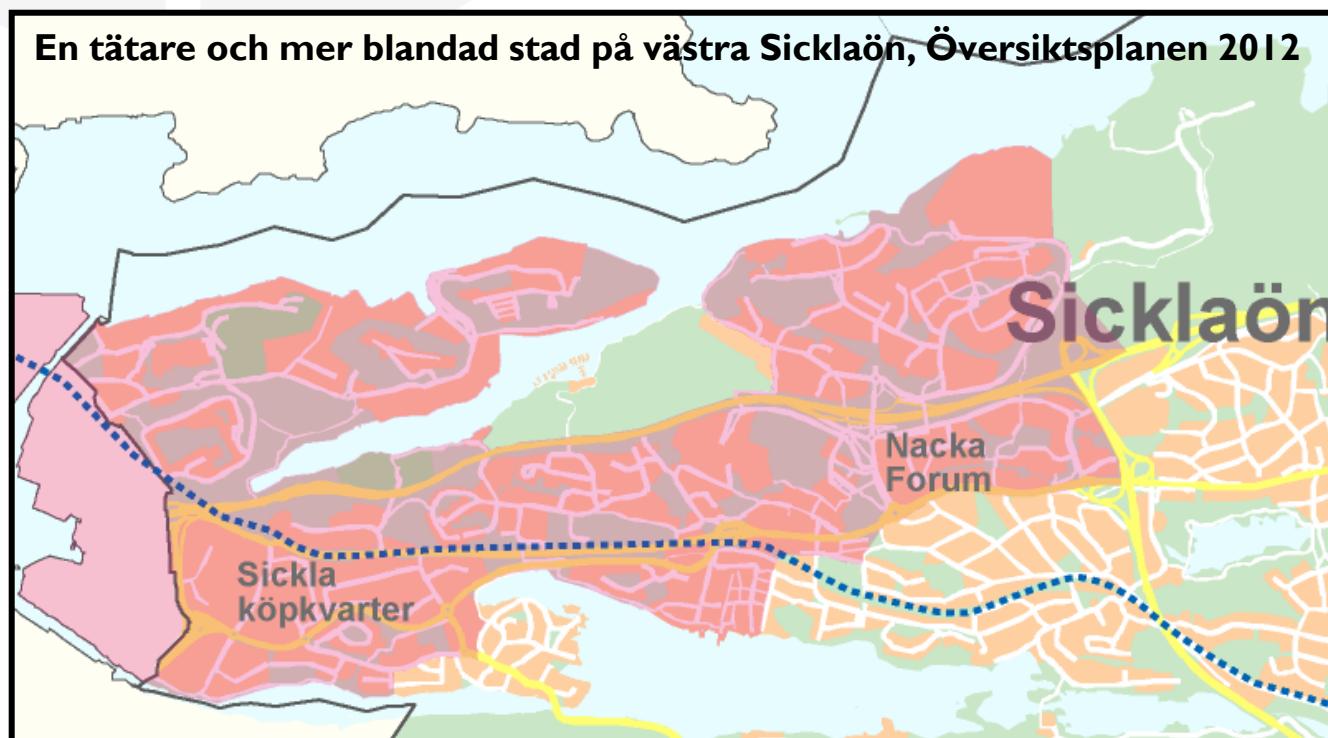
**DÅTID**

**NUTID**

**FRAMTID**



**En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön, Översiksplanen 2012**



# Västra sicklaön år 2030

- 14 000 nya bostäder
  - 21 000 → 50 000 medborgare



HÅLLBARHET



**Vi fortsätter bygga stad i Nacka tillsammans.**

**DIALOG, SAMSPEL OCH MEDSKAPANDE**



**Vi har mött ca 5000 nackabor i Visonsverkstaden**

# Kännetecken för framtidens stad i Nacka

## **KUPERAD – NÄRA VATTEN OCH GRÖNSKA**

Utveckla och förstärka Nackas identitet samt värna om de stora naturområdena. Bebyggelse i samklang med det kuperade landskapet. Ökad tillgänglighet till den vardagsnära naturen såsom strandpromenader och parker. Mångfunktionella ytor.

## **LEVANDE – AKTIV MED LIV MELLAN HUSEN**

Stadsliv, mötesplatser och mer tillängliga offentliga rum. Hälsa, aktivitet, social hållbarhet och trygghet. Både puls och vila. Mångfald och för alla. En plats där man hälsar.

## **RÖRLIG – LÄTT ATT GÅ, CYKLA ELLER ÅKA TILLSAMMANS**

Högre tillgänglighet, minskade upplevda avstånd och mer sammanhängande delar som är lätta att nå. Lättare att röra sig med kollektivtrafik: buss, båt, tunnelbana och tvärbanan. Nära. Inbjudande till rörlighet, aktivitet och nya flöden.

## **TÄT OCH SPÄNNANDE MED MÅNGA UTTRYCK**

Mångfald av uttryck i staden, olika kompletterande delar och kontraster. Ett kollage där en organisk tillväxt av bebyggelse tillåts ge olika karaktär i olika områden. Där årsringar och historien visar på tidsdjupen i Nackas utveckling.

# Vision för staden i Nacka: **NÄRA, NATURLIG och NYSKAPANDE**



# NÄRA

Här har du nära till mötesplatser, service, natur och kultur. Det är lätt att gå, cykla eller åka kollektivt. Nära till både stadens puls, lugna platser och varandra.



Här bor och verkar du i en stad som ständigt utvecklas i  
samspel med landskapet och platsens historia. Staden i Nacka  
är en naturlig del i utvecklingen av Stockholmregionen.

# NATURLIG



# NYSKAPANDE

Här möter du spännande arkitektur och många olika människor. I staden i Nacka finns ett blandat stadsliv med många uttryck. Tillsammans arbetar vi innovativt och tänker nytt.



# Vision för staden i Nacka: **NÄRA, NATURLIG och NYSKAPANDE**



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Ekotjänster i staden i Nacka – Grönstrukturplanering på västra Sicklaön utifrån ett ekosystemperspektiv**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen stadsbyggnadsutskott ger inom ramen för stadsutvecklingsarbetet park- och naturenheten, miljöenheten och planenheten i uppdrag att genomföra projektet ”*Ekotjänster i staden i Nacka – Grönstrukturplanering på västra Sicklaön utifrån ett ekosystemperspektiv*”.

### **Sammanfattning**

Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens fyra strategier. Visionssarbetet för staden i Nacka har visat att tillgängligheten till naturen är en av de mest betydelsefulla komponenter som nackaborna vill ha med i den framtida staden.

Projektet ”Ekosystemtjänster i Nacka” som genomförs under perioden 2013-2014 har utvecklat en modell som bygger på hur intressenter aktivt kan vara delaktiga i planeringen av stadens grönstruktur ur ett ekosystemtjänstperspektiv. Modellen är således ett verktyg som kan användas för att uppfylla nackabornas vision om naturens roll i stad i Nacka.

Arbetet genomförs med fyra workshops under senvåren 2014. Intressenter är boende och verksamma inom området samt Nacka kommuns tjänstemän och politiker.

Syftet är att säkerställa en strategiskt planerad grön- och blåstruktur i staden i Nacka i förhållande till den fortsatta förtätningen på västra Sicklaön. Allt utifrån Nacka kommuns övergripande mål; en god livsmiljö och långsiktig hållbar utveckling.

### **Ärendet**

Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens fyra strategier. Dialogen med medborgarna i bl.a. visionsverkstaden har visat att tillgängligheten till naturen är en av de mest betydelsefulla komponenter som nackaborna vill ha med i den framtida staden. Detta betyder att samtidigt som Nacka bygger en tät och blandad stad på



västra Sicklaön antar kommunen den stora utmaningen att behålla naturens viktiga funktioner.

Projektet ”Ekosystemtjänster i Nacka” har utvecklat en modell för hur intressenterna aktivt kan vara delaktiga i planeringen av stadens grönstruktur ur ett ekosystemtjänstperspektiv. Modellen är således ett verktyg som kan användas för att skapa en attraktiv och hållbar byggd miljö som uppfyller nackabornas vision om naturens roll i staden.

I Nacka finns ingen gammal stadskärna att utgå ifrån. Den kuperade terrängen har skapat separerade öar av bebyggelse utan någon sammanhållen struktur. Att skapa en stad av dessa bebyggelseöar innebär en svårighet men även en utmaning med möjligheter till en spännande stad.

Grönstrukturen ha en viktig funktion att sammanlänka de separerade öarna samtidigt som förtätningspotentialen kan öka. Grönytorna i området ska ha höga kvaliteter och uppfylla många funktioner, så kallade mångfunktionella gröna ytor. De ska ge kopplingar och möjligheter till rörelse, fungera som samlingsplatser, spridningskorridorer för djur och växter samtidigt som de ska används till tekniska funktioner såsom renings av dagvatten och utjämning av flöden.

Projektets resultat förväntas vara en viktig del för att nå ett av Nacka kommuns övergripande mål; en god livsmiljö och en långsiktig hållbar utveckling genom att:

- Beslutsunderlag som visuella presentationer tas fram. Presentationerna visar möjlig framtida grönstruktur utifrån ett ekosystemtjänstperspektiv (naturens olika funktioner) på västra Sicklaön.
- Intressenter och aktörer har en gemensam uppfattning och helhetsyn om planeringen av stadens grönstruktur och av dess funktioner i området, i förhållande till den förtäring vi står inför. Detta leder till att det fortsatta arbetet med detaljplaneprogram och naturreservatsbildning sker smidigare och snabbare.
- Intressenternas kunskap och erfarenhet har tagits tillvara i beslutsprocessen.
- Plattformar har etablerats för samverkan om naturens funktioner mellan olika aktörer och intressenter i området i förhållande till den framtida förtäringen.
- Underlag för olika avvägningar och handlingsalternativ har tagits fram som även kan användas för fortsatt arbete med värderingar och multikriterieanalyser enligt TEEB, se bilaga 1 i Projektplanen.
- Naturens ekosystemtjänster har kartlagts i området vilket möjliggör väl underbyggda beslut som kan integreras i kommunens ekonomiska ställningstaganden och politiska avvägningar.



## Grov tidplan för projektet.

2014	Aktivitet
Q1 jan-mars	PLANERING
Q2 april - juni	GENOMFÖRANDE AV WORKSHOPS
Q3 juli - sept	SAMMANSTÄLLNING AV RESULTAT
Q4 okt - dec	ÅTERRAPPORTERING

## Ekonomiska konsekvenser

Kartläggning av naturens ekosystemtjänster i området möjliggör väl underbyggda beslut som kan integreras i kommunens ekonomiska ställningstaganden och politiska avvägningar.

Genomförandet beräknas kosta 337 tkr samt 140 tkr för tjänstemännens medverkan. Projektet finansieras via det samordnande projektet ”9230 Nacka stad”. Projektägare är stadsdirektör Lena Dahlstedt och projektledare Liselott Eriksson, natur- och friluftsstrateg.

## Bilagor

1. Projektplan ”*Ekotjänster i staden i Nacka – Grönstrukturplanering på västra Sicklaön utifrån ett ekosystemperspektiv*”.

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör

Liselott Eriksson  
Natur- och friluftsstrateg



# PROJEKTPLAN EKOTJÄNSTER I STADEN I NACKA

---

**Grönstrukturplanering på västra  
Sicklaön utifrån ett  
ekosystemperspektiv**

2014-01-30  
Liselott Eriksson  
KFKS 2013/820-011

<b>1</b>	<b>Sammanfattning.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Syfte och mål .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bakgrund .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Genomförande .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Förväntat resultat .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Projektorganisation .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Resurser.....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Grov tidplan för projektet.....</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Finansiering.....</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Projektägare .....</b>	<b>7</b>
<b>BILAGA I .....</b>		<b>8</b>
	Om projektet "Ekosystemtjänster i Nacka" .....	8

## I Sammanfattning

Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens fyra strategier. Visionssarbetet för staden i Nacka har visat att tillgängligheten till naturen är en av de mest betydelsefulla komponenter som nackaborna vill ha med i den framtida staden.

Projektet ”Ekosystemtjänster i Nacka” som genomförs under perioden 2013-2014 har utvecklat en modell som bygger på hur intressenter aktivt kan vara delaktiga i planeringen av stadens grönstruktur ur ett ekosystemtjänstperspektiv. Modellen är således ett verktyg som kan användas för att uppfylla nackabornas vision om naturens roll i stad i Nacka.

Arbetet genomförs med fyra workshops under senvåren 2014. Intressenter är boende och verksamma inom området samt Nacka kommuns tjänstemän och politiker.

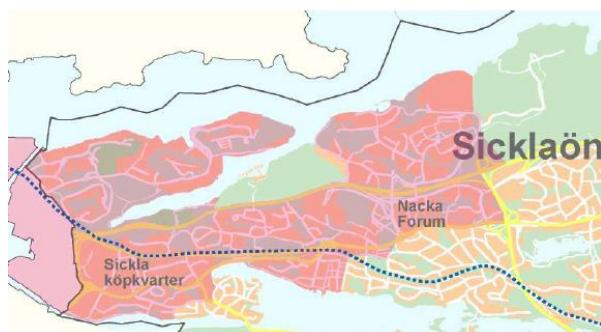
## 2 Syfte och mål

Syftet är att säkerställa en strategiskt planerad grön- och blåstruktur i staden i Nacka i förhållande till den fortsatta förtätningen på västra Sicklaön. Allt utifrån Nacka kommuns övergripande mål; en god livsmiljö och långsiktig hållbar utveckling.

## 3 Bakgrund

Nacka har haft en kraftig bostads- och samhällsutveckling vilket bland annat resulterat i att

Nackas befolkning sedan mitten av 80-talet ökat från cirka 55 000 invånare till att idag vara över 94 000 invånare. För att möta den fortsattökande befolkningen planerar Nacka kommun för cirka 13 500 nya bostäder och drygt 16 000 nya arbetsplatser på västra Sicklaön fram till 2030. Samtidigt skall tunnelbanan byggas ut för att anlöpa området med tre tunnelbanestationer.



Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens fyra strategier. Dialogen med medborgarna i visionsverkstaden har visat att tillgängligheten till naturen är en av de mest betydelsefulla komponenter som nackaborna vill ha med i den framtida staden. Detta betyder att samtidigt som Nacka bygger en tät och blandad stad på västra Sicklaön antar kommunen den stora utmaningen att behålla naturens viktiga funktioner.

Projektet ”Ekosystemtjänster i Nacka” har utvecklat en modell för hur intressenterna aktivt kan vara delaktiga i planeringen av stadens grönstruktur ur ett ekosystemtjänstperspektiv. Modellen är således ett verktyg som kan användas för att skapa en attraktiv och hållbar byggd miljö som uppfyller nackabornas vision om naturens roll i staden. Läs mer om projektet i bilaga 1.

I Nacka finns ingen gammal stadskärna att utgå ifrån. Den kuperade terrängen har skapat separerade öar av bebyggelse utan någon sammanhållen struktur. Att skapa en stad av dessa bebyggelseöar innebär en svårighet men även en utmaning med möjligheter till en spännande stad.

Här har grönstrukturen en viktig funktion att sammanlänka de separerade öarna samtidigt som förtätningspotentialen kan öka. Grönytorna i området ska ha höga kvaliteter och uppfylla många funktioner, så kallade mångfunktionella gröna ytor. De ska ge kopplingar och möjligheter till rörelse, fungera som samlingsplatser, spridningskorridorer för djur och växter samtidigt som de ska användas till tekniska funktioner såsom renings av dagvatten och utjämning av flöden.



## 4 Genomförande

Projektet är uppdelat i fyra faser: planering (Q1), genomförande (Q2), sammanställning av resultat (Q3) och återrapportering (Q4).

### 1. PLANERING

- Indelning av västra Sicklaön i fyra områden. Framtagande av kriterier för beslut av form och placering av områdena som möjliggör en helhetsbedömning och hopkoppling av alla fyra områden.
- Planering av fyra workshops med stöd av den utvärdering och intressentmodell som tagits fram i projektet ”Ekosystemtjänster i Nacka”.
- Produktion av GIS-underlag (Geografisk informations system). GIS-underlagen möjliggör bedömningar av olika ekosystemtjänster.

### 2. GENOMFÖRANDE

- Intressentanalysen genomförs under en halvdags workshop. En workshop per område, total fyra workshops.
- Medverkande intressenter förutom sakkunniga tjänstemän inom kommunen är bl a fastighetsägare, representanter för boende, skolor och föreningar. Sakkunniga tjänstemän inom olika ekosystemtjänster intar expertroller under varje workshop.

### 3. SAMMANSTÄLLNING AV RESULTAT

- a) Sammanställning och analys av resultaten. Sammanställning av utvärdering.

### 4. ÅTERRAPPORTERING

- a) Ett visuellt resultat presenteras under hösten 2014.
- b) När nya resultat leverats från projektet ”Ekotjänster i Nacka” är ett möjligt nästa steg är att genomföra multikriterieanalyser där de lokala ekosystemtjänsterna värderas på olika sätt och därefter modelleras och visualiseras i GIS.

## 5 Förväntat resultat

Projektets resultat förväntas vara en viktig del för att nå ett av Nacka kommuns övergripande mål; en god livsmiljö och en långsiktig hållbar utveckling genom att:

- Beslutsunderlag som visuella presentationer tas fram. Presentationerna visar möjlig framtida grönstruktur utifrån ett ekosystemtjänstperspektiv (naturens olika funktioner) på västra Sicklaön.
- Intressenter och aktörer har en gemensam uppfattning och helhetsyn om planeringen av stadens grönstruktur och av dess funktioner i området, i förhållande till den förtäning vi står inför. Detta leder till att det fortsatta arbetet med detaljplaneprogram och naturreservatsbildning sker smidigare och snabbare.
- Intressenternas kunskap och erfarenhet har tagits tillvara i beslutsprocessen.
- Plattformar har etablerats för samverkan om naturens funktioner mellan olika aktörer och intressenter i området i förhållande till den framtida förtäningen.
- Underlag för olika avvägningar och handlingsalternativ har tagits fram som även kan användas för fortsatt arbete med värderingar och multikriterieanalyser enligt TEEB, se bilaga 1.
- Naturens ekosystemtjänster har kartlagts i området vilket möjliggör väl underbyggda beslut som kan integreras i kommunens ekonomiska ställningstaganden och politiska avvägningar.

## 6 Projektorganisation

Styrgrupp: Klara Palmberg Broryd, stadsledningskontoret,  
Andreas Totschnig, planenheten  
Projektgrupp: Projektledare Liselott Eriksson, park- och  
naturenheten, Jessika Peters, miljöenheten, Jan  
Johansson, miljöenheten, och Anna Sundblad,  
lantmäterienheten.

## 7 Resurser

Aktivitet	Tid/dagar	Kostnad
Projektplanering två möten á 2 timmar, planeringsgrupp	2	13
Framtagande av underlag för 4 områden	10	96
GIS bearbetning	10	64
Framtagande av inbjudningar samt presentationer	4	32
Layout inbjudan, administration deltagarlistor osv.	4	32
Genomförande av workshop	4	32
GIS sammanställning	5	32
Presentation sammanställning	3	19
Uppföljning	1	6
Rörliga kostnader kaffe, bullar, material		11
<b>Summa</b>	<b>43</b>	<b>337</b>

Kostnad för medverkande		
Deltagare workshop tjänstemän ca tio personer per workshop	22	140
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>140</b>

<b>TOT kostnad hela projektet</b>	<b>477</b>
-----------------------------------	------------

## 8 Grov tidplan för projektet

2014	Aktivitet
Q1 jan-mars	Projektplanering
	Framtagande av underlag för 4 områden
	GIS bearbetning
Q2 april - juni	Framtagande av inbjudningar samt presentationer

	Layout inbjudan, administration deltagarlistor osv.
	Genomförande av workshop
<b>Q3 juli - september</b>	GIS sammanställning och analys
<b>Q4 oktober -</b>	Återrapportering

## **9 Finansiering**

Projektet finansieras som en del av det samordnande projektet 9230 Nacka stad.  
Projektledare för 9230 är Bastian Vreede.

## **10 Projektägare**

Projektägare är stadsdirektör Lena Dahlstedt.

## BILAGA I

### Om projektet ”Ekosystemtjänster i Nacka”

Ekosystemtjänster är ett samlingsbegrepp för de nyttigheter människan får gratis av naturen. Exempel på sådana kan dels vara av mer livskvalitetshöjande karaktär, såsom parkers stimulans för rekreation och skapande av kulturella upplevelse, dels mer tekniska reglerande tjänster såsom vattenrenning, dagvattenhantering och klimatstabilisering.

Projektet *Ekotjänster i Nacka* syftar till att ta fram en metod där de lokala ekosystemtjänsterna inkluderas i den kommunala beslutsprocessen. Metoden är ett pilottest i Nacka sedan början av 2013 och erfarenheter från projektet har även nyttjats i två regeringsuppdrag.

Projektet är nu i halvlek och har lett fram till ett antal resultat varav några är:

- Ökad kunskap och tillämpning om på vilken nivå arbetet med ekosystemtjänster bör bedrivas.
- Ungefärlig avgränsning på det geografiska område som är effektivt att arbeta utifrån. Ett normalt planområde är för litet och detaljplaneskedet är ofta för sent. De gröna strukturer som bör hänga ihop tar ingen hänsyn till plangränserna och när detaljplaneringen börjar kan mycket som gäller grönstrukturen i praktiken vara avgjort.
- Att metoden kan förstås och användas i den kommunala planeringen.
- En modell som utvecklats för hur intressenterna aktivt kan vara delaktiga i planeringen av stadens grönstruktur ur ett ekosystemtjänstperspektiv.

Projektet är upplagt som en process med sex steg som utarbetats av forskningsprojektet TEEB (The Economics of Ecosystem and Biodiversity, understött av bl. a. FN och Sida). TEEB har tagit fram en generell arbetsgång för att hjälpa lokala beslutsfattare att synliggöra och inkludera ekosystemtjänsterna i samhällsplaneringen. Utifrån denna och med stöd av Nackas sektorsprogram, kust-, kultur- och grönstrukturprogrammen, tar Nacka kommun fram en egen, kommunalt anpassad metodik.

Projektet tar hjälp av forskare från bl.a. Stockholm Resilience Centre och samarbetar med kollegor i Stockholmsregionen och Norra Djurgårdsstaden.

Nästa steg i projektet som genomförs under 2014 är att i pilotområdet integrera de lokala ekosystemtjänsternas värden och modellera och visualisera resultaten i GIS (geografiska informationssystem).

Att jämföra och kombinera temakartorna från intressentövningarna blir ett sätt att gå vidare i analysen. Då skall ställning tas till för vilka frågor det är lämpligt att värdera ekotjänsterna kvalitativt, kvantitativt eller i monetära termer.

## *Öppenhet och mångfald*

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



Kommunstyrelsen

## **Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Skvaltan för Sicklaön 386:6 m.fl., västra Sicklaön, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen antar startpromemorian.

### **Sammanfattning**

Syftet med startpromemorian är att den ska ligga till grund för framtida beslut om detaljplaneläggning och utbyggnad av Skvaltanområdet. Planområdet är strategiskt placerat på Västra Sicklaön och har potential för en hög förtätning med närhet till Nacka centrum och den framtida tunnelbanan. Området tål även en hög exploateringsgrad med tanke på den väl utbyggda infrastrukturen och det goda kollektivtrafikläget som råder.

Målet är att förtäta området och skapa en miljö som är attraktiv för människor att bo, arbeta och vistas i. Utmaningar i projektet blir bland annat att knyta ihop planområdet med kringliggande områden och att fylla ”mellanrummen” med nya attraktiva mötesplatser och bebyggelse. Tillkommande bebyggelse ska på ett naturligt sätt integreras och skapa en helhet med befintlig bebyggelse. Parkerings- och bullerfrågan är också utmaningar som projektet står inför.

### **Ärendet**

Nackas vision är att bygga tät och blandad stad på västra Sicklaön med målet att bli 40 000 fler nackabor på 20 år. Stadsbyggnadsprojektet Skvaltan är ett led i detta mål där kommunen tillsammans med ett antal byggherrar planerar för utveckling av området. Inom området finns det utvecklingsbar mark i kommunal ägo som ska utredas för exploatering. En förtätning av det föreslagna området går i linje med översiktsplanen.

Planområdet gränsar i öster till Per Hallströms väg, i söder till Värmdövägen och riksintresset Storängens villaområde. I norr gränsar planområdet till ICA:s fastighet. Inom planområdet återfinns även Kantavägen som är en återvändsgata med in- och utfart mot Per Hallströms väg. Området har ett bra service- och kollektivtrafikläge, närhet till



huvudlederna Värmdöleden och Värmdövägen, god försörjning av busstrafik samt närhet till den framtida tunnelbanan vid Nacka centrum.

Närheten till Värmdöleden och Värmdövägen medför att frågor kring trafikbuller och risker från transporter med farligt gods måste utredas i projektet. Parkeringsfrågan är en utmaning i projektet då flera av de befintliga parkeringsytorna inom området föreslås bebyggas samt att ytterligare bebyggelse planeras.

Utgångspunkten i ett byggherreprojekt är att det ska bekostas av exploaterarna. Alla kostnader för nya allmänna anläggningar som planen förutsätter ska belasta dem. Ett exploateringsbidrag för tillkommande byggrätter om x antal kronor per kvm BTA kommer därutöver att tas ut av respektive byggherre för finansiering av den yttre infrastrukturen, till exempel tunnelbana till Nacka. Projektet kan ge kommunintäkter genom markförsäljning inom det nya planområdet.

## Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Helena Fältén

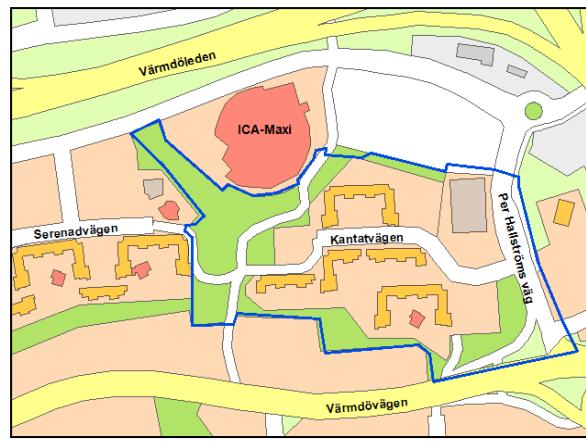
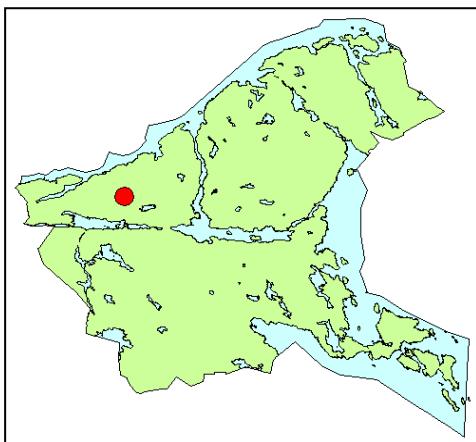
Projektledare

Anna Ellare

Planarkitekt

## Översikt Skvaltan 923 I, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-01-22	MSN	
Start-PM stadsbyggnadsprojekt, antagande	2014-02-11 2014-03-03	KSSU/KS	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
Detaljplan, granskning		MSN	
Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
Exploateringsavtal, godkännande		KF	
Detaljplan, antagande		KF	
Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
Utbyggnads-PM		KSSU	
Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
Projektavslut, tillstyrkan		TN	
Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
Projektavslut		KS	





NACKA  
KOMMUN

37

2014-01-30

I (12)

## STARTPROMEMORIA Skvaltan

Dnr KFKS 2013/562-214  
Projekt 9231 Skvaltan

### Skvaltan

Stadsbyggnadsprojekt 9231 för Skvaltan,  
avseende fastigheten Sicklaön 386:6 m.fl., västra Sicklaön, Nacka kommun



Ovanstående kartor visar områdets preliminära avgränsning samt var i Nacka planområdet är beläget.

## I Sammanfattning

Nackas vision är att bygga tät och blandad stad på västra Sicklaön med målet att bli 40 000 fler nackabor på 20 år. Stadsbyggnadsprojektet Skvaltan är ett led i detta mål där kommunen tillsammans med ett antal byggherrar gått ihop för att se över och planlägga området med utökad bebyggelse. Planområdet är strategiskt placerat på Västra Sicklaön och har potential för en hög förtätning med närhet till Nacka centrum och den framtida tunnelbanan. Området tål även en hög exploateringsgrad med tanke på den väl utbyggda infrastrukturen och det goda kollektivtrafikläget som råder.

Syftet med startpromemorian är att den ska ligga till grund för framtida beslut om detaljplaneläggning och utbyggnad. Målet är att bygga en miljö som är attraktiv för människor att bo, arbeta och vistas på. All mark inom planområdet föreslås utvärderas för exploatering av olika boendeformer.

Utmanningar i projektet blir bland annat att knyta ihop planområdet med kringliggande områden och att fylla ”mellanrummen” med nya attraktiva mötesplatser och bebyggelse. Tillkommande bebyggelse ska på ett naturligt sätt integreras och skapa en helhet med befintlig bebyggelse. Parkerings och bullerfrågan är också utmaningar som projektet står inför.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets främsta syfte är att förtäta området i Skvaltan och att binda ihop bebyggelse på återvändsgatan Kantavägen med Serenadvägen. Målet i Nacka kommunens vision är att bygga cirka 14000 nya bostäder fram till 2030 samt att ”bygga tät och blandad stad” på Västra Sicklaön. Projektområdet ligger i direkt anslutning till Nacka centrum och den mest effektiva mark- och resursanvändningen i området bör därav innebära en hög exploateringsgrad. Ett syfte är också att skapa en mer attraktiv och stadsmässig offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i.

All mark inom planområdet ska utvärderas för exploatering av olika boendeformer. Området tål en hög exploateringsgrad med tanke på områdets goda infrastruktur- och kollektivtrafikläge.

### 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Arbeta för Nackas vision om att bygga stad, vilket i detta fall ska möjliggöras genom att utvärdera förätningspotensial inom hela planområdet. Skvaltanområdet föreslås länkas ihop med befintlig bebyggelse invid Nacka Forum. Området utvecklas med nya byggrätter i form av bostäder, handel och service.
- Skapa stadsmässiga gaturum, tydliggör och utveckla kopplingar för kollektiv- och gångtrafikanter samt arbeta för trygga miljöer.
- Projektet ska skapa goda förutsättningar för bil- och cykelparkering i området och arbeta för att exploater återskapar befintlig tennisbana och bollplan.
- Skapa hållbarhet genom att arbeta utifrån ett socialt, ekonomiskt och tekniskt byggande med ett tätt samarbete med exploaterarna.
- Detaljplan antagen under 2015.



Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- **Dagvatten som renas och infiltreras**

En dagvattenutredning ska normalt göras i samband med exploatering av nya området eller vid förtätning av befintliga bebyggelseområden. Utredningen ska bland annat beskriva områdets förutsättningar, hur avrinningen ska säkras och vilka lösningar som kan vara lämpliga. Huvudprincipen är att vattenflödena och föroreningar från området inte ska öka efter en exploatering i jämfört med situationen före. Respektive exploaterör ska se till att dagvatten inom den egna fastigheten renas och tas om hand.

- **Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.**

I projektet, där ny bostadsbebyggelse kommer att byggas ihop med befintlig, se över möjligheterna att skapa ett nytt rum, integration med Nacka centrum. Detta bland annat genom utvärdering av förutsättningar för bebyggelse i befintligt litet skogsparti som i dagsläget skiljer områdena åt.

- **Energieffektivt och sunt byggande**

Byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan, det är därför viktigt att ställa höga krav på energianvändning, materialval och inomhusmiljö. I översiktsplanen anges att energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen. Byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.

- **Effektiv mark- och resursanvändning**

En effektiv användning av markområden innebär att både markanvändningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen och att markanvändningen kan vara flexibel över tid. I projektet kommer vi att studera möjligheten att förtäta med bebyggelse även på kommunal mark som i dag inte ser ut att utnyttjas optimalt.

## **2.3 Projektets bakgrund & behov**

Stockholmsregionen växer och alla prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Nacka har under flera år tillhört de mest expansiva kommunerna och kommer även i fortsättningen att ta sitt ansvar för regionens bostadsförsörjning och möta den efterfrågan som finns av att bygga och bo i Nacka.

Nacka är attraktivt som bostadsort och många exploaterörer är intresserade av att bygga här. Stockholmsregionen växer och regionplanekontoret räknar i den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) med ett befolkningstillskott i regionen på mellan 300 000 och 500 000 personer till år 2030. I Nacka bör det därför finnas beredskap för en befolkningsökning på 30 000-45 000 under samma period, vilket motsvarar ett behov av mellan 12 000 och 18 000 nya bostäder.



I enlighet med översiksplanens strategier kommer det framtida bostadsbyggandet i Nacka i stor utsträckning att ske på västra Sicklaön och i anslutning till kommunens lokala centra. Genom förtätningen av Sicklaön förstärks Nackas koppling till Stockholm. Den ger även förutsättningar för en hållbar stadsutveckling med god kollektivtrafikförsörjning och effektivt markutnyttjande. Bostadsbyggande i anslutning till lokala centra skapar bättre underlag för handel och andra servicefunktioner, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning.

### 3 Förutsättningar

#### 3.1 Område

Fastighetsägarna Folksam och HSB bostadsrätsförening Senaten inkom 2010 med en önskan om att utveckla fastigheterna Sicklaön 386:3 och 388:1 med flerfamiljshus. Offentliga Hus, fastighetsägare till grannfastigheten Sicklaön 386:6, inkom 2012 med ett förslag till planändring för att riva befintlig byggnad på fastigheten och uppföra ett flerbostadshus.

Området Skvaltan har ett bra service- och kollektivtrafikläge, närhet till huvudlederna Värmdöleden och Värmdövägen, god försörjning av busstrafik samt närhet till den framtida tunnelbanan vid Nacka centrum vilket gör att området är lämpligt för förtätning. I samband med att ny bebyggelse planeras föreslås en bearbetning av området för att skapa en mer attraktiv offentlig miljö av mer stadsmässig karaktär med inslag av grönytor. Syftet med att samordna de sökandes fastigheter i samma detaljplan är för att åstadkomma god miljö och bebyggelsestruktur i området.

Kommunen har bedömt att planarbete ska inledas för fastigheterna Sicklaön 386:3 och 388:1. Beslutet om planbesked togs 2011-06-14. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-11-21 att det även är lämpligt att pröva åtgärden för fastigheten Sicklaön 386:6 i en planprocess.

##### 3.1.1 Områdets preliminära avgränsning och läge



Ortofoto med preliminär plangräns över området.



## 3.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### 3.2.1 Översiksplan

I gällande översiksplan *Hållbar framtid i Nacka* (antagen 2012), beskrivs fyra stadsbyggnadsstrategier som visar den huvudsakliga inriktningen för kommunens utveckling:

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

Tätheten beskrivs med närhet till såväl service, arbete och medmänniskor som till grönområden och rekreation. En blandad stadsdel beskrivs innehålla både bostäder, arbetsplatser och service liksom attraktiva mötesplatser.

Planförslaget går i linje med översiksplanens intentioner och följer syftet att resurseffektivisera genom att förtäta med bebyggelse på en plats där de befintliga kollektiva resurserna är väl utbyggda.

Genom att åstadkomma en mer naturlig förbindelse mellan Skavltonområdet och Nacka Forumområdet följer planförslaget kommunens intentioner och plan om att skapa god kommunal service även för detta, i dagsläget, mer isolerade område.

Planerad tunnelbana till Orminge kan komma att beröra det aktuella planområdet med en upp- och nedgång i planområdets västra del. Hänsyn till detta kommer att beaktas.

I grönstrukturprogrammet klassas delar av området som bostadsnära natur och parkmark respektive bostadsnära promenad och rörelsestråk.

### 3.2.2 Strukturplan

Det aktuella området är medtaget i Strukturplanen för Västra Sicklaön som håller på att arbetas fram. Det aktuella området berörs av följande strukturer;

- Se över viktiga rörelsestråk med fokus på kopplingar till tunnelbanestation invid Nacka Forum.
- Bebyggelsestruktur för att skapa stadsmässig struktur och goda offentliga rum.
- Beakta trafikplatsen Storängskrysset, korsningen Värmdövägen/ Per Hallströms väg som anses vara överdimensionerad.

### 3.2.3 Riksintressen

Planområdet angränsar till riksintresset Storängen. Ett villaområde grundat 1904 utmed Saltsjöbanan. Området speglar det tidiga 1900-talets arkitekturideal med individuellt utformade villor på stora lummiga tomter. Enligt miljöbalken ska detta område skyddas från åtgärder som ”påtagligt kan skada” utpekade kulturvärden.

Planområdet berörs av riksintresset för kommunikationer i form av väg 222 (Värmdöleden) som är belägen norr om planområdet.



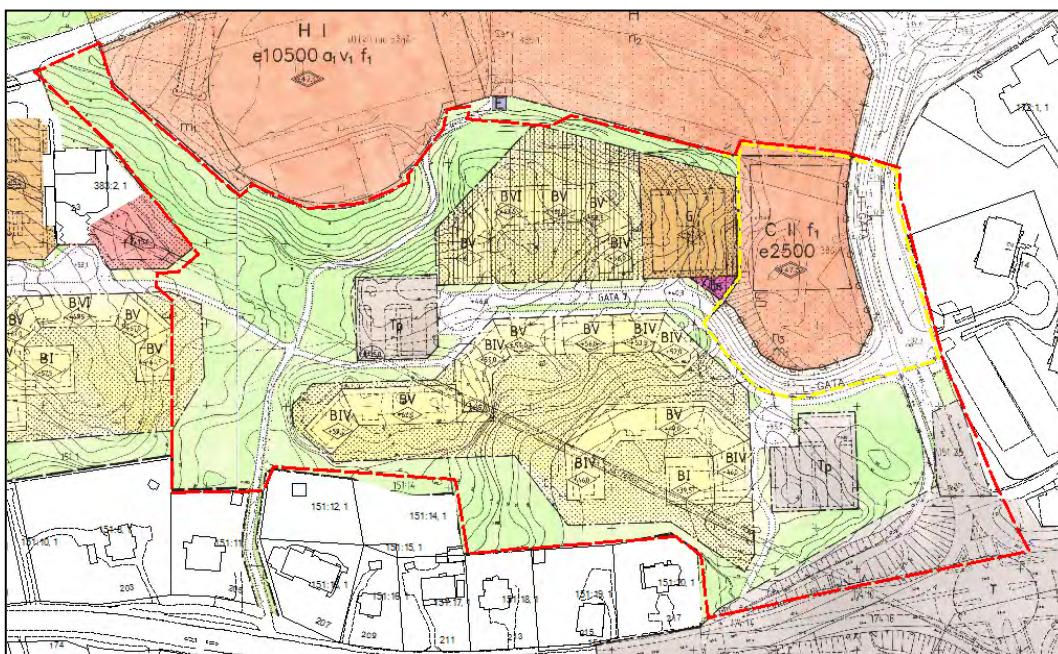
### 3.2.4 Regionala planer

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS 2010) pekas västra Sicklaön ut som del av den centrala regionkärnan.

### 3.2.5 Stadsplaner/Detaljplaner

Gällande planer i området är stadsplan 332 och detaljplan 272, se bild nedan. Den gulstreckade linjen visar gränsen för den del av detaljplan 272 som berör det aktuella planområdets nordöstra del.

Stadsplan 332 från 1983 vars genomförandetid har löpt ut reglerar att bostäder får byggas i fem alternativt sex våningar. Övriga ytor inom planområdet är garage och parkeringsytor. Den mark som Nacka kommun äger utgörs i gällande plan av allmän platsmark som är park- eller gatumark. Detaljplan 272 vann laga kraft 2001 och genomförandetiden löpte ut 2011. Detaljplanen reglerar att del av fastigheten Sicklaön 386:6 får bebyggas för centrumändamål och idrottsanläggning varav handel högst 2500 kvadratmeter och att plan två endast får utgöras av idrottsanläggning. Runt fastigheten råder utfartsförbud i gällande plan, förutom i norr mot ICA-Maxis kundparkering.



Ovanstående bild visar bestämmelserna i gällande planer för det aktuella planområdet.

### 3.2.6 Reservat/Servitut

Inom planområdet finns servitut för fjärrvärme och avlopp. Parkeringsytorna inom området på fastigheterna Sicklaön 388:1, 386:3 och 386:2 är upplåtna som gemensamhetsanläggning..

### 3.2.7 Kulturhistoriska intressen

Skvaltan är en dalsänka som i sin topografi minner om en tidigare våtmark som försörjde en vattenkvarn av skvaltyp (liggande vattenhjul). Kvarnen låg i Vikdalen, i sluttningen ner mot Svindersviken. På 1600-talet kallades våtmarken för Järla tråsk, och var ihopkopplad med



Långsjön i söder och med skvaltkvarnen i norr genom ett dike eller en bäck. Värmdöleden går idag över sänkan, vars trafikplatser vid Vikdalen och Skogalund skapades åren kring 1970. Ett provisoriskt centrum för Nacka byggdes i Skvaltan i slutet av 1960-talet, som efter Nacka Forums tillkomst omkring 1990 så småningom kom att ersättas av ICA Maxi där spår av våtmarken och utfallsdiken nu inte längre finns kvar.

Direkt söder om planområdet finns ett område som är av riksintresse, Storängens villasamhälle grundat 1904. I Storängen finns ett flertal villor ritade av det tidiga 1900-talets mest framträdande arkitekter. Områdets tomt- och vägstruktur, som ansluter till Storängens station vid Saltsjöbanan, har en välbevarad karaktär från det tidiga 1900-talet.

Inom planområdet finns inga kända förekomster av fornlämningar.

## 4 Om projektet

### 4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

#### 4.1.1 Markägoförhållanden

Planområdet inkluderar tre privata fastighetsägare HSB, Folksam och Offentliga Hus, Nacka kommun äger även delar av marken inom planområdet, se kartbild nedan.

Gulstreckade områden önskar HSB/Folksam exploatera och blåstreckat område önskar Offentliga Hus exploatera. Lila områden som visar kommunalägd mark kommer att utvärderas för exploatering.



Markägoförhållanden

#### 4.1.2 **Kulturmiljö**

Riksintresset Storängens villaområde ingår inte i planområdet. Riksintresset kommer att beaktas i projektet.

Planområdet är inte utpekat i kommunens kulturmiljöprogram och inga registrerade fornlämningar finns i, eller i anslutning till, området. Frågan bevakas under planarbetet.

#### 4.1.3 **Gestaltningsfrågor**

Nybyggnation inom planområdet bör på ett naturligt vis skapa en samstämmighet med befintlig bebyggelses skala. Den nya exploateringen ska skapa en god sammanhållan bebyggelsemiljö och på ett naturligt sätt förtäta området.

Befintligt område har ett intressant taklandskap med varierade höjder och taklutningar. Denna variation är en bra inspiration och förebild för kommande ny bebyggelse.

Med hänsyn till riksintresset Storängen är det viktigt att ny bebyggelse som föreslås vid korsningen Värmdövägen/ Per Hallströms väg tar hänsyn till riksintresset. Det är angeläget att övergången från villabebyggelse till en mer stadsmässig struktur blir behaglig.

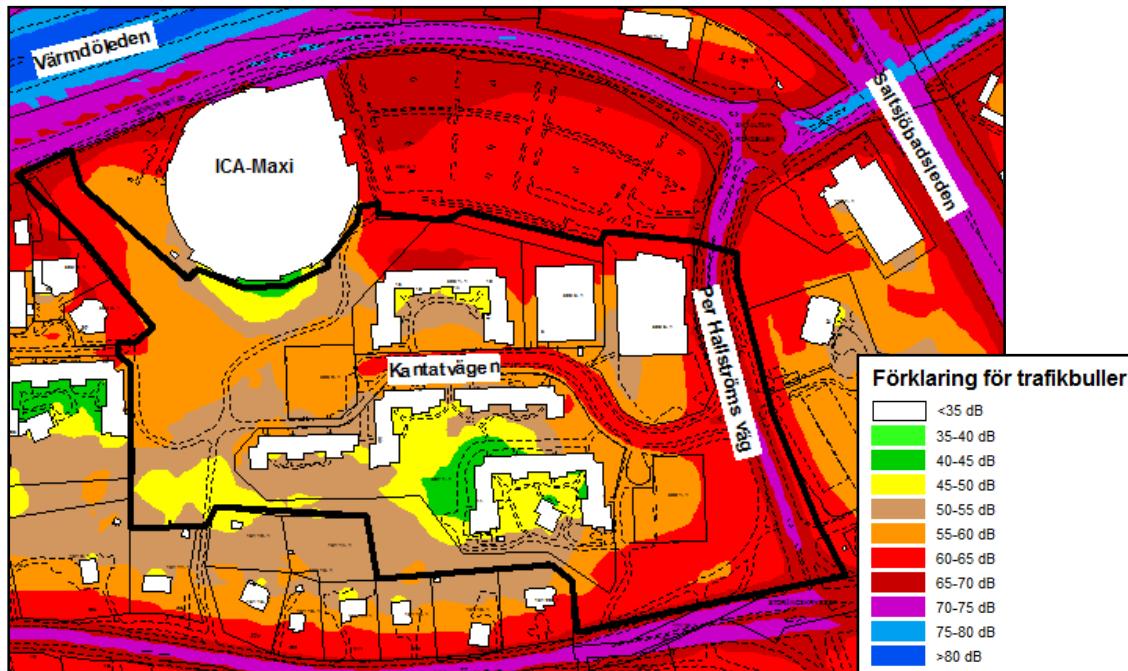


Vy över befintlig bebyggelse på Kantavägen sett mot Per Hallströms väg

#### 4.1.4 **Trafik och buller**

Planområdet gränsar i öster till Per Hallströms väg och i söder till Värmdövägen. Inom planområdet östra del finns Kantavägen som är en återvändsgata och in- och utfart mot Per Hallströms väg. En trafikutredning för området är nödvändigt för att visa hur planområdet ska trafikförsörjas avseende bil-, gång och cykeltrafik.

Nedanstående kartbild visar att delar av området som föreslås förtätas är bullerstört med ekvivalenta nivåer upp mot 65 decibel. Ny tillkommande byggnaders höjd och placering på fastigheterna ska anpassas så att trafikbuller minimeras och ljus- och solförhållanden optimeras, både interiört och exteriört. Bullerfrågan kommer att utredas och beaktas i projektet.



Bullerkartan speglar trafiksituationen år 2007-2008.

#### 4.1.5 Kollektivtrafik, gång- och cykelvägar

Planområdet ligger bra till ur kollektivtrafiksypunkt med god försörjning av busstrafik samt närhet till den framtida tunnelbanan vid Nacka centrum. Gång- och cykelvägar finns det flera av inom planområdet, främst från öst till väst parallellt med Skvaltans väg och Värmdövägen. Befintliga gång- och cykelstråk i planområdets västra del utgör viktiga kopplingar mellan området Storängen, ICA-Maxi och Nacka Forum.

I det fortsatta arbetet ska behovet av, komplettering och uppgradering av det befintliga gång- och cykelvägnätet ses över. I planarbetet utreds även möjligheten för att skapa fler nord - sydliga förbindelser av gång- och cykelvägar i området, för att öka tillgängligheten och främja gång och cykeltrafikanter.

#### 4.1.6 Parkeringsplats

All parkering för ny tillkommande bebyggelse ska anordnas på kvartersmark. Även befintliga parkeringsplatser som i och med exploateringen tas i anspråk för ny bebyggelse ska ersättas på kvartersmark. Gemensamhetsanläggningar för parkeringsytorna ska upprättas.

#### 4.1.7 Geologi och markarbeten

Som tidigare beskrivits ingick området Skvaltan tidigare i ett våtmarksområde som försörde en vattenkvarn. Området fylldes ut med massor i samband med Värmdöledens byggande. Om spår av våtmarken eller utfallsdiken finns kvar kommer att utredas och beaktas i projektet.

#### 4.1.8 Service, handel, skola, fritid

Byggrätterna utmed Per Hallströms väg föreslås få handel och service i bottenvåning. I bottenvåning in mot grönområde föreslås även en förskola för att möta behovet av flera nya invånare i området.

Planområdet har god närhet till kringliggande naturområden såsom Nyckelvikens naturreservat, lek- och grönområdena i Storängen samt Långsjön med anlagda promenadstråk och badplats.

Tennisbana och bollplan på fastigheten Sicklaön 386:6 ska vid exploatering ersättas och vara tillgänglig för allmänheten.

#### 4.1.9 Boendeformer

Projektet kommer att utreda möjligheten för olika boendeformer, bland annat studentbostäder och service- och omsorgsboenden.

#### 4.1.10 Teknisk försörjning, VA

Nytillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Det kan bli aktuellt att dimensionera upp VA-nätet vilket kommer att utredas närmare i projektet. Under planområdet finns en spillvattentunnel. Hänsyn måste tas till den vid exploatering av området för att trygga tunneln. En dagvattenutredning erfordras vid upprättande av detaljplan.

#### 4.1.11 Miljö

Närheten till Värmdöleden och Värmdövägen medför att frågor kring trafikbuller och risker från transporter med farligt gods måste utredas. Även eventuella frågor rörande vibrationer, mark- och luftförhållanden, grundvatten, ytvatten, trygghet och brott, hälsa och tillgänglighet ska beaktas inom projektet. Luftföroreningarna förväntas ökar i Nacka när vi bygger stad, den aktuella exploateringen kan komma att leda till försämrad luftkvalitet i området.

#### 4.1.12 Miljöbedömning

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolik kommer en miljöbedömning att genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under början av planprocessen kommer en så kallad behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

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

### 4.2 Delprojekt förstudie

Delprojekt förstudie kommer att bedrivas parallellt med detaljplanen i syfte att skapa underlag till planeringen för vägutformning, VA, underlag för eventuella gatukostnader och underlag för budgetering. En exploateringskalkyl kommer att tas fram för projektet. Kalkylen kommer att ge övergripande svar kring vilka kostnader och intäkter projektet kommer att medföra.

### 4.3 Delprojekt projektering

Projekteringen av allmänna anläggningar planeras att påbörjas under den senare delen av detaljplaneprocessen och tanken är att den skall vara klar strax efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

### 4.4 Delprojekt utbyggnad

Kommunen kommer att vara huvudman för och ansvara för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

### 4.5 Delprojekt rättsligt genomförande

Stadsbyggnadsprojektet kommer att inkludera flera rättsliga avtal. Bland annat kommer detaljplane- och exploateringsavtal upprättas. Även andra rättsliga förfaranden såsom fastighetsreglering, överlåtelse och servitut/ledningsrättshantering blir sannolikt aktuellt.

## 5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

Planområdet innehåller kommunal- och privatägd mark som båda kommer utredas för ny bebyggelse. Utgångspunkten i ett byggherreprojekt är att de ska bekostas av exploaterarna. Alla kostnader för nya allmänna anläggningar som planen förutsätter ska belasta dem. Ett exploateringsbidrag för tillkommande byggrätter om x antal kronor per kvm BTA kommer därutöver att tas ut av respektive byggherre för finansiering av den yttre infrastrukturen, till exempel tunnelbana till Nacka. Projektet kan ge kommunintäkter genom markförsäljning inom det nya planområdet. En exploateringskalkyl kommer att tas fram senare i projektet. Ett detaljplaneavtal kommer upprättas, kostnaderna för att ta fram detaljplan kommer att fördelas mellan exploaterarna.

## 6 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2014-2015
Förstudie	2014-2015
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2016-2018

---

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig  
Planchef

Helena Fältén  
Projektledare

Anna Ellare  
Planarkitekt

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2005/677 210  
Projekt 1359

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Information om

# Förnyelseplaneringen i Boo - lägesrapport

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

## Sammanfattning

Syftet med förnyelseplaneringen i Boo är att omvandla gamla sommarstugeområden till permanenta bostadsområden, bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt genomföra förbättringar på allmänna platser (vägar och parkmark).

Av de 26 återstående förnyelseprojekten i Boo befinner sig 12 projekt i utbyggnadsfasen, 7 projekt i planeringsfasen och 7 projekt har inte påbörjats ännu (varav 2 redan har kommunalt VA). Enligt tidplanerna beräknas förnyelseprojekten i huvudsak vara utbyggda till 2020. Sedan i april 2013 har 1 projekt blivit klart, 3 detaljplaner vunnit laga kraft och 2 nya projekt startat.

## Ärendet

Syftet med förnyelseplaneringen i Boo är att omvandla gamla sommarstugeområden till permanenta bostadsområden, bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt genomföra förbättringar på allmänna platser (vägar och parkmark). I projekt med långsiktig planering ingår även att se till att mark för skolor, förskolor och annan service reserveras för framtiden.

En särskild arbetsmodell för förnyelseplaneringen i Boo har legat till grund för planeringen sedan 2008. Enligt modellen har förnyelseprojekten delats in i två kategorier, områden som planeras långsiktigt med kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser och områden som planeras kortssiktigt med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Kommunalt huvudmannaskap används dock i en majoritet av projekten.



Kommunstyrelsen fattade beslut om tidplaner och områdesindelning av förnyelseprojekten i Boo den 13 maj 2013, § 118. Av de 27 återstående projekten befann sig vid detta tillfälle 10 projekt i utbyggnadsfasen, 8 projekt i planeringsfasen och 9 projekt hade inte påbörjats ännu (varav 2 redan har kommunalt VA men där vägföreningen vill att kommunen tar över vägarna). Enligt de redovisade tidplanerna beräknades förnyelseprojekten i huvudsak vara utbyggda till 2020.

I tjänsteskrivelse 2013-04-10 som låg till grund för beslutet i kommunstyrelsen den 13 maj 2013 finns en mer utförlig redovisning av vad som avses med förnyelseplanering, arbetsmodellen för förnyelseplaneringen (med två kategorier), huvudmannaskap för allmänna platser, erfarenheter av modellen och ekonomiska konsekvenser. Denna beskrivning är fortfarande aktuell medan beskrivningen av de enskilda projekten har förändrats något.

### Lägesrapport

Sedan i april 2013 har 1 projekt blivit klart, 3 detaljplaner vunnit laga kraft och 2 nya projekt startat. Av de 26 återstående förnyelseprojekten i Boo befinner sig idag 12 projekt i utbyggnadsfasen, 7 projekt i planeringsfasen och 7 projekt har inte påbörjats ännu (varav 2 redan har kommunalt VA). Enligt tidplanerna beräknas fortfarande förnyelseprojekten i huvudsak vara utbyggda till 2020. Se uppdaterat schema över tidplaner, bilaga 1.

Projekt Långvägen-Skymningsvägen är ett område som har blivit klart, sedan debitering av gatukostnader skett under hösten 2013.

Vidare har detaljplan för Riset-Sångfågelvägen (Område B), Vikingshillsvägen och Kaptensvägen (Område Y och Z) vunnit laga kraft efter att planerna legat överklagade. I projekt Riset-Sångfågelvägen och Vikingshillvägen pågår nu lantmäteriförrättningar och färdigställande av förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenad. I projekt Kaptensvägen pågår projektering av utbyggnad av kommunalt VA och kommunala vägar.

Sedan i april 2013 har även start-PM för Dalkarlsängen med trafikplats och Fågelstigen beslutats. I projekt Dalkarlsängen med trafikplats pågår en åtgärdsvalstudie för trafikplatsen. I projekt Fågelstigen planeras kvartersdialoger under våren 2014.



## **Ekonomiska konsekvenser**

Planering och utbyggnad av förnyelseprojekten ger stor påverkan på kommunens ekonomi. I samtliga projekt som har startat, dvs. har ett beslutat start-PM, finns en ekonomisk redovisning hur projektet påverkar kommunens ekonomi.

## **Bilagor**

Schema över tidplaner, uppdaterad 30 januari 2014.

Exploateringsenheten

Planenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
Biträdande planchef





§ 2

Dnr KFKS 2003/212-214

## **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo**

### **Beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget med uppdatering av de ekonomiska faktorerna och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### **Ärendet**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållanden i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillovatten samt att ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

### **Handlingar i ärendet**

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-01-03

Bilagor:

1. Komplettering av samrådsredogörelse och utlåtande
2. Utlåtande
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Miljöredovisning
6. Detaljplan, 2 blad

### **Yrkanden**

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade att nämnden skulle besluta i enlighet med förslaget till beslut med tillägget att de ekonomiska faktorerna ska uppdateras.

### **Beslutsgång**

Nämnden beslöt i enlighet med Cathrin Bergenstrählesyrkande.

### **Protokollsanteckningar**

Maria Lähetkangas (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Det är välkommet att denna del av Kummelnäs nu får vatten och avlopp indraget. Det är dock beklagligt att det enkla planförfarandet för Kummelnäs inte inneburit någon påskyndning av indragandet såsom Socialdemokraterna förespråkade. Det enkla planförfarandet innebär nu istället att området inte är planerat för skolor, förskolor och infrastruktur. Med facit i hand hade det nog varit bättre med kommunalt huvudmannaskap eftersom det nu råder bristfällig planering med avseende på offentlig service. Majoriteten hävdade att processen att dra in vatten och avlopp skulle gå fortare med enkelt"

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

NACKA  
KOMMUN

22 januari 2014

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

planförfarande, vilket det inte gjort. Det är mycket klandervärt. Nu blir det istället en dyr kostnad, 17 miljoner kr, för kommunen i ett område som saknar tydlig plan för kommunal service såsom skolor och förskolor samt utbyggnad av vägar och trafiksäkerhetsplanering.”

Birgitta Berggren Hedin (FP), Bjarne Hanson (FP) och Leif Holmberg (C) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Ännu en detaljplan har färdigställts med marklovsbestämmelser för trädfällning, som saknar materiellt innehåll. För att kravet på marklov ska utgöra det skydd för områdets karaktär som avsetts, måste detaljplanen innehålla närmare bestämmelser om när fällning kan medges. Motiv för marklov endast angivna i planbeskrivningen saknar juridisk betydelse. Situationen är särskilt beklagligt, då länsstyrelsen redan i samrådsskedet påpekade denna brist utan att det ledde till någon förändring.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

### **Komplettering av tjänsteskrivelse**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade den 22 januari 2014, § 2 följande beslut:  
”Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget med uppdatering av de ekonomiska faktorerna och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.”

De kostnader och intäkter som anges i tjänsteskrivelsen till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, daterad 2014-01-03 och i detaljplanens genomförandebeskrivning har därför räknats om utifrån gällande förutsättningar år 2014, vilket innebär nedanstående ekonomiska konsekvenser:

Hela utgiften för kommunen i utbyggnaden i område G, sydöstra Kummelnäs, är beräknat till ca 30 miljoner kr där utbyggnadskostnaden för vatten och spillvatten är på ca 24 miljoner kr inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 6 miljoner kr är fördelade på bl.a. planläggning, resurser, förrättningar av Lantmäterimyndigheten, upprättande av avtal med vägföreningen och utbyggnad av Kummelnäsvägen som projektet har varit med och delfinansierat. Intäkterna är beräknade till drygt 13 miljoner kr för anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2014 års taxa. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om ca 17 miljoner kr. I beloppet ingår inte åtgärder som genomförs inom ramen för Vikingshillsvägsprojektet enligt miljödomen för markavvattning. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Detaljplanens genomförandebeskrivning har kompletterats med ovanstående text.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillovatten samt att ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

### **Ärendet**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillovatten samt att ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild.

Det aktuella planförslaget tillstyrktes i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 juni 2011, § 195. I oktober 2011 beslutade dock regeringen att upphäva kommunens antagande av en detaljplan för ett nära angränsande område, Riset (område B), med motiveringen att "... *kommunen vid planutformningen, genom att hämvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL.*"



I likhet med planhandlingarna för område B hänvisar även samrådsredogörelsen och utlåtandet som tagits fram under arbetet med detaljplanen för sydöstra Kummelnäs, område G, till den arbetsmodell för förnyelseplanering som tillämpas inom Nacka kommun. I en komplettering till samrådsredogörelsen och utlåtandet, daterad 2012-03-29, förtydligas därför de avvägningar och skäl som ligger till grund för att Nacka kommun inte tillgodosett de önskemål om avstyckningar som framförts från ägarna till ett antal fastigheter under det tidigare genomförda samrådet och utställningen. Även motiv och avvägningar för utformningen av bestämmelsen om marklov för trädfällning samt avvägningar mellan byggrätter och kulturmiljö förtydligas där. Kompletteringen tydliggör även syftet med detaljplanen och redovisar synpunkter angående bestämmelsen om trädfällning som kom in efter att miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkt detaljplanen i juni 2011. Även i planbeskrivningen har detaljplanens syfte tydliggjorts. Kompletteringen har skickats ut till samtliga sakräknare i mars 2012.

En förutsättning för antagandet av detaljplanen är att kommunen och vägföreningen undertecknar ett genomförandeavtal. Vägföreningen undertecknade avtalet den 5 december 2013. Avtalet behandlas i tekniska nämnden den 21 januari 2014. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås därför fatta beslut om att på nytt tillstryka planförslaget och hemställa att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Inför antagandet av detaljplanen har planhandlingarna kompletterats och uppdaterats med uppgifter av redaktionell karaktär, t.ex. antagandet av den nya översiktsplanen och justerade tidplaner för antagandet och utbyggnaden.

## **Ekonомiska konsekvenser**

Den totala kostnaden för genomförandet av detaljplanen för sydöstra Kummelnäs beräknas till omkring 29 miljoner kronor. Det är framförallt utbyggnaden av kommunalt VS som genererar de största kostnaderna på runt 24 miljoner kronor. De övriga kostnaderna på omkring 5 miljoner kronor kommer bl.a. från planläggning, projektering, och kommunala resurser. De totala intäkterna beräknas till omkring 12 miljoner kronor. Genomförandet beräknas gå med en förlust på cirka 17 miljoner kronor.

I samband med detaljplanen för sydöstra Kummelnäs har en gatukostnadsutredning tagits fram för de fastigheter som har utfart mot Kummelnäsvägen. Gatukostnadsutredningen ingår i projektet ”Kummelnäsvägen” och medför en intäkt på ca 2,8 miljoner kr i det projektet.



## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Komplettering av samrådsredogörelse och utlåtande
- Utlåtande
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Detaljplan, 2 blad

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

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där mer information om ärendet finns:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/boo\\_karta/sydostra\\_kummelnas/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/sydostra_kummelnas/Sidor/default.aspx)

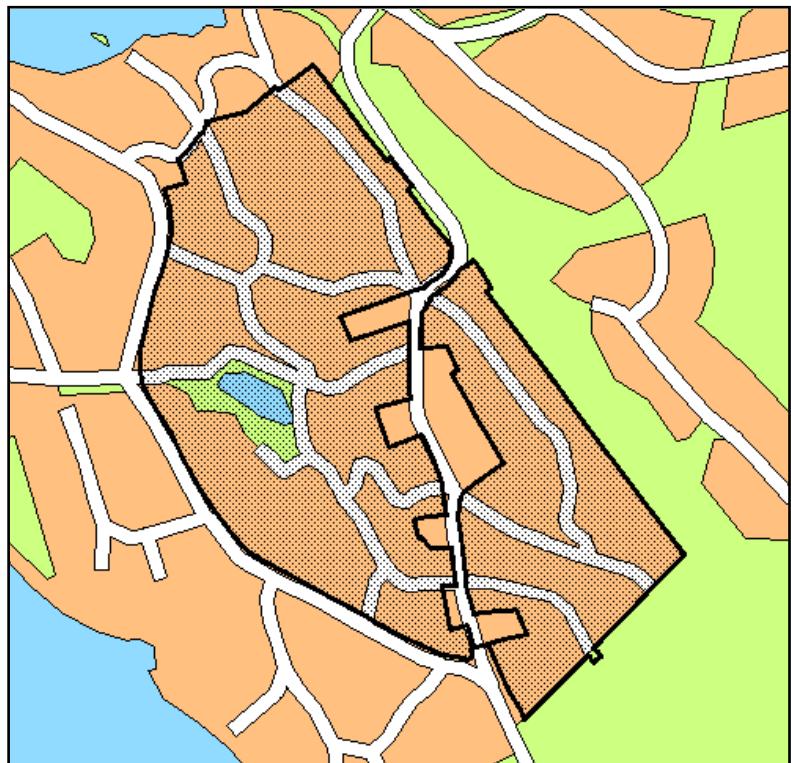
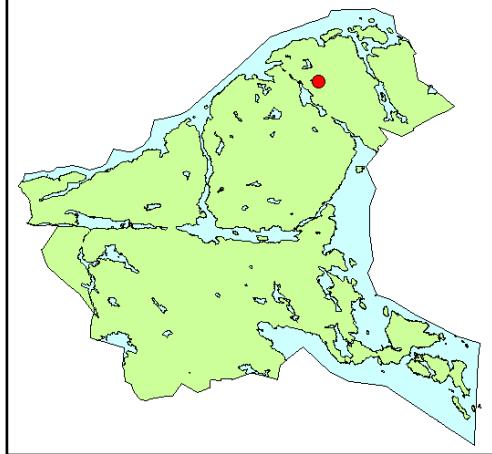
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

## Översikt projekt sydöstra Kummelnäs, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, antagande	010613	ONB	§ 187, enkelt planförfarande
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	030312	ONB	§ 80, övergång till normalt planförfarande
✓	Detaljplan, samråd	100506	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande samråd	100615	KSAU	§ 170, ingen erinran
✓	Detaljplan, utställning	110126	MSN	§ 18
✓	Detaljplan, yttrande utställning	110222	KSAU	§ 34, ingen erinran
✓	Detaljplan, tillstyrkan 1	110607	MSN	§ 195
✓	Genomförandeavtal, godkännande		TN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan 2		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KS	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



## KOMPLETTERING AV SAMRÅDSREDOGÖRELSE OCH UTLÅTANDE

KFKS 2003/212 214  
Projekt 9302

# **KOMPLETTERING AV SAMRÅDSREDOGÖRELSE OCH UTLÅTANDE**

## **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

### **Regeringens beslut angående angränsande detaljplan för område B, Riset och Sångfågelvägen**

Regeringen upphävde i oktober 2011 Nacka kommuns beslut om att anta detaljplanen för del av Velamsund, Sångfågelvägen m fl vägar inom Riset (område B). Regeringen ansåg att "... kommunen vid planutformningen, genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL."

### **Konsekvenser för detaljplanen för sydöstra Kummelnäs (område G)**

I likhet med planhandlingarna för område B har även samrådsredogörelsen och utlåtandet som tagits fram under arbetet med detaljplanen för sydöstra Kummelnäs, område G, hänvisningar till den arbetsmodell för förnyelseplanering som tillämpas inom Nacka kommun. Denna komplettering av samrådsredogörelsen och utlåtandet förtydligar därför de avvägningar och skäl som ligger till grund för att Nacka kommun inte tillgodosett de önskemål om avstyckningar som framförts från ägarna till ett antal fastigheter under tidigare genomförda samråd och utställning. Även motiv och avvägningar för utformningen av bestämmelsen om marklov för trädfällning samt avvägningar mellan byggrätter och kulturmiljö förtydligas. Denna komplettering tydliggör även syftet med detaljplanen och redovisar synpunkter angående bestämmelsen om trädfällning som kom in efter att miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljplanen. Även i planbeskrivningen har detaljplanens syfte tydliggjorts.

Övriga synpunkter som inkom under samrådet och utställningen finns sammanfattade i samrådsredogörelsen, daterad 2011-01-10 respektive i utlåtandet, daterat 2011-05-23. Se [www.nacka.se/planprojekt\\_boo](http://www.nacka.se/planprojekt_boo), välj "område G"



## **Detaljplanens syfte**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten<sup>1</sup> samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild. Sprängning och utfyllnad bör undvikas och vegetation som är värdefull för närmiljön och landskapsbilden bör bevaras. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen. De flesta fastigheterna ligger i storleksordningen 1500–2500 m<sup>2</sup>. Vissa mindre fastigheterna finns också och dessa ligger främst i den södra delen av området.

Huvudmannaskapet för allmän plats kommer att vara enskilt, dvs. vägföreningen ansvarar för vägar och naturmark. Vägföreningen kommer även att ansvara för dagvattenhanteringen inom allmän plats.

## **Avvägningar och motiveringar**

Nedan redovisas kommunens skäl för att inte tillåta begärd avstyckning för respektive fastighet. Även motiv och avvägningar för utformningen av bestämmelsen om marklov för trädfällning samt avvägningar mellan byggrätter och kulturmiljö förtydligas. Delar av nedanstående redovisning framgår även av tidigare utskickat utlåtande/samrådsredogörelse:

*Ägarna till Kummelnäs 1:191 och 1:192 har önskemål om att få stycka fastigheten (Fastigheten Kummelnäs 1:192 var inte bildad som en självständig bostadstomt utan fastigheterna Kummelnäs 1:191 och 1:192 utgjorde tillsammans som en bostadstomt. Efter utställningen har fastigheterna sammanslagits till Kummelnäs 1:191):* Ett viktigt syfte med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. I det kvarter där fastigheten Kummelnäs 1:191 ligger är tomterna i huvudsak betydligt större än de tomter som skulle bildas vid en avstyckning av Kummelnäs 1:191. Den östra tomtens skulle även bli förhållandevis svårbebyggd på grund av topografin och dessutom belastas av angöringsväg till den västra tomtens. En avstyckning av Kummelnäs 1:191 skulle därmed innebära att både den nybildade tomtens och ursprungsfastigheten skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets värdefulla karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att stycka av fastigheten.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal

---

<sup>1</sup> Spillvatten är det avloppsvatten som kommer från hushållets toalett, dusch, tvätt och disk.



service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

***Ägarna till Kummelnäs 1:219 har önskemål om att få stycka fastigheten:***

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. I det kvarter där fastigheten 1:219 ligger är samtliga fastigheter större än 2000 kvm. En avstyckning av Kummelnäs 1:219 skulle därmed innebära att både den nybildade tomten och ursprungsfastigheten skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets värdefulla karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att stycka av fastigheten.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

***Ägarna till Kummelnäs 1:312 och 1:468 har önskemål om att få stycka fastigheten (Fastigheten Kummelnäs 1:468 är inte bildad som en självständig bostadstomt utan utgör en bostadstomt tillsammans med Kummelnäs 1:312):*** En stor del av den västra delen av fastigheten utgörs av punktprickad mark (byggnadsförbud) eller korsprickad mark (endast uthus/garage) pga. att marken ligger lågt, är sank och bullerstörd. Den byggbara ytan skulle därmed även bli liten om fastigheten skulle styckas av. Även fastighetsindelningen skulle bli svår. Fastigheten bedöms därmed inte som lämplig att stycka.

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. En delning av fastigheten innebär att tomterna skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets värdefulla karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre och planenheten anser även av detta skäl att en avstyckning inte är lämplig.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

***Ägarna till Kummelnäs 1:202 och 1:203 har önskemål om att Kummelnäs 1:202 och 1:203 ska ges varsin byggrätt och önskar helst att tre byggrätter ska tillåtas:*** Fastigheten Kummelnäs 1:202 är inte bildad som en självständig bostadstomt utan fastigheterna Kummelnäs 1:202 och 1:203 fungerar



tillsammans som en bostadstomt. Tidigare var fastigheten Kummelnäs 1:202 tillsammans med nuvarande fastighet Kummelnäs 1:488 en bostadsfastighet. Denna fastighet delades dock genom avsöndring och syftet med delningen var att Kummelnäs 1:202 och 1:203 tillsammans skulle bilda en bostadstomt och att fastigheterna Kummelnäs 1:201 och 1:488 skulle bilda en bostadstomt. Det genomfördes dock aldrig någon lantmäteriförrättning som la samman de olika fastigheterna utan respektive tomt består idag av två fastigheter som tillsammans utgör en självständig bostadstomt. Med hänsyn till detaljplanens bestämmelser om avstånd till tomgränser m.m. skulle en byggrätt på Kummelnäs 1:202 bli problematisk p.g.a. dess storlek och form. Kummelnäs 1:202 är mindre än övriga fastigheter inom kvarteret och en separat byggrätt för Kummelnäs 1:202 skulle därmed innebära att fastigheten skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. Kummelnäs 1:202 bedöms inte vara lämplig att fungera som en självständig fastighet och planenheten bedömer därför att planförslagets bestämmelser ska kvarstå.

Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets värdefulla karaktär. En delning av Kummelnäs 1:202 och 1:203 i tre tomter innebär att tomterna skulle avvika till storlek och medge en betydligt tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att tillåta att tre fastigheter bildas av Kummelnäs 1:202 och 1:203.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätningsutveckling i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

**Ägarna till Kummelnäs 1:270 har önskemål om att få stycka fastigheten:** En stor del av den östra delen av fastigheten utgörs av punktprickad mark (byggnadsförbud) pga. att marken ligger lågt, är sank och bullerstörd. Den byggbara ytan blir liten om fastigheten skulle styckas av. Även fastighetsindelningen skulle bli svår. Fastigheten bedöms därmed inte som lämplig att stycka. Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär. En delning av Kummelnäs 1:270 innebär att tomterna skulle avvika till storlek och medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer vara tillåtet i området. I avvägningen mellan att bevara områdets värdefulla karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär väga tyngre och planenheten anser även av detta skäl att en avstyckning inte är lämplig.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätningsutveckling i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.



**Ägarna till Kummelnäs 1:308** har främst önskemål om att byggrätterna ska vara större men föreslår även att detaljplanen borde medge en minsta tomtstorlek på 900 kvm: Syftet med detaljplanen är bl.a. att bevara områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster. De byggrätter som föreslås i planförslaget är förhållandevis stora och bedöms ge goda möjligheter till permanentboende av bra standard. Att tillåta större byggrätter bedöms påverka områdets karaktär negativt och bedöms inte vara lämplig. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara områdets värdefulla karaktär och fastighetsägarens önskemål om större byggrätter bedöms bevarandet av områdets karaktär väga tyngre.

Även om det finns ett fåtal fastigheter i området som är 900 kvm eller mindre är merparten av fastigheterna betydligt större. Att generellt tillåta en minsta tomtstorlek på 900 kvm bedöms därmed inte vara förenligt med planens syfte om att bevara områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster. I avvägningen mellan att bevara områdets karaktär och enskilda fastighetsägares önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset av att bevara områdets värdefulla karaktär väga tyngre. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att införa en minsta tomtstorlek på 900 kvm.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

**Ägarna till Kummelnäs 1:315** har önskemål om att få stycka fastigheten: För fastigheter längs med Vikingshillsvägen som ingår i angränsande detaljplan för Vikingshillsvägen föreslås en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvm. Planenheten bedömer att samma krav ska gälla för fastigheter inom område G med utfart mot Vikingshillsvägen/Kummelnäsvägen som omfattas av framtagnagatukostnadsutredningen. Eftersom fastigheten inte är tillräckligt stor för att kunna bilda två tomter på minst 1200 kvm samt då området närmast Vikingshillsvägen i framtiden bedöms få problem med bullerstörningar anser planenheten inte att fastigheten är lämplig att stycka av.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

**Ägarna till Kummelnäs 16:2** har önskemål om att få stycka fastigheten: I arbetet med detaljplanen för Vikingshillsvägen har bedömningen gjorts att fastigheten inte är lämplig att stycka. En stor del av den östra delen utgör punktprickad mark (byggnadsförbud) pga. att marken ligger lågt, är sank och bullerstörd. Den byggbara ytan blir liten. Även fastighetsindelningen skulle bli svår. Fastigheten bedöms därmed inte som lämplig att stycka och fastigheten kvarstår därför i detaljplanen för sydöstra Kummelnäs. Av trafiksäkerhetsskäl råder dessutom utfartsförbud mot Vikingshillsvägen.



Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

**Ägarna till Kummelnäs 11:41 och 11:133 undrar varför detaljplanen endast tillåter en huvudbyggnad per fastighet:** Ett av syftena med detaljplanen är att bevara områdets karaktär och befintlig fastighetsindelning. Att tillåta flera huvudbyggnader per fastighet strider mot detaljplanens syfte vilket inte bedöms lämpligt i avvägningen mot att bevara områdets värdefulla karaktär.

Planförslaget syftar bl.a. inte till att genomföra några trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av t.ex. gångbanor eller vägbreddningar. Planförslaget medför inte heller att någon ny kommunal service, t.ex. förskola, kommer att uppföras i området. Även av dessa skäl anser planenheten att det inte bör tillkomma någon ytterligare förtätning i området utöver den förtätning som följer av att befintliga bostadsfastigheter ges en utökad byggrätt i syfte att förbättra levnadsvillkoren för de boende i området.

**Ägarna till Kummelnäs 1:266 har synpunkter på hur kulturmiljön i området tillvaratas och anser att byggrätterna skulle vara mer flexibla när det gäller fördelningen mellan uthus och bostad för att underlätta och uppmuntra möjligheten att bevara gamla ursprungliga byggnader:** Planområdet ligger inte inom riksintresse för varken kulturmiljö eller kust och skärgård. Planområdet tas inte heller upp varken i det tidigare eller i kommunens nya kulturmiljöprogram (antaget mars 2011). Syftet med detaljplanen är att bygga ut vatten och spillvatten till området och ge befintliga bostadsfastigheter större byggrätter. Detaljplanen innehåller planbestämmelser som reglerar byggrätten för hela planområdet och planenheten bedömer inte att det finns skäl för att införa särskilda bestämmelser för enskilda fastigheter. Det är upp till varje fastighetsägare att göra avvägningar mellan befintliga byggnader och önskemål om nya byggnader med utgångspunkt från den byggrätt som detaljplanen medger. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara kulturmiljön i området och rättviseaspekter för enskilda fastighetsägaren av att samma byggrätter gäller för alla fastigheter i området bedömer planenheten att kulturmiljön i området inte är så skyddsvärd att det finns skäl att införa särskilda bestämmelser avseende byggrätter för enskilda fastigheter.

**Ägarna till Kummelnäs 1:184, 1:239, 1:246, 1:283, 1:304 och 1:316 har synpunkter på utformningen av planbestämmelsen om marklov för trädfällning och anser att marklov bör krävas för träd med en stamdiameter på minst 15 centimeter:** Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att det inom hela planområdet krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter på mer än 30 centimeter mätt 1,3 meter ovan mark. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara träden i området och en enskild fastighetsägares rätt att själv bestämma över sin fastighet bedömer planenheten inte att det är rimligt att kräva att marklov för trädfällning söks för alla träd över 15 cm inom hela planområdet. Istället har bestämmelsen formulerats för att ge visst skydd för de särskilt stora träden med en stamdiameter över 30 cm. Planområdet ligger dock inte inom riksintresse för kust och skärgård eller kulturmiljö och träden bedöms inte vara så skyddsvärda att en planbestämmelse



om förbud mot fällning ska införas. Planenheten bedömer därför att planbestämmelsen ska kvarstå.

**Synpunkter inkomna efter tillstyrkan i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**

Efter utställningstidens slut och efter behandling av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden har ytterligare synpunkter inkommit angående bestämmelsen om marklov för trädfällning. Synpunkterna utgörs av en namninsamling och innebär även att Boo Miljö och Naturvänner dementerar sitt tidigare inskickade yttrande (punkt 10 i utlåtandet daterat 2011-05-23). Synpunkterna överensstämmer med de synpunkter som skickats in av ägarna till Kummelnäs 1:184, 1:239, 1:246, 1:283, 1:304 och 1:316, punkt 11 i utlåtandet daterat 2011-05-23.

**Planenhetens kommentar:** *Se planenhetens kommentar till ägarna till Kummelnäs 1:184, 1:239, 1:246, 1:283, 1:304 och 1:316 ovan samt under punkt 11 i utlåtandet daterat 2011-05-23.*

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

**UTLÅTANDE**  
KFKS 2003/212 214  
Projekt 9302

Miljö och stadsbyggnadsnämnden

## **U T L Å T A N D E**

### **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i januari 2011, reviderad i april 2011

#### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att omvandla området från fritidshusområde till område för permanentboende genom att införa större byggrätter samt att förse området med kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet omfattar ca 125 befintliga fastigheter för bostadsändamål. Enligt detaljplaneförslaget kan inga nya bostadsfastigheter bildas.

Utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G), Boo, pågick under tiden 18 februari till 24 mars 2011.

Yttranden har inkommit från 11 remissinstanser, bl a myndigheter, kommunala nämnder, SL samt lokala föreningar. Länsstyrelsen meddelade att de inte accepterar utformningen av bullerbestämmelsen för de fastigheter som är obebyggda.

Skrivelser har inkommit från ägarna till 16 av de ca 125 befintliga bostadsfastigheterna i området. Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst önskemål om avstyckning samt synpunkter på planförslagets bestämmelser om hänsyn till natur- och kulturmiljön, bl.a. bestämmelsen om marklov för trädfällning.

Efter utställningen har planbestämmelsen för bullerskydd ändrats för obebyggda fastigheter längs med Vikingshillsvägen. Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på ändringen under tiden 2011-04-28 – 2011-05-13. Under denna underrättelsetid inkom inga yttranden. Övriga förändringar som skett efter utställningen är endast rättelser och förtydliganden av redaktionell art.



## **Utställningen**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 januari 2011, § 18 att ställa ut planförslaget. Utställningen pågick mellan den 18 februari och den 24 mars 2011. Under samma tid pågick även utställning av gatukostnadsutredning för Kummelnäsvägen, del 2 som berör de fastigheter i området som har utfart mot Kummelnäsvägen eller början av Vikingshillsvägen. De synpunkter som inkommit under utställningen som berör gatukostnadsutredningen för Kummelnäsvägen del 2 besvaras i en separat sammanställning som kommunens exploateringsenhet ansvarar för.

Alla handlingar som tillhör förslaget till detaljplan har under utställningstiden funnits tillgängliga i Nacka Stadshus samt i biblioteken i Orminge och Nacka Forum.

Planhandlingarna har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. Samtliga sakägare och andra berörda har informerats brevledes om utställningen.

## **Inkomna synpunkter**

Yttrandet har inkommit från 11 remissinstanser, bl a myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar. Länsstyrelsen meddelade att de inte accepterar utformningen av bullerbestämmelsen för de fastigheter som är obebyggda.

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 16 av fastigheterna i planområdet.

Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst önskemål om avstyckning samt synpunkter på planförslagets bestämmelser om hänsyn till natur- och kulturmiljön, bl.a. bestämmelsen om marklov för trädfallning.

Efter utställningen har planbestämmelsen för bullerskydd ändrats för obebyggda fastigheter längs med Vikingshillsvägen. Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på ändringen under tiden 2011-04-28 – 2011-05-13. Under denna underrättelsetid inkom inga yttranden. Övriga förändringar som skett efter utställningen är endast rättselser och förtydliganden av redaktionell art.

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

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

1. **Länsstyrelsen** meddelade först att de inte hade några synpunkter på planförslaget. I ett kompletteringsyttrande framförde Länsstyrelsen dock följande synpunkter:
  - Länsstyrelsen anser att för småhusbebyggelse bör eftersträvas att klara riktvärdena för buller. Avsteg kan godtas endast i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Ny bebyggelse bör utformas så att ekivalentnivån 55 dB(A) kan hållas utanför bostadsrum. Avstegsfall A kan komma ifråga vid förändringar av befintlig bostadsbebyggelse.



- Planen berörs endast till mindre del av strandskydd. Länsstyrelsen är beredd att meddela ett upphävande i dessa delar som omfattas av redan ianspråktagen kvartersmark och planerad vägmark.
- Länsstyrelsen vidhåller att bestämmelsen om krav på marklov för trädfällning saknar praktisk betydelse om den inte samtidigt kombineras med ett förbud mot trädfällning åtminstone för vissa särskilt utpekade bestånd. (Bilaga 1)

**Planenhetens kommentar:**

- Plankartan har efter utställningen kompletterats med ytterligare en bullerbestämmelse för obebyggda fastigheter. Berörda fastighetsägare har underrättats.
  - Begäran om upphävande av strandskydd har lämnats in till länsstyrelsen.
  - Ett förbud mot trädfällning bedöms inte som lämpligt i den här typen av områden. Ibland kan även ett friskt skyddsvärt träd behöva tas ned. Lovplikten för trädfällning ska därför inte ses som ett förbud mot trädfällning utan att träd kan få fällas efter prövning. I Nacka har denna planbestämmelse använts under en lång tid och en praxis har utarbetats som innebär en rådgivande funktion till fastighetsägaren om vilka större träd som kan fällas.
2. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. (Bilaga 2)
  3. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att det under rubriken fastighetsbildning i genomförandebeskrivningen även bör stå att ”Fastighetsbildningen utförs av lantmäterimyndigheten i Nacka efter ansökan från berörd fastighetsägare. Kostnader för fastighetsbildningen betalas av berörd fastighetsägare.” (Bilaga 3)

**Planenhetens kommentar:** Genomförandebeskrivningen har förtysligats enligt ovan.

4. **Tekniska nämnden** anser att planbeskrivningen bör förtysligas under rubriken ”Avfall”. Orden ”lokal kompostering” bör strykas och meningen om miljöstation vid OKQ8 i Orminge centrum bör tas bort då miljöstationen kommer att tas bort under 2011.

Då dagvattenfrågan i området är problematisk och markens infiltrationsförmåga inte är bra föreslår nämnden att texten ”Dagratten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt” i planbestämmelsen justeras så att lydelsen istället blir: ”Dagratten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras alternativt födröjas inom tomt” I övrigt har nämnden inget att erinra mot förslaget när det gäller nämndens ansvarsområden för Trafik och Väg samt Park. (Bilaga 4)

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har korrigerats under rubriken ”Avfall”.

Planbestämmelsen om dagratten utesluter inte andra lösningar för de tomter där infiltrationsmöjligheterna är begränsade, t.ex. enligt Tekniska nämndens synpunkter.



5. **Fritidsnämnden** har inget ytterligare att förorda utöver tidigare yttrande.
6. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget ytterligare att erinra i ärendet.
7. **AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)** har inga synpunkter på detaljplanen.
8. **Vattenfall Eldistribution AB** har inga anläggningar inom området och därför inget att erinra.
9. **Fortum Värme** har inget att erinra mot planförslaget.
10. **Boo Miljö- och Naturvänner** anser att det är bra att bestämmelser om marklov och trädfällning införs. Vidare anser föreningen att det är bra att naturområdet kring Svartpotten får status av allmän plats – natur och att området ska bevaras som det är med bibehållit strandskydd. Föreningen vill poängtala att föreningarna som får ansvar för utlopp och övrigt underhåll vid Svartpotten ska verka för att bevara områdets nuvarande karaktär som naturmark. (*Bilaga 5*)

*Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras.*

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet**

11. **Ägarna till Kummelnäs 1:184, 1:239, 1:246, 1:283, 1:304 och 1:316 har skickat in en gemensam skrivelse.** De accepterar inte att det endast krävs marklov för träd med en stamdiameter på mer än 30 cm mätt 1,3 meter ovan marknivån utan anser att marklov ska krävas för fällning av träd med en stamdiameter på 15 centimeter och uppåt. Träden är viktiga för områdets karaktär och fastighetsägarna befårar att området riskerar att kalhuggas i samband med nybyggen om inte marklov krävs för träd med 15 centimeters stamdiameter. Fastighetsägarna kräver att detaljplanen ändras så att samma bestämmelse används som i övriga detaljplaner i närområdet och i större delen av Nacka, dvs. krav på marklov för fällning av träd med en stamdiameter på mer än 15 centimeter. Fastighetsägarna har även bifogat den skrivelse som skickades in under samrådstiden. (*Bilaga 6*)

*Planenhetens kommentar. Detaljplaneförslaget för sydöstra Kummelnäs är framtaget i enlighet med arbetsmodellen för förnyelseområden i Boo – kategorin ”mer kortiktig planering”. I denna kategori görs ingen inventering av trädbeståndet och bestämmelserna rörande trädfällning är därför generella för hela planområdet. Planenheten bedömer inte att det är motiverat att kräva att marklov för trädfällning söks för alla träd över 15 cm inom hela planområdet. Istället har bestämmelsen formulerats för att ge skydd för de särskilt stora träden med en stamdiameter över 30 cm. Detaljplanerna för område F och Grävlingsberg/ söder Grävlingsberg är framtagna med långsiktigt planering. Då görs en inventering av områdets trädbestånd i syfte att avgränsa de delar av en fastighet där marklov för trädfällning ska gälla. I dessa områden gäller marklov för trädfällning, vanligtvis inte för hela planområden utan för avgränsade områden, där det anses motiverat med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild.*



- 12. Ägaren till Kummelnäs 1:185** ifrågasätter den avstyckning som gjorts av fastigheten Kummelnäs 11:133 och undrar om det är möjligt att överklaga avstyckningen. (Bilaga 7)

**Planenhetens kommentar.** Avstyckningen är gjord i överensstämmelse med den gällande byggnadsplanen och är alltså inte en konsekvens av detta planförslag. Se även lantmäterimyndighetens kommentarer i bilaga 7.

- 13. Ägaren till Kummelnäs 1:191 och 1:192** betonar att hon inte accepterar att planförslaget inte har ändrats så att en fastighetsreglering kan ske så att både Kummelnäs 1:191 och 1:192 kan utgöra bostadsfastigheter. Fastighetsägaren fick för drygt ett år sedan besked från lantmäterimyndigheten om att en ansökan om fastighetsreglering inte kunde behandlas pga. att arbete pågick med en ny detaljplan för område G och de uppmanades att skicka in sina önskemål om fastighetsreglering till kommunen vilket de gjorde. En angränsande fastighet har beviljats avstyckning med hänvisning till gällande byggnadsplan utan att detta verkar ha påverkats av det nya planförslaget. (Bilaga 8)

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förenkelseplanering, kategorin ”mer kortsiktig planering”. Denna kategori utgår ifrån att det befintliga antalet bostadsfastigheter ska behållas. Fastigheten Kummelnäs 1:192 är inte bildad som en självständig bostadstomt utan fastigheterna Kummelnäs 1:191 och 1:192 fungerar tillsammans som en bostadstomt. Antalet tillåtna fastigheter i detta planförslag överensstämmer med antalet fastigheter som tillåts i gällande byggnadsplan, dvs. planförslaget tillåter inga nya avstyckningar. Den avstyckning som gjorts på den angränsade fastigheten är gjort i enlighet med gällande byggnadsplan. För fastigheterna Kummelnäs 1:191 och 1:192 finns inte någon möjlighet till avstyckning enligt gällande byggnadsplan. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande då planenheten måste titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden.

- 14. Ägarna till Kummelnäs 1:219** önskar stycka av sin fastighet. Tomten är redan naturligt avdelad av ett berg och den del som fastighetsägarna önskar avstycka används inte idag utan är snarare en ”ödetomt”. Tomten har idag en opraktisk form, totalt ca 100 meter lång och 2619 kvm stor. Den del där dagens huvudbyggnad ligger skulle vinna utseendemässigt på att avstyckas så att tomten får en mer naturlig form. Avstyckningen föreslås ske mitt på berget för att ge en acceptabel storlek på den del fastighetsägarna vill avyttra. En avstyckning skulle vara till fördel både för fastighetsägarna som inte använder marken och utseendemässigt med tanke på markdispositionen. (Bilaga 9)

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förenkelseplanering, kategorin ”mer kortsiktig planering”. Inom de detaljplaner som planläggs med kategorin



*"mer kortsiktig planering"* är en av principerna att inte tillåta styckning av fastigheter. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande då planenheten måste titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden.

15. **Ägarna till Kummelnäs 1:266** anser att det är fel att ingen fullständig inventering har gjorts av områdets kulturhistoriska värden. De anser att det är fel att använda den s.k. kortsiktiga planeringen som argument för att inte inventera området bättre. De tycker också att det verkar som att kommunen blundat för områdets kulturhistoriska värden för att få planeringen överstökad. I planförslaget ges fyra fastigheter varsamhetsbestämmelser men det finns fler fastigheter som bör bevaras och kanske även ges en q-märkning.

De anser att det är fel att kommunen endast är intresserad av att bevara hus som byggts av förmögna och anser att de sommarhus som är byggda i deras område är minst lika värda att bevara som de i söder Grävlingsberg.

De anser att det är fel att ha en generell detaljplan som inte går att anpassa efter tomternas olika förutsättningar när det gäller geologi och kulturhistoriska värden. De tycker att kommunen i vissa fall skulle vara mer flexibel när det gäller byggrättens fördelning mellan uthus och bostad för att underlätta och uppmuntra möjligheten för de som vill bevara gamla ursprungliga byggnader som är värdefulla för områdets karaktär.

Då ingen inventering gjorts avseende naturvärden anser de att kravet på marklov för trädfällning ska ändras från 30 cm i stamdiameter till 15 cm. De anser att det är fel och ologiskt att använda den s.k. kortsiktiga planeringen som argument för att inte göra en inventering av områdets naturvärden. De vill även upplysa om att det finns minst ett s.k. jätteträd i området.

De anser att texten i planbeskrivningen är missvisande bl.a. vad gäller historik och befintlig bebyggelse då man får en uppfattning att de flesta husen är byggda på 30- och 40-talet. Deras uppfattning är att de ursprungliga husen är byggda långt tidigare, många för runt 100 år sedan.

De synpunkter som fastighetsägarna framförde i samrådsskedet kvarstår. (*Bilaga 10*)

**Planenhetens kommentar:** Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin *"mer kortsiktig planering"*. Denna kategori omfattar inte inventeringar av naturmiljö och kulturmiljö. Inom alla områden i Nacka finns intressanta enskilda byggnader. Planområdet för sydöstra Kummelnäs har dock inte bedömts innehålla sådana samlade kultur- och naturvärden att inventeringar krävs för att kunna planlägga området. Sydöstra Kummelnäs var inte



*utpekat som kulturmiljö i det gamla kulturmiljöprogrammet och är inte heller utpekat i det nya kulturmiljöprogrammet som antogs i mars 2011.*

*Kategorin "mer kortsiktig planering" innebär mer generella bestämmelser än vid långsiktig planering. Det är upp till varje fastighetsägare att göra avvägningar mellan befintliga byggnader och önskade nybyggen utifrån detaljplanens byggrätt. Planenheten bedömer inte att det är befogat att införa speciella bestämmelser för fastigheten Kummelnäs 1:266.*

*Vid långsiktig planering görs inventeringar i syfte att avgränsa inom vilka områden på en fastighet som ska omfattas av krav på marklov för trädfällning. Inom dessa områden införs sedan en bestämmelse om krav på marklov, medan det inom övriga delar av planområdet inte krävs marklov. I detaljplanen för sydöstra Kummelnäs har det inte gjorts någon sådan avgränsning, utan bestämmelsen om marklov gäller generellt för hela planområdet. Då bestämmelsen gäller för alla områden inom hela detaljplanen har det inte bedömts lämpligt att kräva marklov för träd med en stamdiameter mindre än 30 centimeter.*

*Planbeskrivningen har förtydligats angående byggnadernas tillkomsttid i området.*

*Se även samrådsredogörelsen, daterad 2011-01-10, för kommentarer till fastighetsägarens synpunkter under samrådstiden.*

**16. Ägarna till Kummelnäs 1:290 och 24:1** ifrågasätter både markersättning och vägsträckning. (*Bilaga 11*)

**Planenhetens kommentar.** *Vägsträckning med tillhörande markintrång och markersättningar på fastigheten regleras inte i detaljplanen för sydöstra Kummelnäs utan i detaljplanen för Vikingshillsvägen. Synpunkterna bemöts därför i det utlåtande som hör till detaljplanen för Vikingshillsvägen.*

**17. Ägarna till Kummelnäs 1:312 och 1:468** invänder mot att planförslaget inte tillåter avstyckning av deras fastighet. De anser att fastigheten är stor nog att avstyckas samt att grannfastigheterna åt både öster och söder sedan tidigare fått avstyckas. Närliggande fastigheter är alltså betydligt mindre till ytan än deras fastighet. En avstyckning av deras fastighet skulle därmed inte störa helhetsintrycket av denna del av området. Deras fastighet lämpar sig även väl för avstyckning då den är uppdelad i två lika stora delar som skiljs åt av berg i dagen som ger en naturlig nivåskillnad mellan delarna. Då angränsade fastigheter fått stycka är det ett rättvisekrav att även deras fastighet kan få styckas. (*Bilaga 12*)

**Planenhetens kommentar.** *Planförslaget upprättas enligt den nya arbetsmodellen för förryelseplanering, kategorin "mer kortsiktig planering". Inom de detaljplaner som planläggs med kategorin "mer kortsiktig planering" är en av principerna att inte tillåta styckning av fastigheter. Att pröva om en fastighet är lämplig att stycka är tidskrävande då planenheten måste titta specifikt på varje fastighet som berörs. I och med att den förenklade planeringen inte heller behandlar trafiksäkerhetsfrågor och behov av*



*kommunal service anser planenheten även av dessa skäl att det inte är lämpligt att tillåta förtätningar inom dessa områden. Antalet tillåtna bostadsfastigheter i kvarteret motsvarar därför det antal bostadsfastigheter som tillåts enligt nu gällande byggnadsplan. Avstyckningarna av angränsande fastigheter gjordes redan före gällande byggnadsplan.*

- 18. Ägarna till Kummelnäs 14:2** framför att den inlösen som föreslås i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen innebär att byggnadsarean för framtida en- eller tvåvåningsbyggnad skulle minskas. Detta medför negativa konsekvenser för dem varför de yrkar på ekonomisk kompenstation för detta alternativt att en större byggnadsarea beviljas.

Exproprieringen skulle medföra försämringar i fastighetsägarnas nuvarande nyttjande och innebära att betydande ekonomiska värden går förlorade. De yrkar därför ersättning för anläggning av nya parkeringsplatser med tillhörande grind, ersättning för förlust av brunn och nyplantering av uppvuxna träd, buskar och bär, dispens för större byggnadsarea än dagens rådande normer och att lägsta möjliga ersättning för exploatering av ytan fastslås enligt marknadsvärde. (*Bilaga 13*)

**Planenhetens kommentar:** *Detaljplanen för område G ger en generell byggrätt för alla bostadsfastigheter i planområdet. Planenheten bedömer inte att det är motiverat att införa en särskild bestämmelse om byggrätt för Kummelnäs 14:2. Fastighetsägarens övriga synpunkter berör frågor som hanteras inom ramen för detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen. Synpunktarna bemöts därför i det utlåtande som hör till detaljplanen för Vikingshillsvägen.*

### **Synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång**

- 19. Nacka Miljövårdråd** har inget att erinra mot planerad utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i området. Föreningen anser att diken utmed vägarna så långt som möjligt ska vara öppna, då de är en viktig biotop för vissa växter och smärre djur. Föreningen önskar också att vägarna inte hårdgörs i onödan. Föreningen är medveten om att detta formellt avgörs av vägföreningarna men om kommunens sjöar förorenas av smutsigt dagvatten blir det ett kommunalt problem. Föreningen vill även se återhållsamhet med sprängning av berg i dagen. (*Bilaga 14, inkommen 2011-03-29*)

**Planenhetens kommentar:** *Synpunkterna noteras.*

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

## PLANBESKRIVNING

### **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i januari 2011, reviderad i april 2011 och kompletterad i mars 2012 och december 2013, enligt ÄPBL 1987:10

### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplaneckarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten<sup>1</sup> samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomerna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild. Sprängning och utfyllnad bör undvikas och vegetation som är värdefull för närmiljön och landskapsbilden bör bevaras. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomerna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen. De flesta fastigheterna ligger i storleksordningen 1500–2500 m<sup>2</sup>. Vissa mindre fastigheterna finns också och dessa ligger främst i den södra delen av området.

Huvudmannaskapet för allmän plats kommer att vara enskilt, dvs. vägföreningen ansvarar för vägar och naturmark. Vägföreningen kommer även att ansvara för dagvattenhanteringen inom allmän plats.

### **Behovsbedömning**

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Istället har en miljöredovisning tagits fram.

<sup>1</sup> Spillvatten är det avloppsvatten som kommer från hushållets toalett, dusch, tvätt och disk.

## PLANDATA

### Läge/avgränsning av planområdet

Planområdet är beläget i Kummelnäs i norra Boo. Planen avgränsas i väster och söder av Kummelnäsvägen, i norr av detaljplanen för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg och i öster av området Bågvägen/Åbroddsvägen. Vikingshillsvägen, som går genom planområdet, hanteras i en särskild detaljplan.

De fastigheter i området som i framtiden föreslås få utfart mot Vikingshillsvägen ingår inte i denna detaljplan utan i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen. Även de mindre markområden på enskilda fastigheter längs med Vikingshillsvägen som behöver tas i anspråk som vägmark eller slanter ingår i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen medan resterande delar av fastigheterna ingår i denna detaljplan.

### Area

Planområdets totala areal är cirka 27 hektar. Vatten- och naturområdet Svartpotten ingår i planområdet.

### Markägoförhållanden

Planområdet består till största delen av privatägda fastigheter, cirka 125 stycken. Vatten- och naturområdet Svartpotten ägs av Östra Kummelnäs fastighetsförening. Vägmarken inom området förvaltas av Kummelnäs vägföreningen genom en gemensamhetsanläggning.

## INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

### Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

### Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm för luft överskrids.

Planområdet är berört av vattenforekomsten Askrikefjärden. Statusen för Askrikefjärden är idag otillfredsställande ekologisk status pga. övergödning respektive god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormen för vattenforekomsten är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 pga. övergödning samt god kemisk status år 2015. Detta innebär att alla åtgärder som minskar utsläpp i Askrikefjärden är nödvändiga. Ett genomförande av detaljplanen, med utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten, innebär att belastning av näringssämnen på sjöarna minskar, vilket ökar förutsättningarna att uppnå en god ekologisk status i Askrikefjärden, Karbosjön, Sågsjön och grundvattnet.

### Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktlig planering

I kommunens *översiksplan* 2002 är planområdet avsatt för bostadsändamål. Området föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut. I juni 2012 antog Nacka kommun en ny översiksplan. I den nya översiksplanen ingår sydöstra Kummelnäs i ett område med gles blandad bebyggelse. Detaljplanen överensstämmer med både den gamla och den nya översiksplanen.

### Strandskydd

Vattenområdet och naturmarken vid Svartpotten omfattas av strandskydd. Gällande strandskydd föreslås ligga kvar på allmän plats kring Svartpotten. För angränsande kvartersmark är strandskyddet upphävt. I enlighet med den nya lagstiftning för strandskydd kommer dock strandskyddet att återinföras inom kvartersmarken då detaljplanen inte kommer att antas före den 1 juli 2010.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller byggnadsplan Bpl 166 som fastställdes i mars 1986. Syftet med planen var att befästa rådande markanvändning och inte tillåta större utbyggnad. Byggrätten för huvudbyggnad är därför begränsad till högst  $45\text{ m}^2$  byggnadsarea (area på mark) och uthus till högst  $20\text{ m}^2$  byggnadsarea. Cirka 25 fastigheter har dock klassats som permanentbostad och har en större byggrätt motsvarande permanentbostadsbebyggelse. För fastigheten Kummelnäs 1:294 gäller detaljplan Dp 128 som vann laga kraft i april 1995. Byggrätten i Dp 128 motsvarar byggrätten för permanentbostad i Bpl 166.

### Kommunala beslut

En startpromemoria för planområdet godkändes av områdesnämnden Boo (ONB) den 13 juni 2001, § 187. ONB beslutade den 12 mars 2003, § 80 att genomföra detaljplanen med normalt planförfarande.

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, *långsiktig planering* och *mer kortsiktig planering*. Detaljplanen för sydöstra Kummelnäs ingår i kategorin *mer kortsiktig planering*. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, dvs. att vägföreningen ansvarar för vägar, naturmark, lekplatser och dylikt. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Ansvaret för dagvatten inom allmän plats ligger hos vägföreningen. Denna förenklade planeringsmodell omfattar därför en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten, större byggrätter samt vissa krav på vägarnas uppbyggnad för att garantera vatten- och spillvattenledningarnas livslängd. Planarbetet omfattar inte några övriga åtgärder på vägarna (t ex vägbreddning/vändplaner) om inte dessa åtgärder initierats av vägföreningen. Planarbetet omfattar inte heller någon utbyggnad av kommunal service (t ex färgkolor) eller trafiksäkerhetshöjande åtgärder (t ex gångbanor). Det görs inte heller några inventeringar av t ex naturmiljön eller geotekniska förhållanden i dessa områden.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Historik och områdets nuvarande användning

År 1907 köpte Kristna Egnahemsföreningen i Stockholm 133 tunnland mark som kom att kallas Östra Kummelnäs. Säljare var advokat John Viberg och Grosshandlare Frans Moberg. Hösten 1907 stakades vägar och tomter ut i området. Totalt 269 tomter stod till försäljning fr.o.m. våren

1908. När Östra Kummelnäs köptes fanns bara en väg från bryggan till norra delen. Arbetena med att grundlägga de nya vägarna började genast 1908. Dessa vägars sträckning finns i stort sett kvar än idag.

Under 1900-talets första årtionden blev friluftsliv och sportaktiviteter allt mer populärt i Sverige. En stor våg av tomtavstykningar för sportstugebebyggelse startade i Stockholms inre skärgård och invid stockholmsområdets insjöar. Tomterna låg oftast inte i direkt anslutning till vattnet vilket gjorde att tomtpriserna var rimliga. Stugorna som byggdes var ofta små och mycket enkla och arbetet gjordes i stor utsträckning av stugägarna själva.

Byggstilarna på sportstugorna var varierande men gemensamt var enkelheten och att de oftast var små. Än i dag finns sportstugor kvar i Kummelnäs. Därefter har nya hus tillkommit samt om- och tillbyggnad av äldre större sommarvillor gjorts.

På 1940-, 50- och 60-talet fanns det gott om handelsbodar i Kummelnäs och Vikingshill. I Kummelnäs fanns ett bageri med en liten uteservering. Vid Svartpotten fanns en affär som sedermera flyttades till Tegelön.

### **Mark och vegetation**

Berggrunden genomsätts av sprickor av två skilda slag, tension- och skjuvsprickor. Skärningspunkter mellan flera sprickor bildar ofta lågpunkter i terrängen och Svartpotten ligger i den mest markerade skärningspunkten i området. Inom delar av området finns lågpunkter som under delar av året riskerar att drabbas av översvämningsrisk. Dessa delar ligger främst i anslutning till Vikingshillsvägen och vid Svartpotten.

Området utgörs av normalradonmark och i områdena med lera där lerlagret är tillräckligt tjockt av lågradonmark. Radonmätningar bör utföras i hus på speciellt utsatta platser. I samband med bygglovprövning avgörs om utförligare radonundersökning behövs, lämpligen i anslutning till geoteknisk undersökning.

### **Befintlig bebyggelse**

Befintlig bebyggelse i området utgörs av en relativt gles blandbebyggelse, till stor del från 1900-talets första årtionden. Bebyggelsen har en varierad standard och storlek. Många är ursprungligen fritidshus som byggts till. Andra hustyper är sommarstugor från olika tidsperioder oftast i en våning med loft eller endast i en våning. Även ett fåtal tvåplanshus förekommer.

Inom planområdet finns cirka 125 bostadsfastigheter. Av dessa har cirka 25 fastigheter i gällande plan (Bpl 166) klassats som bostad för permanentboende. Klassificeringen av vad som är permanentbostad har grundat sig på byggnadsnämndens arkivhandlingar, utvärdering av fastighetstaxeringslängdens uppgifter samt okulärbesiktning. Den verkliga andelen permanentboende i området är idag dock större eftersom många redan bor permanent i sina tillbyggda fritidshus. En liten del utgörs av obebyggda tomter.

Inom planområdet finns en telestation.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Planområdet är relativt kuperat och har en markerad dalgång som följer Vikingshillsvägen i områdets östra del. I terrängens höjdpunkter domineras berg i dagen (gnejs) eller berg med ett

relativt tunt moräntäcke. Längre ned längs bergssidorna ökar moräntäckets tjocklek för att i dalgångarna överlagras av lera som kan nå några meters mäktighet. Organiskt material förekommer i några lågpunkter, huvudsakligen kring Svartpotten och i lågpartiet vid korsningen Vikingshillsvägen/ Näckrosvägen. Svartpotten är en mindre vattenyta av uppdämd dammkaraktär, djupet är okänt och avrinning sker till Sågsjön.

Vegetationen utgörs till övervägande del av barrskog. I dalgångar finns lövträd eller uppodlade trädgårdstomter. Inom området finns praktfulla solitära exemplar av ek och tall. En del tomter i området består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel, på andra domineras naturmarken. På flera ställen är vegetationen sparad utmed vägarna vilket ger ett grönt vägrum med naturkaraktär.

Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är de viktigaste beståndsdelarna i områdets karaktär. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen. Storleken på fastigheterna varierar mellan cirka 700–4000 m<sup>2</sup>. De flesta ligger dock i storleksordningen 1500–2500 m<sup>2</sup>. De mindre fastigheterna ligger främst i den södra delen av området.

### *Fornlämningar*

Precis utanför planområdet, i anslutning till fastigheten Kummelnäs 1:301, finns en fornlämning, gränssten, i form av ett flyttblock. Stenen har en ovanlig korsformad ristning. Ristningens ålder är okänd men den omnämns på en 1600-talskarta. Ristningen, som tidigare inte varit känd av antikvariska myndigheter, har blivit registrerad i fornlämningsregistret som fast fornlämning. Fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagen.

### **Service**

Inom planområdet finns inga skolor eller förskolor. Backeboskolan, cirka 1 km norr om planområdet, är en enskild skola med förskola och årskurs 1-6. Sågtorpsskolan (förskola och årskurs 1-6) och Myrsjöskolan (förskola och årskurs 1-9) finns cirka 2 km respektive 3,5 km söder om planområdet. Kummelnäs förskola och föräldrakooperativet Regnbågen finns cirka 1 km längre bort. I närheten av området finns även flera familjedaghem och i Kummelnäs kapell finns en öppen förskola. Inom Grävlingsberg, ca 1 km norr om planområdet finns en ny tomt för förskola planerad.

Planområdet och Kummelnäs saknar övriga servicefunktioner. All dagligvaruhandel, post, bank och övrig kommersiell service finns i Orminge centrum på cirka 4 km avstånd. Där finns även vårdcentral. Dagligvaruhandel finns även i Lännersta, Björknäs, Ektorp, Nacka Forum och Gustavsberg.

### **Friytor**

Velamsunds naturreservat, öster om planområdet, är ett rekreativsområde med friluftsgård, föreningsliv m.m. Även Ramsmora sydost om planområdet har ett natur- och rekreativsverde. Grävlingsberg med sin sparsamma bebyggelse utgör ett naturområde som dock är privatägt, cirka 1 km norr om planområdet. Trots det används områdets stigar, utsiktsplatser m.m. av allmänheten enligt allemansrätten.

## Vattenområden

Svartpotten är ett mindre naturområde av betydelse för växt- och djurlivet. Sjön är kraftigt övergödd och igenväxt framför allt pga. utsläpp från enskilda avloppsanläggningar i sjöns tillrinningsområden men även från förorenat dagvatten. Avloppsvattnet innehåller bl.a. växtnäringsämnena kväve och fosfor. Effekten av övergödningen dröjer sig kvar i sjösystemet mycket länge eftersom stora mängder fosfor ligger i sjösedimenten. Övergödningen återspeglas i algblooming och kraftig vegetationsutbredning. Runt omkring växer främst sälge, al och björk.

## Gator och trafik

Planområdet trafikförsörjs från de kommunala vägarna Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen. Lokalvägarna inom planområdet har idag enskilt huvudmannaskap och sköts av Kummelnäs vägförening. Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt med smala väg- och körbanebredder och har en standard planerad för en fritidshusbebyggelse. Lokalvägarna är belagda med grus. Siktproblem finns på många platser. På vissa vägavsnitt finns problem med framkomlighet, framför allt vintertid.

För de oskyddade trafikanterna dvs. gående och cyklister finns inte några trottoarer eller cykelbanor. Dagens trafikrytm är dock relativt lugn på lokalvägarna. Många backkrön med skynd sikt, vegetation och bebyggelse nära korsningar bidrar till trafiksäkerhetsproblem, i synnerhet vid en större andel permanentboende och ökad trafikmängd.

Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen, i anslutning till planområdet, är belagda med asfalt och har kommunen som huvudman. De trafikeras av busslinje 421 respektive 448.

Waxholmsbolaget bedriver pendel- och skärgårdstrafik med båtar, under en stor del av året. Angöring sker närmast vid Risets ångbåtsbrygga cirka 1 km norr om planområdet.

## Teknisk försörjning

Området är inte anslutet till kommunalt vatten och spillvatten (VS). Dricksvatten fås genom egna brunnar eller hämtning på annan plats. Kvaliteten på dricksvattnet varierar. Ytavrinningen sker huvudsakligen å två håll, dels västerut till Sågsjön och dels österut mot den dalsänka som Vikingshillsvägen utgör.

Många av de enskilda avloppslösningarna är otillräckliga och påverkar den omgivande miljön negativt. De har en stor variation på standard beroende på när de tillkommit och om de tillkommit med kommunens medgivande eller inte. Med dagens krav på omhändertagande av avloppsvatten har området en mycket låg och i många fall undermålig standard. En snar förbättring av VA-situationen är därför nödvändig.

Med de lerområden som finns i dalsänkan längs Vikingshillsvägen och den stora areal av berg i dagen eller berg med tunt moräntäcke, är området mycket känsligt från vatten- och avloppssynpunkt. Den östra delen av området med de minsta fastigheter har en sämre vattentillgång samtidigt som infiltrationsanläggningar inom lerområdet är mycket svåra och olämpliga att utföra.

För elförsörjningen finns en transformatorstation vid korsningen Näckrosvägen/Borevägen.

## Trygghet och säkerhet

Inom området finns idag inga gångbanor.

## PLANFÖRSLAGET

### Allmänt

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild. Sprängning och utfyllnad bör undvikas och vegetation som är värdefull för närmiljön och landskapsbilden bör bevaras. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen. De flesta fastigheterna ligger i storleksordningen 1500–2500 m<sup>2</sup>. Vissa mindre fastigheterna finns också och dessa ligger främst i den södra delen av området.

Huvudmannaskapet för allmän plats kommer att vara enskilt, dvs. vägföreningen ansvarar för vägar och naturmark. Vägföreningen kommer även att ansvara för dagvattenhanteringen inom allmän plats.

### Tillkommande bebyggelse

Största tillåtna byggnadsarea varierar beroende på tomtstorlek och antal våningar. Generellt tillåts två våningar, sluttningsvåning är lämplig på branta tomter. För fastigheter med en tomtarea större än 1000 m<sup>2</sup> är byggnadsarean för huvudbyggnad i en våning högst 11 % av tomtarean, maximalt 180 m<sup>2</sup>.

Byggnadsarean för huvudbyggnad i två våningar är högst 8 % av tomtarean, maximalt 140 m<sup>2</sup>.

För fastigheter med en tomtarea mindre än 1000 m<sup>2</sup> är byggnadsarean högst 110 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad i en våning och högst 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad i två våningar.

Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus och varje fastighet får högst ha en huvudbyggnad. Bestämmelsen begränsar inte antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas. Inom planområdet föreslås inga nya avstyckningar. Den sammanlagda byggrätten för uthus och garage är 60 m<sup>2</sup>, varav den största byggnaden får vara högst 35 m<sup>2</sup>.

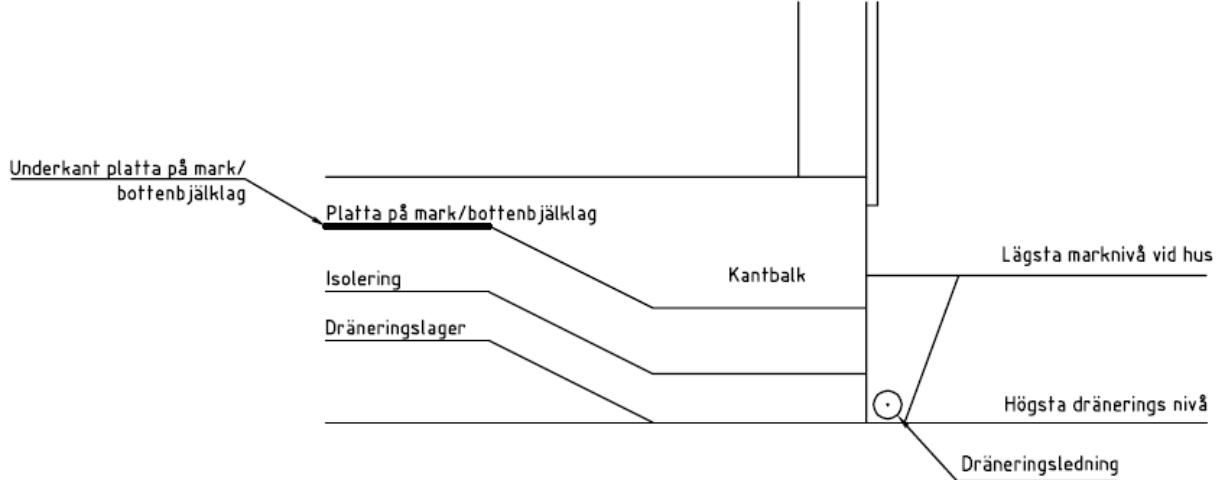
Fastigheterna längs med Vikingshillsvägen och Kummelnäsvägen berörs av buller från vägen vilket medför vissa restriktioner för placering och störningsskydd av huvudbyggnaden på dessa fastigheter. För fastigheter längs med Vikingshillsvägen införs planbestämmelser som anger vilka ljudnivåer som måste uppfyllas. För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån. Planbestämmelse anger vilken ljudnivå som gäller för respektive fastighet.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med de nya planbestämmelserna, t ex avseende byggnadsarea, höjd eller placering, ska ändå anses vara planenliga.

Inom området finns ett antal små fastigheter som inte har bedömts som självständiga bostadsfastigheter. Dessa fastigheter ges ingen byggrätt i detaljplanen.

### Grundläggning

Grundvattennivån inom delar av planområdet ligger förhållandevis ytligt och det finns även problem med ansamling av dagvatten inom områdets låglänta delar. I dagsläget är problematiken störst i anslutning till Vikingshillsvägen men när uttaget av grundvattnet minskar inom området kan även andra områden beröras. Dessa förhållanden bör beaktas vid grundläggning av byggnader och i synnerhet vid anordnande av källare. I samband med bygglovsprövningen kan byggherren behöva ta fram geotekniska undersökningar för att undvika framtida problem med t ex översvämnningar av källare. Inom de mest låglänta delarna av planområdet inför särskilda bestämmelser om lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark för att minska risken för problem med översvämnningar, se figur 1 nedan.



Figur 1.

### Mark och vegetation

Då området planläggs i enlighet med kategorin *mer kortsiktig planering* samt ligger utanför områden klassade som riksintressen har ingen fullständig inventering gjorts av planområdets naturvärden och geotekniska förhållanden. För att delvis skydda områdets karaktär har dock bestämmelser om marklov för trädfällning införts för hela området. Kravet på marklov för trädfällning gäller de träd som har en stamdiameter större än 30 centimeter mätt 1,3 meter över marken.

Områden med svårare grundläggningsförhållanden förekommer inom planområdet, främst i anslutning till Vikingshillsvägen. Detta gäller t.ex. områden med lera eller organiska jordar. Här bör geotekniska undersökningar föregå ett byggande.

### Kulturmiljö och landskapsbild

Då planområdet planläggs i enlighet med kategorin *mer kortsiktig planering* samt ligger utanför utpekade kulturmiljöer av lokalt eller riksintresse har ingen fullständig inventering gjorts av planområdets kulturhistoriska värden. Några byggnader som finns utpekade som enskilda objekt i

inventeringar och/eller har allmänna miljövärden föreslås få varsamhetsbestämmelser. Detta gäller fastigheterna Kummelnäs 1:238, 1:241, 1:243 samt 1:266.

### **Service**

Inom planområdet föreslås ingen allmän eller kommersiell service. Det huvudsakliga servicebehovet får som idag tillgodoses utanför området. I Orminge centrum finns dagligvarubutiker och övrig service. Planområdets behov av skolor och barnomsorg förutsätts i första hand kunna tillgodoses genom befintliga och planerade skolor/förskolor i Kummelnäs, Vikingshill, Sågtorp och Orminge.

### **Tillgänglighet**

Inom området ansvarar områdets vägförening för utformningen av allmän plats. Allmänna ytor bör utformas för att möjliggöra för funktionshindrade att röra sig inom området.

### **Friytor**

Befintligt naturområde kring Svartpotten säkerställs som allmän plats - natur. Vägföreningen ansvarar för eventuella nya gångstigar/naturstigar/lekplatser samt för åtgärder av befintliga anläggningar i området.

### **Vattenområden**

Svartpotten avses användas som öppet vattenområde. Vattenspeglan bör på sikt kunna ökas, då vattenkvalitén förbättras. Områdets förening ansvarar för eventuella åtgärder på sjöns utlopp och övrigt underhåll.

### **Gator och trafik**

Vägföreningen ansvarar för vägområdet och eventuella förbättringar av detta. Det befintliga lokalgångnäts sträckning föreslås huvudsakligen behållas. Föreningen planerar i dagsläget att fortsätta med grusbeläggning av vägarna. Detaljplanen ställer krav på att vägkroppen ska ha en uppbyggnad som säkrar att kommunens vatten- och spillvattenledningar inte skadas. Detta innebär att vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaveltryck på 16 ton.

Nya mötesplatser och hörnavskärningar föreslås inom området. Ett antal nya vändplaner finns också utlagda som vägområde i detaljplanen. Dessa åtgärder medför inlösen av privat tomtmark. Detaljplanen bekräftar att Borevägen stängs av för biltrafik mot Kummelnäsvägen. Särskilda uppläggningsplatser för snöförvaring har inte bedömts nödvändiga.

### **Parkering**

Privat bilparkering ska ske inom kvartersmark, dvs. på de egna fastigheterna. Bilplatsbehovet per bostadslägenhet är 2,0 platser.

### **Kollektivtrafik**

Vägarna inom planområdet trafikeras inte av någon busstrafik. Huvudvägarna Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen utanför planområdet har/ska ges sådan standard och utformning så att de klarar buss-, samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och möjliggör trafikförsörjning av intilliggande detaljplaneområden. På dessa vägar går busstrafik till/från Slussen via Orminge centrum.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och spillvatten (VS) byggs ut i området. De kommunala VS-ledningarna läggs i vägkroppen och förbindelsepunkt upprättas intill fastighetsgräns. För att undvika djupa schakt och därmed hålla kostnaderna nere för VS-utbyggnaden planeras delvis grunt förlagda ledningar.

Dagvatten ska omhändertas inom respektive fastighet. Där så är möjligt kan detta ske genom fördöjning och infiltration inom fastigheten, s.k. LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet). Hårdgjorda ytor (t.ex. tak och asfaltsytor) bör minimeras och träd och vegetation bör i möjligaste mån behållas. Vid svårigheter att klara dagvattenhanteringen inom fastigheten ska lämplig form av fördöjningsmagasin anordnas. Vägföreningen ansvarar för hanteringen av dagvatten inom allmän plats. Iordningställande och underhåll av diken längs med vägarna är av viktigt för att undvika problem med dagvatten inom området.

I samband med den angränsande detaljplanen för Vikingshillsvägen planeras en dagvattenledning som leder om delar av dagvatten som idag rinner vid Vikingshillsvägen så att det går till Sågsjön. Denna dagvattenledning kommer gå genom planområdet för område G, via Näckrosvägen och Valtersvägen. I samband med detaljplanen för Vikingshillsvägen planeras även en sänkning av Karbosjön för att öka avrinningen från områdena kring Vikingshillsvägen. De åtgärder som planeras i samband med ombyggnaden av Vikingshillsvägen kommer att förbättra dagvattensituationen även för de fastigheter som ingår i detaljplanen för sydöstra Kummelnäs.

### *Värme*

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system förutsätts, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov.

### *El*

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Förutom befintlig transformatorstation planeras inga ytterligare i området.

### *Avfall*

För att reducera mängden avfall bör källsortering ske. Behållare för returpapper finns vid bl. a. bussens ändhållplats vid Kummelnäsvägen och korsningen Vikingshillsvägen-Åbroddsvägen. Återvinningsstationer finns vid korsningen Kummelnäsvägen-Värmdövägen samt i Rensättra vid gamla Porsmosseverket.

## Trygghet och säkerhet

Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VS-ledningarna. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor. För att säkra framkomligheten för räddningsfordon bör körbanebredden inte understiga 3,5 meter.

Inga gångbanor planeras inom området. På de mindre vägarna är dock trafikmängderna små. Vägföreningen ansvarar för eventuell upprustning av vägar inklusive belysning.

## **Upphävande av strandskydd**

Vattenområdet och naturmarken vid Svartpotten omfattas av strandskydd. Gällande strandskydd föreslås ligga kvar på allmän plats-natur kring Svartpotten. Strandskyddet inom kvartersmark har varit upphävt i gällande byggnadsplan men har återinförts i och med den nya strandskyddsdragstiftningen. Strandskyddet inom kvartersmark kommer därför att behöva upphävas igen. Allmänhetens tillgänglighet till Svartpotten säkras av den allmän plats som finns utlagd runt sjön i detaljplanen. Kvartersmarken omfattar tomtplatser som redan är i anspråkstagen mark. Strandskyddet föreslås även upphävas inom vägområdena. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark och allmän plats vägar bedöms finnas.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Idag ansvarar Kummelnäs vägförening för allmän plats inom planområdet. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att när ett område detaljplanläggs ska kommunen ta över ansvaret för allmän platsmark, dvs. vägar, gångvägar och naturmark etc. om det inte finns särskilda skäl till annat. Nacka kommun har bedömt att ett särskilt skäl är om en betydande majoritet av de boende i området vill ha enskilt huvudmannaskap. I en enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 72,8 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 9,5 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 17,8 %. Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås därför bli enskilt. Ansvaret för dagvatten inom allmän plats föreslås bli enskilt. För vatten- och spillvattenförsörjningen ska kommunen vara huvudman.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 7 år från det datum planen vunnit laga kraft.

### **Genomförande**

Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten samt upprustningen/utbyggnaden av vägarna inom planområdet bör samordnas. För att kunna genomföra en upprustning/utbyggnad av vägarna krävs inlösen av privat tomtmark på vissa platser.

Utbyggnaden av bostadshus på befintliga bostadsfastigheter förutsätts ske genom både ersättning och tillbyggnad av befintliga fritidshus samt på obebyggda tomter.

### **Ekonomi**

Kostnaderna för upprustning av vägarna inom området fördelar på fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Fördelningsprincipen läggs fast i en anläggningsförrättningsprincip.

Anslutningsavgifter för vatten och spillvatten debiteras enligt gällande VA-taxa.

### **Tidsplan**

Samråd	maj/juni 2010
Utställning	1 kvartalet 2011
Antagande	1 kvartalet 2014

När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av permanentbostäder påbörjas.

En anläggningsförrättningsförhandling, för att bland annat fördela kostnaderna för upprustning av vägarna mellan de boende i området, kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under förutsättning att detaljplanen och lantmäteriförrättningen inte överklagas bedöms vägföreningens ombyggnad av vägarna tidigast kunna påbörjas i början av 2015. När ombyggnaden av vägarna är klar kan kommunens arbete med utbyggnaden av VS-anläggningen påbörjas.

## MEDVERKANDE

Fredrik Bengtsson	projektledare/exploateringsingenjör
Therese Sjöberg	planarkitekt
Per Johnsson	VA-ingenjör
Thomas Fahlman	VA-ingenjör
Alice Ahoniemi	miljöinspektör
Arne Fridén	bygglovhandläggare
Sara Engström	förrättningslantmätare

## REVIDERING

Efter utställningen har planbestämmelsen för bullerskydd ändrats för obebyggda fastigheter längs med Vikingshillsvägen. Detaljplanens syfte har förtydligats. I övrigt har endast kompletteringar av redaktionell karaktär gjorts.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

## **G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G**

### **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på mark- och exploateringsenheten i januari 2011, reviderad i april 2011 och kompletterad i mars 2012 och december 2013, enligt ÄPBL 1987:10

#### **ALLMÄNT**

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

#### **DETALJPLANEN**

Planförslaget förutsätter enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att integrera området i kommunens vatten- och spillvattenverksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner.

Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 125 tomter för bostadsbebyggelse.

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **Genomförandeorganisation**

Erforderliga markupplåtelser, rättighetsupplåtelser, gemensamhetsanläggningar m.m. för genomförande av de enskilda anläggningarna på allmän platsmark regleras i anläggningsförrättningen. Ansökan om sådan förrättning kan göras av vägföreningen, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen. Förrättningen kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Om fastighetsägarna inom området gemensamt vill tidigarelägga några undersökningar eller andra arbeten kan det lösas genom civilrättsliga avtal utanför förrättningens ram.

**Mark- och avtalsfrågor**

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

**Fastighetsbildning m.m.**

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

**Bygglov och anmälan**

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även anmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun.

**El/energi**

Boo Energi ekonomisk förening svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

**Tidplan****Detaljplan**

Detaljplanen beräknas bli antagen 1:a kvartalet 2014. När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av permanentbostäder påbörjas.

En anläggningsförrättning, för att bland annat fördela kostnaderna för upprustning av vägarna mellan de boende i området, kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under förutsättning att detaljplanen och lantmäteriförrättningen inte överklagas bedöms vägföreningens ombyggnad av vägarna tidigast kunna påbörjas i början av 2015. När ombyggnaden av vägarna är klar kan kommunens arbete med utbyggnaden av VS-anläggningen påbörjas.

**Genomförande**

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VS-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad och av kommunen godkänd VS-anläggning är i drift.

**Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.

## **Genomförande anläggningar på allmän platsmark**

### Vatten och spillvatten

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och spillvattenledningar byggs ut i området.

### Vägar

Kummelnäs vägförening är idag huvudman för vägarna och ska också i framtiden vara det. Vägföreningen ska även ansvara för omhändertagandet av dagvatten inom allmän plats i området. Området ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten.

### Ansvarsfördelning

Projektering och utförande av arbetet för VS-ledningar och arbetet med upprustning av vägarna förutsätts samordnas, eftersom det medför fördelar för kvalitén på de blivande anläggningarna och därmed lägre totalkostnader. För att samordning ska kunna ske krävs att ett genomförandeavtal upprättas mellan Nacka kommun och vägföreningen. Avtalet bör omfatta såväl grundundersökning som projektering, upphandling och utbyggnad. I avtalet regleras hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och föreningen.

### **Byggande på tomtmark**

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap. Kummelnäs vägförening är huvudman inom området och förvaltar Kummelnäs ga:1.

Vid utbyggnad av vägarna krävs det att mark tas i anspråk från enskilda fastigheter (inlösen). Marken kan tas i anspråk genom nyttjanderätt eller äganderätt. Vid båda alternativen utgår det ekonomisk ersättning till den berörda fastighetsägaren från vägföreningen. Ersättningsbeloppet kan bestämmas genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och vägföreningen.

Överenskommelsen ligger sedan till grund för lantmäterimyndighetens beslut om omprövning av Kummelnäs ga:1, se gemensamhetsanläggningar nedan. Kan överenskommelse inte träffas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningen.

Fastigheter som är berörda av inlösen av allmän plats avseende väg, se bilaga 1 till genomförandebeskrivningen.

## **Fastighetsbildning**

Denna detaljplan innebär att befintlig fastighetsindelning i huvudsak bibehålls. Det har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet kan endast sökas av berörd fastighetsägare. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna. Fastighetsbildningen utförs av lantmäterimyndigheten i Nacka efter ansökan från berörd fastighetsägare. Kostnader för fastighetsbildningen betalas av berörd fastighetsägare.

## **Gemensamhetsanläggningar**

### *Gemensamhetsanläggningar inom allmän platsmark*

För att Kummelnäs vägförening ska kunna lösa in allmän platsmark krävs en omprövning av Kummelnäs ga:1. Omprövningen görs av lantmäterimyndigheten efter ansökan av Kummelnäs vägförening. Vid omprövningen fattas även beslut om hur kostnaderna för vägupprustningen ska fördelas. Förslagsvis bildas en sektion inom gemensamhetsanläggningen som avser utförande. Deltagande fastigheter i sektionen är de fastigheter som ingår i detaljplaneområdet. Hänsyn kommer att tas till fastigheter som har utfart mot kommunal väg. Kostnaden för omprövningen betalas av Kummelnäs vägförening.

Standarden för vägar och parkanläggningar på allmän platsmark samt naturmark beskrivs nedan under rubriken Tekniska frågor.

## **Servitut och ledningsrätt**

Ledningsrätt ska bildas för vatten- och spillvattenledningar. Ledningsrätt bildas i en lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten. Ledningsräten ansöks och bekostas av Nacka kommun.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Utformning av allmänna platser**

För att kommunen ska kunna lägga ner kommunalt vatten- och spillvatten måste vägkroppens uppbyggnad kunna garantera VS-ledningarnas hållbarhet. Vägkroppens uppbyggnad ska därför klara en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaveltryck på 16 ton.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.

### **Tekniska undersökningar**

För att utreda vilken standard vägarna har, har kommunen genomfört en markundersökning/geoteknisk undersökning. Kommunen kan inte anlägga en VS-anläggning om dess hållbarhet inte kan garanteras eller om själva utbyggnaden blir orimligt dyr på grund av vägarnas beskaffenhet.

### **Dagvatten**

Område G som ligger längs med södra delen av Vikingshillsvägen har periodvis problem med höga vattenstånd med översvämmade vägsträckor och vatteninträngning i hus. Som en del i arbetet med den angränsande planläggningen av Vikingshillsvägen har en dagvattenutredning gjorts och en dagvattenlösning tagits fram. Syftet är att minska risken för översvämningsrisk längs Vikingshillsvägen. Detta kan underlättas genom att avleda dagvatten från en sträcka på ca 350 m av Vikingshillsvägen via Näckrosvägen och Valtersvägen mot Sågsjön, vilket ger förutsättningar att åstadkomma bättre fall och därmed större kapacitet för avledande av dagvatten från resterande delar av Vikingshillsvägens södra delar. Förslaget är att anlägga en ny ledning från korsningen mellan Vikingshillsvägen och Näckrosvägen. Ledningar byggs ut i Näckrosvägen och Valtersvägen för att sedan ansluta till befintlig dagvattenledning i Kummelnäsvägen. Därifrån leds vattnet vidare mot Sågsjön via Sågsjövägen.

### **Angränsande projekt**

Inom ramen för detaljplanen för Vikingshillsvägen kommer en miljödom för vattenverksamhet att behövas för att vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa dagvattennivån för Vikingshillsvägen och angränsande fastigheter.

I samband med utbyggnaden av Vikingshillsvägen kan grundförstärkningsåtgärder innebära att trafiken periodvis måste ledas om från Vikingshillsvägen till omkringliggande vägnät. Tillfälligt väg över enskilda fastigheter inom detaljplanen för sydöstra Kummelnäs kan behövas under utbyggnaden.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Gator, park m.m.**

Kostnaderna för eventuell om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, eventuell iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att bestämmas i en anläggningsförrättning. Kostnaderna ska fördelas efter nytta.

**Driftkostnader**

Drift och underhåll bekostas av vägföreningen. Fastighetsägarna betalar en årlig avgift till vägföreningen. Kommunen lämnar ett årligt bidrag för vägunderhåll och snöröjning till vägföreningen.

**Kostnader för fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen**

De fastigheter inom detaljplaneområdet som har utfart mot Kummelnäsvägen ska betala gatukostnader enligt den gatukostnadsutredning som gjorts för del av Kummelnäsvägen.

**Vatten och spillvatten**

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten (VS) tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när det finns ett utbyggt och godkänt ledningsnät. Man har rätt att ansluta när anläggningsavgiften är betald och kommunen har godkänt den enskilde fastighetsägarens VS-anläggning. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten med LTA-system (lätttryckavlopp) är enligt vid tillfället gällande taxa. Här till tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda VS-anläggningar. Tekniska nämnden beslutar om principer för ersättningar i samband med lösen.

Fastighetsägaren hämtar LTA enheten, pumpburk, backventil, larm och apparatlåda. Kommunen monterar pump – och vattenmätare och vid monteringstillfället görs en besiktning av anläggningen. När anläggningen är godkänd av kommunen betalas ett installationsbidrag ut som för närvarande är om 7 885 kronor.

**Bygglov**

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

Under utbyggnad av VS och väg bör fastighetsägare samråda med vägföreningen och kommunens entreprenör vid ansökan av bygglov.

Bygglov får inte ges förrän de krav som anges under rubriken ”Utformning av allmänna platser” på utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.

**Fastighetsbildning**

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare.

**Marklösen, markupplåtelse**

Kostnaden för marklösen och markupplåtelser (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på blivande allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt anläggningsslagen.

## Kommunal ekonomi

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VS-nätet, har beräknats till ca 29 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar. VS-intäkterna täcker inte kostnaderna för utbyggnaden utan det blir ett underskott på ca 17 miljoner kronor, enligt VA-taxa gällande april 2010.

Ovanstående kostnader och intäkter har inför antagandet räknats om utifrån gällande förutsättningar år 2014, vilket innebär nedanstående ekonomiska konsekvenser:

Hela utgiften för kommunen i utbyggnaden i område G, sydöstra Kummelnäs, är beräknat till ca 30 miljoner kr där utbyggnadskostnaden för vatten och spillvatten är på ca 24 miljoner kr inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 6 miljoner kr är fördelade på bl.a. planläggning, resurser, förrättningar av Lantmäterimyndigheten, upprättande av avtal med vägföreningen och utbyggnad av Kummelnäsvägen som projektet har varit med och delfinansierat. Intäkterna är beräknade till drygt 13 miljoner kr för anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2014 års taxa. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om ca 17 miljoner kr. I beloppet ingår inte åtgärder som genomförs inom ramen för Vikingshillsvägsprojektet enligt miljödomen för markavvattning. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Fredrik Bengtsson  
Exploateringsingenjör

Bilaga 1

### Fastigheter som är berörda av inlösen av allmän plats avseende väg

Fastighet		ca areal (m <sup>2</sup> )
Kummelnäs	1:188	50
	1:193	2 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:194	40
	1:198	15
	1:203	2 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:211	1 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:214	233
	1:244	30 (anpassas efter befintligt staket)
	1:248	5
	1:255	1 (anpassas efter befintlig stenmur)
	1:267	8
	1:273	40
	1:280	45
	1:289	11
	1:300	110
	1:301	5
	1:304	75 (befintlig väg går redan över fastigheten)
	1:310	10
	1:441	18 (hela fastigheten)
	1:444	14 (hela fastigheten)
	1:445	250
	1:446	34 (hela fastigheten)
	1:448	73 (hela fastigheten)
	1:449	2 (anpassas efter befintligt staket)
	1:462	116 (hela fastigheten)
	1:467	117 (hela fastigheten)
	11:37	3 (anpassas efter befintligt staket)
	11:96	40 (befintlig väg går redan över fastigheten)
Ramsmora	1:1	110
<b>Arealerna är preliminära, exakta arealer fastställs i lantmäteriförrättning</b>		

## M I L J Ö R E D O V I S N I N G

### **Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i januari 2011, reviderad i april 2011 och kompletterad i mars 2012 och december 2013, enligt ÄPBL 1987:10

#### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

##### **SAMMANFATTNING**

##### **BAKGRUND**

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

- Kulturmiljö
- Strandskydd och natur
- Vatten, Spillvatten och Dagvatten
- Trafik
- Klimateffekt

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

- Buller
- Luft
- Trygghet och säkerhet

#### **SAMMANFATTNING**

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

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner. Där har den övergripande bedömningen om områdets lämplighet för bostadsbebyggelse gjorts. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus, men planförslaget tillåter också flera lägenheter i samma huvudbyggnad. Planförslaget innebär att området möjliggörs för permanentboende. Vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas genom planbestämmelser. Befintligt naturområde säkerställs som natur i detaljplanen.

Då alltför fastigheter successivt bebos permanent, både inom denna detaljplan och i angränsande områden, kommer trafiken att öka och därmed även bullernivån. Vissa fastigheter, främst utmed Vikingshillsvägen, beräknas inte klara de riktvärden för buller som anges i Nackas översiksplan. Fastigheter utmed Vikingshillsvägen utsätts för ljudnivåer > 55 dB(A). För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån. Planbestämmelse anger vilken ljudnivå som gäller för respektive fastighet.

Den ökade permanentningen av bostäder innebär också ökade utsläpp till luft inom området, både från trafik och från bostäder. Den ökade belastningen på luft uppskattas som begränsad, inom planområdet bedöms att gällande miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att belastningen av näringssäcken på sjöarna minskar, vilket ökar förutsättningarna att uppnå en god ekologisk status i Karbosjön, Sågsjön, grundvattnet och i närmaste vattenförekomst, Askrikefjärden. Planförslaget medför att dagvattenavrinningen ökar eftersom arealen hårdgjorda ytor ökar. Avrinningen från området blir snabbare, med ökande tillfälliga flöden i diken och ledningar. Dagvattnet ska infiltreras på enskild tomtmark, men dränering av vägar och omhändertagande av överskottsvatten från fastigheter ska om möjligt ske i öppna diken. Viss kulvertering är aktuell.

Planens genomförande innebär risk för problem med dagvatten/ytvatten. Vid genomförande av planen måste därför åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av ex. uppdämpta vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter, allmän plats som inom vägområden.

Det småskaliga vägnätets karaktär bibehålls. Där allmän platsmark utgörs av väg ska vägkroppen vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon och för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaveltryck på 16 ton för att säkerställa vatten- och spillvattenanläggningen.

Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Vägföreningen initierar och ansvarar för dagvatten inom allmän plats, för upprustning av vägkroppen samt framkomlighet för räddningstjänsten och övrig samhällsservice.

Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översiks- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen för sydöstra Kummelnäs, område G 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.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar ( MKB ) tas fram vid planläggning. MKBn ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så benämns denna redovisning miljöredovisning.

I miljöredovisningen har vi valt att lyfta fram det begränsade antal konsekvenser som är mest relevanta i detta område. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”. I juni 2012 antog Nacka kommun en ny översiktsplan. Denna miljöredovisning utgår från målen i den gamla översiktsplanen. Orsaken till detta är att denna detaljplan var utställd före antagandet av den nya översiktsplanen. Detaljplanen överensstämmer med både den gamla och den nya översiktsplanen.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), och Per Johnsson (VA och avfall)

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### KULTURMILJÖ

Området ligger inte inom utpekad kulturmiljö av lokalt intresse eller av riksintresse.

#### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

#### Utbyggnadsförslaget

Områdets allmänna karaktär bevaras till stor del genom att huvudsaklig fastighetsstruktur och vägsträckning bibehålls. Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Några byggnader av kulturhistoriskt värde får varsamhetsbestämmelse.

**Slutsatser:** Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas genom planbestämmelser.

**STRANDSKYDD OCH NATUR**

Strandskyddet råder vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

**Utbyggnadsförslaget**

Strandskyddet är för närvarande upphävt inom kvartersmark. På grund av ny lagstiftning så kommer strandskyddet återinföras på kvartersmark som gränsar till Svartpotten. En ny ansökan om hävande av strandskyddet inom kvartersmark samt inom vägmark har lämnats in till länsstyrelsen. Befintlig natur runt Svartpotten kommer att bevaras som det är.

**Slutsatser:** En ny ansökan om hävande av strandskyddet inom kvartersmark samt inom vägmark har lämnats in till länsstyrelsen.

**VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN****Kommunala mål - Översiktsplanen 2002**

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

**Miljökvalitetsnormer för vattnet**

Dagvattnet rinner till flera recipienter, den sydvästra delen avrinner till Sågsjön, via Näckdjupet vidare till Östersjön, nordvästra delen rinner till Karbosjön ut till Östersjön och slutligen de östra delarna via Rörsundsviken ut i Höggarnsfjärden. Hela planområdet berörs av Askrikefjärdens vattenförekomst.

Det finns inga beräkningar inom planområdet som visar dagens belastning på Sågsjön, grundvattnet eller närliggande kustområden. Beräkningar finns för Karbosjön<sup>1</sup>. Den totala belastningen dit beräknades 1988 uppgå till 126 kg fosfor och 1171 kg kväve/år. De enskilda avloppen beräknadesstå för 104 kg fosfor och 707 kg kväve/år. Denna detaljplan innebär att belastningen av näringssämnen minskar, vilket bör öka möjligheten att uppnå en bättre ekologisk status i samtliga recipienter samt i Askrikefjärden. Vattenförekomsten Askrikefjärden har idag en *otillfredsställande ekologisk status* på grund av övergödning och en *god kemisk ytvattenstatus*. De aktuella fastställda miljökvalitetsnormer som gäller är att Askrikefjärden ska uppnå en *god ekologisk status*, med en tidsfrist till år 2021 på

<sup>1</sup> Belastningsberäkningar för sjöar i Nacka, K. Ek och T. Tiren, Länsstyrelsen i Stockholm 1988

grund av övergödningen. Dessutom ska vattenförekomsten ha en fortsatt *god kemisk ytvattenstatus* år 2015.

### Utbyggnadsförslaget

Planen förordar utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten (VS) med självfall eller LTA-system (lågtryckavlopp). I delar av området lägg ledningarna på frostfritt djup och i delar läggs ledningarna grundare med isolerlåda och värmekabel. Utbyggnaden innebär begränsade ingrepp i marken.

Genomförandet av detaljplanen för Område G och angränsande detaljplaner innebär att bristfälliga avloppsanläggningar ersätts med kommunalt avlopp. Föroreningar som idag tillförs dagvattnet från enskilda avloppsanläggningar upphör när fastigheterna ansluter till det kommunala spillvattennätet.

Inom detaljplanen finns områden där vatten inte rinner undan. När området byggs ut ökar även de hårdjorda ytorna (t ex tak, infarter) och dagvattenavrinningen. Grundvattenuttaget kommer att minska. Klimatförändringar bedöms ge kraftigare regn i framtiden. Sammantaget blir det ökade tillfälliga flöden i diken och ledningar. En effektivare avrinning från området är nödvändig för att hindra att vattnet däms upp och orsakar olägenheter. Avledningen av dagvatten kommer att ske i öppna diken, men på vissa platser är det nödvändigt att lägga ledningar. Öppna diken har både en viss utjämnande effekt och de minskar halten av närsalter och föroreningar innan vattnet når någon sjö.

Dagvattnet ska så långt som möjligt infiltreras på tomtmark. Åtgärder måste göras både på enskilda fastigheter och inom vägområden, för att hindra olägenheter på grund av t ex uppåtåt vatten eller för kraftig avrinning i planområdet. I vissa områden är det olämpligt att bygga slutningshus eller hus med källare då det finns risk för högt grundvatten. Då fastigheterna kommer att bebos permanent i en högre utsträckning än idag är det viktigt att de boende förstår områdets naturliga förutsättningar t ex ytvattenströmmar och diken. Om de boende önskar att behålla de naturgivna förutsättningarna, är det viktigt att ändringar på fastigheterna görs med varsamhet och att de själva inser vilka konsekvenser olika ändringar medför.

Vikingshillsvägen skär igenom detaljplanen (Område G). Dagvattenfrågorna längs Vikingshillsvägen hanteras i en separat detaljplan<sup>2</sup>. Delar av området längs med Vikingshillsvägen är låglänt och översvämningsdrabbat. Dagvatten från vägar och befintlig bebyggelse avvattnas huvudsakligen via vägdiken. Detaljplanläggningen av Vikingshillsvägen innebär bl a att trafiksäkerheten ökar, att VA-försörjning för detta detaljplanområde möjliggörs och att ett dagvattensystem byggs ut. Olika åtgärder som föreslås i den andra planen gynnar även dagvattenförhållandena i denna detaljplan (Område G). För att minska flödet mot Karbosjön, planeras en ny dagvattenledning mellan Vikingshillsvägen och Kummelnäsvägen. Den nya

<sup>2</sup> Detaljplan för Vikingshillsvägen, Nacka kommun

ledningen leder dagvatten från delar av Karbosjöns dagvattenområde till Sågsjön igenom Område G. Ledningen läggs i allmän mark. Miljödomstolen har beslutat om tillstånd för markavvattning.

Då vissa fastigheter även efter planens genomförande riskerar att få problem med översvämnningar har delar av dessa prickats eller plusprickats. I dessa områden tillåts ingen huvudbyggnad. Plankartan innehåller bestämmelser om lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark för de fastigheter som ligger i de mest låglänta delarna av planområdet.

Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter, vilket ger mer trafik. Dagvattnets innehåll av föroreningar som orsakas av trafik kommer att öka. Biltvätt på fastigheter och gödsling av trädgårdar kan medföra stora effekter på de små närlägna sjöarna. Andelen hårdgjorda ytor på fastigheterna bör begränsas för att inte öka avrinningen inom planområdet i onödan. Även fastighetsägarnas val av byggnadsmaterial kan påverka dagvattnets innehåll av föroreningar.

Det finns inga större parkeringsytor i området som motiverar installation av oljeavskiljare eller liknande på allmän mark.

En planbestämmelse införs som reglerar vägens uppbyggnad och dimensionering. Där allmän platsmark utgörs av väg, ska vägkroppen vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon och för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaveltryck på 16 ton för att säkerställa vatten- och spillvattenanläggningen.

Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att eventuella framtidiga problem ska hanteras av de enskilda fastighetsägarna, huvudman för allmän plats eller väghållaren.

**Slutsats:** Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning av föroreningar på grund- och kustvatten genom införande av kommunalt spillvattennät.

Planens genomförande innebär risk för problem med dagvatten/ytvatten. Vid genomförande av planen måste därför åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av t ex uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter som inom vägområden. Åtgärder som genomförs vid ombyggnaden av Vikingshillsvägen kommer att minska dagvattenproblematiken även inom Område G.

Vägföreningen ansvarar för dagvattnet på allmän mark i planområdet.

För vägar som är allmän platsmark, ska vägkroppen vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon och för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaveltryck på 16 ton för att säkerställa vatten- och spillvattenanläggningen.

**TRAFIK**

- All ny bebyggelse ska nås med god kollektivtrafik.
- Fler infartsparkeringar ska byggas.

***Utbyggnadsförslaget***

Vikingshillsvägen skär igenom Område G som uppsamlingsväg och Kummelnäsvägen angränsar till denna plan. Båda vägarna ligger utanför detaljplaneområde G. Trafikmängden på Vikingshillsvägen beräknas 2015<sup>3</sup> vara ca 3700 fordon/dygn på sträckan mellan Kummelnäsvägen till Risvägen. Antalet fordon baseras på att 100 % permanentboende och 0% förtätning i hela området. Vägbelysning och bärighet kommer att förbättras. Åtgärderna föreslås för ökad trafiksäkerhet. De åtgärder som ska vidtas enligt den särskilda detaljplanen för Vikingshillsvägen<sup>4</sup> samt den utbyggda Kummelnäsvägen gagnar även denna detaljplan (Område G)

Planen möjliggör permanentboende på alla befintliga bostadsfastigheter vilket resulterar i ökad trafik samt ökat antal gående och cyklande. Ökningen blir dock ringa då många fastigheter är permanentbebodda redan i dag.

Periodvis kommer byggtrafiken öka till de fastigheter som fått byggrätt.

**Slutsats:** Den ökade trafiken och belastningen på luft och natur bedöms som liten då området förblir lågtrafikerat. Det småskaliga vägnätets karaktär bevaras.

**KLIMATEFFEKT**

Detaljplanen innebär en fortsatt gles bebyggelse, i ett område med begränsad turtäthet för kollektivtrafik, vilket innebär ett stort bilberoende. Med nuvarande bilpark medför detta ett ökande utsläpp av klimatpåverkande gaser. Därför är det angeläget att man vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka beaktar behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

**Slutsats:** Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

<sup>3</sup> ”Utredning angående trafik och vägar i Norra Boo” WSP, december 2004

<sup>4</sup> Detaljplan för Vikingshillsvägen, Nacka kommun, Projekt 9409

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### BULLER

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Kraftfullt arbete ska göras in för att minska buller och utsläpp från trafiken

#### Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärden<sup>5</sup> för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

<b>Inomhus:</b>	30 dBA ekvivalentnivå
inomhus nattetid:	45 dBA maximalnivå
<b>Utomhus (frifältsvärdens)</b>	
vid fasad:	55 dBA ekvivalentnivå
uteplats i anslutning till bostad:	70 dBA maximalnivå

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor, miljöförvaltning och Ingemansson Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad, men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder och redovisas sammanfattat nedan.

#### Kvalitetsmål:

30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats, rekreationsytor i tätbebyggelse

40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärdes)

70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats(frifältsvärdes)

#### Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

<sup>5</sup> Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

**Fakta buller**

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

**Utbyggnadsförslaget**

På ca 35 m avstånd från vägen bedöms ljudnivån uppgå till 55dB(A) om hastigheten är 50 km/h. För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle trafikmängden på Vikingshillsvägen högst uppgå till 800-1000 fordon/dygn. Redan i dagsläget är trafikmängden betydligt högre (1500-1990 fordon/dygn). För befintliga bebyggda fastigheter som ligger inom detta område anser kommunen att det är godtagbart att tillämpa avstegsfall A.

För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån.

Planbestämmelse,  $m_1$  respektive  $m_2$ , anger vilken ljudnivå som ska tillämpas på respektive fastighet.

**Motiv för avsteg från bullerriktvärdena**

För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle trafikmängden på Vikingshillsvägen högst uppgå till 800-1000 fordon/dygn. Redan i dagsläget är trafikmängden betydligt högre (1500-1990 fordon per dygn). Såväl Vikingshillsvägen som fastigheterna i området är befintliga. Planläggningen för Område G innebär inga nya styckningar. För fastigheterna utmed Vikingshillsvägen bedöms det därför rimligt att avsteg från riktvärdena kan tillämpas. Vid en om- eller nybyggnation av bostäderna längs Vikingshillsvägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås.

Även längs Kummelnäsvägen bedöms trafiken 2015 öka till 1200 fordon per dygn. På drygt 10 meters avstånd från vägen uppgår då ljudnivån till 55dB(A). Några fastigheter längs Kummelnäsvägen bedöms i framtiden inte klara riktvärdet, även här kan avstegsfall A vara nödvändigt att tillämpa.

**Slutsatser:** Fastigheter utmed Vikingshillsvägen utsätts för ljudnivåer > 55 dB(A). För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån. Planbestämmelse anger vilken ljudnivå som gäller för respektive fastighet.

## LUFT

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmeningen. Detta sker genom:

- Kraftfullt arbete ska göras för att minska buller och utsläpp från trafiken
- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildung.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

### Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhuslften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

### Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föreningsnivåer 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 en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

### Utbyggnadsförslaget

En ökad permanentbosättning innebär större bilinnehav och att fler fastigheter bebos permanent varmed energiåtgången ökar och fler 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.

**Slutsats:** Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

## TRYGGHET OCH SÄKERHET

### Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

#### Utbyggnadsförslaget

Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VS-utbyggnaden. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor. För att säkra framkomligheten för räddningsfordon bör vägbredden inte understiga 3,5 meter.

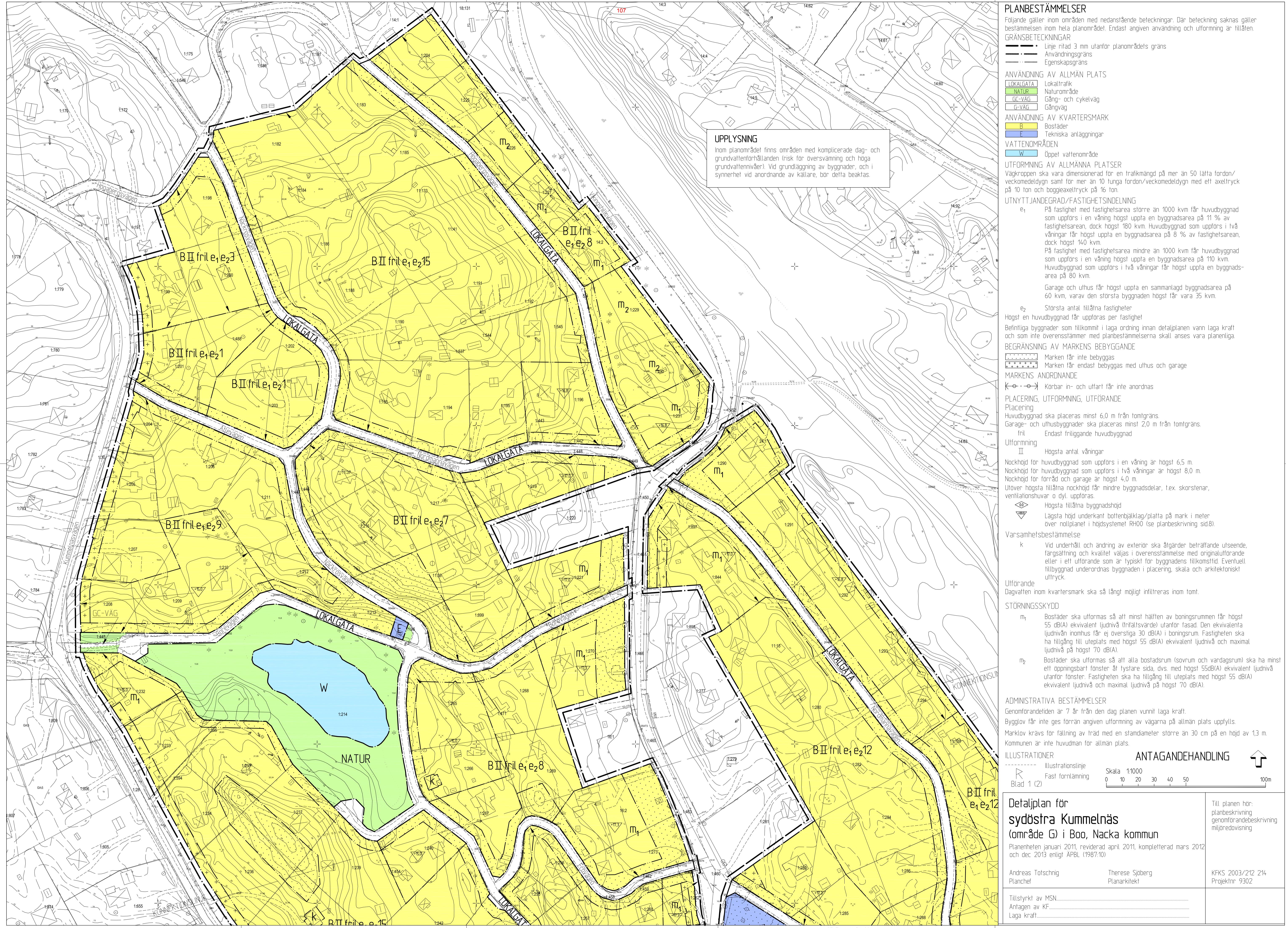
**Slutsatser:** För att säkra räddningstjänstens framkomlighet bör vägbredden inte understiga 3,5 meter.

NACKA KOMMUN

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt





## **Beslut om principer för uttag av ersättning för gatukostnader för del av Kummelnäsvägen, fastigheter i område G, del 2**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § att anta nedanstående principer 1-3 för uttag av gatukostnadsersättning av fastighetsägare för del av Kummelnäsvägen, Boo, enligt bifogad gatukostnadsutredning.

#### **1. Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar:**

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende Kummelnäsvägens funktion som lokalgata för fastigheter vid aktuell del av gatan, vilket innebär 50 % av kostnaden för lokalgränsen samt 25 % av kostnaden för gång- och cykelbana för den del av Kummelnäsvägen som gränsar till området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Dessa kostnader har beräknats till 4 200 000 kr. Nacka kommun bekostar utbyggnaden med 1 450 000 kr genom en generell jämkning. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning uppgår till 2 750 000 kr. Omfattningen av utbyggda anläggningar framgår av Bilaga 1 till gatukostnadsutredning. I det fall den verkliga totala kostnaden för Kummelnäsvägens utbyggnad, exklusive marklösen och intrång, understiger 33,3 miljoner kronor minskas kostnadsunderlaget för debitering proportionellt lika mycket. I det fall de faktiska kostnaderna exklusive inlösen och intrång överstiger 33,3 miljoner kronor svarar kommunen för överskjutande kostnader.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning/granskning av gatukostnader ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförs. För del 2 av Kummelnäsvägen utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning av summan 2 750 000 kr. Taket minskas här med 100 000 kr i förhållande till utställning eftersom omklassificering av två fastigheter skett och uttag av gatukostnader för olika delar av Kummelnäsvägen bör ligga på lika nivå.

#### **2. Fördelningsområde:**

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som dessutom har angöring, d.v.s. in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av detaljplan DP460 del av Kummelnäsvägen.

#### **3. Fördelningsgrund**

Kostnadsfördelningen sker genom s.k. områdesvis fördelning. Fastigheterna inom



fördelningsområdet har klassificerats i kategorier. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori:

Klassificering	Andelstal
Befintlig tomt för permanenthus	0,6
Befintlig tomt för fritidshus	0,8
Befintlig, obebyggd tomt	1,0

Klassificeringen sker i detalj enligt den grund som tas upp i bifogad gatukostnadsutredning under avsnittet *Fördelningsgrund*.

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 211 538 kr.

## Sammanfattning

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning har utarbetats i enlighet med tidigare antagen gatukostnadspolicy och utifrån principerna för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen (del 1) enligt kommunstyrelsens beslut den 14 januari 2008.

Samråd pågick 20 maj-28 juni 2010 och utställning skedde 18 februari juni – 24 mars 2011.

Kostnadsunderlaget har preliminärt beräknats till 4 200 000 kr. Kommunen finansierar 1 450 000 kr genom en generell jämkning. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 2 750 000 kr. och beloppet utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning inom fördelningsområdet. Om de faktiska kostnaderna överstiger takpriset svarar kommunen för merkostnaden.

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring till Kummelnäsvägen. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori enligt klassificering. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 211 538 kr.

Mark- och exploateringsenheten föreslår att kommunstyrelsen med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § beslutar att anta redovisade principer för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 för del av Kummelnäsvägen.

## Bakgrund

Detaljplan för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunfullmäktige i Nacka den 4 februari 2008, § 23, och vann laga kraft den 18 december 2008. Syftet med detaljplanen är att ge Kummelnäsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden. Kommunen är huvudman för Kummelnäsvägen, som utgör allmän plats.



En första gatukostnadsutredning för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, omfattande de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Område F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen, utarbetades parallellt med detaljplanen. Kommunstyrelsen beslutade den 14 januari 2008 att anta principer för uttag av gatukostnadsersättning för allmänna anläggningar för detaljplanen för del av Kummelnäsvägen avseende detta fördelningsområde. I beslutet framgår att ”från kostnadsunderlaget som ligger till grund för uttag av kostnader i fördelningsområdet avräknas hälften av den kostnad som härför sig till sträckan längs med planerad detaljplan för område G, nämligen 4,2 miljoner kronor. Denna kostnad avses ingå i kostnadsunderlag för kommande gatukostnadsutredning i samband med detaljplanläggning av Område G.”

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Samrådsmöte hölls den 7 juni 2010. Under samrådstiden inkom skrivelse med synpunkter från fyra fastigheter. Inkomna synpunkter har redovisats och bemöts i en samrådsredogörelse. Till följd av inkomna synpunkter justerades förslaget till fördelningsgrund genom ändring av andelstalet för en fastighet. För att kompensera justeringen av andelstal gentemot övriga fastighetsägare ökades den generella jämkningen med 50 000 kr.

Beslut om utställning fattades av kommunstyrelsen den 7 februari 2011, § 39. Utställningen pågick under tiden 18 februari till 24 mars 2011, samtidigt med utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Under utställningstiden har synpunkter inkommit från 1 fastighet inom fördelningsområdet. Dessa redovisas och kommenteras i en redogörelse av utställningen. Efter utställningen har en fastighetsägare haft synpunkten att fastigheten blivit fel klassificerad enligt de regler som tillämpas. Efter utställningen och inkommen synpunkt har andelstalet justerats för tvåfastigheter. För att kompensera justeringen av andelstal gentemot övriga fastighetsägare ökades den generella jämkningen med 100 000 kr.

## Ärendet

### Förslag till fördelning av gatukostnader

Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrundet. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utgörs av gatukostnadsutredningen.

### Kostnadsunderlag

Kostnaderna omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende Kummelnäsvägens funktion som lokalgata för fastigheter vid gatan och som huvudgata för omgivande detaljplaneområden samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till cirka 38,3 miljoner kronor. 34,1 miljoner kr räknas av från kostnadsunderlaget då de bl a ingått i beslutat kostnadsunderlag för ett första fördelningsområde för del av Kummelnäsvägen.



De återstående kostnaderna, 4,2 miljoner kr, avser del av kostnaden för lokalgatufunktionen samt del av kostnaden för gång- och cykelbana för den del av Kummelnäsvägen som gränsar till området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet överstiger dock storleksordningen för den tidigare beslutade gatukostnadsersättningen för del av Kummelnäsvägen. Därmed föreslås en generell jämkning av kostnadsunderlaget enligt kommunens praxis, till en summa av 1 450 000 kr, vilket finansieras genom skattemedel. De kostnader som föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har preliminärt beräknats till 2 750 000 kr.

<b>Kostnadspost</b>	<b>Kr</b>	<b>Kr</b>
Utbyggnad av gata och gångbana, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 200 000	
Inlösen och intrångsersättning	3 000 000	
Belysning	1 100 000	
Nyanläggning lokalgata inklusive inlösen och belysning	1 200 000	
Administration och projektledning	2 000 000	
Utbyggnad, faktisk överskjutande kostnad	800 000	
<b>Summa kostnader</b>		<b>38 300 000</b>
Avgår, kommunal finansiering av överskjutande kostnad.	- 800 000	
<i>Avräknas, tidigare gatukostnadsutredning för del av Kummelnäsvägen:</i>		
Avgår, samordningsvinst VA	- 800 000	
Avgår, kommunal finansiering enligt gatukostnadspolicy	- 20 800 000	
Avgår, kommunal finansiering, generell jämkning	- 3 800 000	
Gatukostnadsersättning, beslut KS	- 7 900 000	
<b>Summa avräkning</b>		<b>- 34 100 000</b>
<b>SUMMA</b>		<b>4 200 000</b>
Avgår generell jämkning	- 1 450 000	
<b>Återstår att fördela på berörda fastighetsägare</b>		<b>2 750 000</b>

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 2 750 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 för del av Kummelnäsvägen.

### Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som dessutom har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av detaljplan DP460, del av Kummelnäsvägen.



## Fördelningsgrund

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i tidigare byggnadsplan, bygglov vid start-PM och taxeringsvärde mindre än 50 000 kr avseende obebyggda för fastigheter och riklinjerna i gatukostnadspolicy. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetstyp. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori. Följande klassificering och andelstal tillämpas:

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	7
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	6
Befintlig, obebyggd tomt	1,0	4

Som underlag för antalet tomter gäller det antal byggrätter inom fördelningsområdet som anges i förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

## Gatukostnadsersättning

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 211 538 kr.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen	Andelstal	Kr
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	169 231
Obebyggd tomt	1,0	211 538

## Kommunal finansiering och jämkning av kostnadsunderlag

Kostnaderna för allmänna anläggningar inom aktuell del av Kummelnäsvägen, lokalgatufunktionen samt del av kostnaden för gång- och cykelbana för den del av Kummelnäsvägen som gränsar till området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo har beräknats till totalt 4 200 000 miljoner kr.

Kommunen finansierar gatuanläggningar till en summa av 1 450 000 kr, genom en generell jämkning av kostnadsunderlaget, därför att nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet inte ska överstiga storleks-ordningen för liknande områden i kommunen. Jämkningen sker i enlighet med PBL 6 kap 33 §, och motsvarande den princip som utarbetats genom beslut om uttag av gatukostnadsersättning för bl. a. Älgö, Lilla Björknäs 2, Del av Kummelnäsvägen (del 1) m.fl.



Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för del 2 för del av Kummelnäsvägen	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Befintlig tomt för permanenthus	190 909	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	254 545	169 231
Befintlig, obebyggd tomt	318 182	211 538

Takpriset för debitering av gatukostnadsersättning uppgår till 2 750 000 kr. I det fall den verkliga totala kostnaden för Kummelnäsvägens utbyggnad, exklusive marklösen och intrång, understiger 33,3 miljoner kronor minskas kostnadsunderlaget för debitering proportionellt lika mycket. I det fall de faktiska kostnaderna exklusive inlösen och intrång överstiger 33,3 miljoner kronor svarar kommunen för överskjutande kostnader.

### **Mark- och exploateringsenhetens bedömning**

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning har utarbetats i enlighet med antagen gatukostnadspolicy och utifrån principerna för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen (del 1) enligt kommunstyrelsens beslut den 14 januari 2008.

Mark- och exploateringsenheten föreslår att kommunstyrelsen med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § beslutar att anta redovisade principer för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 för del av Kummelnäsvägen.

### **Bilagor**

Gatukostnadsutredning för del 2 för del av Kummelnäsvägen, beslutshandling januari 2014.

Bilaga 1, Omfattningsbeskrivning.

Bilaga 2, Fördelning av gatukostnader.

Bilaga 3, Betalningsvillkor.

Bilaga 4, Gatukostnadsutredning del 1 för del av Kummelnäsvägen, sammanfattning  
Redogörelse över utställning med bilaga.

Samrådsredogörelse, exklusive bilagor.

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Ingrid Johansson  
Exploateringsingenjör

## **GATUKOSTNADSUTREDNING**

### **Del 2 för del av Kummelnäsvägen, Nacka kommun**

Upprättad på exploateringsenheten i april 2010, justerad i januari 2011, justerad i januari 2014.

### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

SAMMANFATTNING .....	2
BAKGRUND.....	3
Gatukostnadsprocessen .....	4
Samråd .....	4
Justering efter samråd.....	5
Utställning.....	5
Justering efter utställning .....	6
Antagande .....	6
Gatukostnadspolicy.....	7
GATUKOSTNADSUTREDNING .....	8
Kostnadsunderlag .....	8
Motiv för generell jämkning .....	11
Fördelningsområde .....	12
Motiv för fördelningsområde .....	12
Fördelningsgrund .....	13
Motiv för fördelning, klassificering och andelstal.....	13
Gatukostnadsersättning .....	15
Betalning av gatukostnadsersättning .....	15
BILAGOR .....	16

## SAMMANFATTNING

I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen ska besluta om kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrundet. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplan för del av Kummelnäsvägen och de fastigheter inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, som har angöring till Kummelnäsvägen.

### *Kostnadsunderlag*

Kostnaderna omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende Kummelnäsvägens funktion som lokalgata för fastigheter vid gatan och som huvudgata för omgivande detaljplaneområden samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till cirka 38,3 miljoner kronor. 34,1 miljoner kr räknas av från kostnadsunderlaget då de bl.a. ingått i beslutat kostnadsunderlag för ett första fördelingsområde för del av Kummelnäsvägen.

De återstående kostnaderna, 4 200 000 kr, avser del av kostnaden för lokalgatufunktionen samt del av kostnaden för gång- och cykelbana. Kommunen bekostar 1 450 000 kr genom en generell jämkning av kostnadsunderlaget. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 2 750 000 kr.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 2 750 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 av del av Kummelnäsvägen. Med hänsyn till inkomna synpunkter på klassificering av fastigheter under utställningen har taket för uttag av gatukostnadsersättning sänkts med 100 000 kr i förhållande till takpriset under utställningen.

### *Fördelningsområde*

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan.

### *Fördelningsgrund*

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i tidigare byggnadsplan och riktlinjerna i gatukostnadspolicyn. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetstyp.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelnings-område del 2 för av del av Kummelnäsvägen</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr</b>
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	169 231
Befintlig, obebyggd tomt	1,0	211 538

**Betalningsvillkor**

Gatukostnadsersättningen ska betalas då Kummelnäsvägen i sin helhet är färdigställd. Därutöver ska detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo ha vunnit laga kraft. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms ske tidigast i slutet av 2014. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

**BAKGRUND**

Detaljplan för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunfullmäktige i Nacka den 4 februari 2008, § 23, och vann laga kraft den 18 december 2008.

Syftet med detaljplanen är att ge Kummelnäsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden.

Kommunen är huvudman för Kummelnäsvägen, som utgör allmän plats. Med huvudmannaskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift.

Nacka kommuns policy är att varje förnyelseområde ska bära de områdesbundna anläggningekostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet. Det innebär att kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar, belysning, parkanläggningar och naturmark) fördelas mellan fastighetsägarna inom ett bestämt område. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnader.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom området ingår inte i gatukostnaderna, utan finansieras via skattemedel.

Enligt start-PM för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, vilket godkändes av kommunstyrelsen den 13 juni 2006, § 112, ska gatukostnader motsvarande lokalgata fördelas på de fastighetsägare som har utfart till Kummelnäsvägen.

En första gatukostnadsutredning för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, omfattande de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Område F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen, utarbetades parallellt med detaljplanen. Se bilaga 4 för en sammanfattning av gatukostnadsutredningen.

Kommunstyrelsen beslutade den 14 januari 2008 att anta principer för uttag av gatukostnadsersättning för allmänna anläggningar för detaljplanen för del av Kummelnäsvägen avseende detta fördelningsområde.

I beslutet framgår att ”från kostnadsunderlaget som ligger till grund för uttag av kostnader i fördelningsområdet avräknas hälften av den kostnad som hänför sig till sträckan längs med planerad detaljplan för område G, nämligen 4,2 miljoner kronor. Denna kostnad avses ingå i kostnadsunderlag för kommande gatukostnadsutredning i samband med detaljplanläggning av Område G.”

### **Gatukostnadsprocessen**

Kommunens rätt att besluta om gatukostnader respektive fastighetsägarnas skyldigheter att betala dessa kostnader för gator och park inom allmän plats regleras i plan- och bygglagen, PBL, 6 kap 24 §.

Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rätvis grund. Kommunen ska enligt 24 § besluta om de kostnader som ska fördelas, om avgränsningen av det område inom vilket fördelning ska ske, samt om grunderna för fördelningen. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som ofta löper parallellt med detaljplaneprocessen, men kan även utgöra en separat process efter att en detaljplan vunnit laga kraft.

### **Samråd**

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under samrådstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge samt Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. Samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevledes om samrådet.

Samrådsmöte hölls den 7 juni 2010. Se minnesanteckningar, bilaga 1. Mötet hölls i samband med samrådsmöte om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Under samrådstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från fyra fastigheter inom fördelningsområdet. Inkomna synpunkter har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse.

Två fastighetsägare anser att andelstalet för den egna fastigheten är felaktig. De övriga två som lämnat synpunkter motsätter sig att de ska betala för Kummelnäsvägen när det är en befintlig väg som används av fler än de som har in- och utfart till den, respektive motiveringen att det är orimligt att de som är motståndare till detaljplanen ska betala för att få en försämrade miljö och trivsel.

#### Justerering efter samråd

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av kostnadsunderlag, fördelningsområde eller föreslagen fördelningsgrund. För en fastighet ändras klassificering och andelstal, från ”tomt för fritidshus” med andelstal 0,8 till ”tomt för permanentus” med andelstal 0,6.

Därmed har det totala antalet andelar minskat.

	Antal andelar
Samråd, prel. summa:	13,6
Utställning, prel. summa:	13,4

En minskning av det totala antalet andelar medför att den preliminära gatukostnadsersättningen för respektive fastighet ökar något. För att kompensera justeringen av andelstal gentemot övriga fastighetsägare föreslås att den generella jämkningen ökas med 50 000 kr. Därigenom blir gatukostnadsersättningen per fastighet i stort sett oförändrad.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen</b>	<b>Samråd, kr</b>	<b>Utställning, kr</b>
Befintlig tomt för permanentus	127 941	127 612
Befintlig tomt för fritidshus	170 588	170 149
Befintlig, obebyggd tomt	213 235	212 687

#### Utställning

Beslut om utställning av den justerade gatukostnadsutredningen för del 2 för del av Kummelnäsvägen, fattades av kommunstyrelsen den 7 februari 2011, § 39. Utställningen pågick under tiden 18 februari till 24 mars 2011, samtidigt med utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Utställningen har kungjorts i dagspress och samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevledes. Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under utställningstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”.

Under utställningstiden har synpunkter inkommit från 1 fastighet inom fördelningsområdet. Synpunktarna avser klassificeringen av den egna fastigheten. Efter utställningen har inkommit en skrivelse om felaktig klassificering av den egna fastigheten utifrån bygglov. De inkomna synpunktarna redovisas i en separat handling, redogörelse av utställningen med rättelse av klassificering.

Gatukostnadsutredning

---

Justering efter utställning

Till följd av inkomna synpunkter justeras klassificeringen för två fastigheter. Klassificering ändras för en fastighet från ”obebyggd tomt” med andelstal 1,0 till ”tomt för fritidshus” med andelstal 0,8 och för en fastighet från ”tomt för fritidshus” med andelstal 0,8 till ”befintlig tomt för permanenthus” med andelstal 0,6.

Därmed har det totala antalet andelar minskat.

	Antal andelar
Utställning, prel. summa:	13,4
Beslutsunderlag, prel. summa:	13,0

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av kostnadsunderlag, fördelningsområde eller föreslagen fördelningsgrund.

En minskning av det totala antalet andelar medföljer att den preliminära gatukostnadsersättningen för respektive fastighet ökar något. För att kompensera justeringen av andelstal gentemot övriga fastighetsägare föreslås att den generella jämkningen ökas med 100 000 kr. Därigenom blir gatukostnadsersättningen per fastighet i stort sett samma som för de fastigheter som ingår i fördelningsområde för den första delen av Kummelnäsvägen.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen	Utställning, kr	Beslutsunderlag, kr
Befintlig tomt för permanenthus	127 612	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	170 149	169 231
Befintlig, obebyggd tomt	212 687	211 538

**Antagande**

Kommunstyrelsen fattar beslut om att anta principer för uttag av gatukostnader, vilket omfattar kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområde för uttaget samt fördelning av kostnader mellan berörda fastigheter.

Gatukostnadsbeslutet innebär att man slår fast grunden för fördelningen, dvs andelstalen för olika typer av fastigheter. En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen.

Kommunstyrelsens beslut kan enligt plan- och bygglagen (PBL) 13 kap 1§ överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Reglerna för laglighetsprövning finns i 10 kap. kommunallagen. Överklagandet ska ske skriftligt och skickas till förvaltningsrätten. Överklagandet ska ha inkommit inom tre veckor från att beslutsprotokollet är anslaget på kommunens officiella anslagstavlå.

### **Gatukostnadspolicy**

Nacka kommun har antagit en gatukostnadspolicy och principer avseende uttag av gatukostnader i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark (kommunstyrelsens beslut 3 april 2006, § 58). Syftet har varit att uppnå en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet samt generösare anståndsregler.

Gatukostnadspolicyn innehåller grundprinciper avseende kostnadsunderlag, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrund, samt betalningsvillkor.

Gatukostnadspolicyn har efter utställningen av denna gatukostnadsutredning senare reviderats. Den senare revideringen har dock i praktiken inte någon betydelse för denna gatukostnadsutredning.

Policyn innehåller också bl a följande principer (beslut av kommunfullmäktige den 21 november 2005, § 255):

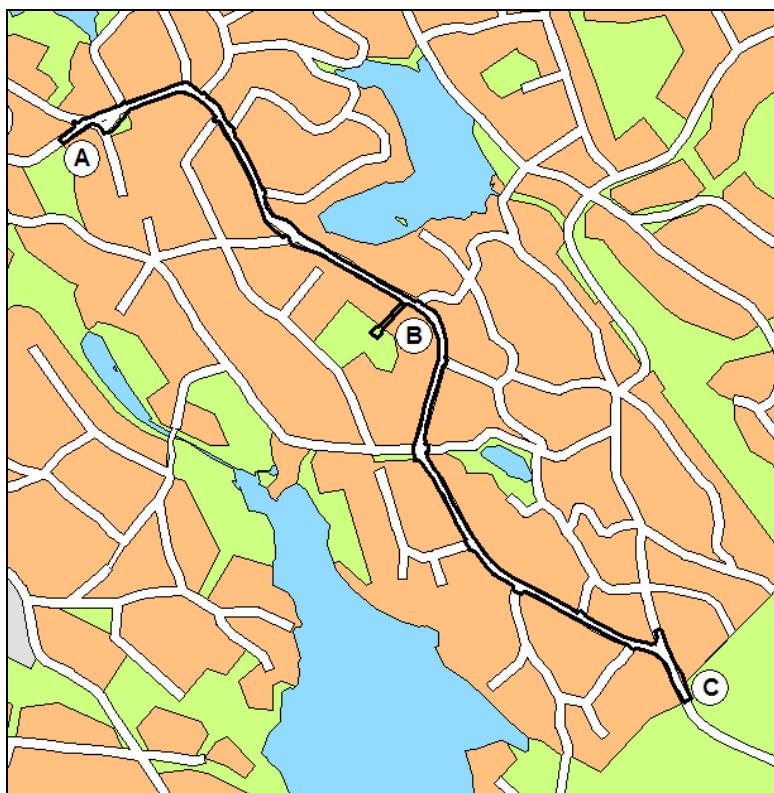
- Kommunen bär investeringskostnaderna för de parkanläggningar, som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet. Här kan avses viktigare strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad, allmäntillgänglig sjösättningsplats etc.
- Kommunen bär investeringskostnaderna för eventuell extrastandard så att väg, som har karaktären av ”huvudväg” kan fungera som sådan och klara trafikuppgift, som är klart större än att försörja området lokalt för boende och verksamhetsutövare.
- Den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförs.

## GATUKOSTNADSUTREDNING

### Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget ingår kostnader till följd av Kummelnäsvägen byggs ut för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs på en huvudväg inom ett område med permanent villabebyggelse.

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som görs inom planområdets gräns.



*Detaljplaneområde för del av Kummelnäsvägen med heldragens linje.  
Bokstavsbezeichningarna markieren delsträckor.*

Förutom anläggningskostnader för gata, inklusive belysning och avvattning, tomtinfarter samt släntanpassningar ingår kostnader för projektering, marklösen, fastighetsbildning samt administration. Kostnader för släntanpassningar på fastigheter inom detaljplan för Solviksområdet (Område F) som uppstår till följd av en ombyggnad av Kummelnäsvägen ingår i kostnadsunderlaget. I kostnadsunderlaget ingår även kostnaden för nyanläggning av lokalgata till planerad förskola inom Solviksområdet.

Kostnaderna avseende del av Kummelnäsvägen har beräknats till cirka 38,3 miljoner kr. En närmare beskrivning av vilka åtgärder som vidtas och den standard, som gatuanläggningarna avses få, framgår av Omfattningsbeskrivning, bilaga 1.

**Gatukostnadsutredning**

Kostnadsbedömningen av gatuanläggningar är på uppdrag av kommunen utförd av konsultföretaget WSP utifrån detaljprojektering av Kummelnäsvägen, samt faktiskt kostnad avseende delar av utbyggnaden som genomförts. Kostnaderna för gatubelysning har beräknats utifrån priser för kommunens standardbelysning. Annan armatur eller annan anpassad belysning medför en högre kostnad som inte ingår i kostnadsunderlaget. Kostnader för gatumark, ersättningar för släntanpassning och anläggningar på tomtmark har beräknats med schablonbelopp.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet enligt Nacka kommuns praxis del av den samordningsvinst som då uppstår (den s k Nackamodellen enligt Tekniska nämndens beslut om principer för fördelning 2004-05-25 § 35). Denna samordningsvinst för gatukostnadskollektivet beräknas uppgå till 800 tkr, vilken avräknas ifrån kostnadsunderlaget.

Kostnaderna har jämkats i enlighet med de beslutade principer som ingår i gatukostnadspolicyn, i enlighet med Plan- och bygglagens 6 kap § 33, avseende investeringeskostnaderna för extrastandard för väg som har karaktären ”huvudväg”.

Jämkningen omfattar kostnaderna för Kummelnäsvägens funktion som huvudgata inklusive kostnader för förstärkningsåtgärder, inlösen av gatumark och släntanpassning samt 50 % av kostnaden för gångbanan. Därutöver finansierar kommunen hela kostnaden för lokalgatan till den föreslagna förskoletomten inom Solviksområdet. Kommunen finansierar även en överskjutande kostnadsdel, utöver tidigare beräkning. Sammanlagt uppgår jämkningen enligt gatukostnadspolicyn till en summa av cirka 21,6 miljoner kr.

Återstående kostnader, 15,9 miljoner kr, motsvarar Kummelnäsvägens funktion som lokalgata med en standard som överensstämmer med det lokala vägnätet inom angränsande detaljplaneområden (en belagd bredd 3,5 m), samt hälften av kostnaden för gång- och cykelbana med bredden 2,5 m.

Del av dessa kostnader, 11,7 miljoner kr, ingår i den tidigare gatukostnadsutredningen för del av Kummelnäsvägen, varav 3,8 miljoner finansieras av kommunen genom en generell jämkning. 7,9 miljoner kr debiteras ägarna av de fastigheter som ingår i det tidigare fördelningsområdet (del 1).

Det återstående kostnadsunderlaget för del 2 av del av Kummelnäsvägen, 4,2 miljoner kr motsvarar 50 % av kostnaden för lokalgatufunktionen och 25 % av kostnaden för gång- och cykelbana, avseende sträckan från punkt B till C av Kummelnäsvägen, se bild på föregående sida.

Nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet överstiger dock storleksordningen för den tidigare beslutade gatukostnadsersättningen för del av Kummelnäsvägen. Därmed föreslås en generell jämkning av kostnadsunderlaget till en summa av 1 450 000 kr, vilket finansieras genom skattemedel.

**Gatukostnadsutredning**

Den totala delsumman uppgår till 4 200 000 kr varav 2 750 000 kr föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning.

<b>Kostnadspost</b>	<b>Kr</b>	<b>Kr</b>
Utbyggnad av gata och gångbana, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 200 000	
Inlösen och intrångsersättning	3 000 000	
Belysning	1 100 000	
Nyanläggning lokalgata inklusive inlösen och belysning	1 200 000	
Administration och projektledning	2 000 000	
Utbyggnad, faktisk överskjutande kostnad	800 000	
<b>Summa kostnader</b>		<b>38 300 000</b>
Avgår, kommunal finansiering av överskjutande kostnad.	- 800 000	
<i>Avräknas, tidigare gatukostnadsutredning för del av Kummelnäsvägen:</i>		
Avgår, samordningsvinst VA	- 800 000	
Avgår, kommunal finansiering enligt gatukostnadspolicy	- 20 800 000	
Avgår, kommunal finansiering, generell jämkning	- 3 800 000	
Gatukostnadsersättning, beslut KS	- 7 900 000	
<b>Summa avräkning</b>		<b>- 34 100 000</b>
<b>SUMMA</b>		<b>4 200 000</b>
Avgår generell jämkning	- 1 450 000	
<b>Återstår att fördela på berörda fastighetsägare</b>		<b>2 750 000</b>

Ovan beräknade preliminära kostnader avser prisläget i november 2006. Kommunens debitering av gatukostnader utgör en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdeskatt (moms). Moms ingår således inte i angivna kostnader.

Den kostnadsnivå som angetts vid utställning av gatukostnader ska, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförs. Summan 2 750 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 av del av Kummelnäsvägen.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen under hand beslutar om. Kostnadsfördelningen inom ramen för totalbeloppet kan även komma att förändras.

I det fall den verkliga totala kostnaden för Kummelnäsvägens utbyggnad, exklusiva marklösen och intrång, understiger 33,3 miljoner kronor minskas det nämnda kostnadsunderlaget 2 750 000 miljoner kronor proportionellt lika mycket. I det fall de faktiska kostnaderna exklusive inlösen och intrång överstiger 33,3 miljoner kronor svarar kommunen för överskjutande kostnader.

**Motiv för generell jämkning**

I gatukostnadsutredningen för del av Kummelnäsvägen föreslogs en generell jämkning av kostnadsunderlaget, utifrån de beslut som fattats avseende Älgö och Lilla Björknäs 2, med hänsyn tagen bl a. till att kostnadsunderlaget inte omfattar parkanläggningar. Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet för Kummelnäsvägen omfattas av detaljplan eller förslag till detaljplan med enskilt huvudmannaskap för allmän plats och därmed kommer de att belastas av kostnader för parkanläggningar vid kommande anläggningsförrättnings avseende respektive planområde.

Principer för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunstyrelsen den 14 januari 2008. Gatukostnadsersättningen för andelstal 1,0 inom detta första fördelningsområde avseende Kummelnäsvägen är ca 210 tkr.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för del av Kummelnäsvägen (del 1)</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr, före jämkning</b>	<b>Kr, efter jämkning</b>
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	221 809	126 064
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	295 747	168 085
Obebyggd tomt	1,0	369 681	210 106
Ny tillkommande tomt	2,0	739 362	420 212

Av rätvise- och likställighetsskäl föreslås att kostnadsunderlaget jämkas till en nivå som vid fördelning ligger i motsvarande storleksordning som de beräknade gatukostnader som har beslutats för liknande områden i kommunen., och i synnerhet för det första fördelningsområdet för Kummelnäsvägen.

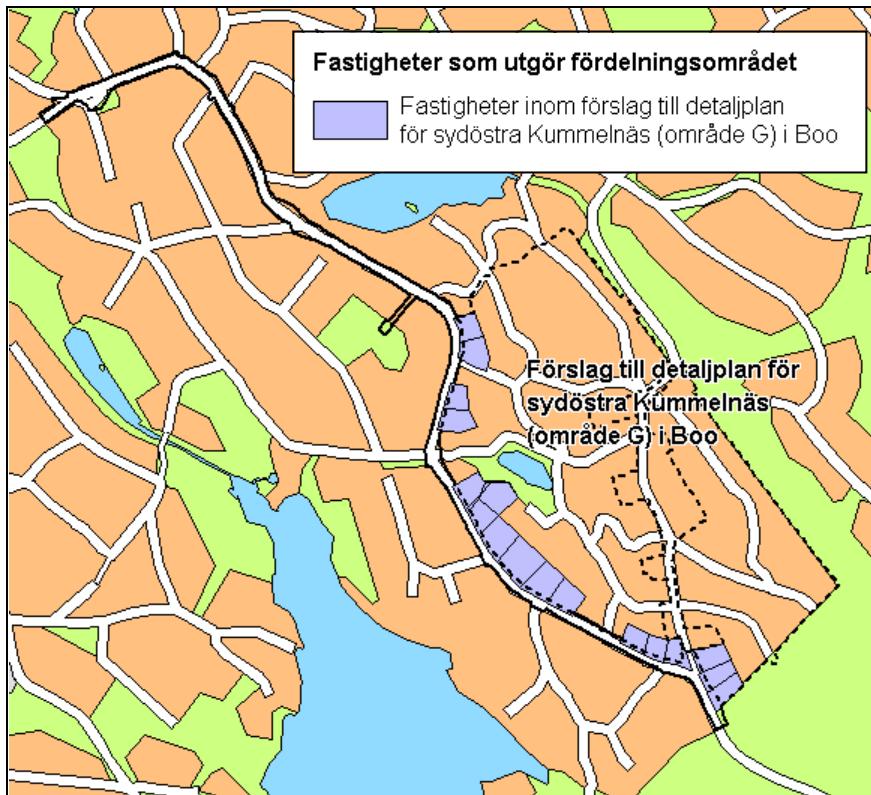
Jämkningen sker i enlighet med PBL 6 kap 33 §, och motsvarande den princip som utarbetats genom tidigare beslut om uttag av gatukostnadsersättning i kommunen.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för del 2 för del av Kummelnäsvägen</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr, före jämkning</b>	<b>Kr, efter jämkning</b>
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	190 909	126 231
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	254 545	169 231
Befintlig, obebyggd tomt	1,0	318 182	211 538

Gatukostnadsersättningen för andelstal 1,0 inom detta andra fördelningsområde avseende Kummelnäsvägen är ca 211,5 tkr, vilket är i samma storleksordning som för tidigare beslutad gatukostnadsersättning för del 1 Kummelnäsvägen.

## Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan för del av Kummelnäsvägen.



*Detaljplaneområde för del av Kummelnäsvägen med svart heldragen linje. Gräns för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, är redovisad med svart prickad linje.*

Fördelningsområdet innehåller 17 befintliga fastigheter för bostadsändamål.

### Motiv för fördelningsområde

Fördelningsområdet sammanfaller ofta med ett detaljplaneområde. Detaljplaneområdet för del av Kummelnäsvägen omfattar endast vägområdet, men detta är ämnat att betjäna huvudsakligen fastigheterna som är belägna vid Kummelnäsvägen och i omkringliggande områden.

Enligt gatukostnadspolicyn, och i överensstämmelse med plan- och bygglagen regler, kan fördelningsområdet avvika från detaljplaneområdet om det är motiverat med hänsyn till vilka fastigheter som har nytta av anläggningarna.

**Gatukostnadsutredning**

Enligt start-PM för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, vilket godkändes av kommunstyrelsen den 13 juni 2006, § 112, ska gatukostnader motsvarande lokalgata fördelas på de fastighetsägare som har utfart till Kummelnäsvägen.

Gatukostnadsutredningen utgår från förutsättningarna enligt detaljplan för del av Kummelnäsvägen, samt har utarbetats parallellt med förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

**Fördelningsgrund**

Kostnaden på 2 750 000 miljoner kr enligt kostnadsunderlaget ska enligt plan- och bygglagen (PBL 6 kap 24 §, 2 st) fördelas mellan fastigheterna på ett skäligen och rättvist sätt. Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i byggnadsplan B166, faktiskt bygglov vid tidpunkten för start-PM för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och från taxeringen av byggnad vid start-PM beträffande obebyggd tomt och utifrån gatukostnadspolitiken. De olika kategorierna åsätts olika andelstal utifrån den nytta som tillkommer genom vägutbyggnaden och som möjliggör den nya detaljplanen.

Som obebyggd räknas fastighet med byggnader taxerade till mindre än 50 000 kronor vid tidpunkten för start-PM för detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Som underlag för antalet tomter gäller det antal byggrätter som anges i förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Följande klassificering och andelstal föreslås:

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintlig tomt för permanentus	0,6	7
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	6
Befintlig, obebyggd tomt	1,0	4

Av bilaga 2 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificeras i avseende på fastighetskategori. Där framgår också den gatukostnad som preliminärt föreslås belasta varje fastighet.

En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen. Därmed kan den inbördes fördelningen och beloppen för respektive fastighet komma att justeras.

**Motiv för fördelning, klassificering och andelstal**

Vid fördelning av gatukostnader används i Nacka så gott som uteslutande s.k. områdesvis fördelning avseende förnyelseområden.

Kommunen har under årens lopp vid samråd med fastighetsägare inom förnyelseområden med ledning av lagkrav, förarbeten till PBL samt rättspraxis utvecklat en modell för kostnadsfördelning mellan olika typer av fastigheter, som politiker, tjänstemän och flertalet fastighetsägare funnit skäligen. Denna praxis utgör

## Gatukostnadsutredning

också den grundprincip som ingått i gatukostnadspolicyn från år 2006 och som tillämpas för detta område:

	Andelstal
Befintlig fastighet bebyggd med friliggande permanentus med högst två lägenheter	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanentus, med möjlighet att bilda separata tomtplatser, per bostadshus	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanentus, utan möjlighet att bilda separata tomtplatser, per bostadshus	0,4
Befintlig fastighet bebyggd med permanentbebott fritidshus	0,7
Befintlig fastighet bebyggd med fritidshus	0,8
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0
Ny tomt, tillkommande avstyckning	2,0

Denna grundprincip kan dock inte tillämpas schablonmässigt på alla slags bebyggelseområden, utan anpassas efter varje områdes särart och fastighetsägarnas synpunkter under samråd och utställning. Föreslagen fördelning överensstämmer med gatukostnadspolicyn, men klassificering enligt kategori ”permanentbebott fritidshus” tillämpas inte.

Motivet för fördelningsgrunden i den första gatukostnadsutredningen för del av Kummelnäsvägen är att en strikt tillämpning av gatukostnadspolicyn medför komplikationer, eftersom fördelningsområdet omfattar fastigheter inom olika detaljplanområden, med olika tidpunkter för beslut om start-PM respektive en ny och laga kraftvunnen detaljplan. Av rättvise- och likställighetsskäl har en entydig fördelningsgrund eftersträvats och klassificeringen enligt tidigare byggnadsplaner och områdesbestämmelser är entydig och tydlig.

Av likställighetsskäl tillämpas samma fördelningsgrund i denna gatukostnadsutredning

Fastigheterna inom fördelningsområdet omfattas av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. För området gäller detaljplan Bpl 166 som vann laga kraft 1986. Enligt denna får huvudbyggnad uppgå till högst 45 m<sup>2</sup> byggnadsarea (area på mark) och uthus till högst 20 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

Ett antal fastigheter har dock klassats som permanentbostad och har en större byggrätt. Bestämmelserna framgår genom beteckningen ”F” för permanentus och ”f” för fritidshus. Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i enlighet med bestämmelserna i gällande byggnadsplan, avseende tomt för permanentus respektive tomt för fritidshus.

Som obebyggd räknas de fastigheter som är rent faktiskt obebyggda vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen eller har byggnader med taxerat värde på mindre än 50 tkr. Gatukostnadspolicyn anger andelstal 1,0 för dessa. Start-PM för detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, godkändes av dåvarande Områdesnämnden Boo den 13 juni 2001, § 187.

I enstaka fall har inte byggnadsplanens bestämmelser stämmt med faktiskt bygglov vid tidpunkten för start-PM för område G. Då har det faktiska byggnadslovet tillämpats.

### **Gatukostnadsersättning**

Den gatukostnadsersättning som ska betalas är ett resultat av kostnadsunderlag, fastigheter inom fördelningsområde och fördelningsgrund, dvs utfallet av antalet fastigheter och summan av andelstal avseende kostnader för anläggning mm inom detaljplaneområdet.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr</b>
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	169 231
Obebyggd tomt	1,0	211 538

Av bilaga 2 framgår vilken preliminär gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet inom fördelningsområdet.

Gatukostnadsbeslutet som fattas av kommunstyrelsen innebär ett antagande av grunden för fördelningen, alltså andelstalen för olika typer av fastigheter. En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen. Därmed kan den inbördes fördelningen och beloppen för respektive fastighet komma att justeras

### **Betalning av gatukostnadsersättning**

Kommunfullmäktige beslutade den 21 november 2005 att införa en s k takregel som innebär att den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnader ska, justerad för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering av gatukostnadsersättningen efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Eventuell överskjutande kostnadsdel finansieras då av skattemedel.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen under hand beslutar om.

I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

Gatukostnadsersättningen ska betalas då Kummelnäsvägen i sin helhet är färdigställd, kan tas i drift, och användas av fastighetsägarna. Delar av vägens sträckning färdigställdes under 2009. Utbyggnaden av Kummelnäsvägen beräknas vara klar under hösten 2014.

En förutsättning för debitering av gatukostnadsersättningen är även att detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo har antagits och vunnit laga kraft,

vilket kan ske tidigast vid månadsskiftet april-maj 2014. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms tidigast ske i slutet av 2014. Faktura skickas av kommunen. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt av kommunen beslutade betalningsvillkor, se bilaga 3.

En fastighetsägare som motsätter sig den gatukostnadsersättning som belöper på fastigheten, och/eller villkoren för betalning, kan väcka talan vid fastighetsdomstolen. De regler om rättegångskostnader som gäller vid dessa mål kan innebära att en fastighetsägare som förlorar målet kan förordnas att betala rättegångskostnaderna. (PBL 15 kap 8 §).

## BILAGOR

1. Omfattningsbeskrivning
2. Fördelning av gatukostnader per fastighet
3. Betalningsvillkor
4. Tidigare gatukostnadsutredning för del av Kummelnäsvägen (del 1), sammanfattning

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Ingrid Johansson  
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Anna Kuling, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun, TYRÉNS, uppdragsnr 222353

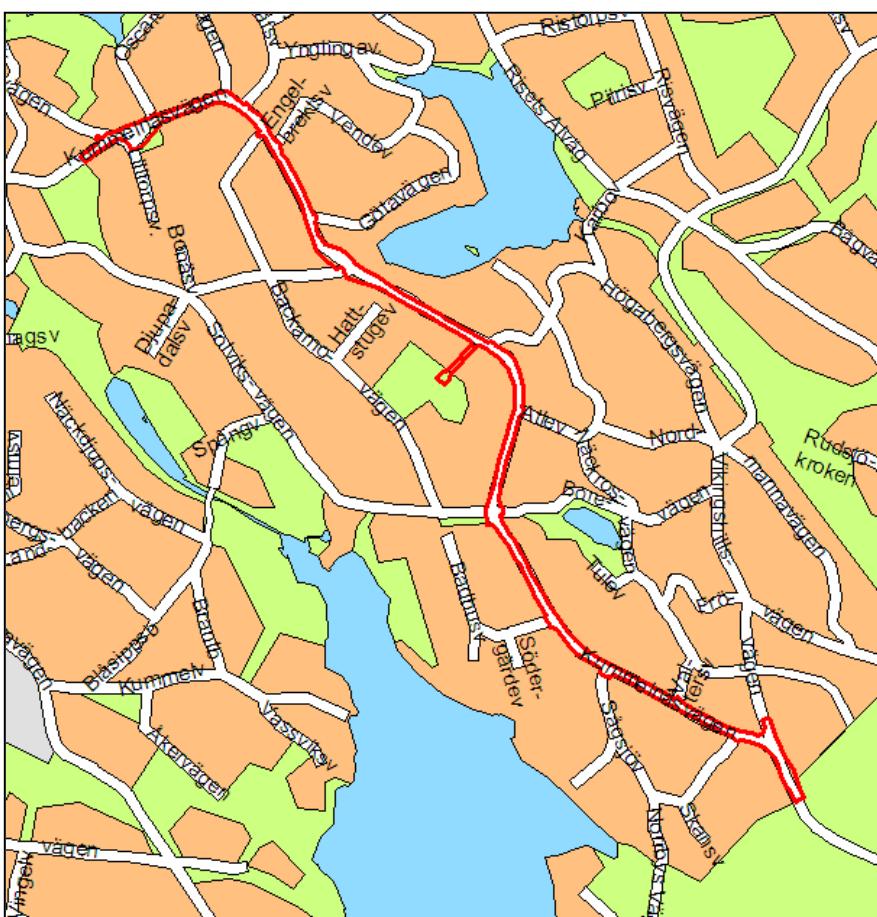
## OMFATTNINGSBESKRIVNING

## BILAGA 1

### Översiktlig omfattningsbeskrivning för gatuanläggningar inom detaljplan för del av Kummelnäsvägen

#### Allmänt

Detaljplanen omfattar Kummelnäsvägen från bussvändplanen i norr ner till Kummelnäsgränsen i söder samt nyanläggning av infartsväg enligt röd avgränsning i bilden nedan.



Vägarnas bärighet har dimensionerats enligt Vägverkets publikation ATB VÄG 2005 vilket innebär att det är tunga fordon som är styrande för vägens överbyggnad. Vägöverbyggnader utformade enligt ATB VÄG 2005 förväntas få en teknisk livslängd på minst 20-40 år beroende på konstruktionstyp (slitlager ca 20-25 år och resten av överbyggnaden minst 40 år). Vägen ska hålla för axel/boggityck 12/18 ton (krävs för buss, sopbilar, tankbilar och räddningstjänsten m.fl.). Dimensioneringsperiod kan väljas i varje enskilt fall. Dimensioneringsperioden väljs här till 40 år.

Vägverket, numera Trafikverket har sedan förstudien gjordes utgett nyare publikationer som innehåller krav på byggande, underhåll och bärighetsförbättring av vägobjekt. Dessa innebär endast smärre förändringar jämfört med ATB VÄG 2005. Där antalet tunga fordon som passerar per dygn är litet blir kravet att vägen ska tåla vissa laster avgörande för dimensionerna. Dessutom förutsätts att allmänna branschföreskrifter för arbetsutförande används, såsom AMA 98/AMA 07.

Området ska enligt kommunens gatukostnadspolicy fungera för ett permanent boende vad avser framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet – allt i vad som utgår från områdets egna behov. Det innebär att vägarnas geometriska utförande skall uppfylla en trafiksäkerhetsmässigt acceptabel standard. Det innebär acceptabel sikt vid korsningar, kurvor och krön för att minska olycksrisker för alla typer av trafikanter och acceptabla lutningar i korsningar och övriga längslutningar. Till detta kommer att Kummelnäsvägen utgör kommunal huvudväg inom Norra Boo och trafikeras med buss vilket ställer speciella krav vid busshållplatser.

Konsultföretaget WSP har gjort en detaljprojektering av utbyggnaden av Kummelnäsvägen samt vägen till den planerade förskolan inom Solviksområdet. Från projekteringen framgår hur Kummelnäsvägens utformning påverkar enskilda fastigheter.

Som referens för geometriska standardfrågor har i konsultföretaget WSPs projektering använts publikationen VGU (Vägar och gators utformning). VGU har utformats gemensamt av Vägverket och f.d. Svenska kommunförbundet men är för kommunerna rådgivande. VGU innehåller krav på olika typer av gator och innehåller begreppen god standard, mindre god standard och låg standard. Strävan är att standarden i planområdet ska vara god standard eftersom Kummelnäsvägen utgör bussgata och utgör vad som definierats som kommunal huvudväg i kommunens vägstrategi. God standard för buss är svår att uppnå i detta område.

Kummelnäsvägen saknar idag gångbana och har därmed inte godtagbar standard enligt den klassning som anges i VGU. Kummelnäsvägen kommer därför enligt planförslaget att byggas ut med körbanebredd om 6,5 m + stödremsa och sidområden samt gång och cykelbana med bredd 2,5 m + stödremsa och sidområde.

Antalet väganslutningar begränsas i planförslaget. Borevägen samt Djupdalsvägen föreslås bli avstängda och förses istället med vändplaner. En gångförbindelse upprättas mellan ny utbyggd vändplan på Borevägen och Kummelnäsvägen. Denna förbindelse och den nya vändplanen ingår inte i underlaget för gatukostnader. Anläggningarna avses dock genomföras av kommunen och kommunen teckna avtal med Kummelnäs vägförening om genomförandet. En gångförbindelse kommer också att tillkomma mellan Djupadalsvägens nya vändplan och Kummelnäsvägen. Anslutningar av övriga lokalgator förbättras i plan och profil (höjdläge) inom ramen för angränsande detaljplaner. Strävan är att minimera antalet fastighetsutfarter och infarter och dessa har lagts samman där så bedömts möjligt.

Vid infarten till samhället, i detaljplaneområdets sydligaste del föreslås en busshållplats med mittrefug, så kallad enkel stopphållplats. Hållplatsens utformning innebär att fordon inte kan köra om en stillastående buss vid hållplatsen. Tre busshållplatser byggs som timglashållplatser, s.k. kallad dubbel stopphållplats, vilket innebär att inga bilar kan passera när bussen stannar vid hållplatsen.

Timglashållplatserna har en hastighetsdämpande funktion genom att avsmalningen av vägen innebär att två bilar inte kan mötas på den aktuella platsen. Befintlig bussväntslinga i norr kommer att förbättras för att uppnå bättre lutningsförhållanden och bättre vändmöjlighet.

För det utökade utrymme som Kummelnäsvägen med gång- och cykelbana kräver fordras att enskild tomtmark tas i anspråk längs remsor längs med Kummelnäsvägen. I andra fall tas tomtmark i anspråk för släntanpassning, t ex där nivåskillnad mellan gata och angränsande fastighet uppstår.

Områden för släntanpassning reserveras i detaljplanen vilket är markerat med ”z” på detaljplanekartan. Den exakta omfattningen av släntanpassningar in på fastighet avgörs vid detaljprojektering. Avtal mellan berörd fastighetsägare och kommunen upprättas i varje enskilt fall för att reglera återställande av mark och kostnaden för eventuella anläggningar som häckar, staket, trappor mm. Även infarter till fastigheter kan komma att justeras eller byggas om.

Kummelnäsvägen skiftas ur och ges ny överbyggnad, dvs bärlager och förstärkningslager, samt beläggs med asfalt. Vägen förses med belysning, 8 m höga stolpar och standardarmatur. Nya gatunamnsskyltar och vägmärken sätts upp. Anordningar för omhändertagande av dränerings- och dagvatten från Kummelnäsvägen kommer att byggas ut i den utsträckning som erfordras.

För att genomföra föreslagen förbättring av Kummelnäsvägen krävs en del utfyllnads- respektive sprängningsarbeten i några avsnitt av vägen.

De större förändringar som genomförs sammanfattas här:

- För förbättrad sikt sänks Kummelnäsvägen på ett krön mellan Badhusvägen och Solviksvägen.
- Vid korsningen med Solviksvägen och Borevägen förbättras vägens standard avseende sikt och framkomlighet. Det innebär att vägen dels förflyttas i sidled, dels höjs i korsningen. Till följd av förändringen stängs Borevägens utfart mot Kummelnäsvägen.
- För att få bättre sikt och framkomlighet i ett avsnitt vid Djupadalsvägen förskjuts vägen i plan- och höjdläge.
- För att inte få stora släntanpassningar in på fastigheter där detta är mycket olämpligt anläggs i ett vägavsnitt stödmurar mot fastigheter. Detta gäller fastigheterna Kummelnäs 1:165 och 1:166.
- Bussväntslingan förbättras genom att den byggs om och ges ett större utrymme och genom att lutningsförhållandena förbättras.
- Sprängning utförs längs en sträcka norr om Djupadalsvägen på Kummelnäsvägens västra sida för att få plats för denna.

Vid genomförande av planen måste åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av ex. uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Generellt förbättras avvattningen från vägen. Vägen avvattnas/dräneras via skärvdiken med dräneringsledningar, dagvattenledningar inom vägområdet eller traditionella diken.

**Infartsväg till planerad förskola**

Infartsväg till planerad förskola utförs med en belagd körbana om 4,5 m och med en belagd gångbana om 1,75 m. Stödremssor om 0,25 m anläggs på båda sidor.

Mark- och exploateringsenheten

Ingrid Johansson  
Exploateringsingenjör

**GATUKOSTNADSUTREDNING  
DEL 2, DEL AV KUMMELNÄSVÄGEN**

Beslutshandling  
**Bilaga 2**  
Sida 1 (1)

<b>Fördelning av gatukostnadsersättning</b>			Projekt nr 9402			
<b>Del 2 för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, Nacka kommun</b>			KFKS 2010/127 258			
PRELIMINÄR GATUKOSTNAD	Kr	Kr, andel 1,0		2010-04-27		
SUMMA, KR:	2 750 000	211 538		Rev 2011-01-05		
				Rev 2014-01-29		
<b>Klassificering av fastighet</b>		<b>Viktsandel</b>				
Befintlig tomt för permanenthus		0,6				
Befintlig tomt för fritidshus		0,8				
Befintlig, obebyggd tomt		1,0				
<b>Förklaringar:</b>						
Tomt för permanenthus = fastighet betecknad med "F" i tidigare detaljplan.						
Tomt med fritidshus = fastighet betecknad med "f" i tidigare detaljplan.						
Obebyggd = obebyggd eller med taxerat byggnadsvärde mindre än 50 tkr vid beslut om start-PM för område G						
Fastighet	<b>Klassificering och andelstal</b>			<b>Preliminär gatukostnad, kr</b>		
Kummelnäs	Tomt (F) permanenthus	Tomt (f) fritidshus	Obebyggd		Summa andelstal	
1:199		1 x 0,8		0,8	169 231	
1:201	1 x 0,6			0,6	126 923	
1:205	1 x 0,6			0,6	126 923	
1:207	1 x 0,6			0,6	126 923	
1:233 + 1:595	1 x 0,6			0,6	126 923	
1:234		1 x 0,8		0,8	169 231	
1:235 + 1:594		1 x 0,8		0,8	169 231	
1:236			1 x 1,0	1,0	211 538	
1:238	1 x 0,6			0,6	126 923	
1:241		1 x 0,8		0,8	169 231	
1:243	1 x 0,6			0,6	126 923	
1:249			1 x 1,0	1,0	211 538	
1:251	1 x 0,6			0,6	126 923	
1:253		1 x 0,8		0,8	169 231	
1:315		1 x 0,8		0,8	169 231	
1:317			1 x 1,0	1,0	211 538	
1:318			1 x 1,0	1,0	211 538	
<b>Summa:</b>	7 x 0,6	6 x 0,8	4 x 1,0	13,0	<b>2 750 000</b>	

**BETALNINGSVILLKOR****BILAGA 3**

Fastighetsägarens ersättningsskyldighet inträder när gator och övriga anläggningar är utbyggda och kan användas för sitt ändamål (PBL 6 kap 34§). En förutsättning är att kommunen har tagit beslut i gatukostnadsärendet och detta vunnit laga kraft. Kommunen kan fakturera ersättningen i flera steg i takt med anläggningarnas utbyggnad. Betalningsskyldig är den/de som är ägare av fastigheten på förfallodagen för fakturan.

Upplysningar om betalningsvillkoren lämnas nedan:

### 1. Normal betalning

Fakturan ska normalt betalas inom 60 dagar efter fakturadatum.

### 2. Anstånd med betalning vid tillfälliga betalningssvårigheter

Kortare anstånd med betalning kan medges vid tillfälliga betalningssvårigheter. Under anståndstiden löper ränta med av Riksbanken angiven referensränta + 4 procentenheter.

### 3. Anstånd med betalning vid varaktiga betalningssvårigheter

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. Vid nybyggnad beviljas normalt inte avbetalningsplan. Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren skall villkoren jämkas (PBL 6 kap. 36 och 37§§).

#### 4. Särskilda regler för permanentboende

Permanentboende i fastighet, som kopplat till gatukostnadsutredningen (läget när planarbetet börjar, d.v.s. vid tidpunkten för beslut om Start-PM) 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 fullgod säkerhet lämnas och gäller fram till det att bygglov söks och beviljas för nybyggnad alt. tillbyggnad för bostadsändamål eller ägarskifte. Anståndet förutsätter också att det är samma person som äger och bebor fastigheten kontinuerligt från tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplan. Ränta betalas med Riksbankens referensränta + 1 procentenhets. (Enligt Kommunstyrelsens beslut den 12 december 2005)

#### 5. Särskilda regler för pensionärer

Efter särskild prövning kan pensionärer beviljas uppskjuten betalning av både ersättningsbeloppet och upplupen ränta (referensränta + 2 procentenheter) intill tidpunkten för skifte av fastighetsägare om godtagbar säkerhet ställs.

#### 6. Kommunalt borgensåtagande

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 VA-anläggningsavgift och/eller gatukostnadsersättning under förutsättning att:

- fastighetsägaren lämnat pantbrev eller motsvarande till kreditinstitutet som säkerhet för lånet
- fastighetsägaren ägde den berörda fastigheten då detaljplanen, som reglerar VA- och gatuutbyggnad, vann laga kraft och fortsätter att äga fastigheten

Kommunens borgensåtagande upphör, såvida inte särskilda skäl föreligger, om det sker ett ägarskifte av fastigheten eller ny-, om- eller tillbyggnad sker.

## BILAGA 4

### Tidigare gatukostnadsutredning för del av Kummelnäsvägen (del 1), sammanfattning

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplan för del av Kummelnäsvägen och de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Omräde F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen.

Samråd pågick från den 15 maj 2007 till den 29 juni 2007. Den efter samrådet bearbetade och reviderade gatukostnadsutredningen ställdes ut för från och med den 26 oktober 2007 till och med den 16 november 2007. Samråd och utställning skedde parallellt med samråd respektive utställning av med förslag till detaljplan för del av Kummelnäsvägen.

Den 14 januari 2008, § 4, beslutade kommunstyrelsen att anta föreslagna principer för uttag av gatukostnadsersättning för allmänna anläggningar avseende detaljplanen för del av Kummelnäsvägen.

Kommunstyrelsens beslut överklagades, men Länsrätten avslog överklagandena i ett beslut 24 april 2009. Kommunstyrelsens beslut vann laga kraft den 23 september 2009.

#### Kostnadsunderlag

Kostnaderna omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende funktionen som lokalgata för fastigheter vid gatan och som huvudgata för omgivande detaljplaneområden samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till 37,5 miljoner kronor.

Kommunen finansierar kostnaderna för Kummelnäsvägens funktion som huvudgata och erforderliga marklösen mm, samt nyanläggning av lokalgata till planerad förskolettomt, till en summa av cirka 20,8 miljoner kr. Därutöver föreslås att kommunen bekostar 3,8 miljoner kr genom en generell jämkning av kostnadsunderlaget.

Från kostnadsunderlaget avräknas 4,2 miljoner kronor, hälften av kostnaden för lokalgatufunktionen för den längsgående del som gränsar mot område G där förslag till detaljplan ännu inte har upprättats. Det avräknade beloppet avses ingå i kostnadsunderlaget i kommande gatukostnadsutredning i samband med detaljplanering av detta område.

7,9 miljoner kr debiteras ägarna av de fastigheter som ingår i fördelningsområdet.

<b>Kostnadspost</b>	<b>Kr</b>	<b>Kr</b>
Utbyggnad av gata och gångbana, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 200 000	
Inlösen och intrångsersättning	3 000 000	
Belysning	1 100 000	
Nyanläggning lokalgata inklusive inlösen och belysning	1 200 000	
Administration och projektledning	2 000 000	
<b>Summa kostnader</b>		<b>37 500 000</b>
Avgår, VA-kostnad enligt "Nackamodellen"	- 800 000	
Avgår, kostnad för vägens funktion som huvudgata, inkl 50 % av gångbana, som bärts av kommunen	- 16 600 000	
Avgår, kostnader för inlösen och intrångsersättning som bärts av kommunen	- 3 000 000	
Avgår, kostnad för nyanläggning av lokalgata som bärts av kommunen	- 1 200 000	
Avräknas, 50 % kostnad för delsträcka B-C ( <i>se sid 10</i> ) vilken ska ingå i kostnadsunderlag för kommande gatukostnadsutredning.	- 4 200 000	
<b>Summa avdrag</b>		<b>- 25 800 000</b>
<b>SUMMA</b>		<b>11 700 000</b>
Avgår generell jämkning	- 3 800 000	
<b>Återstår att fördela på berörda fastighetsägare</b>		<b>7 900 000</b>

Ovan beräknade preliminära kostnader redovisas exklusive moms, och avser prisläget i november 2006.

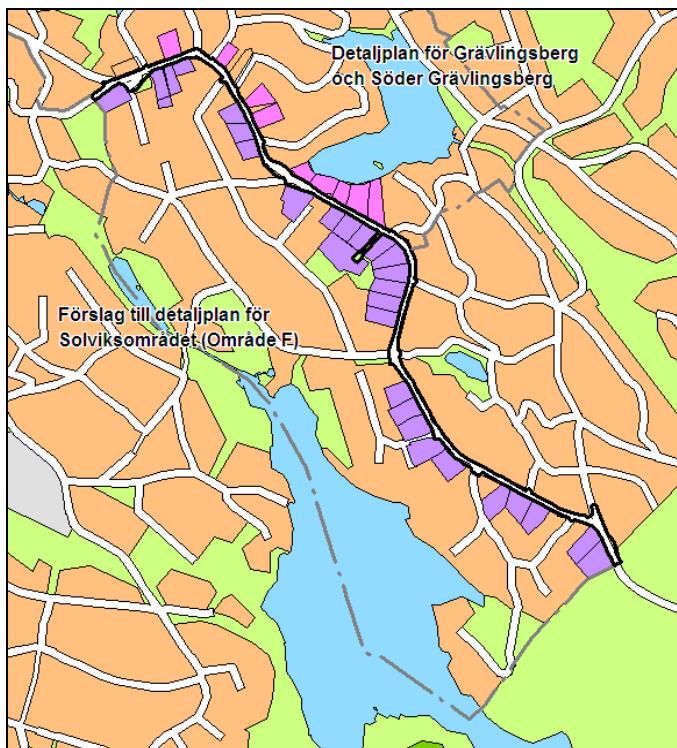
### Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som:

1. har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan, eller via den gata som nyanläggs till planerad förskoletomt inom förslag till detaljplan för Solviksområdet.
2. och som är belägna inom de områden som omfattar förslag till detaljplan för Solviksområdet (område F) eller detaljplan för del av Kummelnäs och Velamsund, område Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg (Dp 391).

**Fastigheter som utgör fördelningsområdet**

- Fastighet inom detaljplan för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg
- Fastighet inom förslag till detaljplan för Solviksområdet (Område F)



*Detaljplaneområde för del av Kummelnäsvägen med svart heldragen linje. Gräns för detaljplan för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg samt gräns för förslag till detaljplan för Solviksområdet är redovisad med grå streckprickad linje.*

**Fördelningsgrund och gatukostnadsersättning**

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i tidigare byggnadsplaner, bygglov och områdesbestämmelser. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori.

	Antal	Andelstal	Preliminär gatukostnadsersättning
Befintlig tomt, permanenthus	13	0,6	126 064 kr
Befintlig tomt, fritidshus	16	0,8	168 085 kr
Obebyggd tomt	7	1,0	210 106 kr
Ny tillkommande tomt	2	2,0	420 213 kr
Tomt för förskola	1	4,0	840 426 kr
Kapell/samlingslokal	1	2,0	420 213 kr

## **REDOGÖRELSE ÖVER UTSTÄLLNING OCH RÄTTELSE ANDELSTAL**

**Gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen,  
 Nacka kommun**

Mark- och exploateringsenheten januari 2014.

### **SAMMANFATTNING**

Utställning av gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Under samrådstiden har synpunkter inkommit från 4 fastigheter inom fördelningsområdet.

En fastighetsägare anser att andelstalet för den egna fastigheten är felaktig. Efter utställningstiden har en fastighetsägare hört av sig och uppgott att hans fastighet har bygglov för permanentbostad. Kontroll visar att det innan byggnadsplan för området upprättades fanns bygglov för en permanentbostad på den aktuella fastigheten.

Synpunkter föranleder ingen ändring av omfattning av anläggningar ingående i kostnadsunderlag, fördelningsområde eller föreslagen fördelningsgrund. Synpunkterna föranleder en ytterligare jämkning av kostnaderna med 100 tusen kronor så att taket för kostnader blir 2 750 000 kronor gentemot tidigare 2 850 000 kronor. Jämkningen innebär att kostnaden för en fastighet med andelstalet 1,0 blir ungefär lika som för fastigheter ingående i gatukostnadsutredning del 1 för del av Kummelnäsvägen. Andelstalet justeras för två fastigheter.

### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

BAKGRUND.....	2
SAMRÅDET .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
INKOMNA SYNPUNKTER.....	3
BILAGA.....	3

## BAKGRUND

Detaljplan för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunfullmäktige i Nacka den 4 februari 2008, § 23, och vann laga kraft den 18 december 2008.

Syftet med detaljplanen är att ge Kummelnäsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden. Kommunen är huvudman för Kummelnäsvägen, som utgör allmän plats.

En första gatukostnadsutredning för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, omfattande de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Område F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen, utarbetades parallellt med detaljplanen.

Utredningen utgår från förutsättningarna enligt detaljplan för del av Kummelnäsvägen, kommunens gatukostnadspolicy och principerna för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen (del 1) enligt kommunstyrelsens beslut den 14 januari 2008, samt har utarbetats parallellt med förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter, 17 st, som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan för del av Kummelnäsvägen.

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Samrådsmöte hölls den 7 juni 2010. Under samrådstiden inkom synpunkter från fyra av de 17 fastigheterna inom fördelningsområdet. Synpunkterna har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse.

## UTSTÄLLNINGEN

Utställning av gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 18 februari till och med den 24 mars 2011, samtidigt med utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Utställningen har kungjorts i dagspress och samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevledes. Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under utställningstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”.

## INKOMNA SYNPUNKTER

Fördelningsområdet omfattar 17 befintliga fastigheter för bostadsändamål. Under samrådstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från 4 fastigheter. Se även bilaga 1.

Under utställningstiden pågick även utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Synpunkter på detaljplanen redovisas i ett utlåtande, som är en separat handling för detaljplanen.

### **Kummelnäs 1:253**

Vi vill påpeka att fastigheten är och har under 20 års tid varit bebodd året runt. Enligt Skatteverket är fastigheten också taxerad som småhusenhet, fritidshus och byggnadsvärde uppgår år 2006 till 179 000 kr. Klassificeringen och andelstalet borde vara 0,8 dvs tomt (f) fritidshus. Taxeringsbeslut och personbevis är bifogat.

**Kommentar:**

Efter en granskning av fastighetens taxering vid tidpunkten för kommunstyrelsens beslut om start-PM för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, den 13 juni 2006, ändras klassificeringen till ”befintlig tomt för fritidshus” med andelstal 0,8.

### **Efter utställning**

### **Kummelnäs 1:205**

Fastighetsägaren har påpekat att fastigheten har blivit felaktigt klassifierad. Bygglov har sedan länge funnit för permanentbostad.

**Kommentar:**

Klassificeringen ändras.

## BILAGA

### Bilaga 1 Inkomna synpunkter

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Ingrid Johansson  
Exploateringsingenjör

**BILAGA 1****REDOGÖRELSE ÖVER UTSTÄLLNING  
OCH SENARE INKOMMEN SYNPUNKT MED INFORMATION**

**Gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen,  
Nacka kommun**

**Skrivelser från fastighetsägare****Innehållsförteckning**

<b>Fastighet</b>	<b>Sida</b>
Kummelnäs 1:253	1
Kummelnäs 1:205	2

2632.2010  
H6469 2011

NACKA KOMMUN
2011 -03- 17
Projekt 9402

Nacka kommun

Dnr KFKS 2010/127 258

Exploateringsenheten

131 81 NACKA

2011-03-08

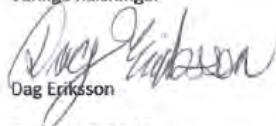
Ang. KFKS 2010/127 258 Kummelnäsvägen 6

Med anledning av underrättelse daterad 2011-02-17 vill vi påpeka att fastighet Kummelnäs 1:253 är och har under 20 års tid varit bebodd året runt. Var god se bifogat personbevis från Skattemyndigheten daterad 2011-02-21.

Enligt skatteverket är fastigheten också taxerad som småhusenhet, fritidsbostad och byggnadsvärde uppgår år 2006 till 179 000:-.

Jag vill med detta påstå att klassificeringen och andelstalet för fastigheten Kummelnäs 1:253 borde vara 0,8 dvs tomt (f) fritidshus, inte obyggt tomt, och gatukostnaden bör då uppgå till 170 149:-.

Vänliga hälsningar



Dag Eriksson

Tel: 08-773 39 89  
Mobil: 070-545 91 65  
e-post: eriksson.dag@gmail.com

Bil: Personbevis  
Förenklad fastighetstaxering

**SMS** 070-431 78 71  
**BESÖK** Nacka stadshus, Gränitvägen 15  
**POST** Nacka kommun, 131 81 Nacka  
**E-POST** [johan.berggren@nacka.se](mailto:johan.berggren@nacka.se)  
**WEBB** [www.nacka.se](http://www.nacka.se)

**Från:** [Mats.Strom@peab.se](mailto:Mats.Strom@peab.se) [mailto:[Mats.Strom@peab.se](mailto:Mats.Strom@peab.se)]

**Skickat:** den 14 mars 2013 12:56

**Till:** Berggren Johan

**Ämne:** Kummelnäs 1;205

Hej

Vi talades vid på kommunens informationsmöte i Myrsjöskolan angående klassning av vår fastighet och det förslag på överenskommelse om fastighetsreglering som vi tidigare erhållit. Som utlovat översänder jag kopior på bygglov, nybyggnadskarta och avtalsförslaget.

När det gäller fastighetsklassningen vill jag att kommunen skall se fastigheten som en permanentfastighet vilket vi i alla tider trott. Vi har vid även vid tidigare bygglov fått beskedet att kommunen sett fastigheten som permanent och just därför beviljat loven. Det första bygglovet rörde sig om ca 20 m<sup>2</sup> och det senare ca 40 m<sup>2</sup> plus ett garage. Att detta i dag med sina närmare 200 m<sup>2</sup> med permanentstandard klassas som fritidshus anser jag fel. Byggloven är sökta för bostadshus och inte för fritidshus.

När det gäller avtalsförslaget vill vi veta om det går att reglera i närtid, vi är dock inte intresserade att avstå någon frivillig mark. Som du ser på bifogad nybyggnadskarta är huset, genom tillbyggnaden, placerad närmare Kummelnäsvägen än vad de ritningar anger som visades på mötet.

I och med att vägen breddas försvinner vår avskärmning för ljud och insyn då staket, träd och buskar försvinner. Vi vill ersätta detta med något i trä och vår fråga är då när det är lämpligt att söka bygglov om det behövs?

Det är alltså tre frågor vi vill få svar på; om fastighetsklassning kan justeras och kostnad jämkas, om avtalet kan träda ikraft med vår reservation och om tid för bygglov.

Hälsar och undrar

/Mats

Du kan nå mig på telefon också, 0733-371051

## **S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E**

### **Gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen, Nacka kommun**

Exploateringsenheten januari 2011.

#### **SAMMANFATTNING**

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Under samrådstiden har synpunkter inkommit från fyra fastigheter inom fördelningsområdet. Två fastighetsägare anser att andelstalet för den egna fastigheten är felaktig. De övriga två som lämnat synpunkter motsätter sig att de ska betala för Kummelnäsvägen när det är en befintlig väg som används av fler än de som har in- och utfart till den, respektive motiveringen att det är orimligt att de som är motståndare till detaljplanen ska betala för att få en försämrad miljö och trivsel.

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av kostnadsunderlag, fördelningsområde eller föreslagen fördelningsgrund. För en fastighet ändras klassificering och andelstal.

#### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

BAKGRUND.....	2
SAMRÅDET .....	2
INKOMNA SYNPUNKTER.....	3
BILAGOR.....	5

## BAKGRUND

Detaljplan för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunfullmäktige i Nacka den 4 februari 2008, § 23, och vann laga kraft den 18 december 2008.

Syftet med detaljplanen är att ge Kummelnäsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden. Kommunen är huvudman för Kummelnäsvägen, som utgör allmän plats.

En första gatukostnadsutredning för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, omfattande de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Område F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen, utarbetades parallellt med detaljplanen.

Utredningen utgår från förutsättningarna enligt detaljplan för del av Kummelnäsvägen, kommunens gatukostnadspolicy och principerna för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen (del 1) enligt kommunstyrelsens beslut den 14 januari 2008, samt har utarbetats parallellt med förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter, 17 st, som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan för del av Kummelnäsvägen.

## SAMRÅDET

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under samrådstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge samt Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. Samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevledes om samrådet.

Samrådsmöte hölls den 7 juni 2010. Se minnesanteckningar, bilaga 1. Mötet hölls i samband med samrådsmöte om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

## INKOMNA SYNPUNKTER

Fördelningsområdet omfattar 17 befintliga fastigheter för bostadsändamål. Under samrådstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från fyra fastigheter. Se bilaga 2.

Under samrådstiden pågick även samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Synpunkter på detaljplanen redovisas i särskild samrådsredogörelse.

### Kummelnäs 1:207

Vår fastighet, Kummelnäs 1:207, ska enligt tabellen i gatukostnadsutredningen debiteras gatukostnader som ett fritidshus. Detta måste vara ett misstag, eftersom huset är (och alltid varit) permanenthus.

**Kommentar:**

Vid en granskning av gällande bygglov och tolkning av bestämmelsegränser i gällande detaljplan Bpl 166 konstateras att fastigheten har bygglov för villa med standard enligt permanenthus samt att fastigheten omfattas av bestämmelsen betecknad ”F” (tomt för permanenthus) i detaljplanen.

Klassificeringen av fastigheten ändras till ”befintlig tomt för permanenthus” med andelstal 0,6.

### Kummelnäs 1:253

Kummelnäs 1:253 har bedömts som enbart tomt med husvärden understigande 50.000:- och har därför fått andelstal=1. Från år 2006 har fastighetstaxeringen varit över 100.000:- för hus nr 1 och över 50.000:- för hus nr 2. Taxeringsvärdena är enligt den senaste taxeringen 104.000:- för hus nr 1 och 62.000:- för hus nr 2. Själv har jag bott där (hus nr 1) 1987-1992. Min bror bor där nu och har så gjort från 1996. Hus nr 1 renoverades mellan 1988-1989 och är sedan dess fullt vinterbonat. Därmed anser jag att andelstalet borde vara 0.6 eller möjlig 0.8 i stället för 1.0.

**Kommentar:**

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i tidigare detaljplan och riktlinjerna i gatukostnadspolicyn. Som obebyggd räknas de fastigheter som var rent faktiskt obebyggda eller hade byggnader med taxerat värde på mindre än 50 tkr vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen, oavsett tidigare planförhållanden eller äldre bygglovsärenden.

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, godkändes av dåvarande Områdesnämnden Boo den 13 juni 2001, § 187.

För det ska vara samma bedömningsgrund för de bågge gatukostnadsutredningarna för Kummelnäsvägen används dock tidpunkten för start-PM för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, vilket godkändes av kommunstyrelsen den 13 juni 2006.

Fastigheten var då taxerad enligt typkod 213 (småhus, byggnadsvärde under 50 tkr) och ett taxerat byggnadsvärde på 0 kr. Exploateringsenheten anser därmed att klassificeringen är riktig.

### **Kummelnäs 1:315**

Det finns ingen rimlighet att kräva oss som bor längs kommunens vägar på höga avgifter vid in- och utfart från tomten. Vägarna har funnits där förut, endast gång- och cykelbanan har tillkommit. Vägarna utnyttjas av samliga som bor här, eller har ärende hit, och av linjetrafiken. Vi har redan betalat höga avgifter för framdragning av vatten och avlopp.

**Kommentar:**

Det är ett politiskt beslut att kommunen väljer att tillämpa den plan- och bygglagens regler om gatukostnader. Det är grundat på att man vill fördela kostnader mellan skattekollektivet och de fastighetsägare som har mest nytta av utbyggnaden.

Kommunen har lagenlig rätt att påföra hela ombyggnadskostnaden för Kummelnäsvägen på de fastigheter som främst betjänas av denna. Det kan dock inte anses skäligt att ta ut hela kostnaden i form av gatukostnadsersättning och därfor har kostnaden delats upp i funktionerna ”huvudväg” och ”lokalgata”.

Kommunen (= skattebetalarna) finansierar funktionen huvudgata som omfattar merstandard för busstrafiken (ökad bredd och bärighet) inkl busshållsplats mm, kostnader för markinlösen och släntintrång samt 50 % av kostnaden för gång- och cykelbanan.

De fastigheter med angöring direkt mot Kummelnäsvägen får betala för vägens funktion som lokalgata precis som alla andra fastigheter inom detaljplan, oavsett huvudmannaskap, något annat vore inte rättvist. Påförd kostnad för lokalgata för fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen är inte högre trots att standarden efter upprustning blir betydligt bättre än på lokalgor.

Kostnader för vatten och avlopp utgår enligt beslutade taxa och är densamma i hela kommunen. VA-taxan har ingen koppling till med gatukostnaderna.

### **Kummelnäs 1:317**

Jag bestrider bestämt kommunens krav på gatukostnadsersättning. Det är orimligt att vi som är motståndare till hela detaljplanen ska betala till kommunen för att få en massa bilar, dålig luft och sommarstället förlorar all karaktär och glädje.

Kommunens krav kränker min medborgarrätt och tvingar mig att sälja min fastighet. Har kommunen ingen omtanke om pensionärer och andra ”fattiga” mäniskor? Finns det inget utrymme för medmänsklighet i de kommunala besluten? Att tala om anstånd är nonsens, det kostar mycket i praktiken. Och var finns garanti att priserna på fastigheter för evigt i framtiden ska vara höga?

Nacka kommun måste ta konsekvenserna av sina beslut genom att ta hela kostnaden för Kummelnäsvägen själv.

**Kommentar:**

Kommunen bygger ut Kummelnäsvägen därför att det finns ett stort behov av förbättringar i Norra Boo. Detta är en följd av den utveckling som sker, med att allt fler väljer att bosätta sig permanent inom områden som tidigare var avsedda för fritidsbebyggelse. Det är ett politiskt beslut att kommunen väljer att tillämpa lagens regler om gatukostnader. Syftet är att man vill fördela kostnader mellan skattekollektivet och de fastighetsägare som har mest nytta av utbyggnaden. ”Nytta” brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna. Kommunen finansierar 72 % av de totala beräknade kostnaderna.

Kommunen har beslutat om särskilda betalningsvillkor, med tanke på just pensionärer och för att ingen ska behöva sälja sin fastighet av detta skäl. Att ”befria” vissa grupper från att betala gatukostnadsersättning strider mot det kommunala kravet på likabehandling. Det är inte heller rättvist gentemot övriga fastighetsägare. Den nytta (värdeökning) som fastigheterna bedöms få, den är inte beroende av vem som äger fastigheten.

## BILAGOR

Bilaga 1 Minnesanteckningar från samrådsmöte 2010-06-07  
(Exklusive bilaga närvärolist)

Bilaga 2 Inkomna synpunkter

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Ingrid Johansson  
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Anna Kuling, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun,  TYRÉNS, uppdragsnr 222353

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Kvarnholmsförbindelsen etapp I - Kvartalsrapport kvartal 4 år 2013**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar kvartalsrapporten för Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 kvartal 4 år 2013 till protokollet.

### **Sammanfattning**

Planenligt har produktionen utökats under det 4:e kvartalet för att senare nå kulmen under 2014. Tunnelsprängningen påbörjades i början av november förra året. Vid slutet av föregående år har cirka 80 m av tunnel sprängts ut vilket innebär en tunneldrift om ca 13-15 m i veckan. Ombygganden av Griffelvägen fortskrider och ska vara klar till studenten 2014. Arbetet med trafikhöjande åtgärder längs Rosenbergsvägen har avslutats. Projektering har fortlöpt enligt plan under kvartalet. Förutsättningarna för detaljprojektering av stålbron fastsätts och detaljprojektringen har påbörjats. Avstämning har skett med Sjöfartsverket avseende belysning och skylning av stålbron.

Den försenade byggstarten kan innebära att färdigställandetiden eventuellt kommer att skjuts upp med ca 6 veckor. Projektet utreder dock tillsammans med entreprenören olika lämpliga handlingsvägar för att kontraktiden ska kunna hållas d.v.s. färdigställande sommaren 2015.

Riskhantering sker löpande och följs upp kontinuerligt på projektledningsmöte där nya risker bokförs och juteringsar avseende riskernas sannolikheter och konsekvenser genomförs. Skillnader mellan verklighet och prognos för bergkvalité och bergnivå i arbetsområdet för tunnel, bro och vägar utgör den enskilda största tids- och kostnadsosäkerheten. Under de kommande två kvartalen kommer kunskapsläget att bli bättre för att göra åtgärdsanalys samt fastställa omfattningen på eventuella merkostnader.



## Ärendet

Kvartalsrapporten beskriver projektläget vad det gäller projektering, produktion, tidsplan, ekonomi, och risker. Projektering har löpt enligt plan under kvartalet och förutsättningarna för detaljprojekteringen av stålbron fastställdts och detaljprojekteringen har påbörjats. Vid slutet av kvartalet har cirka 80 m av tunneln sprängts ut vilket utgör cirka 12-15 m tunneldrift i veckan. Arbetet med trafikhöjande åtgärder längs Rosenbergsvägen avslutades.

Under kvartal 1 2014 fortsätter arbetet med tunnelsprängningen som beräknas pågå i cirka 6 månader fram till midsommaren 2014. Den pågående ombyggandén av Griffelvägen ska vara klar till studenten 2014. På Kvarnholmen påbörjas arbetet med att fylla ut monteringsytan för stålbron och även bergschakt och betongarbete vid norra landfästet och det norra brostödet påbörjas. Fabrikstillverkning av brons ståldelar påbörjas under kvartalet.

## Tidplan och ekonomi

Den korta startsträckan har inneburit att inledningen av byggproduktionen försenades i förhållande till den ursprungliga produktionsplanen. Målet är dock fortfarande att förbindelsen ska kunna öppnas planenligt sommaren 2015.

Bergkvalitén för tunnel verkar vara sämre än den var prognostiseras. Under de kommande två kvartalen kommer kunskapsläget att bli bättre för att göra relevant åtgärdsanalys samt fastställa omfattningen på eventuella merkostnader.

## Bilagor

Kvartalsrapport för Kvartal 4, 2013 – Kvarnholmsförbindelsen etapp 1

Anders Ekengren  
Stadsbyggnadsdirektör

Yussuf Hassen  
Projektchef



## KVARTALSRAPPORT FÖR KVARTAL 4, 2013

---

### **Kvarnholmsförbindelsen etapp I**

Datum 2014-01-30  
Författare Yussuf Hassen  
Diarienummer KFKS 2011/611-259

## Sammanfattning

<b>Projektstatus:</b>		<b>Orsak:</b>	<b>Åtgärder:</b>
<b>Kostnad</b>		Osäkerhet kring bergkvalitén	Förbättra ekonomiskt prognosarbetet
<b>Tid</b>		Noggrant arbete med tidsplanering och samverkan med entreprenören	Tidplaneringsarbetet får fortsatt prioritering
<b>Resurser</b>		Projektledningsorganisationen komplett	Fortsatt arbete med resursplanering
<b>Kvalitet</b>		Systematiskt och noggrant kvalitetsarbete samt bra kommunikation med entreprenören	

GRÖN=OK   GUL=Varning   RÖD=Kritisk

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Projektläge.....</b>	<b>6</b>
2.1	Vad har hänt under kvartalet? .....	6
2.1.1	Projektstyrningsdokument och tillstånd.....	6
2.1.2	Projektering.....	6
2.1.3	Produktion.....	7
2.2.	Vad planeras ske kommande kvartal?.....	7
2.2.1	Almänt .....	7
2.2.2	Projektering.....	7
2.2.3	Produktion.....	8
<b>3</b>	<b>Omfattning.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Kommunikation/Informationsåtgärder .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Risker .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Tidsplan .....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Ekonomi .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Miljö och arbetsmiljö .....</b>	<b>10</b>

## I Inledning

Som grund för ett byggkontrakt tillämpas entreprenadformer definierade av Byggandets Kontaktkommitté BKK. BKK är en partsammansatt kommitté bestående av beställare, konsulter och entreprenörer. Allmänna bestämmelser för Utförandeentreprenad (AB04) respektive för Totalentreprenad (ABT06) tillämpas för detta projekt. I en utförandeentreprenad har beställaren ansvar för projekteringen och beskriver i den tekniska specifikationen en teknisk lösning, dvs. konstruktion, utförande, material och varor. Beställaren ska därmed beskriva arbetena i sin helhet. Normalt upprättas de tekniska beskrivningarna enligt AMA-systemet (allmän material- och arbetsbeskrivning). I en totalentreprenad har entreprenören ett funktionsansvar vilket innebär att den ansvarar för att projektera och utföra en anläggning/ett arbete så att den motsvarar de krav på funktion som beställaren angett i avtal med entreprenören. Val av totalentreprenad påverkar konsultuppdraget som beställaren köper genom att leveransen i större utsträckning ska baseras på funktionella krav.

Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 kan sägas bestå av två huvuddelar, en tunnel som kontrakterats som en utförandeentreprenad och en bro som kontrakterats som en totalentreprenad.

Ersättningsformen som valts för kontraktsarbetena har anpassats till val av entreprenadform. Fast pris gäller för totalentreprenaden och mängdreglering för mark och tunnel. Viktigt att komma ihåg är att de olika entreprenadformerna reglerar ansvarsfördelningen för det tekniska underlaget som tas fram före och under själva genomförandet.

Anläggningsprojekt är komplexa på så vis att det är svårt att redovisa exakt i förväg vilka förhållanden som råder vid genomförandet. Genom projektering försöker man redovisa någon form av ”**sanning efter bästa förmåga**” som underlag för att olika leverantörer ska få möjlighet att kalkylera samt för att byggherren ska kunna jämföra de inkomna anbuden. En kontraktsumma blir därför aldrig överensstämmande med den slutliga entreprenadkostnaden d.v.s. det som det står på nedersta summaraden i bokföringen när alla fakturor kommit in. På vägen görs regleringar i frågan om omfattningsändringar och mängdändringar i förhållandet till anbudsunderlaget.

Projektkostnader ska förutom entreprenadkostnader inrymma en så kallad riskkostnad som avser sådana händelser som är svåra att förutse i projekteringsskedet. Projekt bör därför genomgå en riskanalys som ska ligga till grund för en uppskattning av riskkostnader samt en åtgärdsplan som ska verka för att sådana kostnader inte faller ut. Denna riskanalys hanteras sedan vidare i projektets kontinuerliga riskarbete.

Det finns en rad viktiga faktorer som påverkar hur kostnader faller ut vid genomförandet av projektet. Kvalitén på hur projekteringsunderlaget redovisar

det som ingår i de kontrakterade arbetena är fundamentalt viktigt. Jobben under mark brukar vara det som är svårast att säkerställa av naturliga skäl. Men faktorer som kompetens i den involverade organisationerna liksom hur tillgång till marknaden(konkurrens situationen) ser ut i upphandlingen påverkar sannolikt också kostnadseffektiviteten. Utomstående faktorer, som känslig omgivning, intressenthantering samt myndighetskontakter är ytterligare faktorer som påverkar. Alla dessa faktorer har naturligtvis någon form av samband och ska beaktas.

Man kan säga att det är **omöjligt** att redovisa exakt vad som finns under mark när man projekterar. Regleringsposter som normalt påverkar kontraktsumman vid markarbeten är berg- och jordschakts volymer. Faktorer som avgör om det ursprungliga förutsättningarna för markarbeten rubbas är ändring av t.ex. mängder, kvalité, maskinpark, transporter, avsättning av material (massor) och resurser. Bergtunnlar är objekt med stora risker och som kräver specialistkompetens och tung speciell utrustning. Regleringsposter som normalt påverkar kontraktsumman vid underjordsarbeten är schaktvolym, metoder, injektering av berget, förstärkningsåtgärder (betong, bult) och tätning. Faktorer som avgör om det ursprungliga förutsättningarna för underjordsarbeten rubbas är ändring av t.ex. mängder, kvalitet, maskinutrustning, transporter, avsättning av materialet, resurser och tider.

Den antagna budgeten för Kvarnholmsförbindelsen (den pågående utbyggnaden inom etapp 1 och den planerade anslutningen till Värmdöleden inom etapp 2) är 353 Mkr (310 Mkr för etapp 1 och 43 Mkr för etapp 2). Förutsatt att utbyggnaden på Kvarnholmen sker enligt programmet för Kvarnholmen kommer Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) att bidra med ca 165 Mkr till Kvarnholmsförbindelsen vilket innebär en nettouppgift för kommunen på ca 188 Mkr.

Den aktuella budgeten baseras på en grundkalkyl som framtogs i anslutning till den då pågående detaljprojekteringen och inom ramen för en risk- och åtgärdsanalys enligt successivmetoden (rapport från successiv kalkyl september 29-30 2010). Den beslutade budgeten omfattar ej de största kostnadsosäkerheterna (se detaljplanens genomförande beskrivning sidan 6).

Den ovan nämnda riskanalysen redovisar en sannolik projektkostnad om ca 410 Mkr för de två etapperna. Det värdet har 50 % sannolikhet för att överskridas. Kostanden är baserade på förutsättningarna och tillgänglig kunskap vid anbudstillfället och innan särskilda åtgärder vidtas för att hantera de största kostnadsosäkerheterna. Vidare redovisar riskanalysen att ett värdet på ca 450 Mkr har 85 % sannolikhet att underskridas. Det värdet motsvarar en traditionell kalkyl där påslag för **"oförutsett"** har gjorts med 35 % på summan av de **"troliga"** värdena. Det bör nämnas här att i stort sett alla medel som stora anläggningsprojekt inom t.ex. Trafikverket, SL och Stockholm stad använder sig

av den ovan nämnda kalkylmetoden och nivån 85 % säkerhet vid fastställande av projektbudget.

Mot ovanstående bakgrund och resultatet från riskanalysen vidtogs olika åtgärder för att hantera de största kostnadsosäkerheterna i projektet. Den mest särskilda åtgärden som genomfördes bestod i att man använde sig av det nya upphandlingsförfarandet ”Konkurrenspråglad Dialog” som kan användas i Sverige fr.o.m. 2010-07-15 där man redan under upphandlingen kunde involvera anbudsgivarna för att tillsammans hitta kostnadseffektiva lösningar för bron över Svindersviken och tunneln genom Ryssbergen. Upphandlingen resulterade i anbud och lösningar som sänkte anläggningekostnaderna med cirka 50-100 miljoner kronor.

## 2 Projektläge

### 2.1 Vad har hänt under kvartalet?

#### 2.1.1 Projektstyrningsdokument och tillstånd

Projektledningsplanen för Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 – Produktion har upprättats för att klargöra förutsättningarna för genomförandet av projektet. Planen beskriver översiktligt bakgrund, mål, omfattning, förutsättningar, projektledning, genomförande av processer samt projektavslut. Projektledningsplanen är upprättad inom ramen för den initiala projektplanen för projektet och är ett levande dokument som uppdateras efter projektets behov. En översyn av planen genomförs årligen.

Bygglov för bygglovspliktiga stödmurar har beviljats.

#### 2.1.2 Projektering

Projektering har fortlöpt enligt plan under kvartalet. Detta innebär granskning av projekterade handlingar för konstruktion fortsätter enligt tidsplan t.ex. handlingar för norra tunnelpåslaget, stödmurar vid istället och stödmurar under Värmdöleden. Under kvartalet har förutsättningarna för detaljprojekteringen av stålbron fastställts och detaljprojekteringen har påbörjats.

Tillkommande arbeten avseende projektering har under senaste kvartalet bestått i att ta fram projekteringsunderlag för effekt- och trafikbelysning till den nya bron (se bilden nedan). Belysning i vägtunneln har också setts över för att se möjligheter till att sätta in LED-belysning vilket också beslutats att genomföra.

Avseende gång- och cykelbron (för anslutning till Vikdalsvägen) pågår projektering då denna i dagsläget ligger i konflikt med de VA-ledningar som är placerade där det tänkta brofästet har projekterats.

Avstämning har skett med Sjöfartsverket avseende belysning och skylning av bågbron.



Överst: Illustration av bron belyst med varm färgtemperatur. Nederst: kall färgtemperatur

### **2.1.3 Produktion**

Tunnelsprängning påbörjades i början av novemeber. Vid slutet av 4:e kvartalet har ca 80m av tunneln sprängts ut. Schaktarbete längs Griffelvägen fortsätter och beräknas vara färdigt andra kvartalet 2014.

Arbetet med trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Rosenbergsvägen avslutades. Arbete med borrning för rörspont intill vägporten och istället har avslutats. Även sprängning i vägporten under väg 222 har avslutats.

## **2.2 Vad planeras ske kommande kvartal?**

### **1.2.1 Allmänt**

Under det kommande kvaratlet fortsätter tunnelarbetena i full skala med framdrift om cirka 15 m i veckan. Vidare fortsätter arbeten med projekteringen och planering inför kommande arbeten.

### **2.2.2 Projektering**

Under kommande kvartal kommer fortsatt projektering och granskning att göras avseende ett stort antal handlingar avseende konstruktioner. Under detta kvartal fortsätter detaljprojektering och granskning av stålbron för tillverkning sedan ska kunna starta i februari 2014.

Gång- och cykelbron projekteras med träpelare istället för betongpelare och vidare projektering avseende anslutning till Vikdalsvägen, omnämnt i avsnitt 1.1.2.

Projektering har startats för teknikbyggnad, som ska ligga norr om Värmdöleden vid den södra förskärningen, vilken kommer att sökas bygglov för under kommande kvartal.

Under kommande kvartal kommer framtagning av koncept för snörasskydd vid istället att genomföras.

### **2.2.3 Produktion**

Byggandet av tunneln fortsätter genom Ryssbergen. På Kvarnholmen påbörjas arbetet med att fylla ut för monteringsytan för stålbron och även bergschakt och betongarbete vid norra landfästet och det norra brostödet påbörjas.

Gångstigen till bronns södra landfästet anläggs över Ryssbergen. Gångstigen används inledningsvis för transport av maskiner som ska förbereda genomslag vid norra tunnelmyningen.

Fabrikstillverkning av bronns ståldelar påbörjas under det kommande kvartalet.

## **3 Omfattning**

Följande arbeten utgör utökning av projektet:

- Trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Rosenbergsvägen
- Byggnation av gångbana längs Vikdalsvägen
- Förläggning av högspänningsskablar fram till projektets teknikhus
- Plank som skydd för nedrasande snö från Istället
- Utökad mätning av grundvatten
- Underlag för projektering av trafik- och effektbelysning på bron tas fram.

## **4 Kommunikation/Informationsåtgärder**

Informationsbrev har skickats ut månadsvis till de berörda i närområdet. Från och med januari 2014 har projektet för avsikt att skicka ut digitala nyhetsbrev.

Tjänsten med SMS- avisering innan sprängning togs i bruk i början av november. För att säkerställa att allmänheten kan nå projektledning för frågor och eventuella klagomål har projektet en e-postadress ([kvarnholmsforbindelsen@nacka.se](mailto:kvarnholmsforbindelsen@nacka.se))

Projektskylten vid väg 222 kom på plats och även informationstavlorna på Griffelvägen

## 5 Risker

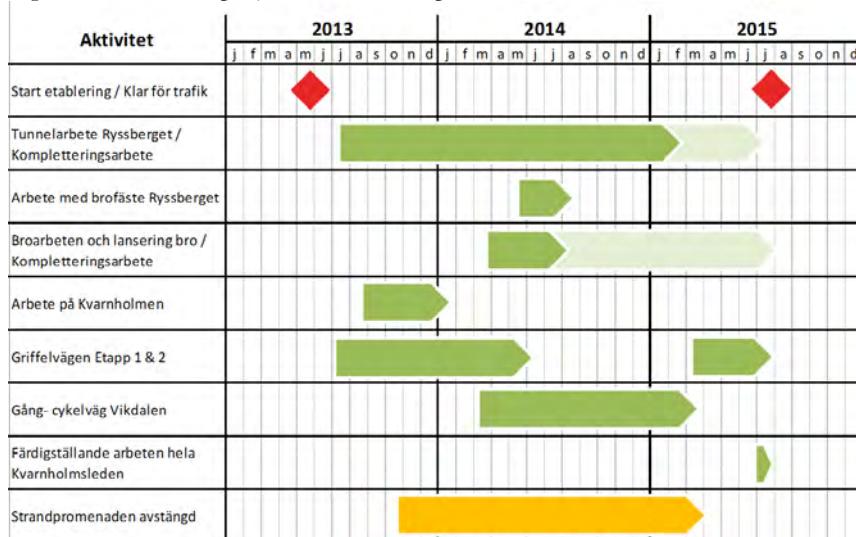
Riskhantering sker löpande och följs upp kontinuerligt på projektledningsmöten där nya risker bokförs och justeringar avseende riskernas sannolikheter och konsekvenser genomförs. För de högsta riskerna skapas åtgärder som en förebyggande aktivitet i syfte att minska sannolikhet och/eller konsekvens för risken.

Skillnader mellan verklighet och prognos för bergkvalité och bergnivå i arbetsområdet för tunnel, bro och vägar utgör den enskilda största tids- och kostnadsosäkerheten. Under de kommande två kvartalen kommer kunskapsläget att bli bättre för att göra åtgärdsanalys samt fastställa omfattningen på eventuella merkostnader.

## 6 Tidsplan

Den försenade byggstarten kan innebära att färdigställandetiden eventuellt skjuts upp med ca 6 veckor. Projektet utreder dock tillsammans med entreprenören olika lämpliga handlingsvägar för att kontraktiden enligt nedanstående tidplan ska kunna hållas.

Figuren nedan visar projektets huvudtidsplan.



## 7 Ekonomi

**Kommentar [yh1]:** Kolla

Kostnadsprognos 140130 Etapp 1

	Summa (Mkr)
<b>Nedlagda kostnader (Vid kontraktstart)</b>	40
<b>Kontrakt</b>	254
<b>Projektledning (från kontraktstart)</b>	16
<b>Interna resurser</b>	3
<b>Projektbearbetning</b>	- 9
<b>Genomförd utökning av projektet</b>	3
<b>Förändring av projektet</b>	1
<b>Summa</b>	<b>308</b>
<b>Sannolik ytterligare förändring</b>	10
<b>Osäkerheter i projekt ca 10%</b>	20
<b>Riskreserv</b>	6
<b>Index (ska räknas fr.o.m. Maj 2014)</b>	
<b>Summa inkl osäkerheter och risker</b>	<b>344</b>

Budgeten för Kvarnholmsförbindelsen (etapp 1 och etapp 2) är i kostnadsnivå september 2010 **353 Mkr** därav för etapp 1 **310 Mkr** och etapp 2 **43 Mkr** (enligt avtalet med Trafikverket). Den av Trafikverket fastställda förstudien uppskattar dock kostnaderna för etapp 2 till **15-21 Mkr** (kommunens andel) tack vara det kostnadseffektiva alternativet vid Griffelvägen.

## 8 Miljö och arbetsmiljö

För arbetet så finns det en miljöplan, kvalitetsplan och arbetsmiljöplan.

Inga olyckor eller tillbud har rapporterats under kvartalet.

Ytterligare ett grundvattenrör har installerats i den försumpade lövskogen precis norr om arbetsområdet. Röret har placerats mer centralt i det försumpade området. Avsikten med röret är att öka säkerheten på mätning av grundvattennivån i området.

Flera boende i Vikdalens har hört av sig till projektet eftersom de upplever sprängning som störande. Sprängning på kvällstid upplevs som särskilt störande.

## *Öppenhet och mångfald*

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



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Justering av kommungränsen mellan Nacka och Tyresö kommuner**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att godta fastighetsregleringen berörande Älta 38:1 (Bollmoragården 4) och därmed en justering av kommungränsen.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Ärendet**

Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för handel och småindustri omedelbart söder om Tyresövägen. För att få ett rationellt användande av marken och för att slippa ta allt för mycket naturmark i anspråk planlades en liten del av den aktuella fastigheten på ett sådant sätt att en mindre del av Nacka kommun berördes (se bilagor 2 och 3). Nacka kommun antog sin del av planen den 23 september 2013 (KF, §177). Planen vann laga kraft den 23 oktober 2013. Genomförandet av planen medför att den lilla delen av fastigheten Älta 38:1 (cirka 520 kvadratmeter), som idag ligger i Nacka kommun, flyttas över till Tyresö kommun via en fastighetsreglering. Denna konsekvens av genomförandet har varit känd under planprocessen och har inte bedömts ha någon större betydelse.

Lantmäterimyndigheten underrättar nu berörda kommuner om beslutet att gränsen mellan kommunerna justeras. Nacka kommun har möjlighet att antingen begära administrativ prövning hos Länsstyrelsen eller att godta ändringen. Ändringen har varit känd under ovan nämnda planprocess och saknar betydelse för Nacka kommun. Mot den bakgrund mot gränsjusteringen godtas.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kommungränsjusteringen bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun. Fastigheten är privatägd.



## Bilagor

Bilaga 1: utdrag ur kommunfullmäktiges antagandeprotokoll

Bilaga 2: plankarta och översiktsbild

Bilaga 3: handlingar från lantmäterimyndigheten

Andreas Totschnig

Planchef, Planenheten



23 september 2013

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunfullmäktige

§ 177

Dnr KFKS 2012/251-214

## **Detaljplan för del av fastigheten Älta 38:I i Älta, Bollmoragården 4 m. fl. i Tyresö kommun**

### **Beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att anta planförslaget.

### **Ärendet**

Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för handel och småindustri omedelbart söder om Tyresövägen. För att få ett rationellt användande av marken och för att slippa att ta allt för mycket naturmark i anspråk är det fördelaktigt att även planlägga ett mindre område i Nacka kommun. Genomförandet av planen har inga ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun.

### **Handlingar i ärendet**

Kommunstyrelsen den 2 september 2013 § 166

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 juni 2013 § 171

Planenhetens tjänsteskrivelse den 17 maj 2013

Planbeskrivning (Tyresö kommun)

Plankarta (Tyresö kommun)

Kvalitetsprogram (Tyresö kommun)

Samrådsredogörelse (Tyresö kommun)

Utlåtande (Tyresö kommun)

### **Ärendets tidigare behandling**

#### **Beslut i kommunstyrelsen den 2 september 2013 § 166**

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta planförslaget.

#### **Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 juni 2013 § 171**

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

### **Beslutsgång**

Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



23 september 2013

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunfullmäktige

Plats och tid

Nacka stadshus klockan 18.00-22.30

Utses att justera

Justeringsdatum

30 september 2013

Paragrafer § 146-201

Underskrifter

Sekreterare

Helena Meier

Ordförande

Gunilla Elmberg

Justerande

*Gunnilla Grudevall Steen*

Gunnilla Grudevall Steen

*Christina Ståldal*

Christina Ståldal

## BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunfullmäktiges protokoll är justerat

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum

23 september 2013

Anslaget sätts upp

1 oktober 2013

Anslaget tas ned

23 oktober 2013

Överklagandetid

1 oktober - 22 oktober 2013

Förvaringsplats för protokollet

Nacka stadshus

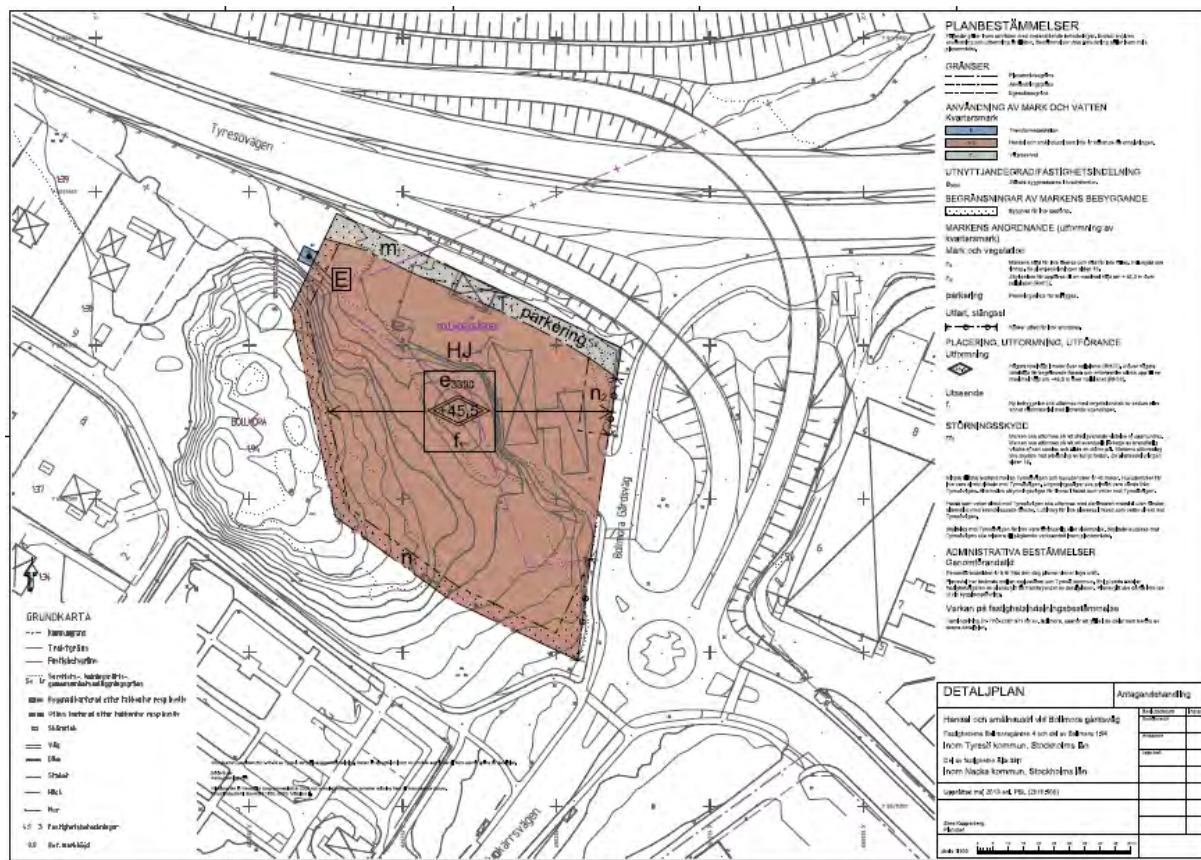
Underskrift

*Liselotte Lexén*

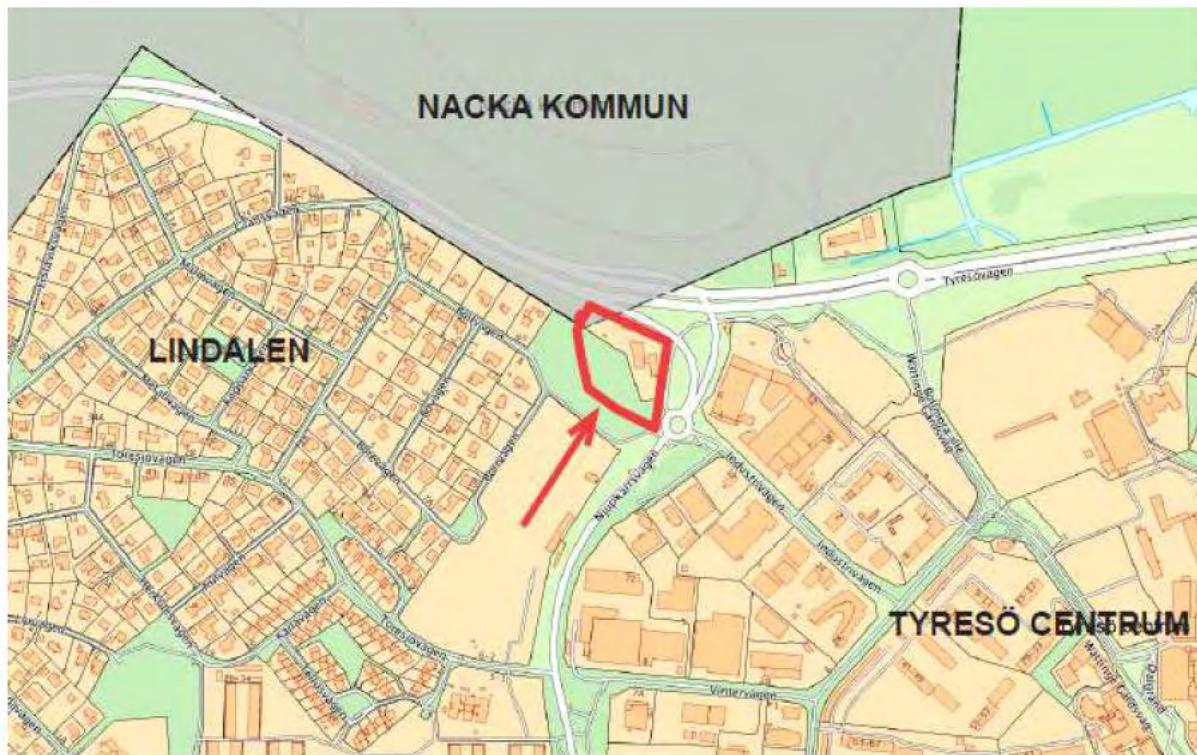
Liselotte Lexén

Utdragsbestyrkande

## Plankarta



Översiktsbild



## **Underrättelse om beslut med ändrad administrativ gräns**

2014-01-24

Ärendenummer  
AB133927

Förrättningslantmätare  
Magnus Lindfors

Nacka kommun  
Nacka församling  
Tyresö kommun  
Tyresö församling

MSN 2014/7 245

Ärende Fastighetsreglering berörande Älta 38:1, Bollmoragården 4

Kommun: Tyresö, Nacka

Jän: Stockholm

Bakgrund Lantmäterimyndigheten i Stockholm län har den 28/10-2013 mottagit ansökan om lantmäteriförrättning, aktbilaga A1. Ansökan avser fastighetsreglering mellan fastigheterna Nacka Älta 38:1 och Tyresö Bollmoragården 4. Genom fastighetsregleringen överförs ett område om ca 520 kvm från fastigheten Nacka Älta 38:1 i Nacka kommun till fastigheten Tyresö Bollmoragården 4 beläget i Tyresö kommun.

På var sin sida om kommungränsen mellan Nacka och Tyresö finns detaljplaner som anger området som handel- och småindustriändamål. Detaljplanen för Tyresö kommun har aktnummer 0138-P13/14 och detaljplanen för Nacka kommun har aktnummer 0182K-2013/119.

Som en konsekvens av fastighetsregleringen, innebärande att fastigheten Bollmoragården 4 är belägen inom två kommuner, aktualiseras en ändring av den befintliga kommungränsen.

LM bedömer att åtgärden inte medför en olämplig indelning i förvaltningsområden och har därför inte begärt in länsstyrelsens medgivande i frågan.

Enligt 4 kap 41§ fastighetsbildningslagen skall lantmäterimyndigheten underrätta berörda kommuner och församlingar om åtgärden. Berörda kommuner och församlingar har möjlighet att begära administrativ prövning hos länsstyrelsen i frågan.

Om berörda kommuner och församlingar vill ha en sådan prövning skall det anmälas snarast möjligt till myndigheten. Om berörda kommuner och församlingar godtar ändringen skrivs handlingen under och återsänds till myndigheten för vidare handläggning.

Ansökan A1 och förslag på förrättningskarta KA1, bifogas.

Medgivande Nacka kommun har härmed mottagit ovannämnda underrättelse och har ingen erinran mot att förrättningen genomförs i enlighet med ansökan, aktbilaga A1 och förslag på förrättningskarta KA1.

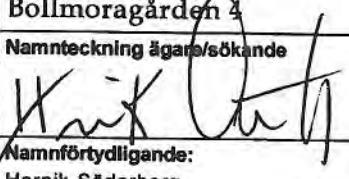
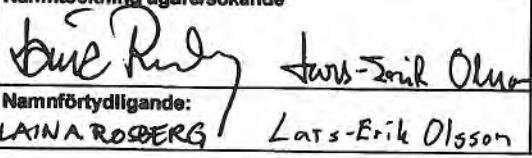
.....  
Nacka kommun

**Lantmäterimyndigheten  
I NACKA KOMMUN**

**Lantmäteriet**

2013-10-17  
**LANTMÄTERIMYNDIGHETEN**  
IN NACKA KOMMUN

**ANSÖKAN OM  
FÖRRÄTTNING  
Aktbilaga A**

1) Kommun NACKA	Ink 2013-10-28 A3133927	Dnr. 2013 -10- 17
2) Önskad åtgärd <input type="checkbox"/> Avstyckning <input type="checkbox"/> Den nya tomten/de nya tomterna önskas fria från inreckningar <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsreglering <input type="checkbox"/> Fastighetsbestämning <input type="checkbox"/> Sammanläggning <input type="checkbox"/> Klyvning <input type="checkbox"/> Anläggningsförrättnings <input type="checkbox"/> Ledningsförrättnings <input checked="" type="checkbox"/> Annat (anges nedan)		
3) Området ska användas till <input type="checkbox"/> Helårsbostad <input type="checkbox"/> Fritidsbostad <input type="checkbox"/> Jord- eller skogsbruk <b>Handel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Annat (anges nedan)		
4) Närmare beskrivning av åtgärden/åtgärderna och andra upplysningar Se bilaga 1		
5) Fastighetsbeteckning(ar) på berörd(a) fastighet(er) Älta 38:1, Nacka kommun och Bollmoragården 4, Tyresö kommun		
6) Förrättningskostnaderna betalas av JHCS Tyresö AB, 556879-0637.		
7) Namn och adress(er) för aktmottagare JHCS Tyresö AB, Sjökullens väg 4, 133 35 Saltsjöbaden		
8) Följande handlingar bifogas <input type="checkbox"/> Beviljat bygglov <input type="checkbox"/> Förvärvstillstånd <input type="checkbox"/> Strandskyddsdispens <input type="checkbox"/> Förhandsbesked om bygglov <input type="checkbox"/> Karta <input type="checkbox"/> Registreringsbevis <input type="checkbox"/> Överlätelsethandling <input type="checkbox"/> Övrigt (anges nedan)		
<b>Underskrift 1:</b>		
9) Fastighet Bollmoragården 4	Telefonnummer dagtid 070-932 83 91	
10) Namnteckning ägare/sökande 	9) Makes/makas/sambos underskrift	
Namnförtydligande: Hernik Söderberg	Namnförtydligande:	
<b>Underskrift 2:</b>		
9) Fastighet Älta 38:1	Telefonnummer dagtid	
10) Namnteckning ägare/sökande 	9) Makes/makas/sambos underskrift	
Namnförtydligande: LAINA SÖDERBERG	Namnförtydligande: Lars-Erik Olsson	

**AKTBILAGA A1****Bilaga 1 till ansökan om lantmäteriförrättning**

JHCS Tyresö AB äger fastigheten Bollmora gården 4, Tyresö kommun, och genom bifogat köpeavtal förvärvat del av fastigheten Älta 38:1, Nacka kommun, se bilaga 1A.

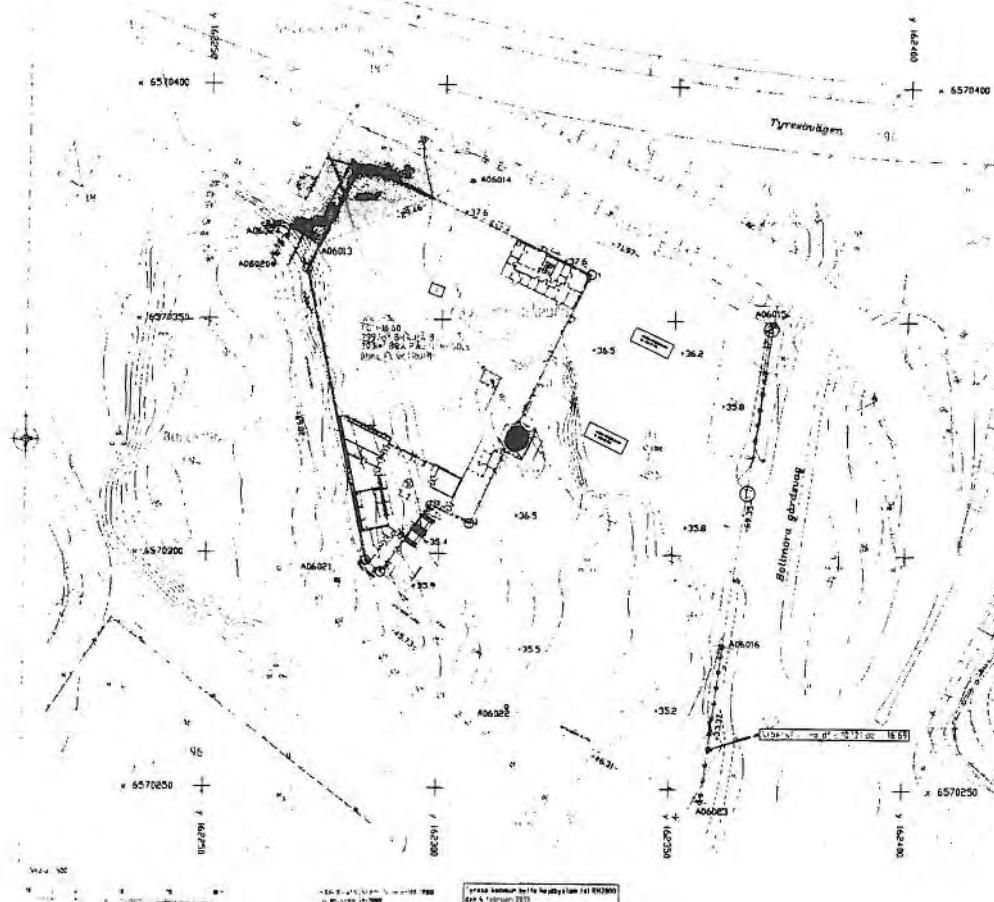
JHCS Tyresö AB ansöker härmed om fastighetsreglering där fastigheten Bollmoragården 4, Tyresö kommun erhåller från fastigheten Älta 38:1, Nacka kommun, ca 520 kvm enligt bilaga 1 B.

En detaljplan för fastigheten kommer att vinna laga kraft under oktober månad, se bilaga 1C

Nacka 2013-10-09

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Henrik Söderberg".

Henrik Söderberg  
Tfn 070-932 83 91



## AKTBILAGA A

Lantmäteriet

Ink 2013 -10- 28

Ref AB13392

#### **ARKITEKTPROJEKTERING**

THOMAS PERSSON AB  
KOMSMART BYGgn F, 32D-71 KALMAR

BILAGA

B	MICRO-HAUSTECH AB BALKONGEN AB - 35 34 LUNDALEN	01-571446-10
N	ANFOFT AB VÄSTERGÖTTALAND - 35 850	03-55 45 380
TE		
A	AB INSTITUT PROJEKTING THOMAS PERSSON AB - 35 244 074 - FDS 1 - 64 445	03-55 45 290

SEARCHED  INDEXED  SERIALIZED  FILED

200 12 100% 2000

SEARCHED INDEXED SERIALIZED FILED  
JULY 19 1968 Thomas Francis

NYBYGGNADE FOR WILLY'S

CHIUSO DAL 10/03/2013 AL 09/04/2013

## SITUATIONSPLAN TUMI NALKA FÖRSAMLING

1500/11000 BIAFA 1



ÄLTA

38:1

NACKA  
KOMMUN+  
ö 162200

1:38

BOLLMORA

1:94

BOLLMORAGÅRDEN

Teknisk beskrivning:  
Koordinatbeteckning

Pkt	Norr	Öst	Markerings/Anmärkning
A06014	6570380.01	162306.04	rm
A06019	6570369.57	162267.31	om
A06025	6570375.66	162270.20	em, ny
A06026	6570377.81	162265.69	em, ny
A06027	6570382.34	162267.84	em, ny
A06028	6570380.18	162272.35	em, ny
A06029	6570392.89	162278.39	em, ny

rm = rör i mark, om = omarkerad, em = eftermarkering

Utmärkning av gränser sker som fullföljdsåtgärd efter att förrättningen avslutats. När markeringen är klar redovisas gränsmarkeringarna i en fullständig teknisk beskrivning i akt 0138-13/35 GU

**Ny gräns:** A06019-A06025-A06026-A06027-A06028-A06029-A06014

Upprättad av: Mikael Gustavsson  
För det tekniska innehållet svarar  
samhällsbyggnadsförvaltningen

+  
ö 162300

## TECKENFÖRKLARING

- 4:1 Fastighetsbeteckningar, befintlig
- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Kommungräns
- Ny kommungräns
- Utgående kommungräns
- Byggnad
- Gränspunkt
- Figur
- 15.01- Måttangivelse

Framställd genom: Nymätning och kopiering från registerkartan

Koordinatsystem: SWEREF99 18 00  
Koordinatkvalitet: Inre 30 mm, Yttre 30 mm  
Mätmetod: Satellitmätning NRTK-tjänst

Fastighetsrättslig beskrivning, se aktbilaga BE1

Rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade

10 5 0 10 20 30 40 M  
Skala 1:1000



## Förrättningskarta

Aktbilaga: KA1  
Ärendenr: AB133927  
Org.format: A4L

## Ärende

Fastighetsreglering berörande Nacka Älta 38:1 och  
Tyresö Bollmoragården 4  
Kommun: Nacka, Tyresö  
Län: Stockholm

Annica Nilsson  
Förrättningslantmätare



Kommunstyrelsen

## **Exploateringsredovisning T3 2013 - beslut om ny budget för 25 stadsbyggnadsprojekt**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och ökar den totala investeringsbudgeten med 39,7 mkr enligt redovisade revideringar.

### **Sammanfattning**

Exploateringsverksamheten omfattar 158 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. I år väntas ca 17 projekt avslutas. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut 2 för år 2013. Sammantaget för projektportföljen föreslås en budgetändring så att nettokostnaden ökar med 39,7 mkr. Den största budgetförändringen berör Älgö med en nettoförändring på -16,4 mkr. Färdigställandet av programmet för Centrala Nacka kräver ytterligare 5,3 mkr och samordningsprojektet för Västra Sicklaön, kallat Nacka Stad budgeteras till 6,6 mkr för upparbetat och för arbete 2014. Projekten studentbostäder Alphyddan, studentbostäder Ektorp och förnyelseområdet Fågelstigen är nu möjliga att budgetera och de beräknas ge ett underskott på -6,8 mkr, -4,5 mkr resp -6,1 mkr. Av redovisningsmässiga skäl sker förändringar mellan projekten: trafikplats Hedvigslund, Ältadalen och Ältabergs verksamhetsområde. Den totala nettokostnadsökningen för hela projektportföljen är drygt 39,7 mkr.

### **Verksamhetsbeskrivning**

#### **Omfattning och innehåll**

Exploateringsredovisningen omfattar de stadsbyggnadsprojekt som mark- och exploateringenheten genom kommunstyrelsen har ansvar för. Antal projekt är 158 st. Av dessa har eller planeras ca 17 avslutas under 2014. Nya projekt tillkommer när positivt



planbesked har lämnats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller när kommunen initierar stadsbyggnadsprojekt på egen mark.

#### Fördelningen av projekt

<b>Projekttyp</b>	<b>Aktiva</b>	<b>Ej startade</b>	<b>Till avslut 2014</b>	<b>Totalt</b>
Förnyelseområde	26	2	7	35
Övriga projekt	70	43	10	123
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>45</b>	<b>17</b>	<b>158</b>

#### Syfte och mål

Syftet med verksamheten är att ge förutsättningar för nyproduktion av bostäder och lokaler genom bl.a. planläggning, utbyggnad av ny infrastruktur och nya fastighetsrättsliga förhållanden.

#### Organisation

Ansvaret för att bedriva verksamheten fördelas enligt en projektmodell som är gemensam för enheterna som verkar inom processerna miljö- och stadsbyggnad och teknik.

#### Allmänt om redovisningen

En mer detaljerad sammanställning för projekt med förslag till ny budget framgår av tabell i bilaga 2 och i projektbeskrivningarna för dessa projekt återfinns i bilaga 3.

#### Prognos för verksamheten

För projektportföljen vid utgången av tertial 3 är prognosen för inkomster/intäkter 1 953 mkr, utgifter om 2 792 mkr och netto -839 mkr. Avvikelsen från tidigare budget är -39 765 tkr.

#### Projekt med störst kostnadspredikt

TVÅ projekt har kostnader överstigande en kvarts miljard. Dessa har även de största nettokostnaderna.

#### Kvarnholmsförbindelsen

Målet för projektet är en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka Centrum. Förbindelsen ska knyta ihop idag skilda stadsdelar och skapa en bättre infrastruktur för kollektivtrafik, biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Projektet innehåller bro över Svindersviken, tunnel genom Ryssbergen och väg fram till Värmdöleden och Griffelvägen. Projektet innehåller ingen ny bebyggelse. Brons gestaltning är viktig för kustens riksintressen. Byggnationen av bron och tunneln pågår och de beräknas vara klara hösten 2015.



Den totala kostnaden för Kvarnholmsförbindelsen beräknas till 353 mkr. Explotören bidrar med 165 mkr till bron. Nettokostnaden för kommunen blir därmed -188 mkr.

## Älgö

Förnyelseområde med ca 540 fastigheter. Kommunen har ett statligt förordnande att höja standarden på vatten och avlopp inom området. Detaljplanen föreskriver att kommunen ska bygga ut VA och rusta upp vägarna. Sjövattenledning dras från Saltsjöbaden. Utbyggnad pågår. Etapp ett och två är slutbesiktigade och gatukostnadsersättningen och VA-anläggningsavgiften inom etapperna debiteras fastighetsägarna. Etapp tre förväntas bli klar i slutet av 2014. Nettoprognos är -199 miljoner kr.

## Projekt med behov av ny budget, kostnadsökning

### Program Centrala Nacka [9215]

Upparbetade kostnader är ca 15 mkr på en beslutad projektbudget om 13,2 mkr. Hittills har projekt under flera år tagit kostnader för arbete med den fördjupade översiktsplanen och diverse utredningar inkl tunnelbanan i ett tidigt skede. Projektet omfattar idag endast programmet för centrala Nacka. Ytterligare 5,3 mkr behövs i budget för att täcka upparbetade kostnader och för att färdigställa programmet.

### Kummelnäs område F [9301]

Ett räknefel medför att budgeten behöver justeras med 1 mkr kronor.

### Område W (Lännersta 2) [9319]

Utdragen planprocess medför ökade kostnader om totalt 1,9 mkr för planarbete, projektledning, projektering, utredningar samt arbete med gatukostnader.

### SV Lännersta IA [9327]

För att slutföra projektet behöver budgeten utökas med 500 tkr.

### Lövberga [9384]

De administrativa kostnaderna har ökat (1,4 mkr) till följd av ännu ej avslutade domstols- och förlikningsärenden.

### SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]

Projektering och byggnation av strandpromenaden återstår liksom administration kring återuppbyggnad av ångbåtsbryggan. Detta fördyrar projektet med 600 tkr.



### **Blåmesvägen [9398]**

Ekonominisk genomgång av projektet innan avslut ger vid handen att tidigare budget överskrids med 1,1 mkr

### **Älgö [9528]**

Kostnaden för ersättningen för markinlösen och ledningsrätt minskar totalt med 2,6 mkr enligt prognos. Den stora mängden tvister inom projektet har ökat kostnaderna med 2 mkr som går till ersättning för ombud och konsultstöd. Kostnaderna för fastighetsrättsliga åtgärder bedöms öka med 3,1 mkr. Slutreglering av den avslutade etapp 1 medför ökade kostnader om sammanlagt 12,5 mkr till följd av mängdregleringar och tilläggsarbeten. För tilläggsarbeten inom etapp 2 beräknas kostnaderna öka med 2,4 mkr och för etapp 3 beräknas de öka med 3,8 mkr. Ytterligare ökningar kan tyvärr komma efter att mängderna kontrollerats. Kommunens interna kostnader har ökat med 1,1 mkr. Ny VA-taxa medför ökade inkomster om 6 mkr. Totalt ger detta ökade kostnader inom projektet Älgö om 16,4 mkr. Projektets netto blir därmed -199 mkr.

### **Ältabergs verksamhetsområde [9624]**

Projektets kostnader ökar med 6,3 mkr. Ökningen härrör från utbyggnad av gång- och cykelväg, slutreglering av mängder i entreprenaden och administrativa kostnader. Underskottet i projektet vägs upp av betydande intäkter för tomträtsavgälder.

### **Program för Planiaområdet [9223]**

Kostnaderna för arbetet med programmet inkl utredningskostnader har ökat med 670 tkr.

### **Studentbostäder Ektorp [9229]**

För att få plats med bostäderna måste befintlig markparkering flyttas ut till gatan. Gatan behöver därför byggas om och budgeten utökas med 4,5 mkr. Nettot för projektet blir därmed -4,5 mkr. Underskottet vägs upp av årliga intäkter i form av tomträtsavgäld.

### **Verksamhetsområde Kil [9425]**

Fler utredningar än beräknat har krävts och de interna kostnaderna har även ökat. Detta påverkar nettot med -350 tkr.

## **Projekt med behov av ny budget, intäktsökning**

### **Lokomobilvägen [9217]**

Byggnationen har påbörjats av 136 hyreslägenheter. Kostnaderna har ökat med totalt 700 tkr för VA och interna kostnader. Intäkterna har ökat med 2 mkr för framför allt VA. Totalt innebär detta en nettoförändring om +1,3 mkr



### **Norra Skuru [9104]**

Kostnaderna för projektering har ökat liksom kostnaderna för administration. Detta uppvägs dock av ökade VA-intäkter. Totalt innebär förändringarna en nettoförändring om +1,6 mkr

### **Område G, del av Kummelnäs [9302]**

Ny VA-taxa medför ökade inkomster om 1 mkr.

### **Lännbohöjden [9531]**

Intäkterna ökar med 1,8 mkr i projektet tillföld av ökade markintäkter, ökade VA-intäkter och ökade planavgifter.

### **Ältadalen [9612]**

Det planerade bidraget till trafikplats Hedvigslund stannar inom projektet vilket medför ett nettot ökar med +5,6 mkr. Orsaken till detta är att revisionen granskat redovisningen av projektet. Åtgärden är i linje med revisionens synpunkter. Se projekt [9622] nedan.

### **Stensö Udde [9320]**

Genomförda tomtförsäljningar har ökat intäkterna med 3,5 mkr. Projektet som snart kan avslutas beräknas ge ett överskott på drygt 15 mkr.

### **Trafikplats Hedvigslund (Skrubba-Lindalen och Ältabergsvägen) [9622]**

Enligt tidigare beslut skulle kommunen bidra med 23,5 mkr till Trafikverket för byggnationen av Hedvigslunds trafikplats. Denna kostnad var tänkt att finansieras av markförsäljningar i andra stadsbyggnadsprojekt. På grund av förändrade redovisningsregler gällande bidrag till infrastrukturella investeringar från staten får kommunen inte se dessa investeringar som ett stadsbyggnadsprojekt. I och med att projektet inte längre ska bäräka kostnaderna för investeringsbidraget finns ej något finansieringsbehov från andra projekt genom markförsäljningar.

Konsekvensen av dessa förändringar blir att prognoserna för kostnaderna och intäkterna minskar med 23,5 mkr respektive 17,8 mkr i projektet vilket ger en nettoförändring om 5,7 mkr. Projektets totala nettoresultat blir +6,2 mkr.

### **Oxelvägen, panncentralen [9625]**

Projektets netto förändras med + 1,5 mkr till följd av ny VA-taxa.



## Projekt med behov av ny budget; ingen budget sedan tidigare

### Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]

Projektet är nu möjligt att budgetera. De första kalkylerna ger vid handen att projektet behöver en budget om 1,4 mkr för att genomföras enligt Start-PM

### Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]

Projektet är nu möjligt att budgetera. De första kalkylerna ger vid handen att projektet behöver en budget om 1 mkr för att genomföras enligt Start-PM.

### Studentbostäder Alphyddan [9228]

Projektet är nu möjligt att budgetera. Plan- och utbyggnadskostnaderna uppgår till 6,8 mkr. Intäkter i form av VA-anläggningsavgift tillkommer och tas upp i nästa tertialbokslut. Även tomträttsavgålder tillkommer. Förslag till optionsavtal behandlas vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 11 februari 2014.

### Nacka stad [9230]

Detta är ett samordningsprojekt för Västra Sicklaön. Projektet tar kostnader som berör mer än ett vanligt stadsbyggnadsprojekt och fördelar om så är möjligt ut kostnaderna på projekten, t ex övergripande utredningar, t ex strukturplanen, och samordning mellan ingående projekt. Även intäkter, t ex exploateringsbidrag, tas in i projektet och fördelas ut på ingående stadsbyggnadsprojekt. Detta är ett tidigt skede och projektet är ännu inte helt möjligt att budgetera. Utarbetad budget avser täcka kostnaderna 2014. Hittills upparbetade kostnader och planerade kostnader ger ett netto på -6,5 mkr

### Fågelstigen [9428]

Detta är projektets första budget. Förylseområde med kommunalt huvudmannaskap. Kostnaderna består av utbyggnadskostnader, administrativa kostnader och plankostnader. Intäkterna består av gatukostnadsersättning och VA-intäkter. Det kalkylerade underskottet om 6,1 mkr består i huvudsak av underskott inom VA.

## Bilagor

Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt

Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget

Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget

Bilaga 4, Projektlista



Anders Ekengren  
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Netto utgifter exkl.VA anläggningsavgifter(dift int)				Summa netto	VA anläggningsa vgifter(dift intäkter)	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2013 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år	Not			
					Varav												
		Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggnng	Mark exkl.markink									
	<b>Summa total projektkalkyler tkr</b>	<b>1 953 356</b>	<b>-2 792 070</b>	<b>-838 713</b>	<b>-756 409</b>	<b>-686 823</b>	<b>-105 107</b>	<b>-53 093</b>	<b>-1 594 872</b>	<b>422 732</b>	<b>-798 947</b>	<b>-39 765</b>					
	Summa projekt under genomförande	1 143 833	-1 872 806	-728 974	-617 934	-448 596	-54 421	-40 084	-1 161 035	272 656	-713 800	-15 174					
	Summa projekt under planläggning	809 524	-919 263	-109 740	-138 475	-238 226	-50 687	-13 009	-433 837	150 077	-85 147	-24 591					
	<b>Projekt under genomförande</b>												<b>Ny budget</b>				
9145	Sickla köpkvarter och industriområde [9145]	8 447	-28 883	-20 436	-16 341	-2 266	-1 829	0	-20 436	0	-20 436	0	2017				
9151	Kvarnholmen [9151]	8 459	-18 839	-10 380	-6 045	-2 098	-2 237	0	-10 380	0	-10 380	0	2027				
9164	Saltsjöqvarn [9164]	4 669	-6 308	-1 639	-638	396	-890	-507	-1 639	0	-1 639	0	2015				
9171	Finnboda Varv [9171]	11 031	-8 415	2 616	-6 436	-569	144	-318	-7 179	8 384	2 616	0	2019				
9183	Barnhemsvägen [9183]	3 884	-6 930	-3 046	-3 909	-207	-126	0	-4 241	456	-3 046	0	2014				
9184	Marinstaden [9184]	18 778	-20 592	-1 814	-521	-3 565	-248	0	-4 334	2 520	-1 814	0	2016				
9192	Forum Nacka [9192]	33 508	-35 089	-1 580	-4 335	-864	-775	-18	-5 993	4 381	-1 580	0	2015				
9196	Norra Sickla gemensamma anläggningar, beslutade anläggningar [9196]	30 062	-52 011	-21 949	-29 675	0	7 725	0	-21 949	0	-21 949	0	2018				
9208	Sofieberg [9208]	278	-1 945	-1 668	-1 242	-220	-190	-16	-1 668	0	-1 668	0	2014				
9212	Uddvägens upprustning [9212]	1 437	-2 454	-1 017	-873	-11	-133	0	-1 017	0	-1 017	0	2016				
9214	Kvarnholmsförbindelsen [9214]	164 999	-353 292	-188 293	-182 877	0	-5 416	0	-188 293	0	-188 293	0	2017				
9217	Lokomobilvägen hyresränter [9217]	5 110	-4 941	169	-1 888	-506	-1 632	-506	-4 531	4 700	-1 153	1 322	2015	<b>Ny budget</b>			
9300	Riset-Sångfällevägen [9300]	17 000	-33 269	-16 269	-5	-26 269	-1 995	-5 000	-33 269	12 000	-16 269	0	2017				
9301	Kummelnäs område F [9301]	25 579	-50 507	-24 928	-3 503	-36 496	-4 752	-77	-44 828	16 900	-23 928	-1 000	2016	<b>Ny budget</b>			
9306	Område E, Björnberget [9306]	37 076	-40 955	-3 879	2 217	-18 455	-1 257	0	-17 495	13 616	-3 879	0	2015				
9309	Tollare 1:16 m fl [9309]	40 837	-43 619	-2 782	-2 088	-25 910	612	-46	-27 432	24 650	-2 782	0	2022				
9310	Boo Hembygdspark [9310]	22	-1 429	-1 407	-594	0	-663	-150	-1 407	0	-1 407	0	2016				
9312	Område X, Djurgårdsvägen [9312]	12 105	-14 067	-1 962	-1 087	-3 733	-777	-10	-5 606	3 587	-1 962	0	2014				
9316	Område H Munkkärssvägen [9316]	3 550	-5 501	-1 951	-2	-4 210	-756	-8	-4 976	525	-1 951	0	2016				
9320	Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]	18 510	-31 119	-12 609	-8 873	-9 370	-1 736	-190	-20 169	5 060	-12 609	0	2018				
9321	Boo kommunalhus [9321]	2 045	-12 892	-10 847	-9 771	-2 020	-930	-76	-12 797	1 950	-10 847	0	2016				
9323	Långvägen-Skymningvägen [9323]	5 244	-7 945	-2 700	-1 340	-1 958	-438	-14	-3 750	1 050	-2 700	0	2015				
9324	Porfyrvägen [9324]	17 803	-17 959	-156	-690	-415	-25	-1 440	-2 571	695	-156	0	2014				
9327	SV Lännersta 1A [9327]	29 605	-34 614	-5 009	-7 801	-8 422	-1 225	-419	-17 867	6 344	-4 548	-461	2015	<b>Ny budget</b>			
9328	SV Lännersta 1B [9328]	47 285	-53 772	-6 486	-11 467	-14 264	-1 352	-382	-27 465	8 252	-6 486	0	2015				
9346	Lillebo [9346]	814	-5 957	-5 143	-4 074	-858	-54	-558	-5 545	402	-5 143	0	2014				
9367	Kil 1:1, norr om Värmdövägen [9367]	3 437	-3 566	-129	-817	-699	-109	0	-1 625	1 496	-129	0	2014				
9368	Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]	3 732	-3 706	26	-635	-1 784	-91	-160	-2 670	2 695	26	0	2015				
9374	Dalkarlsvägen Ripvägen [9374]	37 457	-39 648	-2 191	-3 243	-10 927	-1 139	-132	-15 440	5 689	-2 191	0	2014				
9384	Lövberga [9384]	12 806	-18 328	-5 523	-4 820	-4 653	-659	-23	-10 154	4 504	-4 142	-1 380	2015	<b>Ny budget</b>			
9390	Lilla Björknäs 2 [9390]	40 100	-81 221	-41 121	-24 096	-29 253	-2 283	0	-55 631	14 152	-41 121	0	2014				
9397	SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]	0	-14 424	-14 424	-14 361	0	-63	0	-14 424	0	-13 800	-623	2015	<b>Ny budget</b>			
9398	Blåmesvägen [9398]	12 195	-23 842	-11 647	-8 495	-5 897	-627	-23	-15 042	3 395	-10 532	-1 115	2014	<b>Ny budget</b>			
9399	Skola i Södra Boo (Johannes Petri skola) [9399]	34 302	-36 524	-2 222	4 423	-3 552	-3 094	0	-2 222	0	-2 222	0	2014				
9401	Område I, Enbacken och Gösta Ekmans väg [9401]	17 246	-22 577	-5 331	-2 888	-6 244	-1 683	-16	-10 831	5 500	-5 331	0	2014				
9402	Kummelnäsvägen [9402]	9 983	-51 243	-41 260	-34 321	-4 633	-2 307	0	-41 260	0	-41 260	0	2015				
9409	Vikingshillsvägen [9409]	13 300	-58 797	-45 497	-35 120	-13 007	-2 170	0	-50 297	4 800	-45 497	0	2017				
9411	Ny pafartsramp vid Björknäs [9411]	12 000	-29 603	-17 603	-10 400	-5 396	-1 807	0	-17 603	0	-17 603	0	2017				
9416	Rörsundsviken 2 [9416]	2 520	-9 268	-6 748	0	-9 095	-173	0	-9 268	2 520	-6 748	0	2017				
9418	Rörsundsviken 1 [9418]	2 500	-9 212	-6 712	0	-9 134	-78	0	-9 212	2 500	-6 712	0	2019				
9511	Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]	16 781	-2 190	14 591	-908	-188	-382	-131	-1 609	1 200	14 591	0	2016				
9515	Sune Carlssons varv [9515]	3 553	-961	2 593	-44	-37	6	-31	-107	200	2 593	0	2016				
9527	Saltsjöbadens station och Restaurantholmen [9527]	1 700	-5 930	-4 230	-2 199	-160	-1 493	-504	-4 355	0	-4 230	0	2015				
9528	Älgö [9528]	182 670	-382 024	-199 354	-125 332	-136 043	-6 525	-5 717	-273 618	73 274	-182 984	-16 369	2016	<b>Ny budget</b>			
9537	Svärdsö [9537]	0	-623	-623	0	0	-623	0	-623	0	-623	0	2014				
9609	Södra Hedvigslund, Älta [9609]	56 572	-67 980	-11 408	-31 247	-33 184	-878	-98	-65 408	26 000	-11 408	0	2015				
9620	Stensö Udde [9620]	26 465	-10 875	15 590	-3 230	-2 221	-884	-230	-6 565	1 560	12 059	3 531	2014	<b>Ny budget</b>			
9621	Stensövägen, Älta [9621]	33 553	-21 173	12 380	-2 947	-2 742	-519	-112	-6 320	3 700	12 380	0	2014				

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Netto utgifter exkl.VA anläggningsavgifter(dift int)				Summa netto	VA anläggningsa vgifter(dift intäkter)	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2013 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år	Not			
					Varav												
		Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.markink									
9622	Trafikplats Hedvigslund (Skrubba-Lindalen och Ältabergsvägen) [9622]	14 400	-8 123	6 277	13 167	-337	-6 217	-336	6 277	0	577	5 700	2014	Ny budget			
9624	Ältabergs verksamhetsområde [9624]	52 457	-67 635	-15 178	-18 190	-7 045	-54	-22 837	-48 125	0	-8 900	-6 278	2015	Ny budget			
9625	Oxvägen, panncentralen [9625]	5 967	-10 027	-4 060	-8 370	-75	385	0	-8 060	4 000	-5 560	1 500	2016	Ny budget			
9103	Ektors centrum [9103]	19 031	-3 297	15 734	287	-268	-227	-58	-266	3 000	15 734	0	2021				
9104	Norra Skuru [9104]	76 897	-64 997	11 900	-15 045	-21 875	-4 394	-286	-41 600	12 000	10 250	1 650	2018	Ny budget			
9107	Danvikshem II [9107]	5 123	-5 118	5	1 482	-1 833	-395	0	-745	750	5	0	2023				
9135	Sickla Ny förbindelse [9135]	4 068	-6 553	-2 485	-76	-1 337	-1 530	-15	-2 958	33	-2 485	0	2015				
9195	Södra Sickla gemensamma anläggningar [9195]	25 895	-42 495	-16 600	-16 526	0	-74	0	-16 600	0	-16 600	0	2021				
9203	Program för Finnorp [9203]	0	-1 779	-1 779	-695	-160	-881	-43	-1 779	0	-1 779	0	2014				
9210	Bломstervägen/Birkavägen [9210]	0	-3 882	-3 882	-3 775	-75	-15	-17	-3 882	0	-3 882	0	2016				
9211	Sicklaön 83:32, Uddvägen [9211]	3 696	-2 003	1 693	88	-617	-78	0	-607	2 300	1 693	0	2014				
9215	Program Centrala Nacka [9215]	0	-18 529	-18 529	0	0	-18 529	0	-18 529	0	-13 249	-5 280	2014	Ny budget			
9216	Nobelberget Sicklaön 83:33 [9216]	51 210	-51 186	24	173	-11 157	641	0	-10 342	11 350	24	0	2022				
9218	Kontor Uddvägen Sicklaön 346:1 [9218]	12 804	-7 604	5 200	1 170	1 242	-412	0	2 000	3 200	5 200	0	2018				
9219	Planprogram Henriksdal [9219]	0	-2 517	-2 517	0	0	-2 432	-85	-2 517	0	-2 517	0	2015				
9220	Nacka Strand - program [9220]	2 898	-2 898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2014				
9221	Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektorp C [9221]	1 430	-601	830	-31	-21	164	-113	-1	430	830	0	2018				
9223	Program för Planiområdet [9223]	1 000	-2 514	-1 514	0	0	-1 514	0	-1 514	0	-844	-670	2015	Ny budget			
9227	Tvärbanan [9227]	0	-49 991	-49 991	-20 000	-20 000	-2 191	-7 500	-49 691	0	-49 991	0	2017				
9228	Studentbostäder Alphyddan [9228]	0	-6 755	-6 755	-3 336	-1 000	-2 113	-306	-6 755	0	0	-6 755	2018	Ny budget			
9229	Studentbostäder Ektorp [9229]	2 000	-6 484	-4 484	-5 584	0	-900	0	-6 484	2 000	6	-4 490	2017	Ny budget			
9302	Område G, del av Kummelnäs [9302]	13 000	-29 841	-16 841	-32	-28 017	-1 792	0	-29 841	13 000	-17 841	1 000	2018	Ny budget			
9319	Område W (Lännersta 2) [9319]	58 093	-95 466	-37 374	-21 661	-28 147	-4 061	-5	-53 874	12 000	-35 465	-1 909	2019	Ny budget			
9343	Hasseludden [9343]	0	-336	-336	-119	-22	-193	-2	-336	0	-336	0	2014				
9371	Bågvägen-Abroddsvägen [9371]	31 485	-37 291	-5 806	-1 669	-11 927	-1 230	0	-14 826	9 020	-5 806	0	2019				
9382	Verksamhetsområde Semestervägen [9382]	8 099	-4 844	3 255	-2 465	-1 215	-525	-234	-4 440	295	3 255	0	2016				
9387	Orminge Centrum [9387]	25 144	-20 292	4 852	-3 708	-120	17 280	-574	12 877	0	4 852	0	2020				
9395	Telegrafberget [9395]	120 400	-129 909	-9 509	-22 262	-299	-1 890	-58	-24 509	0	-9 509	0	2019				
9403	Lännerstavägen, cirkulationsplats [9403]	1 900	-2 865	-965	-906	0	-59	0	-965	0	-965	0	2014				
9406	Tollareängen [9406]	9 793	-4 723	5 071	-946	-466	-940	-1 077	-3 429	2 500	5 071	0	2016				
9410	Ny Skurubro [9410]	0	-24 467	-24 467	-9 808	-9 059	-1 571	0	-20 437	0	-24 467	0	2022				
9415	Område C, Vikingshill [9415]	13 450	-26 445	-12 995	0	-25 655	-140	0	-25 795	12 800	-12 995	0	2019				
9417	Norra Boo samordning [9417]	0	-2 006	-2 006	0	0	-2 006	0	-2 006	0	-2 006	0	2015				
9419	SÖ BOO Samordning [9419]	6 480	-6 480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9420	Dalvägen Gustavsviksvägen [9420]	98 590	-116 225	-17 635	-8 894	-43 023	-38	0	-51 955	34 320	-17 635	0	2021				
9422	Orminge 42:1 [9422]	953	-493	460	0	0	0	0	0	460	460	0	2016				
9425	Verksamhetsområde Kil [9425]	0	-1 401	-1 401	0	0	-1 401	0	-1 401	0	-1 048	-353	2015	Ny budget			
9428	Fågelstigen [9428]	9 618	-15 736	-6 118	115	-7 422	-1 011	0	-8 318	2 200	0	-6 118	2020	Ny budget			
9530	Båthall Neglinge 2:1 [9530]	3 585	-433	3 152	-64	0	31	-14	-48	0	3 152	0	2017				
9531	Lännerbohöjden [9531]	26 494	-3 595	22 899	-138	-68	348	-343	-201	2 200	21 119	1 780	2016	Ny budget			
9535	Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	3 989	-4 984	-995	-923	-1 861	2 008	0	-776	400	-995	0	2017				
9536	Detaljplan Fisksätra marina [9536]	1 178	-1 178	0	-163	0	244	-81	0	0	0	0	2016				
9538	Detaljplaneprogram Fisksätra [9538]	0	-2 284	-2 284	0	0	-2 284	0	-2 284	0	-2 284	0	2014				
9539	Rösunda 5:12-16, Saltsjövägen [9539]	2 218	-3 777	-1 559	30	-1 778	-129	0	-1 877	318	-1 559	0	2017				
9612	Ältadalen [9612]	105 993	-76 729	29 264	1 407	-19 315	-1 029	-999	-19 936	19 200	23 668	5 596	2021	Ny budget			
9627	Älta centrum Stensö - övergripande programfrågor [9627]	1 850	-3 716	-1 866	-65	0	-1 736	-65	-1 866	0	-1 866	0	2016				
9628	Del av Ältabergsvägen [9628]	0	-1 194	-1 194	-874	0	-297	-24	-1 194	0	-1 194	0	2017				
9130	Österleden Ringlederna [9130]	1 276	-420	855	147	0	-87	0	60	0	855	0	2020				
9148	Kvarnholmsvägen [9148]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015				
9197	Danviks Center [9197]	2 300	-688	1 612	92	-2	-78	0	12	1 600	1 612	0	2014				
9198	Fredrik Jahns gränd [9198]	0	-115	-115	-17	-23	-57	-17	-115	0	-115	0	2015				
9202	Henriksdalsberget, punkthus [9202]	6 500	-564	5 936	-6	-55	-504	0	-564	1 500	5 936	0	2014				
9206	Henriksdalsbacken [9206]	48 200	-7 621	40 579	-3 064	-3 000	-1 557	0	-7 621	3 200	40 579	0	2014				

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Netto utgifter exkl.VA anläggningsavgifter(dift int)				Summa netto	VA anläggningsa vgifter(dift intäkter)	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2013 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år	Not			
					Varav												
		Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggn	Mark exkl.markink									
9222	Tunnelbana till Nacka [9222]	0	-3 183	-3 183	0	0	-3 183	0	-3 183	0	-3 183	0	0	2014			
9224	Allmänna anläggningar Saltsjövarn [9224]	0	-1 448	-1 448	-748	0	-700	0	-1 448	0	0	-1 448	0	2016	Ny budget		
9225	Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0	-1 036	-1 036	-387	0	-649	0	-1 036	0	0	-1 036	0	2016	Ny budget		
9226	Allmänna anläggningar Finnboda [9226]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9230	Nacka stad [9230]	0	-6 559	-6 559	0	0	-6 559	0	0	0	0	-6 559	0	2014	Ny budget		
9231	Sicklön 386:6 Skvaltan [9231]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018			
9232	Samordningsprojekt Nacka Strand [9232]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2026			
9233	Konvertering NÖ Nacka Strand [9233]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017			
9330	Liljekonvaljen IV [9330]	2 883	-1 075	1 809	524	348	-14	-440	418	1	1 809	0	0	2020			
9421	Dalkarlsängen (trafikplats, verksamheter, skola, förskola, park, gata m m) [9421]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019			
9423	Område A, Eols udde [9423]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016			
9424	Kraftledning Norra Boo samordning [9424]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016			
9426	Lilla Björknäs 3 [9426]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2014			
9427	Studentbostäder Björknäs [9427]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9429	Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9430	Mjölkudden/Gustavsviks gård [9430]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9431	Boo Gårds skola - Galärvägen [9431]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018			
9432	Graninge stiftsgård [9432]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019			
9534	Fastighetsutveckling Saltsjöbanan [9534]	0	-640	-640	0	0	0	-652	-652	0	-640	0	2017				
9540	Baggensudden 2:3 och 2:13 [9540]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2014			
9541	Saltsjöbadens centrum - program [9541]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9542	Vårgårdssjön [9542]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9543	Gröna dalen [9543]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9544	Norra centrum, Fisksätra [9544]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9545	Hamnuddsvägen, Fisksätra [9545]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9546	Södra centrum Fisksätra [9546]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9547	Saltsjöblick, Fisksätra [9547]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9548	Västra Fiskarhöjden, Fisksätra [9548]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9552	Fidriplatåen, Fisksätra [9552]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9553	Fisksätra entré [9553]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			
9629	Byggmax Älta [9629]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015			

**Projekt som ska avslutas med andra projekt**

9313 Se 9374, Detaljpl B01:502, Dalkarlsv o Ripy m fl

Se 9374

9617 Åltadalens utvecklingsplan

Se 9612 och 9624

**Projektkalkyl**Ink/Int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar och VA anläggningsavgifter).Utg = Projektets totala utgifter som kostnader för framtagnet av detaljplan, kostnader för byggandet av allmänna anläggningar o.s.v.Netto = Ink/Int – Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.**Nettoutgifter**Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.VA = Totala inkomster minus totala utgifter för VA.Planläggn = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagnet av detaljplanen i projektet.Mark = Totala utgifter för inlösen av mark och utgifter för förädling av försålda mark i projektet.Summa netto utgifter = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggn + Mark) i projektet.VA anläggningsavgifter = Avgifter vilken betalas av fastighetsägare för anslutning till kommunala VA.Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutredovisar i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Netto utgifter exkl.VA anläggningsavgifter(dift int)				Summa netto	VA anläggningsa vgifter(dift intäkter)	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2013 och tidigare).netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år	Not			
					Varav												
		Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.markink									
	<b>Summa total projektkalkyler tkr</b>	<b>660 350</b>	<b>-956 431</b>	<b>-296 081</b>	<b>-228 234</b>	<b>-307 538</b>	<b>-66 557</b>	<b>-32 104</b>	<b>-627 874</b>	<b>177 277</b>	<b>-256 316</b>	<b>-39 765</b>					
	Summa projekt under genomförande	367 254	-625 339	-258 085	-182 824	-201 694	-22 252	-30 166	-436 937	114 677	-242 911	-15 173					
	Summa projekt under planläggning	293 095	-331 092	-37 997	-45 411	-105 844	-44 305	-1 938	-190 938	62 600	-13 405	-24 592					
	<b>Projekt under genomförande</b>																
	9217 Lokomobilvägen hyresräterr [9217]	5 110	-4 941	169	-1 888	-506	-1 632	-506	-4 531	4 700	-1 153	1 322	2015				
	9301 Kummelnäs område F [9301]	25 579	-50 507	-24 928	-3 503	-36 496	-4 752	-77	-44 828	16 900	-23 928	-1 000	2016				
	9327 SV Lännersta 1A [9327]	29 605	-34 614	-5 009	-7 801	-8 422	-1 225	-419	-17 867	6 344	-4 548	-461	2015				
	9384 Lövberga [9384]	12 806	-18 328	-5 523	-4 820	-4 653	-659	-23	-10 154	4 504	-4 142	-1 380	2015				
	9397 SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]	0	-14 424	-14 424	-14 361	0	-63	0	-14 424	0	-13 800	-623	2015				
	9398 Blåmesvägen [9398]	12 195	-23 842	-11 647	-8 495	-5 897	-627	-23	-15 042	3 395	-10 532	-1 115	2014				
	9528 Älgö [9528]	182 670	-382 024	-199 354	-125 332	-136 043	-6 525	-5 717	-273 618	73 274	-182 984	-16 369	2016				
	9620 Stensö Udde [9620]	26 465	-10 875	15 590	-3 230	-2 221	-884	-230	-6 565	1 560	12 059	3 531	2014				
	9622 Trafikplats Hedvigslund (Skrubba-Lindalen och Ältabergsvägen) [9622]	14 400	-8 123	6 277	13 167	-337	-6 217	-336	6 277	0	577	5 700	2014				
	9624 Ältabergs verksamhetsområde [9624]	52 457	-67 635	-15 178	-18 190	-7 045	-54	-22 837	-48 125	0	-8 900	-6 278	2015				
	9625 Oxelvägen, pancentralen [9625]	5 967	-10 027	-4 060	-8 370	-75	385	0	-8 060	4 000	-5 560	1 500	2016				
	<b>Projekt under planläggning</b>																
	9104 Norra Skuru [9104]	76 897	-64 997	11 900	-15 045	-21 875	-4 394	-286	-41 600	12 000	10 250	1 650	2018				
	9215 Program Centrala Nacka [9215]	0	-18 529	-18 529	0	0	-18 529	0	-18 529	0	-13 249	-5 280	2014				
	9223 Program för Planiaområdet [9223]	1 000	-2 514	-1 514	0	0	-1 514	0	-1 514	0	0	-844	-670	2015			
	9228 Studentbostäder Alphyddan [9228]	0	-6 755	-6 755	-3 336	-1 000	-2 113	-306	-6 755	0	0	-6 755	2018				
	9229 Studentbostäder Ektorp [9229]	2 000	-6 484	-4 484	-5 584	0	-900	0	-6 484	2 000	6	-4 490	2017				
	9302 Område G, del av Kummelnäs [9302]	13 000	-29 841	-16 841	-32	-28 017	-1 792	0	-29 841	13 000	-17 841	1 000	2018				
	9319 Område W (Lännersta 2) [9319]	58 093	-95 466	-37 373	-21 661	-28 147	-4 061	-5	-53 874	12 000	-35 465	-1 908	2019				
	9425 Verksamhetsområde Kil [9425]	0	-1 401	-1 401	0	0	-1 401	0	-1 401	0	-1 048	-353	2015				
	9428 Fågelstigen [9428]	9 618	-15 736	-6 118	115	-7 422	-1 011	0	-8 318	2 200	0	-6 118	2020				
	9531 Länghöjdöjen [9531]	26 494	-3 595	22 899	-138	-68	348	-343	-201	2 200	21 119	1 780	2016				
	9612 Ältadalen [9612]	105 993	-76 729	29 264	1 407	-19 315	-1 029	-999	-19 936	19 200	23 668	5 596	2021				
	9224 Allmänna anläggningar Saltsjögård [9224]	0	-1 448	-1 448	-748	0	-700	0	-1 448	0	0	-1 448	2016				
	9225 Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0	-1 036	-1 036	-387	0	-649	0	-1 036	0	0	-1 036	2016				
	9230 Nacka stad [9230]	0	-6 559	-6 559	0	0	-6 559	0	0	0	0	-6 559	2014				

**Projektkalkyl**

Ink/int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar och VA anläggningsavgifter).

Utg = projektets totala utgifter som kostnader för framtagandet av detaljplan, kostnader för byggandet av allmänna anläggningar o.s.v.

Netto = Ink/Int – Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.

**Nettoutgifter**

Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.

VA = Totala inkomster minus totala utgifter för VA.

Planläggning = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagandet av detaljplanen i projektet.

Mark = Totala utgifter för inlösen av mark och utgifter för förädling av försälda mark i projektet.

Summa netto utgifter = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggning + Mark) i projektet.

VA anläggningsavgifter = Avgifter vilken betalas av fastighetsägare för anslutning till kommunala VA.

Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutredovisas i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

9242910400 Norra Skuru [9104]

<b>Pågående fas</b>	Överprövning	
<b>Projekttyp</b>	Övrigt - blandat	
<b>Byggherre</b>	Enskilda fastighetsägare	
<b>Beslut startPM</b>	2003-01-07	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2005-01-01	75
<b>Detaljplan antagen</b>	2010-10-15	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2014-04-30	2010: 5
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2014-04-30	2011: 5
<b>Driftöverlämning</b>	2016-10-03	2012: 20
<b>Beslut projektavslut</b>	2018-01-01	
<b>Beskrivning</b>	Området består av ca 85 fastigheter varav ca 10 utgör kompletteringsfastigheter och är inte självständigt byggbara. Detaljplanearbete pågår, i syfte att medge byggrätt för permanentbostadshus. Terrängen är mycket kuperad. Förutsättningarna för att försörja området med kommunalt vatten- och avlopp, ordna angöring till fastigheterna och möjliggöra kompletteringsbebyggelse är i vissa lägen väldigt svårt. Kommunen kommer genom planen få möjlighet att sälja ett par stycketomter samt exploatering av två områden.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-26	
	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	● Planen har antagits men överklagades och prövas	Detaljplanen har överklagats vidare och ligger nu hos av mark- och miljödomstolen i dagsläget. Osäkert mark- och miljödomstolen. Tidplanen har förskjutits fortfarande hur lång tid det kan ta till laga kraft. ytterligare ett år med tanke på detta.
<b>Kostnad</b>	● Kostnaden för projekteringen har ökat. Även överklagandeprocessen har bidragit till ökade kostnader för administration mm. Samtidigt har en uppräkning av intäkterna från VA-anslutningsavgifterna till 2013 års taxa påverkat budgeten positivt.	Detta påverkar nettobudgeten positivt med ca 1,6 miljoner kr gentemot den tidigare beslutade budgeten.
<b>Produkt</b>	●	
<b>Lägesbeskrivning</b>	Fortfarande är det väldigt svårt att förutse hur lång tid det kan ta innan detaljplanen vinner laga kraft. Mark- och miljödomstolen väntas fatta beslut under våren 2014, därefter kan planen överklagas vidare till mark- och miljööverdomstolen om prövningstillstånd erhålls. Det är även väldigt osäkert hur höga kostnaderna kommer att bli för utbyggnaden av vägar och VA i området. Dock har vi sett under projekteringen att det är stora utmaningar förenade med utbyggnaden, framförallt när det gäller trapporna där det krävs stora ingrepp i privata konstruktioner. Detta kan medföra att genomförandet av dessa tar längre tid och blir betydligt kostsammare än vad vi budgeterat för.	

9242921500 Program Centrala Nacka [9215]

<b>Pågående fas</b>	Projekt- planering		
<b>Projekttyp</b>	Övrigt - blandat		
<b>Byggherre</b>			
<b>Beslut startPM</b>	2002-04-23	<b>Totalt antal lägenheter</b>	
<b>Startbeslut projekt</b>	2002-04-24		
<b>Detaljplan antagen</b>	2012-08-25	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>	
<b>Startbeslut genomförande</b>	2012-08-26		
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2012-08-27		
<b>Driftöverlämning</b>	2012-08-28		
<b>Beslut projektavslut</b>	2014-12-31		
<b>Beskrivning</b>	Projektet är en Fördjupad översiktplan över centrala Nacka. Målet är att utveckla Nacka till en attraktiv och långsiktigt hållbar stadsdel. Planarbetet ska förbättra sambanden mellan närliggande stadsdelar så att centrala Nacka ska upplevas som en helhet.		
För närvarande pågår en utredning om stadsbyggnadsvision och tunnelbana till Nacka som Nacka har initierat och kommer att färdigställas under slutet av kv 2 år 2011. Parallelt har dessutom gjorts en utredning om marknadsförutsättningar för bostäder och kontor/handel inom planområdet. Arbetet med FÖP kommer att återupptas efter sommaren år 2011.			
<b>Lägesrapport</b>	2013-12-21		
	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		Arbetet med fördjupad översiksplan för centrala Nacka avbröts på våren 2010 för att avvaka arbetet med den kommunräckande översiksplanen. Arbetet låg sedan stilla och återupptogs under 2013 i form av ett detaljplaneprogram.	Tidplanen har justerats så att Detaljplaneprogrammet ska antas på hösten 2014 och projektet avslutas i december samma år.
<b>Kostnad</b>		Den gällande budgeten på drygt 13,2 mkr fastställdes i februari 2010 då planerna var att genomföra samråd med framtaget förslag till fördjupad översiksplan. Sedan den fördjupade översiksplanens lagts på is ändrades projektets namn till Nacka stad och kom att användas för diverse stadsutvecklingsutredningar, t.ex. tunnelbana till Nacka, Kvarnholmens trafikplats och olika exploateringsberäkningar. Nedlagda kostnader i projektet t o m mars 2013 var 15,0 mkr. Kostnaden för att slutföra arbetet i form av ett detaljplaneprogram har beräknats till ytterligare 3,5 mkr.	Nettobudgeten för projektet ökas med -5,3 milj. t gentemot tidigare beslutad budget
<b>Produkt</b>			
<b>Lägesbeskrivning</b>	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2013-03-26 att arbetet med fördjupad översiksplan för centrala Nacka skulle slutföras som ett detaljplaneprogram. Under 2013 har arbetet koncentrerats till en analys av nya förutsättningar inom olika områden och behov av kompletterande utredningar. Ett antal utredningar har också beställts. För närvarande pågår arbete med att ta fram ett förslag till detaljplaneprogram. Samråd om programmet bör kunna genomföras under 2:a kvartalet 2014.		

9242921700 Lokomobilvägen hyresräatter [9217]

<b>Pågående fas</b>	Utbyggnad		
<b>Projekttyp</b>	Markanvisning		
<b>Byggherre</b>			
<b>Beslut startPM</b>	2010-05-03	<b>Totalt antal lägenheter</b>	
<b>Startbeslut projekt</b>	2010-05-06	122	
<b>Detaljplan antagen</b>	2013-04-15	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>	
<b>Startbeslut genomförande</b>	2013-05-25	2014:60	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2013-11-05	2015:62	
<b>Driftöverlämning</b>	2015-06-30		
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-09-30		
<b>Beskrivning</b>	<p>Syftet med projektet är att skapa förutsättningar för att bygga arkitektoniskt attraktiva och energieffektiva hyresräatter på ett kommunägt markområde vid Lokomobilvägen. Byggnaderna ska placeras vid gatorna samt runt en bostadsgård uppe på berget där bergsknallen i mitten ska sparas. Syftet är vidare att länka samman bebyggelsen i Nacka Strand med bebyggelsen i Jarlaberg. Bostäderna är planerade att upplåtas med tomträtt. Bebyggelsen planeras till 4-6 våningar och antalet lägenheter till ca 122 stycken.</p> <p>Projektet inleddes med en markanvisningstävling där Wallenstam röstades fram som vinnare. Det vinnande förslaget "Följa Berg" har tagits fram av Semrén &amp; Månsson arkitekter.</p> <p>De allmänna anläggningar som planeras byggas är en gångbana som kommer sträcka sig runt planområdet och ansluta till de hus som har direkt angöring mot gatan.</p>		
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-15		
Tid	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	<span style="color: red;">●</span>	Utbyggnad av allmänna anläggningar har förskjutits framåt i tid pga samordningen med Wallenstams utbyggnad av lägenheterna. Därmed har även planerat avslut skjutits framåt med ca ett halvår från tidigare angivet sommar 2015.	Projektets tidsplan har ändrats till projektavslut i november 2015
Kostnad	<span style="color: green;">●</span>	Kostnaderna har ökat med ca -700tkr, varav 600tkr är entreprenadkostnad för upprättande av ytterligare förbindelsepunkt för VA och 100 tkr är interna resurskostnader (nedlagd tid) i projektet. Inkomster/intäkter har ökat med ca +2030tkr, varav 1,5 mkr är höjd VA-anläggningsavgift pga ny VATaxa 2014, 600 tkr är inkomster från Wallenstam pga kostnaden för ytterligare förbindelsepunkt VA minus -70000 pga minskad inkomst för planavgiften.	Projektets nettobudget har ändrats med ca + 1 330tkr tkr gentemot tidigare beslutad budget.
Produkt	<span style="color: green;">●</span>		
<b>Lägesbeskrivning</b>	Under hösten 2013 har arbete pågått med tomträtsavtal, bygglov och utbyggnads-PM samt detaljprojektering. Godkännandebeslut finns nu för tomträtsavtal och bygglov, och när bygglov vunnit laga kraft kan tomträtsavtal sluttgiltigt tecknas. Detaljprojektering har färdigställts och arbete med upphandling av kommunens gångbana och VA-arbeten ska påbörjas. Utbyggnadsstart för Wallenstams arbeten sker till våren 2014 med spadtag på plats. Beräknat avslut för projektet är höst 2015.		

9242930100 Kummelnäs område F [9301]

<b>Pågående fas</b>	Utbyggnad	
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Enskilt huvudmannaskap	
<b>Byggherre</b>	Enskilda fastighetsägare	

<b>Beslut startPM</b>	2003-05-05	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2006-10-25	
<b>Detaljplan antagen</b>	2009-02-02	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2010-02-28	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2012-08-20	
<b>Driftöverlämning</b>	2014-08-29	2012:3
<b>Beslut projektavslut</b>	2016-09-01	2013:12 2014:14 2015:12 2016:8

**Beskrivning** Förnyelseområde med ca 146 fastigheter planläggda med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Ca 20 fastigheter tillkommer genom delning och avstyckning. Av dessa är två av styckningar från kommunens mark planerade. Marken är nu naturmark. Tomt för förskola tillskapas utöver det på naturmark. Utbyggnad av VA-ledningar i Solviksvägen samordnas med Värmdö kommuns utbyggnad av huvudavloppssledning till Käppalaverket på Lidingö. Avtal med vägföreningen angående villkor för VA-utbyggnaden har skrivits. Sågsjöbadet har skiljs ur som ett eget planområde med kommunalt huvudmannaskap och är utfört. VA-utbyggnaden i området beräknas påbörjas i våren 2013 och avslutas augusti 2014

**Lägesrapport** 2014-01-23

	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	●	Entreprenaden har nu kommit halvvägs. Två av vägarna med VA är slutbesiktigade.	ingen åtgärd
		Entreprenaden pågår t o m augusti 2014. Ingen förändring av sluttiden	
<b>Kostnad</b>	●	En budgetjustering behövs i kostnader p g a felsummering	Detta påverkar nettobudgeten -1mkr gentemot tidigare beslutat budget.

**Produkt**

**Lägesbeskrivning** Detaljplan för Sågsjöbadet med tillhörande parkering har vunnit laga kraft. Utbyggnad av VA i Solviksvägen har genomförts tillsammans med utbyggnad av Värmdös huvudledning för spillovatten. En del av området VA-försörjs från Kummelnäsvägen. VA har även byggts ut längs en del av denna väg. Uprustning av Sågsjöbadet har utförts. Parkeringsplats till badet ska byggas. Projektör av VA vägutbyggnad (kritiska sträckor) har handlats upp i slutet av augusti 2011. Projekteringshandlingar för Djupadalsvägen är klara. Utbyggnaden av Djupadalsvägen kommer att ske våren 2013. Enligt genomförandeavtal ska Kummelnäs vägförening bygga ut vägarna innan kommunen lägger ner VA. Kommunen börjar tidigast januari 2013 att lägga ner VA. Entreprenaden för område F kommer att handlas upp under december 2012. Entreprenaden kommer att pågå t o m augusti 2014. Utbyggnaden pågår på Badhusvägen. Vägföreningen har inte gjort en förrättning enligt detaljplanen och inte följt detaljplanens krav på vägens hållfasthet. Detta innebär merarbete för kommunen och kvalitetsförsämring för de boende.

0242930200 Område G, del av Kummelnäs [9302]

<b>Pågående fas</b>	Detaljplanering, genomförande förberedelser	
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Enskilt huvudmannaskap	
<b>Byggherre</b>	Enskilda fastighetsägare	
<b>Beslut startPM</b>	2001-06-13	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2008-08-01	55
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-03-17	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2014-12-01	2014:20
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2016-08-01	2015:20
<b>Driftöverlämning</b>	2018-04-01	2016:10
<b>Beslut projektavslut</b>	2018-11-01	2017:5
<b>Beskrivning</b>	Förnyelseområde med ca 125 fastigheter i realiteten. I verkligheten fler men flera är små obebyggbara smäsnuttar. Många tomter är relativt små. Det är osäkert om den kommunala marken kan utnyttjas till tomt. Ej medräknat i detta skede. Detaljplanen omfattar inte Kummelnäsvägen eller Vikingshillsvägen. Vikingshillsvägen sköts av kommunen till skillnad från övriga vägar i området. Avsikten är att dessa vägar i viss mån ska belasta området kostnadsmässigt. Vare sig intäkter eller utgifter för detta är medtagna här. Däremot är kostnader för VA i dessa vägar medtagna, till hälften i Kummelnäsvägen. Utbyggnad VA-ledningar måste samordnas med ombyggnad Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen. Utbyggnad förutsätter att detaljplan(er) för Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen är antagna och att avtal med vägförening tecknas.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-23	
<b>Tid</b>	<p><b>Status</b>  <b>Orsak</b></p> <p>Många olika delaktiviteter planeras dra ut på tiden såsom överklagan av detaljplan, beslut från lantmäterimyndigheten som även kan överklagas, VS-anläggningen under 3 kvartalet 2016. utbyggnad av vägarna i vägföreningens regi och synkroniseringen mellan väg och VS-utbyggnad.</p>	<b>Åtgärd</b>
<b>Kostnad</b>	 <p>Anslutningsavgifterna för området har räknats upp till 2014 års nivå.</p>	Detta påverkar nettobudgeten med + 1000 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
<b>Produkt</b>	 <p>Ingen förändring i produkten.</p>	Ingen förändring i produkten.
<b>Lägesbeskrivning</b>	<p>Kummelnäs vägförening har skrivit under genomförandeavtalet. Tekniska nämnden förväntas ta beslut om avtalet den 21 januari 2014. Kommunfullmäktige kan då anta detaljplanen den 17 mars 2014. Planen överklagas med stor sannolikhet.</p> <p>Lantmäterimyndigheten behöver ta beslut om både inlösen av allmän plats och bildande av sektion för uttag av kostnader för upprustning av vägarna när detaljplanen har vunnit laga kraft.</p> <p>Vägföreningen ska rusta upp vägarna i egen regi. När vägarna är klara bygger kommunens entreprenör ut vatten- och spillvattenanläggningen (VS). Byggstart för utbyggnad av VS förväntas ske under 3 kvartalet 2016.</p>	

9242931900 Område W (Lännersta 2) [9319]

<b>Pågående fas</b>	Detaljplanering, genomförande- förberedelser		
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap		
<b>Byggherre</b>	Enskilda fastighetsägare		
<b>Beslut startPM</b>	2005-01-10	<b>Totalt antal lägenheter</b>	
<b>Startbeslut projekt</b>	2009-01-01	40	
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-06-10	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>	
<b>Startbeslut genomförande</b>	2015-05-01	2015:6	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2015-10-31	2016:6	
<b>Driftöverlämning</b>	2017-06-01	2017:3	
<b>Beslut projektavslut</b>	2019-06-01	2018:2	
<b>Beskrivning</b>	Förnyelseområde i Lännersta med ca 120 fastigheter. Inom området ligger Gammeludden som utgör arbetsplatser. Syftet med planen är att bygga ut vägarna, VA, strandpromenad och gångbanor samt gångstigar i kulturreservat i området och bevara kulturhistoriska intressen. Kalkylen innefattar utbyggnad av va-nätet och upprustning av vägarna samt utbyggnad av strandpromenaden. Huvudmanaskapet för vägarna blir kommunalt.		
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-26		
	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		Utställning pågick 19 maj-22 juni. Länsstyrelsen har ännu inte lämnat yttrande över strandskyddsupphävande vilket medför att antagandet av planen tidsförskjuts. Antagande av planen och beslut om gatukostnader beräknas till juni 2014.	Antagande av detaljplanen och beslut om gatukostnader beräknas till juni 2014. Därefter kommer planen med all säkerhet att överklagas vilket medför ytterligare tidsförkutning med 1-2 år.
<b>Kostnad</b>		Då tidplanen förskjuts framåt medför detta att kostnaderna för projektledningen har ökat med - 280 tkr. Arbetet med detaljplanen och gatukostnaderna har ökat med -340 resp -300 tkr. Den omfattande projekteringen för bl a strandpromenaden och parkvägar har ökat med - 980 tkr. Totalt kostnadsökning - 1,9 mkr	Detta påverkar nettobudgeten med -1,9 mkr gentemot tidigare beslutat budget.
<b>Produkt</b>			
<b>Lägesbeskrivning</b>	Utställningen av planen och gatukostnaderna är avslutade. Plan och gatukostnader beräknas bli antagna under sommaren 2014. Synpunkter på utställning bearbetas till antagandehandlingarna. Därefter väntas planen bli överklagad.		

9242932700 SV Lännersta 1A [9327]

<b>Pågående fas</b>	Projektavslut	
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap	
<b>Byggherre</b>	Enskilda fastighetsägare	
<b>Beslut startPM</b>	1991-11-13	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	1991-11-14	63 nya byggrätter
<b>Detaljplan antagen</b>	2000-05-29	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2001-06-20	Utfall 2005-2012:
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2001-06-21	57
<b>Driftöverlämning</b>	2007-09-17	Prognos 2013-2021:
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-06-30	6
<b>Beskrivning</b>	Detaljplanen omfattar totalt 98 fastigheter för småhusändamål varav 63st var nya byggrätter. Av dessa återstår 6st fastigheter för ny bebyggelse. Kommunen är huvudman för gator och VA-ledningar. Färdigställandet av de återstående arbeten med allmänna anläggningar(en dagvattenledning) förväntas avslutas under 2013. Fakturering av gatukostnadsersättning har skett under 2:a halvåret 2009. Fyra betalningsärenden är föremål för juridisk tvist.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-27	
	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	● Tiden för projektavslut osäker då domstolsärenden för gatukostnader kvarstår samt framskjuten. inkassoärende gällande optofiberutbyggnad vilket är svåra att tidsätta.	Tidplanen uppdaterad och tidpunkten för projektavslut
<b>Kostnad</b>	● Projektet har dragit ut på tiden på grund av gatukostnadsärenden, överklaganden av strandskyddsdispens mm, i och med detta har de administrativa kostnaderna ökat med ca 500 tkr.	Påverkar nettobudgeten med ca -500 tkr gentemot tidigare beslutad budget.
<b>Produkt</b>	●	
<b>Lägesbeskrivning</b>	Återstående delar av projektet gäller domstolsärenden för gatukostnader, inkassoärende för optofiberutbyggnad.	

## 9242938400 Lövberga [9384]

<b>Pågående fas</b>	Projektavslut	
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap	
<b>Byggherre</b>	Enskilda fastighetsägare	
<b>Beslut startPM</b>	2000-09-11	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2007-06-01	14
<b>Detaljplan antagen</b>	2007-06-02	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2007-06-03	2008: 8
<b>Beslut utbyggtnadsPM</b>	2010-09-20	2009: 4
<b>Driftöverlämning</b>	2013-02-28	2010: 2
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-06-30	
<b>Beskrivning</b>	Förnyelseområde. Några fastigheter bildas genom avstyckning. Normalt planförfarande. Ca 35 fastigheter. Enskilt huvudmannaskap vägar före detaljplanläggning. Kommunalt VA med LTA-system.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-20	
<b>Tid</b>	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>
		
<b>Kostnad</b>		Beslutet om nivån på gatukostnadsersättningen från dec 2012 är föremål för prövning i förvalningsrätten och fortfarande pågår diskussioner med fastighetsägare samt med entreprenören . Allt detta har bidragit till ökade kostnader för bl.a. byggledning och administration.
<b>Produkt</b>		
<b>Lägesbeskrivning</b>	Fortfarande är gatukostnaderna samt vägarnas utformning föremål för diskussion med flera fastighetsägare. Merparten av gatukostnadsersättningarna har erlagts. Tidpunkten för projektavslut kan dock inte förväntas inträffa förrän tidigast hösten 2014.	

## 9242939700 SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]

<b>Pågående fas</b>	Utbyggnad		
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap		
<b>Byggherre</b>	Nacka kommun		
<b>Beslut startPM</b>	1991-11-13	<b>Totalt antal lägenheter</b>	
<b>Startbeslut projekt</b>	2001-01-01		
<b>Detaljplan antagen</b>	2002-06-05	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>	
<b>Startbeslut genomförande</b>	2004-12-16		
<b>Beslut utbyggtnadsPM</b>	2012-08-20		
<b>Driftöverlämning</b>	2015-01-30		
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-06-30		
<b>Beskrivning</b>	Utbyggnad av del omfattande ca150m av strandpromenad. Två fastighetsägare berörda av marklösen. Marklösenbelopp slutligt fastställt av Mark- och miljööverdomstolen 20120320.		
<b>Lägesrapport</b>	2014-02-02		
<b>Tid</b>	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>	
	Projektet har startat upp igen med ny projektledare och tidplanen har uppdaterats för att rådande förutsättningar gälla från nu och framåt med de delar som återstår.	Tidplanen framskjuten mot tidigare, så den passar	
<b>Kostnad</b>		Projektet har tagit omtag med ny projektledare. Resursplaneringen uppdaterad för att kompensera det utfall som redan finns samt för de arbeten som återstår. Delprojekt från projekt 9327 återuppbryggnad av ångbåtsbrygga flyttad till detta projekt. Bekostas av de som raserade bryggan, för kommunen tillkommer kostnader för nedlagd tid, uppskattad till ca 40h. Budget justerad för kommande projektering av strandpromenad och utbyggnad efter det utfall som finns i projektet.	Detta påverkar nettobudgeten med ca -620 tkr gentemot tidigare beslutad budget.
<b>Produkt</b>			
<b>Lägesbeskrivning</b>	Lösning för privata anläggningar på kommunal mark är under diskussion, där efter väntar projektering under nya förutsättningar och där efter utbyggnad.		

## 9242939800 Blåmesvägen [9398]

<b>Pågående fas</b>	Projektavslut	
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap	
<b>Byggherre</b>	Enskilda fastighetsägare	
<b>Beslut startPM</b>	2000-09-13	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2000-09-14	12
<b>Detaljplan antagen</b>	2005-04-07	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2005-04-08	2007: 4
<b>Beslut utbyggtnadsPM</b>	2010-09-20	2008: 4
<b>Driftöverlämning</b>	2012-06-15	2009: 4
<b>Beslut projektavslut</b>	2014-06-17	
<b>Beskrivning</b>	Förnyelseområde innehållande 44 st fastigheter. Va-ledningar finns delvis utbyggda i området. 8 fastigheter är redan va-anslutna. Gatukostnadsutredning ska göras. Detaljplanen vann laga kraft dec 2006. Projektering är påbörjad i feb-08 och gatukostnadsutredning skall göras parallellt.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-26	
	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		Utbyggnaden av väg och VA är färdig. Projektet förväntas avslutas våren 2014.
<b>Kostnad</b>		Utbyggnadskostnaden har blivit högre än budgeterat och de administrativa kostnaderna har miljoner kr gentemot tidigare beslutad budget. Detta betyder att kostnaderna totalt ökat med en dryg miljon kr jämfört med senaste budget.
<b>Produkt</b>		
<b>Lägesbeskrivning</b>	Vägar och VA är både färdigbyggda och garantibesiktigade. Gatukostnaderna är debiterade och erlagda. Projektavslut sker under våren 2014.	

## 9242952800 Älgö [9528]

<b>Pågående fas</b>	Utbyggnad	
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap	
<b>Byggherre</b>	Enskilda fastighetsägare	
<b>Beslut startPM</b>	1996-02-01	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	1996-02-02	400
<b>Detaljplan antagen</b>	2006-12-12	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2006-12-13	2011:5
<b>Beslut utbyggtnadsPM</b>	2009-11-30	2012:5
<b>Driftöverlämning</b>	2014-12-18	2013:30
<b>Beslut projektavslut</b>	2016-12-31	2014:30
		2015:25
		2016:25
		2017:25
<b>Beskrivning</b>	Förnyelseområde med ca 540 fastigheter. Detaljplanen föreskriver att kommunen ska bygga ut VA och rusta upp vägarna. Sjövattenledning ska dras från Saltsjöbaden. VA-anslutningsavgifterna täcker inte kostnaderna utan ett underskott på ca 50 miljoner kr uppstår. Kommunen har beslutat jämka kostnaderna för vägupprustningen varför ett underskott på ytterligare ca 50 miljoner kr uppstår.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-27	
	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		

Utbyggnaden är indelad i 3 etapper på land, en parkentreprenad och en sjöledningsentreprenad till Pålnäsviken för vatten/spillvatten (totalt 5 etapper): Etapperna på land är: Älgövägen med lokalgator (E1) samt E2 och E3 som endast omfattar lokalgator.

#### Tidsplan

##### Etapp 1:

Utbyggnaden är genomförd, slutbesiktigad och överlämnad till huvudmännen Väg och VA.

##### Etapp 2:

Utbyggnaden är genomförd, slutbesiktigad och överlämnad till huvudmännen Väg och VA.

##### Etapp 3: Oförändrad

Sjöledningsentreprenad: Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning i sept 2012

Projektavslut: Oförändrat, dec 2016.

Aktuell preliminär tidsplan för utbyggnad på plats:

E1: Entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning i juni 2013

E2: Entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning i nov 2013

E3: färdigställande slutet av 2014.

Sjöledning: färdigställd höst 2012

Tidsplanen för projektavslutet (dec 2016) ligger kvar. Sjöledningen är färdigställd och slutbesiktning har genomförts.

VA-anläggningsavgift och faktura för gatukostnader har skickats ut till fastighetsägarna inom E1.

VA-anläggningsavgift har skickats ut till fastighetsägarna inom E2. Faktura för gatukostnader för fastighetsägare i E2 beräknas skickas ut i februari 2014.

VA-anläggningsavgift och faktura för gatukostnader beräknas skickats ut till fastighetsägarna inom E3 i dec 2014.

Gatukostnader för boende på Gåsö m.fl. öar kommer inte att faktureras förrän etapp 2 och etapp 3 är slutförda.

#### Kostnad



Utgifterna ökas med 22 370 tkr

Intäkterna ökas med 6 000 tkr

Totalt innebär det att nettobudgeten ändras med -16 370 tkr

### Utgifter

#### Fastighetsrättsliga kostnader

Revideringar har gjorts avseende förväntade ersättningar till fastighetsägare vars mark tas i anspråk för allmänna ändamål. Ersättningsnivåerna är mycket svåra att förutsäga i ett tidigt skede då de baseras på lantmäteriets värdering som i sin tur ändrats pga av ändrade taxeringsvärden och prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Gällande inlösen för vägar är i dagsläget endast etapp 1 förrättad/utbetalda och E2 och E3 återstår men en minskning av projektets kostnader med 3400 tkr görs nu. Samtidigt bedöms kostnaderna för ledningsräatter att minska med 300 tkr då att en ansökan om ledningsrätt har dragits tillbaka. Mark- och miljödomstolen har avkunnat dom gällande ersättning till fastighetsägare för inlösen av mark för allmän plats (natur) vid Fällströmsudden (Älgö 29:1). Tillsammans med fastighetsägarnas ombudskostnader ökar kommunens kostnader från tidigare budgeterade 440 tkr till 1020 tkr. Samtidigt har även kommunens ombudskostnader (Advokat Ann-Christine Johnsson och Forum fastighetsekonomi) ökat med totalt 700 tkr då inlösen för naturmark har blivit tämligen komplicerade domstolsmål (avser Älgö 5:1, 5:3 och 29:1). Projektledningskostnader för fastighetsrättsligt stöd har ökats med 2 000 tkr vilket har sin grund i att både mängden av ärenden och komplexiteten i ärendena vida överträffar det som var förväntat. Detta återspeglas även i kostnaden för lantmäteri förrättnings. Kostnaden för förrättningsarna bedöms att öka med 3 000 tkr för det statliga lantmäteriet och 130 tkr för det kommunala lantmäteriet.

Totalt ökar kostnadsnettot för fastighetsrättsliga konsekvenser av projektet med ca 2 500 tkr.

### Utbyggnad

Slutreglering för entreprenadetapp 1 (E1) är i de närmaste klar och föranleder en höjning av budgeten med 12 500 tkr varav 8 000 tkr avser ökade reglerbara mängder. Tilläggsarbeten (ÄTA) har ökat med 4 500 tkr.

För E2 bedöms kostnaden för tilläggsarbeten öka med 2 400 tkr

För E3 bedöms tilläggsarbeten kräva 2300 tkr ytterligare. Därtill saknas medel för två stycken allmänna bryggor (Ekholmen och Alfredsroviken) dessa bedöms öka kostnaden med ca 1 500 tkr. Bryggorna har funnits med tidigare som en ej prissatt del av kontraktet men har nu budgeterats. Byggledningskostnader bedöms öka med 600 tkr och projekteringskostnader med 500 tkr pga att många kompletteringar och oförutsedda problem måste lösas efter hand.

Totalt ökar kostnadsnettot för utbyggnaden (entreprenaderna mm) med ca 19 800 tkr

### Inkomster

Inkomsterna från VA-anslutningsavgifter bedöms öka med ca 6 000 tkr på grund av beslut om ny VA-taxa för 2014. (VA taxa +6 000 tkr)

**Produkt****Lägesbeskrivning**

Utbyggnaden av etapperna 1 och 2 är godkända vid slutbesiktning och såväl VA-anläggningarna som väganläggningarna är överlämnade från projektet till kommunens huvudmän och har tagits i drift.

Utbyggnad pågår för fullt inom etapp 3. Etapp 3 beräknas stå klar hösten 2014.

Sjöledningsentreprenaden är genomförd, slutbesiktigad och överlämnad till VA-huvudmannen.

Några fastighetsägare har överklagat läget för VA-anslutningspunkt till VA-nämnden. Två av dessa har fått rätt och kommunen har då tvingats att i efterhand anlägga VA-anslutningar till dessa. Arbetet har beställts som ÄTA-arbete. VA-enheten som har fått mycket merarbetet och även tvingats ta in juridiskt ombud för att bemöta överklagandena. Det är troligt att ytterligare överklaganden kommer att inkomma framöver.

Fakturering har genomförts gällande gatukostnaderna för fastigheter inom etapp 1. Många fastighetsägare har bestridit gatukostnaderna av olika orsaker. Arbetet med att besvara bestridandena pågår. I de ärenden där fastighetsägarna inte betalar kommer projektet/kommunen tvingas att stämma fastighetsägarna vid domstol. Många fastighetsägare har även begärt anstånd med betalningen av olika skäl. Arbetet med att behandla anståndsansökningarna tar mycket tid bl a på grund av att ofta är frågan om äldre och sjukliga personer som har problem med att bistå kommunen med erforderlig information. Faktureringen av gatukostnader för etapp 2 bedöms påbörjas i februari 2014 och för etapp 3 i årsskiftet 2014/2015..

För de berörda fastigheterna inom etapp 1 har statliga lantmäteriet nu fattat slutgiltigt ersättningsbeslut gällande inlöst mark vilket har överklagats av ett par fastighetsägare. Dessa överklaganden har ej avgjorts ännu. Slutgiltiga beslut avseende markinlösen för gator i etapp 2 kommer under våren 2014 etapp och för etapp 3 troligtvis under våren 2015. Statliga lantmäterimyndigheten ansvarar för värdering och förrättnings.

Gällande ersättning för inlöst mark för allmän plats natur/park har mark- och miljödomstolen avkunnat dom gällande inköp av 563 kvm tomtmark. MMD har höjde ersättningsbeloppet från 440 tkr till 650 tkr. Tillsammans med motpartens ombudskostnader uppgår kostnaden till drygt en miljon kronor och till detta skall ställas kommunens domstols- och förberedelsekostnader. Fastighetsägaren har överklagat domen till Mark- och Miljööverdomstolen.

Lantmäteriförrättnings pågår alltjämt för att lösa parkering för Gåsöbor i enlighet med detaljplanen. Detta arbete som hanteras av statliga lantmäteriet har visats sig vara svårt att lösa då det är många olika intressen som måste vägas in.

Arbetet med att slutligt reglera kostnader för etapp 1 är färdigt. Projektledning och byggledning har lagt ner mycket tid med att granska och förhandla entreprenörens redovisning och fått bort vissa poster men trots detta överskriden den slutliga entreprenadkostnaden den som budgeterades utifrån entreprenörens anbud. Det är viktigt att veta att alla mängder i kontrakten är reglerbara och det är alltså inte frågan om ett fast

pris. Att kostnaderna rusat i väg har många orsaker. De viktigaste är

1. Att entreprenören har fått göra om en del arbeten som den tidigare kontrakterade entreprenören (GBA) lämnat efter sig,
2. Att bergkvalitet och bergmängd har tvingat fram betydligt större bergschakter än vad som var projekterat och 3. Det stora lerskredet på Älgövägen som orsakat merkostnader både på land och i vatten med brygganläggningar.

9242953100 Lännbohöjden [9531]

<b>Pågående fas</b>	Detaljplanering, genomförande- förberedelser	
<b>Projekttyp</b>	Byggherremedverkan	
<b>Byggherre</b>	BoKlok Housing AB	
<b>Beslut startPM</b>	2008-02-11	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2009-02-01	84
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-06-01	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2014-07-27	2015:42
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2014-08-12	2016:42
<b>Driftöverlämning</b>	2016-01-05	
<b>Beslut projektavslut</b>	2016-08-31	
<b>Beskrivning</b>	<p>Projektet övergick hösten 2007 till ett exploateringsprojekt. Syftet med projektet är att ersätta befintligt skolområde 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. Arbetet med antagandehandlingar har pågått sedan dess</p>	
<b>Lägesrapport</b>	2014-02-02	
<b>Tid</b>	<span style="color: green;">●</span> <b>Status</b> Exploatör BoKlok följer tidplanen. Ärendet är på väg för antagande i KF för både planhandlingar och exploateringsavtal.	<b>Åtgärd</b> Ingen åtgärd
<b>Kostnad</b>	<span style="color: green;">●</span> <b>Orsak</b> Markpriset bestäms av den byggrätt och det pris per kvm BTA som erbjudits vid markanvisningstävling. 2900 kr/kvm ljus BTA upp till 10800 kvm. Inkomsterna för markförsäljningen ökar med 0,8 mkr, VA-intäkterna ökar med 0,6 mkr och intäkterna för planarbete ökar med +0,3 mkr då de i tidigare budget var för lågt räknat.	<b>Åtgärd</b> Detta påverkar nettobudgeten med +1,8 mkr gentemot tidigare beslutad budget.
<b>Produkt</b>	<span style="color: grey;">●</span>	
<b>Lägesbeskrivning</b>	Exploatören BoKlok helägt dotterbolag till Skanska har övertagit projektet. Exploatören BoKlok har för avsikt att hålla tidplanen som tidigare exploatör utlovat. Exploateringsavtal mellan kommunen och BoKlok kommer att undertecknas innan planen vunnit laga kraft. Antagande handlingar för projektet och exploateringsavtal beslutas av KF första kvartalet 2014	

9242961200 Ältadalen [9612]

<b>Pågående fas</b>	Detaljplanering, genomförande- förberedelser	
<b>Projekttyp</b>	Övrigt - blandat	
<b>Byggherre</b>	NCC AB	
<b>Beslut startPM</b>	1998-08-24	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2009-11-02	215
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-09-01	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2015-03-02	2016:65
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2015-11-01	2017:50
<b>Driftöverlämning</b>	2019-01-25	2018:50
<b>Beslut projektavslut</b>	2021-02-01	2020:50
<b>Beskrivning</b>	Projektet ska pröva den framtida markanvändningen i Ältadalen. Program och detaljplan ska pröva ny bostadsbebyggelse samt förskola och äldreboende.	

Programmet som antogs av KS 2010-05-03 anger att ca 215 bostäder, i huvudsak i friliggande småhus kan byggas i planområdet. Programmet innehåller också ett äldreboende om ca 35 lägenheter och en ny förskola i närheten av Sigdridsborgs skola. I samband med att programmet antogs beslutade KS att detaljplanearbetet ska inledas med att ett hållbarhetsprogram tas fram.

Mark för ca 145 st friliggande villor har genom ett detaljplane- och markanvisningsavtal anvisats till NCC Construction Sverige AB. Avtalet beslutades i kommunstyrelsen 2007-06-04. Beslutet vann laga kraft 2009-05-04.

<b>Lägesrapport</b>	Programmet omfattar även en fastighet som ägs av Johan af Petersens och en fastighet som ägs av Vasakronan.		
<b>Lägesrapport</b>	2014-02-02		
<b>Tid</b>	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Kostnad</b>		Inga förändringar i tidplanen.	Inga förändringar av tidplanen.
<b>Produkt</b>	 Inga förändringar i produkten.		
<b>Lägesbeskrivning</b>	Projektet och de tre exploaterörerna försöker nå enighet och upprätta exploateringsavtal. Avtalen förväntas vara klara under 1:a eller 2:a kvartalet 2014. När exploateringsavtalen är klara kan detaljplanen antas av KF tillsammans med avtalen vilket förvänta ske under 3:e kvartalet 2014.		

9242962000 Stensö Udde [9620]

Pågående fas	Projektavslut	
Projekttyp	Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap	
Byggherre	Enskilda fastighetsägare	
Beslut startPM	2005-10-31	<b>Totalt antal lägenheter</b>
Startbeslut projekt	2010-02-28	Kommunala: 1
Detaljplan antagen	2012-04-16	Befintlig. 7
Startbeslut genomförande	2012-04-16	Nytillkommande
Beslut utbyggnadsPM	2012-06-29	Privata: 8
Driftöverlämning	2013-11-22	Befintliga. 1
Beslut projektavslut	2014-09-30	Nytillkommande
		<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
		2014:8
<b>Beskrivning</b>	Området Stensö udde ingick tidigare i detaljplanen för Stensövägen. Inför utställningen av detaljplanen togs området för Stensö udde bort från planen med anledning av oklar strandlinje pga. då pågående muddringsarbeten i intilliggande vik. Stensö udde utgör nu en egen detaljplan. Området är ett förnyelseområde som ska förses med kommunalt VA och gata. Nacka kommun äger större delen av det utbrutna planområdet. På kommunens mark kan 7 villafastigheter skapas för försäljning styckevis. Kommunen äger även en befintlig fastighet som i dagsläget är uthyrd, Älta 14:11.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-27	
	Status	Åtgärd
Tid	● Tidsplanen för projektavslut har inte förändrats sedan T1. Projektet fortgår enligt tidsplan.	Någon justering av tidsplanen har ej skett.
Kostnad	● Några större förändringar i budget på kostnadssidan har ej skett. På inkomstsidan har budget justerats med +3500 tkr då utförda markförsäljningar av kommunalägd mark visat sig bli högre än än förväntat.	Det har skett en positiv nettoförändring jämfört med T2 om ca 3500 tkr.
Produkt	●	
<b>Lägesbeskrivning</b>	Entreprenaden avseende gata och VA utbyggnad samt iordningställande av parkanläggningar har avslutats med godkänd slutbesiktning. Driftsöverlämnande har skett från projektet till kommunens huvudman. Arbete med fakturering av VA-anläggningsarbeten och gatukostnadsersättningar pågår. När ersättningar inkommit kan projektet avslutas.	

0242962200 Trafikplats Hedvigslund (Skrubba-Lindalen och Ältabergsvägen) [9622]

<b>Pågående fas</b>	Utbyggnad	
<b>Projekttyp</b>	Infrastrukturinvestering	
<b>Byggherre</b>	Vägverket	
<b>Beslut startPM</b>	2008-06-02	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2008-06-03	0
<b>Detaljplan antagen</b>	2010-05-24	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2011-03-17	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2011-05-02	
<b>Driftöverlämning</b>	2013-12-20	
<b>Beslut projektavslut</b>	2014-12-02	
<b>Beskrivning</b>	Huvudsyftet är att åstadkomma en ny trafikplats i anslutning till vägporten under Tyresövägen och på så sätt skapa förutsättning för utveckling av områden i Nacka, Stockholm och Tyresö kommun.	
	<p>Trafikplatsen berör både Stockholm, Tyresö och Nacka varför arbetet sker gemensamt av kommunerna. Finanseringen sker utifrån en fastlagd kostnadsfördelning mellan kommunerna. Nackas del finansieras genom bidrag från de exploateringsprojekt som har nytta av trafikplatsen. Trafikverket har byggt ut trafikplatsen men Nacka är inte nöjda med dagvattenlösningen och har därför inte tagit över anläggningarna. Pga dagvattenlösningen håller Nacka inne med drygt 800 000kr av medfinansieringen.</p> <p>Ursprungligen ingick även en ny gång- och cykelväg längs Ältbergsvägen i projektet, och ett reviderat start-PM antogs i februari 2010, för att möjliggöra planläggning för handel/verksamheter vid korsningen Ältavägen - Ältbergsvägen. GC-väg är numera ett separat projekt 9628</p>	
<b>Lägesrapport</b>	2014-02-03	
	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		
<b>Kostnad</b>		Enligt tidigare beslut skulle kommunen bidra med 23,5 mkr till trafikverket för byggnationen av Hedvigslunds trafikplats. Denna kostnad var tänkt att finansieras av markförsäljningar i andra stadsbyggnadsprojekt. På grund av förändrade redovisningsregler gällande bidrag till infrastrukturella investeringar från staten får kommunen inte se dessa investeringar som ett stadsbyggnadsprojekt. Denna typ av bidrag särredovisas som en egen investering med annan avskrivningstid.  I och med att projektet inte längre ska bära kostnaderna för investeringsbidraget finns ej något finansieringsbehov från andra projekt genom markförsäljningar. De markförsäljningar som redan har genomförts är redan bokförda och kan inte ändras däremot kommer återstående markförsäljningar att beräknas i respektive projekts budget som ökade intäkter. Prognosén för markförsäljningar från projekt 9612 var 7,7 mkr och 10,1 mkr från projekt 9624.  Konsekvensen av dessa förändringar blir att prognosén för kostnaderna och intäkterna minskar med 23,5 mkr respektive 17,8 mkr i projektet vilket ger en nettoförändring om 5,7 mkr. Projektets totala nettoresultat blir +6,2 mkr.
<b>Produkt</b>		
<b>Lägesbeskrivning</b>	Trafikverket har byggt ut trafikplatsen, invigdes november 2012. Nacka är ej nöjda med hur dagvattensystemet utförts och har ej tagit över ansvaret för trafikplatsen. Dagvattnet är ej åtgärdad,	

9242962400 Ältabergs verksamhetsområde [9624]

<b>Pågående fas</b>	Utbyggnad	
<b>Projekttyp</b>	Övrigt - blandat	
<b>Byggherre</b>		
<b>Beslut startPM</b>	2007-03-26	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2008-02-01	0
<b>Detaljplan antagen</b>	2009-12-14	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2009-12-22	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2011-04-27	
<b>Driftöverlämning</b>	2013-09-30	
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-12-31	
<b>Beskrivning</b>	<p>Ältabergs verksamhetsområde ingår i tippavtalet mellan Nacka kommun och NCC Roads AB. Området är planerad för verksamheter - industri, kontor och en mindre del för handel t ex blomsterbutik, kiosk eller lunchrestaurang. En värdig infart till Storkällans kyrkogård ska också skapas genom detaljplanen. Nacka kommun genomför planen i egen regi och säljer sedan tomter för verksamheter enligt detaljplanen. Allmänna anläggningar bekostas av kommunen. Projektet finansieras genom försäljning och tomträttsavgålder av tomterna. Projektet Ältabergs verksamhetsområde ska bidra med ca 9.5 Mkr till nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen / LÄSK.</p>	
<b>Lägesrapport</b>	2014-02-02	
<b>Tid</b>	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>
Tid	●	Enligt beslut i utbyggnads-pm för ny gc-väg har utbyggnaden för denna senarelagts. Ny preliminär utbyggnadstid för gc-väg planeras 2:a - 3:e kvartal 2014.
Kostnad	●	Kostnaderna har ökat totalt 6.7 Mkr varav 3.5 Mkr för ny gc-väg utmed Grustagsvägen söderut, 2.7 Mkr för slutlig mängdreglering av entreprenaden samt 0.5 mkr för projektledning. Intäkter för gatukostnader samt grovplanering tomtmark redovisas enbart för markförsäljningar och inte för tomträttsupplåtelser. Intäkten redovisas med 55 % av nedlagda kostnader, vilket motsvarar de sålda tomternas andel av totala tomtmarken. Enligt tidigare budget från år 2010 skulle projektet bidra till projekt Trafikplats Hedvigslund med 10,1 mkr genom markförsäljning. På grund av förändrade redovisningsregler gällande bidrag till infrastrukturella investeringar skall inte längre markförsäljningsintäkterna gå till att finansiera kostnader för trafikplats Hedvigslund. Förutom det har gamla prognoserna för markförsäljningsintäkterna ändrats p g a förändrade andelstal av fastigheter som såldes respektive överläts som tomträtter. Detta innebär att prognoserna för markförsäljningar kommer att vara oförändrad gentemot tidigare prognos.
<b>Produkt</b>	●	
<b>Lägesbeskrivning</b>	Utbyggnaden av kommunala anläggningar och grovplanering av tomtmark har avslutats under maj 2012. Slutbesiktning av anläggningar har skett den 23 maj 2012. Tomtförsäljning alt. tomträttsupplåtelse av tomter i området pågår. Etablering av 6 st företag har skett under 2012 och 8 st företag under 2013. Etablering av återstående 9 st företag pågår. Invigning av konsträlig utsmyckning har skett i juni 2013.	

**9242962500 Oxelvägen, panncentralen [9625]**

<b>Pågående fas</b>	Utbyggnad	
<b>Projekttyp</b>	Byggherremedverkan	
<b>Byggherre</b>	Wallenstam	
<b>Beslut startPM</b>	2010-04-28	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2010-08-26	130
<b>Detaljplan antagen</b>	2012-09-10	
<b>Startbeslut genomförande</b>	2013-11-02	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2013-11-08	2015:129
<b>Driftöverlämning</b>	2015-04-19	
<b>Beslut projektavslut</b>	2016-11-17	
<b>Beskrivning</b>	<p>Planområdet är beläget vid Oxelvägen i Stensö i Älta och omfattar ca 5100 m<sup>2</sup>. Det omfattar fastigheten Älta 26:1 och en del av fastigheten Älta 10:1. Älta 26:1 ägs av Wallenstam AB. Älta 10:1 ägs av Nacka kommun. Planområdet ligger på två olika nivåer. På den lägre nivån vid Oxelvägen ligger en panncentral från 1965, som inte längre är i bruk. Marken runt panncentralen är hårdgjord och plansprängd. Höjdskillnaden till den övre nivån där naturmarken på berget ligger är som mest 10-12 m, vilket innebär att panncentralen omges av närmast lodräta bergväggar på alla sidor utom mot gatan.</p> <p>Detaljplan vann laga kraft 2013 och tillåter tre åtta våningar höga bostadshus. Panncentralen är riven och ska ersättas av ett parkeringsgarage i tre våningar, som rymmer parkering för de nya bostäderna. Lägenheterna kommer attupplåtas som hyresrätter. Angöringsvägen kommer även att kunna användas för allmän gångtrafik. Kommunen bygger också en trapp från planområdet norrut ner till oxelvägen.</p>	
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-16	
<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	● Detaljplanen överklagades i oktober 2012 och vann laga kraft 30 maj 2013	
<b>Kostnad</b>	● Va taxan har höjts	Detta påverkar nettobudget med + 1500tkr
<b>Produkt</b>	●	
<b>Lägesbeskrivning</b>	Utbyggnad påbörjades i slutet av 2013. Inflyttningsberäkning till slutet av 2015	

**99922300 Program för Planiaområdet [9223]**

<b>Pågående fas</b>	Projektplanering	
<b>Projekttyp</b>	Byggherremedverkan	
<b>Byggherre</b>	Atrium LjungbergGruppen	
<b>Beslut startPM</b>	2012-09-14	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2012-09-14	
<b>Detaljplan antagen</b>	2012-09-14	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2012-09-14	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2012-09-14	
<b>Driftöverlämning</b>	2012-09-14	
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-05-31	
<b>Beskrivning</b>	Program för området inom och kring Kyrkviken samt utmed Planiavägen och området mellan Alphyddan och Finnorp i Östra Sickla. Syftet är att utveckla området med nya bostäder, kontor handel mm. Programmet avser ligga till grund för kommande detaljplaneprojekt.	
<b>Lägesrapport</b>	StartPM är godkänt i MSN 2012-12-12 och antogs i KS 2013-02-11	
<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	● planprogrammets startpm godkändes i KS i februari 2013.	3 månader senare än ursprunglig tidplan
<b>Kostnad</b>	Programmet beräknas antas i mars 2014.	
<b>Produkt</b>		
<b>Lägesbeskrivning</b>		

**99922400 Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]**

<b>Pågående fas</b>	Projekt- planering	
<b>Projekttyp</b>	Infrastrukturinvestering	
<b>Byggherre</b>	Nacka kommun	
<b>Beslut startPM</b>	2013-11-05	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2014-02-25	
<b>Detaljplan antagen</b>	2015-12-22	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2015-12-22	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2015-12-22	
<b>Driftöverlämning</b>	2016-12-23	
<b>Beslut projektavslut</b>	2016-12-30	
<b>Beskrivning</b>	Syftet med projektet är att vissa allmäntillgängliga anläggningar som för närvarande förvaltas genom enskilt huvudmannaskap ska överföras till kommunen i enlighet med gällande politiska beslut. StartPM är antaget.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-02-02	
	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		
<b>Kostnad</b>		Projektet begär budget för första gången i samband med T3 2013. Kostnaderna består av: Ny budget begärs i samband med T3 2013. Projektet behöver ca 1450 tkr i budget. Utredningar ca 400 tkr, interna kostnader ca 300 tkr, plankostnader ca 500 tkr och förrättningskostnader ca 250 tkr.
<b>Produkt</b>		
<b>Lägesbeskrivning</b>	Den tekniska undersökningen/tillståndsbedömningen är påbörjad. Dykinspektionerna som är den första delen är genomförda tack vare gynnsamt vinterväder.	

**99922500 Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]**

<b>Pågående fas</b>	Projekt- planering	
<b>Projekttyp</b>	Infrastrukturinvestering	
<b>Byggherre</b>	Nacka kommun	
<b>Beslut startPM</b>	2013-11-05	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2014-02-25	
<b>Detaljplan antagen</b>	2015-12-22	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2015-12-22	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2015-12-22	
<b>Driftöverlämning</b>	2016-12-23	
<b>Beslut projektavslut</b>	2016-12-30	
<b>Beskrivning</b>	Syftet med projektet är att vissa allmäntillgängliga anläggningar som för närvarande förvaltas genom enskilt huvudmannaskap ska överföras till kommunen i enlighet med gällande politiska beslut. StartPM är antaget.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-02-02	
	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		
<b>Kostnad</b>		Projektet begär budget för första gången i samband med T3 2013. Kostnaderna består av: Ny budget begärs i samband med T3 2013. Projektet behöver 1 mkr i budget. Utredningar ca 200 tkr, interna kostnader ca 200 tkr, plankostnader ca 500 tkr och förrättningskostnader ca 150 tkr.
<b>Produkt</b>		
<b>Lägesbeskrivning</b>	Den tekniska undersökningen/tillståndsbedömningen är påbörjad. Dykinspektionerna som är den första delen är genomförda tack vare gynnsamt vinterväder.	

99922800 Studentbostäder Alphyddan [9228]

<b>Pågående fas</b>	Detaljplanering, genomförande- förberedelser		
<b>Projekttyp</b>	Markanvisning		
<b>Byggherre</b>			
<b>Beslut startPM</b>	2012-12-12	<b>Totalt antal lägenheter</b>	
<b>Startbeslut projekt</b>	2014-01-31	240	
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-12-15	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>	
<b>Startbeslut genomförande</b>	2016-04-05	2018: 100	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2016-04-05	2019:140	
<b>Driftöverlämning</b>	2017-01-31		
<b>Beslut projektavslut</b>	2018-09-28		
<b>Beskrivning</b>	<p>Studentbostäder i Alphyddan.            SBC Bo och Hyris blev 2012 utvalda för att bygga studentbostäder efter en intresseanmälan och en detaljplan ska upprättas för att möjliggöra byggnation. Förslagen behöver omarbetas något med avseende på parkering och grönytor.            Totalt innehöll de två förslagen 250 lägenheter. Förslaget är omarbetat och innehåller idag ca 240 lägenheter.</p>		
<b>Lägesrapport</b>	2014-02-02		
Tid	Status	Orsak	Åtgärd
<b>Kostnad</b>		Projektet begär budget för första gången i samband med T3 2013. Plankostnader 2,1 milj kr, intäkter för tomträttsavgäld och anslutnings- och utbyggnad park 3,3 milj kr, utbyggnad VA 1,0 milj kr, fastighetsbildningsåtgärder 0,3 milj kr.	Ny budget begärs i samband med T3 2013. Även intäkter för tomträttsavgäld och anslutnings- och brukningsavgifter för VA tillkommer. Projektet inväntar optionsavtalet och därefter rapporteras en reviderad budget till T1 2014.
<b>Produkt</b>			
<b>Lägesbeskrivning</b>	Beslut om tidplan och budget för projektet tas i samband med T3 2013. Även intäkter för tomträttsavgäld och anslutnings- och brukningsavgifter för VA tillkommer. Hela budgeten finns inte med i dagsläget, då vi inväntar optionsavtalet. En reviderad budget tas upp i T1 när vi vet mer.		

99922900 Studentbostäder Ektorp [9229]

<b>Pågående fas</b>	Detaljplanering, genomförande- förberedelser		
<b>Projekttyp</b>	Markanvisning		
<b>Byggherre</b>			
<b>Beslut startPM</b>	2012-12-12	<b>Totalt antal lägenheter</b>	
<b>Startbeslut projekt</b>	2012-12-12	200	
<b>Detaljplan antagen</b>	2014-11-25	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>	
<b>Startbeslut genomförande</b>	2015-01-05	2016:100	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2015-03-15	2017:100	
<b>Driftöverlämning</b>	2016-12-19		
<b>Beslut projektavslut</b>	2017-08-28		
<b>Beskrivning</b>	Student och hyresbostäder i Ektorp. Planområdet angränsar till väg 222, Ektorpsvägen, Ektorpshemmet och Ektorps skola.		
		Byggvesta vann 2012 tävling om att bygga studentbostäder och plan ska upprättas för att möjliggöra byggnation som i huvudsak överensstämmer med det vinnande förslaget. Totalt innehöll förslaget 170 lägenheter. Förslaget är vidarearbetat och nu uppe i 200 lägenheter	
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-27		
Tid	Status	Orsak	Åtgärd
 	För att få plats med studentbostäderna tas en markparkering i anspråk och dessa p-platser behöver ersättas med kantstensparkering utmed gatan. Gatan byggs om och förses med gc-väg i enlighet med cykelplanen. Detta medför ökade kostnader för ombyggnation med -4500 tkr. Utgiften kompenseras av framtida intäkter i form av tomträttsavgäld.		Detta påverkar beslutad budget med -4 500 tkr
<b>Produkt</b>			
<b>Lägesbeskrivning</b>	Detaljplan var på samråd hösten 2013		

99923000 Nacka stad [9230]

**Pågående fas****Projektyp** Byggherremedverkan  
**Byggherre** Nacka kommun

<b>Beslut startPM</b>	2013-03-01	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2013-03-01	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Detaljplan antagen</b>	2013-03-01	
<b>Startbeslut genomförande</b>	2013-03-01	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2013-03-01	
<b>Driftöverlämning</b>	2013-03-01	
<b>Beslut projektavslut</b>	2014-09-29	
<b>Beskrivning</b>	Samordningsprojektet för arbetet med tät och blandad stad på västra Sicklaön	
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-28	
<b>Tid</b>	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Kostnad</b>	 	Budgeten för detta projekt är en väldigt grov uppskattning då uppdrag och omfattning ännu inte är bestämt.  Upparbetede kostnader under 2013 som ingår uppgår till ca 1,1 miljoner. Varav 500 tkr hänförlig till strukturplanen som togs fram under hösten.  Budgeten som nu läggs fram är tänkt att täcka kostnader för 2014, övergripande samordnings- och planeringskostnader, dvs intern tidskrivning för ca 3.600 tkr samt den fördjupade strukturplanen som ingår med 850 tkr och konsultkostnader uppskattade till 1.000 tkr
<b>Produkt</b>		I arbetet med budgeten har det förutsatts att den skall revideras under året då uppdrag och omfattning bestämts.
<b>Lägesbeskrivning</b>	Projektet befinner sig i tidig planeringsfas där det inte är beslutat vad dess uppgift kommer att bli.	

99942500 Verksamhetsområde Kil [9425]

<b>Pågående fas</b>	Detaljplanering, genomförande- förberedelser		
<b>Projekttyp</b>	Byggherremedverkan		
<b>Byggherre</b>	Fastighets AB L.E. Lundberg		
<b>Beslut startPM</b>	2012-02-16	<b>Totalt antal lägenheter</b>	
<b>Startbeslut projekt</b>	2012-10-04		
<b>Detaljplan antagen</b>	2013-09-28	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>	
<b>Startbeslut genomförande</b>	2013-09-28		
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2013-09-28		
<b>Driftöverlämning</b>	2013-09-28		
<b>Beslut projektavslut</b>	2015-02-01		
<b>Beskrivning</b>	<p>Ett samarbetsprojekt med Värmdö kommun där projektet ska upprätta ett planprogram som ska ligga till grund för beslut om det är lämpligt att gå vidare med en detaljplan för området.</p> <p>I planprogrammet utredes bl.a. möjligheterna för verksamhetsområde för småindustrier, biogasanläggning, avfallsanläggning, bussdepå, bussupställning, bilparkering och vindkraftverk. Inga bostäder eller handel ska finnas inom området.</p>		
<b>Lägesrapport</b>	2014-01-23		
	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		Det har tagit mycket längre tid än planerat att arbeta in alla inventeringar i programförslaget och anpassa det till rådande förutsättningar. Framförallt är det stora och skyddsvärde naturobjekt. Flera stora frågor är fortfarande oklara såsom återvinningscentral och bussdepå.	Tidplanen förskjuts ca 7 månader med planerat arbete under 2 kvartalet 2014 med ett projektavslut under 1 kvartalet 2015.
<b>Kostnad</b>		Projektets kostnader har ökat. Framförallt är det timmar för interna resurser som har ökat men det har även krävts fler undersökningar och inventeringar än planerat.	Detta påverkar nettobudget med - 350 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
<b>Produkt</b>		Ingen förändring av produkten. Projektet undersöker fortfarande vilka olika verksamheter och anläggningar som är mest lämpade inom området.	Ingen förändring av produkten.
<b>Lägesbeskrivning</b>	<p>Alla inventeringarna har arbetats in i programförslaget. Det fanns många rödlistade arter och andra skyddsvärda objekt inom området. Förslaget är i princip klart och håller på att synkroniseras med Värmdö.</p> <p>Markägarna är fortsatt tveksamma till hela projektet samtidigt som avfall har ändrat sig och vill placera en återvinningscentral inom området. Förhandlingar pågår med markägaren JM.</p> <p>Frågan om Björknäs bussdepå och en ev. ny depå inom området är fortfarande oklar.</p>		

99942800 Fågelstigen [9428]

<b>Pågående fas</b>	Detaljplanering, genomförande- förberedelser	
<b>Projekttyp</b>	Förnyelseområde - Huvudmannaskap ej bestämt	
<b>Byggherre</b>	Nacka kommun	
<b>Beslut startPM</b>	2013-11-05	<b>Totalt antal lägenheter</b>
<b>Startbeslut projekt</b>	2013-12-12	
<b>Detaljplan antagen</b>	2016-12-31	<b>Antal lägenheter per år (år:antal lgh)</b>
<b>Startbeslut genomförande</b>	2018-01-31	
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2018-04-01	
<b>Driftöverlämning</b>	2019-10-01	
<b>Beslut projektavslut</b>	2020-07-01	
<b>Beskrivning</b>	Förnyelseområde. Projektet syftar till att planlägga området för permanent boende, förse området med kommunalt VA samt att rusta upp vägarna.	
<b>Lägesrapport</b>	2014-02-02	
	<b>Status</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>	● Ny tidplan i och med att projektet startade i november 2013.	
<b>Kostnad</b>	● Nytt projekt som fått godkänt Start-PM i november Projektets netto bedöms i dagsläget till -6,1 mkr. 2013. Första budgeten som går upp för beslut. Underskottet är i huvudsak hänförligt till större Kostnaderna består av kostnader för gata om 7,2 utbyggnadskostnader för VA än VA-intäkter. mkr, för VA om 7,5 mkr, planläggning skostnader om 1,2 mkr samt intäkter för VA om 2,2 mkr, och gatukostnadsersättning om 7,2 mkr. Budgeten är preliminär och kommer att revideras när planförslag finns och senare när projektering genomförs.	
<b>Produkt</b>	●	
<b>Lägesbeskrivning</b>	Arbete med detaljplaneläggning och gatukostnadsutredning pågår.	



# STADSBYGGNADSPROJEKT

Februari 2014

<b>Projektnamn</b>	<b>Område</b>	<b>Projektfas</b>	<b>Innehåll</b>	<b>Projektledare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Översiktsplaner och program</b>					
Program Nacka Strand [9220]	Centrala Nacka	Samråd	Bostäder/kontor	Sofia Rudenschöld Thuresson	
Planprogram Henriksdal [9219]	V Sicklaön, Henriksdal	Samråd	Bostäder, Verksamheter	Terese Karlqvist	
Program Centrala Nacka [9215]	Centrala Nacka	Samråd	Bostäder, infrastruktur	Sven Andersson	Tidigare FÖP. Görs klart som program
Fisksätra program [9538]	Fisksätra	Antaget	Infrastruktur, bostäder	Emma Färje Gustafsson	500-650 lgh
Saltsjöbadens centrum program [9541]	Saltsjöbaden	Startfas	Verksamhet, bostäder, infrastr.	Lena Nordenlöw	
Orminge Centrum [9387]	Orminge	Samråd	Bostäder, Infrastruktur	Johan Berggren	
Älta centrum Stensö, programöversyn [9627]	Älta	Samråd	Bostäder, centrum, förskola, idrott	Per Wilhelmsson	
Program för Planiaområdet [9223]	Sickla	Samråd	Handel, kontor, bostäder	Jenny Nagenius	

<b>Samordningsprojekt och övergripande projekt</b>					
Norra Boo samordning [9417]	Norra Boo	-	Förnyelseplanering	Fredrik Bengtsson	Samordningsprojekt
SÖ Boo Samordning [9419]	SÖ Boo	-	Förnyelseplanering	Sara Bolander	Samordningsprojekt
Tunnelbana till Nacka [9222]	Sicklaön	-	Infrastruktur	Yussuf Hassen	SL huvudman
Ny Skurubro [9410]	Sicklaön- Saltsjö Boo	Byggnation 2014-2017	Infrastruktur	Yussuf Hassen	Trafikverket huvudman
Kraftledning Norra Boo samordning [9424]	N Boo	-	Infrastruktur, nedläggning av ledning	Johan Håkansson	Samordningsprojekt för kraftledningen
Norra Sickla gemensamma anläggningar [9196]	NV Sicklaön	-	Infrastruktur	Sara Bolander	Samordningsprojekt
Södra Sickla gemensamma anläggningar [9195]	SV Sicklaön	-	Infrastruktur	Hannah Linngård	Samordningsprojekt
Verksamhetsområde Kil 1:1 [9425]	Insjön/Kil	Startfas	Verksamhetsområde	Fredrik Bengtsson	Samarbete med Värmdö, program först innan dp
Fastighetsutveckling Saltsjöbanan [9534]	Sicklaön	-	Bostäder	David Arvidsson	Utredning finns, inväntrar SL, kan bli flera projekt
Nacka Strand samordning [9232]	Sicklaön	Startfas	Bostäder mm	Sara Bolander	Samordning mellan ingående proj i Nacka Str.
Samordning Nacka Stad [9230]	Sicklaön	Startfas	Samordningsprojekt	Bastian Vreede	Övergripande utredningar, samordning

<b>Byggherreprojekt m m Planeringsfas</b>					
Sicklaön 386:6 Skvaltan [9231]	C Sicklaön	Startfas	Bostäder	Helena Fältén	Flera byggherrar
Graninge stiftsgård [9432]	Kil	Startfas	Bostäder	Helena Fältén	
Byggmax Älta [9629]	Älta	Startfas	Verksamheter	Nils-Olof Persson	
Konvertering NÖ Nacka Strand [9233]	Nacka Strand	Startfas	Bostäder	Sara Bolander	
Verksamhetsomr Orminge trafikplats [9429]	Saltsjö-Boo	Startfas	Verksamhetsområde	Johan Berggren	
Tvärbanan [9227]	Sickla	Granskning	Infrastruktur	Christina Gerremo	SL huvudman
Allmänna anläggningar Finnboda [9226]	V Sicklaön	Startfas	Huvudmannaskap	Erik Wiktorsson	Övertagande av allmänna anläggningar
Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]	V Sicklaön	Startfas	Huvudmannaskap	Erik Wiktorsson	Övertagande av allmänna anläggningar
Allmänna anläggningar Danviksstrand [9225]	V Sicklaön	Startfas	Huvudmannaskap	Erik Wiktorsson	Övertagande av allmänna anläggningar
Sicklaön 202:9, Ektorpsrondellen [9221]	Ö Sicklaön, Ektorp	Granskning	Bostäder	Björn Bandmann	Flerbostadshus, Sickla Förvaltning AB
Studentbostäder Ektorp [9229]	Ö Sicklaön, Ektorp	Granskning	Markanvisning, studentbostäder	David Arvidsson	

Studentbostäder Alphyddan [9228]	V Sicklaön	Samråd	Markanvisning, studentbostäder	Sara Bolander	
Dalkarlsängen [9421]	SÖ Boo	Startfas	Trafikplats, skola, verksamhetsomr.	Per Wilhelmsson	Program antaget
Sicklaön 346:1, kontorshus [9218]	Sickla	Samråd	Kontor, handel	Christina Gerremo	Atrium Ljungberg. Sam- ordning med Uddvägen
Verksamhetsområde Semestervägen [9382]	C Boo	Antagande	Verksamhetsområde	David Arvidsson	Kommunal mark
Baggensudden 2:3 och 2:13 [9540]	Saltsjöbaden	Startfas	Bostäder	Erik Wiktorsson	Mindre projekt. Väg till bef bost
Orminge 42:1 [9422]	Orminge	Överklagad	Bostäder, 30 lgh	David Arvidsson	Ombyggnad förskola
Kvarnholmen, [9151]	Kvarnholmen	Planering och utbyggnad	Bostäder, 2500, verk- samheter, skola mm	Bastian Vreede	Stort projekt. Planering och utbyggnad i etapper
Båthall Neglinge 2:1 [9530]	Saltsjöbaden	Granskning	Handel	David Arvidsson	
Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	Fisksätra	Samråd	Bostäder, 30 lgh	Nils-Olof Persson	
Ältadalen [9612]	Älta	Antagande	Bostäder, 250 lgh	Fredrik Bengtsson	
Lännsbohöjden [9531]	Fisksätra	Antagande	Bostäder, 80 lgh	Björn Bandmann	
Danvikshem II [9107]	V Sicklaön	Antagande	Bostäder, 140 lgh	Hannah Linngård	

Nobelberget Sicklaön 83:33 [9216]	V Sicklaön	Granskning	Bostäder, 500 lgh, kontor, förskola	Hannah Linngård	Byggherren avvaktar
Fisksätra Marina [9536]	Fisksätra	Samråd	Museum, restaurang mm	David Arvidsson	Del av programmet för Fisksätra
Del av Ältabergsvägen inkl handelsetablering [9628]	Älta	Granskning	Handel, gc-väg	David Arvidsson	Inväntar programmet
Tollare 4, Tollare Port [9309]	SV Boo	Överklagad	Bostäder, 60 lgh	Hannah Linngård	Delvis gruppböstad
Tollareängen [9406]	SV Boo	Antagande	Bostäder, förskola	Christina Gerremo	Ev avbryts projektet eller flyttas/förändras
Telegrafberget [9395]	NV Boo	Antagande	Bostäder, 300 lgh	Helena Fältén	Förhandlingar avtal, Delvis kommunal mark
Ektorps centrum [9103]	Ö Sicklaön, Ektorp	Antagande	Bostäder, 225 lgh, förskola	Richard Hallman	Exploatören avvaktar
Ny påfartsramp vid Björknäs [9411]	V Boo	Laga kraft	Infrastruktur	Yussuf Hassen	Arbetsplanen överklagad, byggnation årsskiftet
<b>Förnyelseområden Planeringsfas</b>					
Gustavsviks Gård – Mjölkudden [9430]	Sö Boo	Startfas	Förnyelseområde, villor och flerbost.	David Arvidsson	Kommunalt huvud- mannaskap,
Boo Gårds skola – Galärvägen [9431]	SÖ Boo	Startfas	Förnyelseområde, skola, idrott	Sara Bolander	Kommunalt huvudmannaskap
Fågelstigen [9428]	C Boo	Startfas	Förnyelseområde, villor	Hannah Linngård	Kommunalt huvudmannaskap

Område A, Eols Udde [9423]	Norra Boo	Startfas	Villor	Björn Bandmann	Enligt förenklade modellen. Avtal krävs
Dalvägen Gustavsviksvägen [9420]	SÖ Boo	Samråd	Villor, flerbost., 130-180 nya bost.	Johan Berggren	Program antaget Kommunalt huvudm.
Bågvägen-Åbroddsvägen [9371]	Norra Boo	Samråd	Villor, 80 fastigheter	Erik Wiktorsson	Kommunalt huvudmannaskap
Område W, Lännersta 2 [9319]	Södra Boo	Antagande	Villor, 120 fastigheter	Björn Bandmann	Kommunal huvudmannaskap
Område C, Vikingshill [9415]	Norra Boo	Antagande	Villor, 120 fastigheter	Nabiha Shahzad	Förenklande modellen, Inväntar genomf. avtal
Område G, Sydöstra Kummelnäs [9302]	Norra Boo	Antagande	Villor, 132 fastigheter	Fredrik Bengtsson	Förenklande modellen, Inväntar genomf. avtal
Norra Skuru [9104]	NÖ Sicklaön	Överklagad	Bostäder, 85 bef., 40 tillkommande	Susanne Moberg	Kommunen huvudman, delvis kommunal mark
<b>Byggeriprojekt mm Genomförandefas</b>					
Älta centrum Stensö, Oxelvägen [9625]	Älta	Projektering	Bostäder, 130 lgh, hyresräatter	David Arvidsson	
Lokomobilvägen hyresräatter [9217]	Centrala Sicklaön, Nacka Strand	Projektering	Bostäder, 120 lgh, hyresräatter	Susanne Skoglund	
Kvarnholmsförbindelsen [9214]	Kvarnholmen – Sicklaön	Utbyggnad	Bro	Yussuf Hassen	
Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]	Saltsjöbaden	Projektering, försäljning	Bostäder, 20 lgh	Erik Wiktorsson	Gruppboende 6 lgh. Kommunala tomter

Lännerstavägen, cirkulationsplats [9403]	C Boo	Utdredning	Infrastruktur, verksamheter	David Arvidsson	Verksamheter intill kräver översyn av korsning
Tollare 3, Tollarehöjden [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 180 lgh, äldreboende, 50 lgh	Hannah Linngård	
Tollare 2, Tollare Strand [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 510 lgh, kontor, handel	Hannah Linngård	
Tollare 1A, Tollare Träskväg [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 5 bef, 19 tillkommande	Hannah Linngård	
Tollare 1B, Mellanbergsvägen [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 43 lgh	Hannah Linngård	
Boo Hembygdspark [9310]	Orminge	Utbyggnad	Hembygdsgård	Nabiha Shahzad	
Sune Carlssons varv [9515]	Saltsjöbaden	Utbyggnad	Båtverksamhet	Susanne Skoglund	
Uddvägens upprustning [9212]	V Sicklaön	Utbyggnad	Infrastruktur	Björn Bandmann	Ska samordnas med tvärbanans utbyggnad
Sickla köpkvarter och industriområde [9145]	V Sicklaön	Utbyggnad	Infrastruktur	Hannah Linngård	Övergripande projekt med delprojekt i Sickla
Rösunda 5:12-16, Saltsjövägen [9539]	Saltsjöbaden	Utbyggnad	Bostäder	Fredrik Bengtsson	Förhandling om exploateringsavtal
Södra Hedvigslund, Älta [9609]	Älta	Utbyggnad	Bostäder, 430 lgh	Helena Fältén	1/2 färdigt, delvis kommunal mark
Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]	Insjön	Utbyggnad	Bostäder, 18 lgh	Johan Berggren	

Boo kommunalhus [9321]	Orminge	Utbyggnad	Bostäder	Nils-Olof Persson	Inväntar nedläggning av kraftledning
Finnboda Varv [9171]	NV Sicklaön	Utbyggnad	Bostäder, 850 lgh	Erik Wiktorsson	Ca 400 lgh återstår
Forum Nacka [9192]	Centrala Sicklaön	-	Bostäder 230 lgh, handel	Christina Gerremo	Fastighetsrättsliga frågor och viss utbyggnad
Ältadalens verksamhetsområde [9624]	Älta	Utbyggnad	Verksamheter, kommunal mark	Kristina Källqvist	Slutbesiktning gjord. Försäljning pågår
<b>Förnyelseområden Genomförandefas</b>					
Område Y och Z, Kaptensvägen [9320]	Södra Boo	Projektering	Villor, 37 fastigh., +8 avstyckningar	Björn Bandmann	Kommunalt huvudmannaskap
Område H, Munkkärrsvägen [9316]	Östra Boo	Upphandling	Villor, 10 fastigheter	Björn Bandmann	Enskilt huvudmannaskap
Vikingshillsvägen [9409]	Norra Boo	Upphandling	Villor, 35 fastigh., genomfartsgata	Fredrik Bengtsson	Kommunalt huvudmannaskap
Område B, Riset-Sångfågelvägen [9300]	Norra Boo	Upphandling	Villor, 125 fastigheter	Fredrik Bengtsson	Förenklade planeringsmodellen
Område I, Enbacken-Gösta Ekmans väg [9401]	Östra Boo	Debitering gatukostnader	Villor, 46 fastigheter	Johan Berggren	Kommunalt huvudmannaskap
Område E, Björnbergsområdet [9306]	Norra Boo	Debitering gatukostnader	Villor, 80 fastigheter	Hannah Linngård	Kommunalt huvudmannaskap
Område F, Solviksområdet [9301]	Norra Boo	Utbyggnad	Villor, 167 fastigheter	Björn Bandmann	Enskilt huvudmannaskap

Rörsundsviken 1, Snödroppsvägen [9418]	Norra Boo	Projektering	Villor, 23 fastigheter	Richard Hallman	Enskilt huvudmannaskap Inväntar område C
Rörsundsviken 2 [9416]	Norra Boo	Projektering	Villor, 24 fastigheter	Fredrik Bengtsson	Enskilt huvudmannaskap, Inväntar område B
Kummelnäsvägen [9402]	Norra Boo	Utbyggnad, etapp 4, sista etappen	Genomfartsgata	Johan Berggren	Kommunalt huvudmannaskap
Långvägen- Skymningsvägen [9323]	Västra Boo, Eknäs	Debitering gatukostnader	Villor, 20 fastigheter	Anna Jansson	Kommunalt huvudmannaskap
Älgö [9528]	Älgö	Utbyggnad och deb gatukostnader	Villor, 540 fastigheter	Susanne Skoglund	Kommunalt huvudmannaskap
Dalkarlvägen Ripvägen [9374]	SÖ Boo	Debitering gatukostnader	Villor, 118 bef, 19 tillkommande	Ingrid Johansson	Kommunalt huvudmannaskap
SV Lännersta 1A [9327]	S Boo	Slutfas	Villor, 100 fastigheter	Hannah Linngård	Kommunalt huvudmannaskap
SV Lännersta 1B [9328]	S Boo	Slutfas	Villor, 150 fastigheter	Hannah Linngård	Kommunalt huvudmannaskap
SV Lännersta- Strandpromenaden [9397]	S Boo	Utbyggnad	Strandpromenad	Hannah Linngård	
<b>Projekt inför avslut</b>					
Saltsjöqvarn [9164]	NV Sicklaön	Slutfas	Bostäder, 227 lgh, verksamheter	Susanne Moberg	Några detaljer återstår
Område D, Lövberga [9384]	Norra Boo	Debitering gatukostnader	Villor, 35 fastigheter	Susanne Moberg	Kommunalt huvudmannaskap

Område S, Blåmesvägen [9398]	Södra Boo	Slutfas	Villor, 44 fastigheter	Susanne Moberg	Kommunalt huvudmannaskap
Stensö Udde [9620]	Älta	Slutfas	Villor, 7 fastigheter, 8 tillkommande	Susanne Skoglund	Kommunal huvudmannaskap
Barnhemsvägen [9183]	Ö Sicklaön	Slutfas	Bostäder, 75 lgh	Fredrik Bengtsson	Ett mindre avtal återstår
Lillebo [9346]	Insjön	-	Bostäder, föryelseområde	Hannah Linngård	Klar att avsluta
Marinstaden [9184]	V Sicklaön	-	Bostäder, 60 lgh	David Arvidsson	Slutfasen
Sofieberg [9208]	V Sicklaön, Finntorp	-	Verksamheter	Susanne Moberg	Debitering återstår
Porfyrvägen [9324]	Centrala Boo	-	Förnyelseomr., 135 lgh, markanvisning	Nabiha Shahzad	Klar att avsluta
Område X, Djurgårdsvägen [9312]	S Boo	-	Förnyelseomr., 40 fastigheter	Björn Habenicht	Klar att avsluta
Stensövägen, Älta [9621]	Älta	-	Bostäder, 190 lgh	Christer Hallberg	Klar att avsluta
Sicklaön 83:32, Uddvägen (Kinnarphuset) [9211]	V Sicklaön	-	Verksamheter	Björn Bandmann	Samordning med Uddvägens upprustning
Lilla Björknäs 2 [9390]	NV Boo	Vissa åtgärder återstår	Villor, 143 bef och 11 tillkommande	Nils-Olof Persson	Egen regi jobb. Kan snart avslutas
Saltsjöbadens station och Restaurantholmen [9527]	Saltsjöbaden	Utbyggnad	Bostäder, 116 lgh	David Arvidsson	Slutfasen

Trafikplats Skrubba-Lindalen [9622]	Älta	Utbyggd	Trafikplats	David Arvidsson	Klar. Dagvattenfråga återstår
Kil 1:1, norr om Värmdövägen [9367]	Insjön	-	Bostäder, 14 lgh	Johan Berggren	Slutfasen
Skola i S Boo (Johannes Petri skola) [9399]	SV Boo	-	Skola, gc-väg	Christina Gerremo	Kan avslutas
<b>Projekt på väntelista, vilande</b>					<b>Prioritering</b>
Vårgärdssjön [9542]	Saltsjöbaden	-	Huvudmannaskap	-	4
Solbrinken - Grundet	Sö Boo	-	Förnyelseområde, villor	-	2, Kommunalt huvudmannaskap, start 2013
Ekallén- Mellanvägen och Moravägen- Tunvägen	Sö Boo	-	Förnyelseområde, villor	-	2, Kommunalt huvudmannaskap, start 2014
Blomstervägen/ Birkavägen [9210]	C Sicklaön	-	Bostäder	-	2
Finntorp allmänna anläggningar [9203]	V Sicklaön, Finntorp	-	Bostäder, verksamheter	-	2
Österleden Ringlederna [9130]	V Sicklaön	-	Infrastruktur	-	2, Inväntar Trafikverket och finansiering,
Erstavik 25:1 Ridskola	Erstavik	-	Ridskola	-	2
Studentbostäder Björknäs [9427]	Björknäs	-	Markanvisning, studentbostäder	-	2, Inväntar arbetsplan för Skurubron

Sickla ny förbindelse [9135]	V Sicklaön	-	Infrastruktur	-	1, Vilande
Henriksdalsberget, punkthus [9202]	V Sicklaön, Henriksdal	-	Bostäder	-	1, Vilande, inväntar program Henriksdal
Henriksdalsbacken [9206]	V Sicklaön, Henriksdal	-	Bostäder	-	1, Vilande, inväntar program Henriksdal
Gillevägen – Atlasvägen	SV Sicklaön, Sickla	-	Bostäder	-	1, Vilande
Henriksborg Sickalön 37:29	V Sicklaön, Henriksdal	-	Bostäder	-	1, Vilande, inväntar program Henriksdal
Sicklaön 276:1	SV Sicklaön, Sickla	-	Bostäder	-	1, Tillbyggnad, Onzo AB
Kummelberget Independent Studios	N Boo	-	Verksamheter	-	1, Vilande
Sicklaön 143:1 Ekudden	C Sicklaön, Ekudden	-	Bostäder	-	1, Flerbostadshus Vasakronan
Danviks Center [9197]	V Sicklaön, Henriksdal	-	Verksamheter	-	1, Vilande, inväntar program Henriksdal
Dp för Hasseludden 1:78 [9343]	N Boo	-	Verksamheter, bostäder	-	1
Liljekonvaljen IV [9330]	C Boo	-	Infrastruktur, bostäder	-	1, Upprustning av Prästkragens väg återstår
Baggensudden 2:1 o 2:9 Bryggor	Saltsjöbaden	-	Båtverksamhet	-	1

Sicklaön 238:1 Fasanvägen	Ektorp	-	Flerbostadshus	-	1
Erstavik 25:1 Båthall	Fisksätra	-	Båtverksamhet	-	1
Sicklaön 367:5 Jarlbergsvägen	Jarlberg	-	Bostäder, handel	-	1, Vasaparken Fastighets AB
Sicklaön 172:1, Shurgard	C Sicklaön, Skvaltan	-	Verksamheter	-	Berg Arkitektkontor AB
Sicklaön 125:3, Furuvägen	Finntorp	-	Bostäder	-	1, Diligentia
Björknäs 1:52 m fl, Talluddsvägen	Björknäs	-	Bostäder	.	1, Diligentia
Sicklaön 362:2, Enspännergången	Nacka Strand	-	Bostäder	-	1, JM
Fisksätra entré [9553]	Fisksätra	-	Infrastruktur	-	Del av programområdet Fisksätra
Fidaplatån, Fisksätra [9552]	Fisksätra	.	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Västra Fiskarhöjden, Fisksätra [9548]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Saltsjöblick, Fisksätra [9547]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Södra centrum, Fisksätra [9546]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra

Hamnuddsvägen, Fisksätra [9545]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Norra centrum, Fisksätra [9544]	Fisksätra	-	Bostäder	.	Del av programområdet Fisksätra
Gröna Dalen, Fisksätra [9543]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Fredrik Jahns gränd [9198]	V Sicklaön, Finntorp	-	Bostäder	-	Vilande
Björknäs 3	Ö Boo	-	Villor	-	Under kraftledningen. Gatukostnader
Björknäs 1:1 och 1:277	Björknäs	-	Bostäder, verksamheter	-	Vilande
Eknäs 1:225, Trädgårdsvägen	Eknäs	-	Bostäder	-	
Hasseludden 1:78, Norges hus	Kummelnäs	-	Verksamhet	-	
Björknäs 1:871, Kvarnvägen	Björknäs	-	Bostäder	-	
Sicklaön 46:33 Bullar-höjden (MSN 2013/9-214)	Skuru	-	Bostäder		
Sicklaön 82:1 Uddvägen 11 (MSN 2012/57-214)	Sickla	-	Kontor, handel, bostäder		Klinten

Kommunstyrelsen

## Optionsavtal studentbostäder Alphyddan

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslagna optionsavtal med respektive SBC Bo AB och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder och/eller ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att kommunen skulle arbeta vidare med SBC Bo AB:s förslag i kombination med Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB:s förslag, nedan kallat Hyris AB (KS 2013-01-14 § 4). Kommunstyrelsen gav i samma beslut exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta start-PM och optionsavtal. Kommunstyrelsen beslutade den 2013-03-25 § 72 att anta startpromemorian och att arbetet ska pröva både nya bostäder, men också förutsättningarna för att lösa Alphyddans parkeringsproblem och särskilt beakta kvalitet och omfattning av områdets friytor.

Optionsavtalet grundar sig i de förutsättningar som redovisats i inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder . Avtalet reglerar att kommunen och SBC Bo AB respektive Hyris AB gemensamt ska upprätta detaljplan för att möjliggöra bebyggelse av 240 studentlägenheter. Kommunen åtar sig, att på egen bekostnad, ta fram detaljplan och SBC Bo AB respektive Hyris AB bekostar nödvändiga utredningar. Kommunen ska bygga ut de allmänna anläggningar som behövs för att projektet ska gå att genomföra. Kommunen förbinder sig även att bilda fastigheter enligt kommande detaljplan och upplåta fastigheterna med tomträtt till SBC Bo AB respektive Hyris AB. Kommunen kommer även att belasta de kommunala fastigheterna som upplåts med tomträtt med 7,5 miljoner kronor. Syftet med detta är att hantera de ökade anslutningsavgifterna för VA som beslut om kommunens vataxa för 2014 medförde. Kommunen kommer att få in en tomträtsavgåld om ca 0,9 miljoner kr/år framöver. Då avtalet innebär att kommunen förbinder sig att upplåta marken med tomträtt, till en i optionsavtalet angiven avgåld, ska beslutet om att ingå avtalet fattas av kommunfullmäktige.



## Ärendet

Ett projekt för studentboende initierades under hösten 2011. Inrikningen var en eventuell bostadsmässa (Ungbo 2015) ett stadsbyggnadsforum med exploater/ markägare anordnades 2011-11-20 kring denna fråga. För att få igång projektet tog kommunen fram tre markområden och definierade förutsättningarna.

Kommunstyrelsen gav 2012-05-28 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan. Syftet med inbjudan var att få till stånd studentbostäder och/eller ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Nacka kommun. De nya bostäderna skulle även vara exempel på miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande. Bostäderna skulle upplåtas med hyresrätt på tre markområden som ägs av Nacka kommun. Dessa markområden ligger i Alphyddan, Ektorp och Björknäs. Intressenterna hade även möjlighet att lämna förslag på annan mark som de själva disponerade. Efter utvärdering skulle option kunna ges till de mest intressanta förslagen och start-PM utarbetas för respektive projekt.

Kommunstyrelsen gav 2013-01-14 exploateringenheten i uppdrag att utarbeta förslag till start-PM och optionsavtal för bland annat Alphyddan. KS godkände start-PM 2013-03-25. Därefter har förslag till optionsavtal med SBC Bo AB respektive Hyris AB upprättats. Utgångspunkterna i optionsavtalet är de förutsättningar som fanns i inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder, dock med vissa undantag. Avtalet reglerar att detaljplan ska tas fram så att SBC Bo:s och Hyris AB:s omarbetade förslag ska gå att genomföra. Detaljplanen ska bekostas av kommunen och ByggVesta ska ta fram de utredningar som behövs. Avtalet reglerar också att kommunen tar kostnaden för utbyggnad av eventuella allmänna anläggningar som behövs för projektets genomförande. När detaljplanen vunnit laga kraft ska kommunen upplåta marken med tomträtt och sidoavtal till SBC Bo AB respektive Hyris AB. Tomträtsavgälden är i inbjudan till intresseanmälan satt till 75 kr/kvm BTA/år för studentbostäder och 150 kr/kvm BTA/år för övriga hyresränter. SBC Bo AB har meddelat att de endast är intresserade av att bygga studentbostäder, varför förutsättningar för ungdomsbostäder inte finns med i optionsavtalet.

Då avtalet innebär att kommunen förbindes att upplåta marken med tomträtt, till en i optionsavtalet angiven avgäld, ska beslutet om att ingå avtalet fattas av kommunfullmäktige.

## Ekonomiska konsekvenser

Optionsavtalet innebär att kommunen åtar sig att bekosta framtagande av detaljplan samt utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnad för framtagande av detaljplan är uppskattad till ungefär 2,2 miljoner kr och bygger på att planområdet omfattar studentbostäder och det intilliggande grönområdet, med tillhörande lekplats och bollplan. Plankostnaden kan komma att ändras beroende på vad som framkommer under planarbetet och om planförslaget behöver arbetas om mellan samråd och granskning.



Kostnaden för genomförande består av administration, upprättande av avtal och byggnation av allmänna anläggningar. För att kunna bebygga delar av grönområdet behöver områden sänkas ett antal meter för att få acceptabla lutningar på väg till bebyggelsen. Det innebär att en ny anslutning till den befintliga lekplatsen och bollplanen behöver anläggas.

Uppskattningsvis kan den nya gångvägen kosta ca 2 miljoner kronor. Vidare utredning krävs dock för att få en bättre kostnadsbedömning av anläggningen.

Utöver detta kommer kommunen att belasta de kommunala fastigheterna som ska upplåtas med tomträtt med 7,5 miljoner kronor. Syftet med detta är att hantera de ökade kostnaderna för anslutningsavgiften för VA som projektet belastades med i och med beslut om kommunens va-taxa för 2014. Exploatörerna betalar anslutningsavgift för VA i enlighet med va-taxan 2013, ca 3 miljoner kr, och bruksavgifter enligt va-taxan 2014.

Kommande tomträtsavtal kommer att innehålla en årlig inkomst för kommunen. Om ca 240 studentbostäder byggs innehåller det en inkomst på ca 0,9 miljoner kr/år.

## Bilagor

Bilaga 1 - Optionsavtal Hyris AB och Nacka kommun med bilagor

Bilaga 2 - Optionsavtal SBC Bo AB och Nacka kommun med bilagor

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef  
Mark- och exploateringsenheten

Sara Bolander  
Projektledare/Exploateringsingenjör  
Mark- och exploateringsenheten

# OPTIONSAVTAL FÖR STUDENT/UNGDOMSBOSTÄDER I ALPHYDDAN

## § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB, c/o AB Rodret, Drottninggatan 61 4 tr, 111 21 Stockholm, org.nr 556892-7932, nedan kallad Hyris AB, har följande optionsavtal träffats avseende Sicklaön 80:43 och del av Sicklaön 40:11, markerat med röd färg, nedan kallat området.

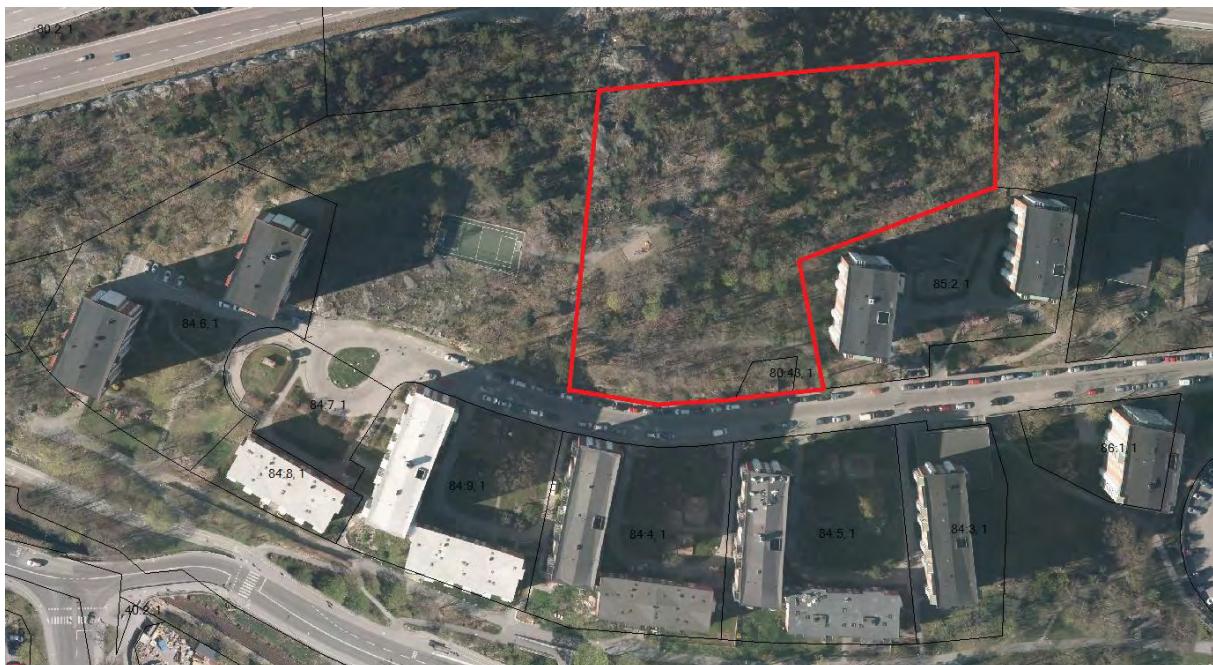


Bild 1. markområdet

## § 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för student- och ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att SBC Bo:s förslag genomförs i kombination med ytterligare ett förslag, där Hyris AB:s förslag prioriterades högst (Kommunstyrelsen 20130114, § 5).

Hyris AB:s förslag (bilaga 2) innebär att ca 136 lägenheter uppförs inom angiven tomt i Alphyddan. Hyris AB:s förslag måste dock omarbetas med hänsyn till projektets mål, så att bland annat befintlig bollplan och lekplats kan sparas eller omlokaliseras. Hus 1 kan inte nås med en väg med en lutning på högst 1:10, vilket gör att denna del av förslaget inte kan genomföras. Kommunens och Hyris AB:s ambition är att hitta ett förslag på bebyggelse med ca 80-115 lägenheter inom angiven tomt i Alphyddan.

## § 3 DETALJPLAN

Kommunen och Hyris AB ska i samråd verka för att en ny detaljplan antas. Detaljplanen för angivet område ska grunda sig på Hyris AB:s inskickade och omarbetade förslag (bilaga 1).

Kommunens kostnader för detaljplanen inklusive grundkarta bekostas av kommunen. Hyris AB står för 50 % av kostnaden för framtagande av material till detaljplanen, bullerutredning, riskbedömning, dagvattenutredning, naturinventering etc. Hyris AB bekostar genomförd vägdragningsutredning och eventuella kommande utredningar avseende vägens konstruktion. Kommunen tar fram förfrågningsunderlag och handlar upp utredningarna. Avstämning av förfrågningsunderlaget och offert ska ske med Hyris AB innan upphandling sker.

Dagvattenhanteringen vid Alphyddan är problematisk och måste utredas närmare. Dagvattnet ska omhändertas lokalt. Hyris AB bekostar dagvattenanläggningarna, alternativt avtalar med SBC Bo om fördelning av kostnaderna.

Optionsavtalet innebär inget åtagande från Kommunens sida att anta detaljplanen.

#### **§ 4 PARKERING**

Hyris AB ska iordningsställa 0,15 bilplatser per studentlägenhet och 1,0 cykelplatser per studentlägenhet, samt 0,4 bilplatser per hyreslägenhet (ungdomsbostäder) och 1,5 cykelplatser per hyreslägenhet (ungdomsbostäder).

#### **§ 5 BEBYGGELSE**

Bebyggelsen ska bestå av små lägenheter för studenter och ungdomar och ska upplåtas med hyresrätt. Bebyggelsen ska i möjligaste mån utformas enligt Hyris AB:s vinnande förslag. Byggnaderna ska ha hög boendekvalitet, resurssnål produktion och låg energiförbrukning för att ge en långsiktigt hållbar förvaltning.

Hyris AB har som ambition att uppnå Miljöklass Silver enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad (bilaga 1).

Hyris AB står för bygglovavgiften.

#### **§ 6 TILLFARTSVÄG**

Tillfartsvägen bekostas av Hyris AB. En gångbana ska anläggas i anslutning till vägen och hållas öppen för allmän gångtrafik mellan Alphyddevägen och grönområdet med bollplan och lekplats. Kostnaden för gångbanan ingår i gatukostnaderna, se § 8. Slutgiltig lösning arbetas fram under detaljplaneprocessen.

#### **§ 7 MARKUPPLÅTELSE**

När detaljplan vunnit laga kraft ansöker Kommunen om erforderlig fastighetsbildning, vilken bekostas av Kommunen. Kommunen upplåter nybildad fastighet med tomträtt till Hyris AB. Tomrätsavgälden ska bestämmas till 75 kr/kvm ljus BTA/år för studentbostäder och 150 kr/kvm ljus BTA/år för övriga hyresräatter. Se bilaga 2, definition av ljus BTA.

#### **§ 8 GATUKOSTNADER**

Gatukostnader på allmän plats ingår i tomrätsavgälden.

#### **§ 9 VA-AVGIFT**

Hyris AB ska till Kommunen erlägga anläggningsavgifter för VA enligt 2013 års va-taxa. Ersättningen justeras med KPI med basmånad december 2013 till förfallodag. Förfallodag kommer att regleras i markanvisningsavtalet. Hyris AB ska till Kommunen erlägga brukningsavgifter för VA enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

## **§ 10 GENOMFÖRANDE**

Kommunen och Hyris AB ska verka för att bostäderna byggs skyndsamt och att första inflyttning äger rum inom 2 år från lagakraftvunnen detaljplan exklusive överprövning av bygglov.

## **§ 11 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda:

- Kommunstyrelsen senast 2014-05-30 beslutar ingå detta avtal genom att beslut vinner laga kraft.

Om nämnda förutsättningar inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet utan krav på ersättning från någondera part.

## **§ 12 MARKANVISNINGSAVTAL**

I samband med antagande av detaljplan för området ska ett markanvisningsavtal tecknas mellan Kommunen och Hyris AB. I detta avtal ska tomrättsupplåtelse, plangenomförande m.m. regleras.

## **§ 13 TVIST**

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

## **§ 14 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## **§ 15 ÖVERLÅTELSE**

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, skriftliga medgivande överlätas på annan.

---

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

Nacka den ..... den .....

För Nacka kommun För Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Johan Källqvist  
Ledamot

.....  
Ulf Crichton  
Exploateringschef

**Bilagor**

1. Hyris AB:s förslag på studentbostäder
2. Definition av ljus BTA

**Förteckning över inlämnat material**

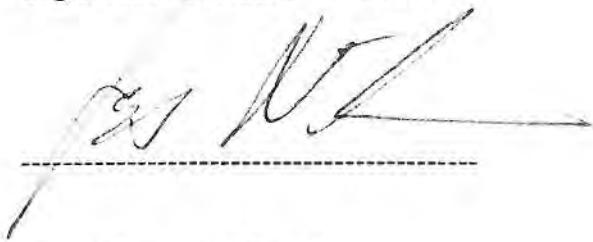
1. Intresseanmälan för markanvisning
2. Beskrivning av projektet
3. Situationsplan skala 1:500
4. Sektioner skala 1: 200
5. Planer hus 1 skala 1:200
6. Lägenhetsexempel skala 1:50
7. Planer hus 2 skala 1:200
8. Planer hus 3 skala 1:200
9. Planer hus 4 skala 1:200
10. Illustration, vy hus 1
11. Illustration, vy hus 3 och 4
12. Illustration, vy från ovan
13. Foto volymstudier

Stockholm 1/10 2012

**Intresseanmälan för markanvisning för studentbostäder i Nacka kommun**

Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB i samarbete med sandellsandberg arkitekter anmäler härmed sitt intresse för markanvisning på tomten Alphyddan i Nacka kommun. Vi har tidigare samarbetat i ett antal bostadsprojekt genom markanvisning, bland annat i Hammarbyhöjden, Bredäng och Bandhagen i Stockholm. Vårt inlämnade förslag för studentboende på Alphyddan består av följande text samt bifogade ritningar och illustrationer.

Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB  
Organisationsnummer: 556892-7932



Lars Nilsson, ordförande

Kontaktperson för projektet:

Ellinor Levander  
Tfn: 070-257 75 08  
Email: el@byggmastargruppen.se

## Beskrivning av projektet

### **Studentboende i Alphyddan**

Området Alphyddan består i dag av ett antal höga punkthus i tegel, fint placerade på den kuperade tomtens. Från de högre delarna av kullen finns en fantastisk utsikt. Platsen har nära till kommunikationer och handel och lämpar sig tycker vi bra för studentboende.

### **Förslag**

Förslaget består av fyra långsmala byggnadsvolymer, placerade så att de följer den befintliga terrängen. Husen är fyra våningar höga med en tät mittkärna samt öppna balkonger och loftgångar som löper längs med husens långsidor.

Byggnadernas form och placering i landskapet är utformade för att harmoniera med kullens karaktär och minimera antalet nya vägar. Husen grundläggs på betongsocklar för att undvika sprängning. Så mycket som möjligt av befintliga träd och berg ska bevaras.

De nya volymerna skiljer sig tydligt från och skapar en fin kontrast till den befintliga bebyggelsen. Där de omkringliggande punkthusen i tegel står som torn i landskapet har de nya lägre volymerna mer med landskapet och kullens form att göra. På så sätt behåller området sin huvudsakliga karaktär samtidigt som något nytt tillförs platsen.

Genom volymernas vinklade form bildas rumsligheter framför och mellan byggnaderna. Loftgångarna är vända mot den mest bullerutsatta sidan i nordost och nordväst. Från loftgången kan man få en riktigt fin utsikt från höjden. Balkonger är placerade på husens solbelysta sidor, i sydost och sydväst. I markplan bildas terrasser där terrängen så tillåter.

### **Lägenheten**

Husen består till huvuddel av studentrum på 28 kvm med möjlighet till sovloft. Mot loftgången finns ett högt sittande fönster som tar in ljus, hindrar från insyn men ger möjlighet till utsikt från sängloftet.

Genom att slå samman två lägenheter kan en ”kompislägenhet” bildas som delar på en wc och ett pantry. En större parlägenhet på 37-39 kvm finns i de lägen där byggnadsvolymerna knäcker.

### **Cykel och bilparkering**

Miljöstation och cykelförvar är placerade i separata envåningsbyggnader intill husen. Cykelparkering finns även som fristående ställ vid varje hus. Bilparkering finns i anslutning till varje volym enligt normen för studentlägenheter. En högre p-norm skulle ta mycket av kullen i anspråk vilket gör studentlägenheter extra lämpliga här.

### **Produktionsmetod**

Vi tänker oss modulsatser tillverkade på fabrik som grundläggs på en isolerad värmegrund. Genom att välja en isolerad värmegrund istället för platta på mark minskar vi åverkan på naturen. Genom att tillverka färdiga lägenhetsmoduler i fabrik förhindrar vi att fukt byggs in samt att vi får ner både produktionskostnad och produktionstid på plats.

**Material**

Träkonstruktion med fasader i bred, liggande träpanel. Träfärgad mot balkongsidan och vitmålad mot loftgångssidan för att ge den en ljusare karaktär.

**Energiavändning och miljö**

Vår vision är att uppnå Miljöklass Silver enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad. Det gör vi genom att bygga energisnåla byggnader med låga U-värden och bygga bort köldbryggor. Ventilationen består av ett FTX-system med hög återvinningsgrad som vi under vinterdagar stöttar med fjärrvärme eller bergvärme. En miljöbedömning görs av samtliga material.

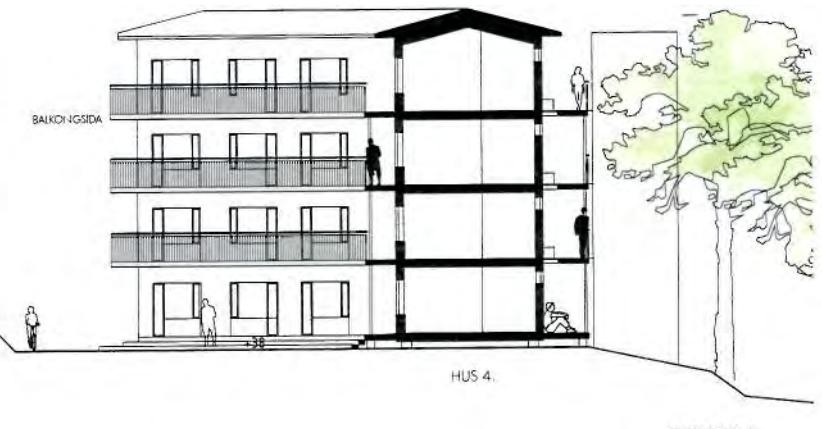
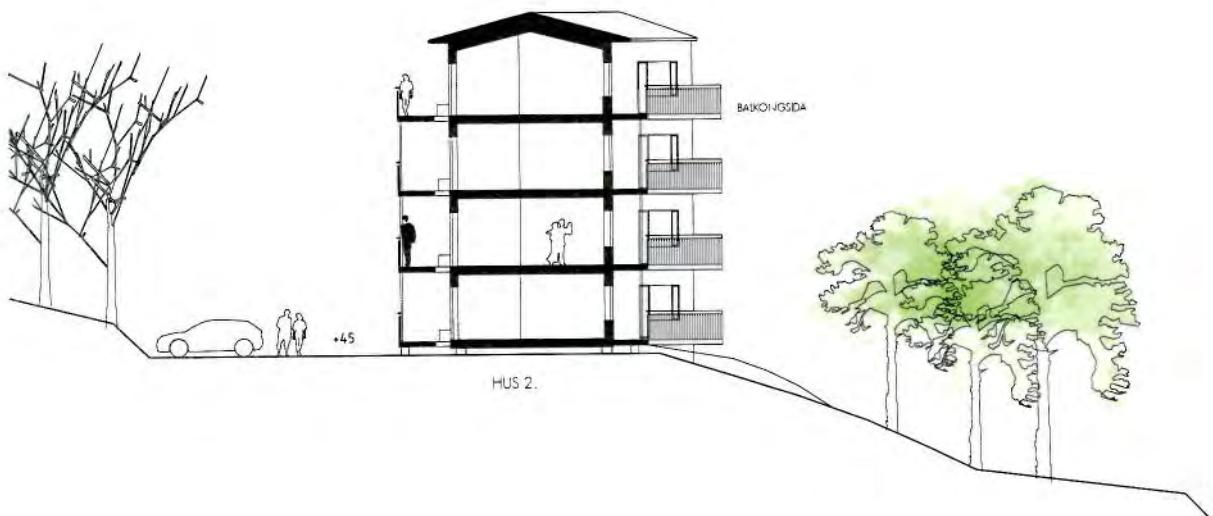
**Antal lägenheter**

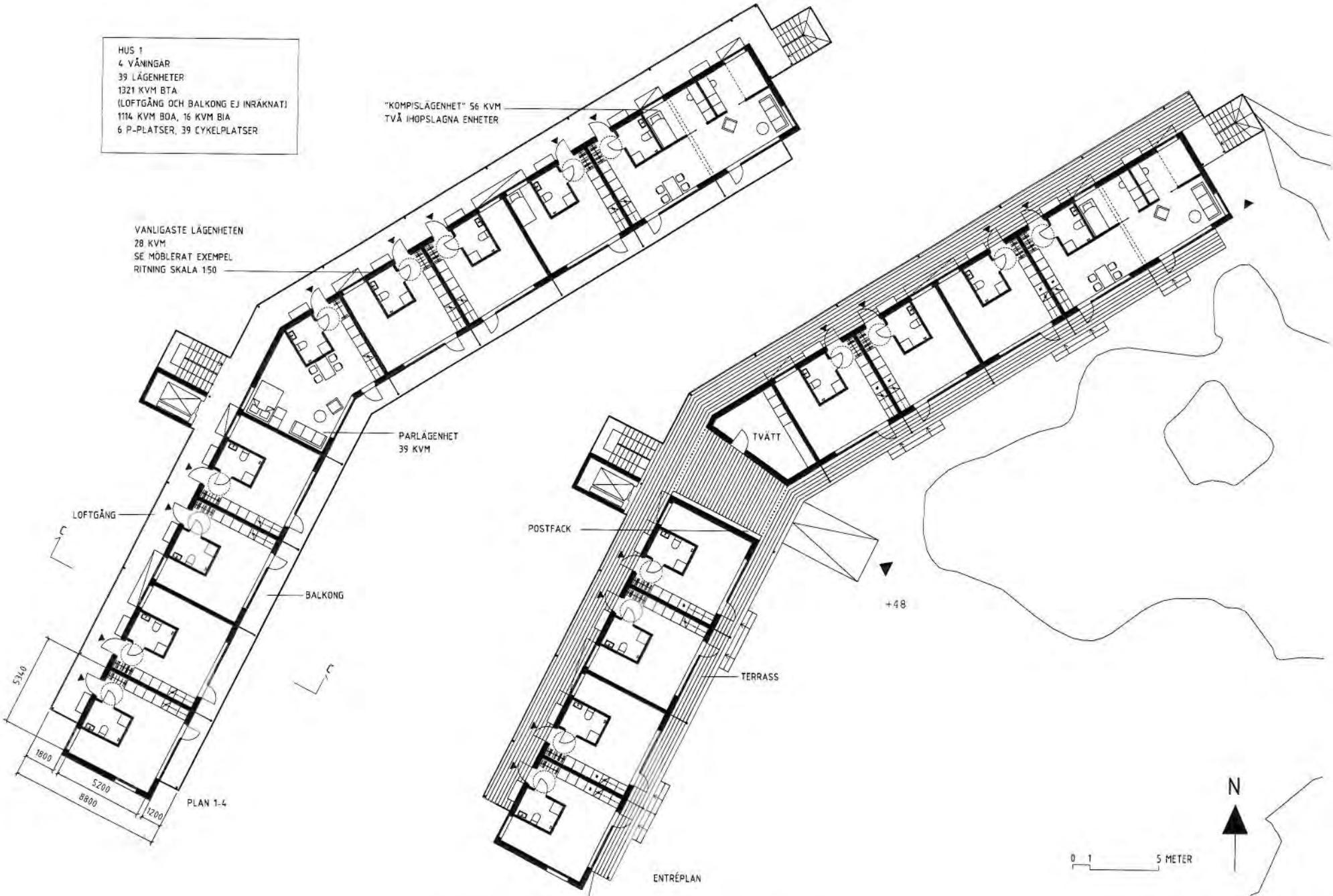
Förslaget innehåller 136 studentlägenheter med möjlighet att slå samman två enheter för kompislägenheter.

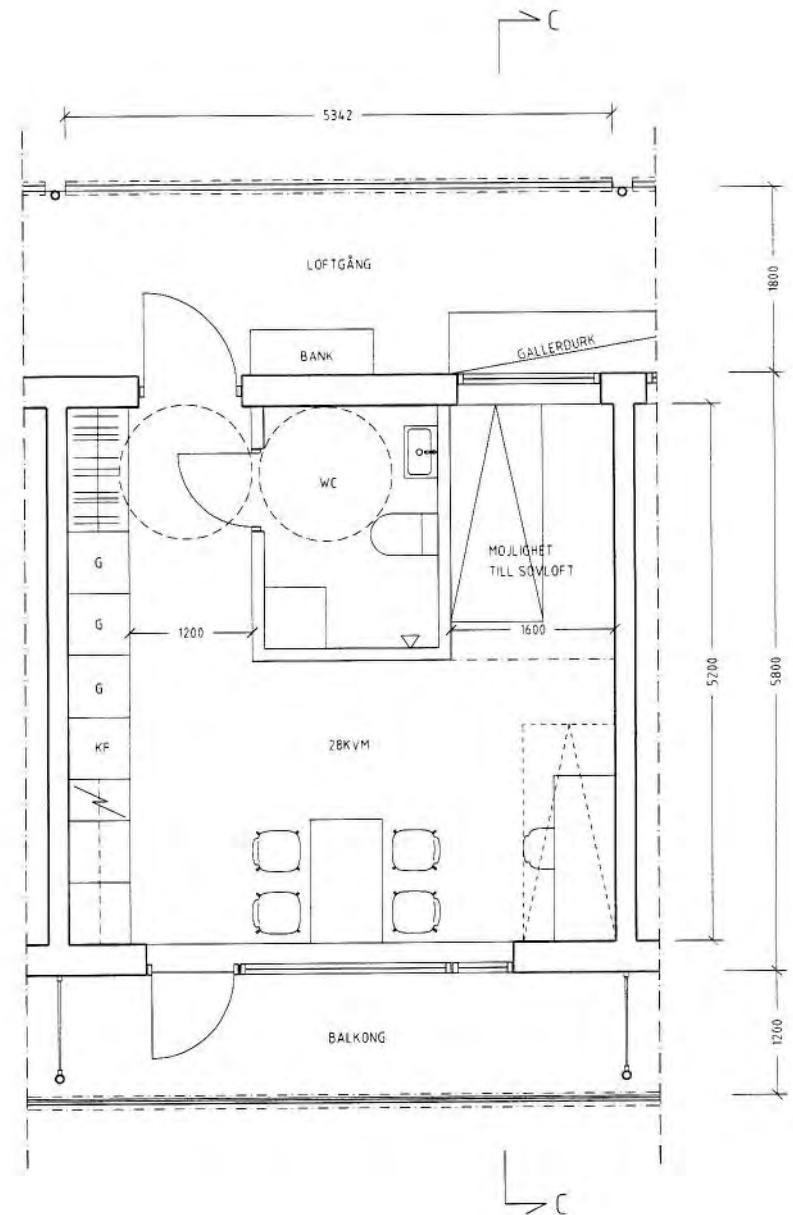
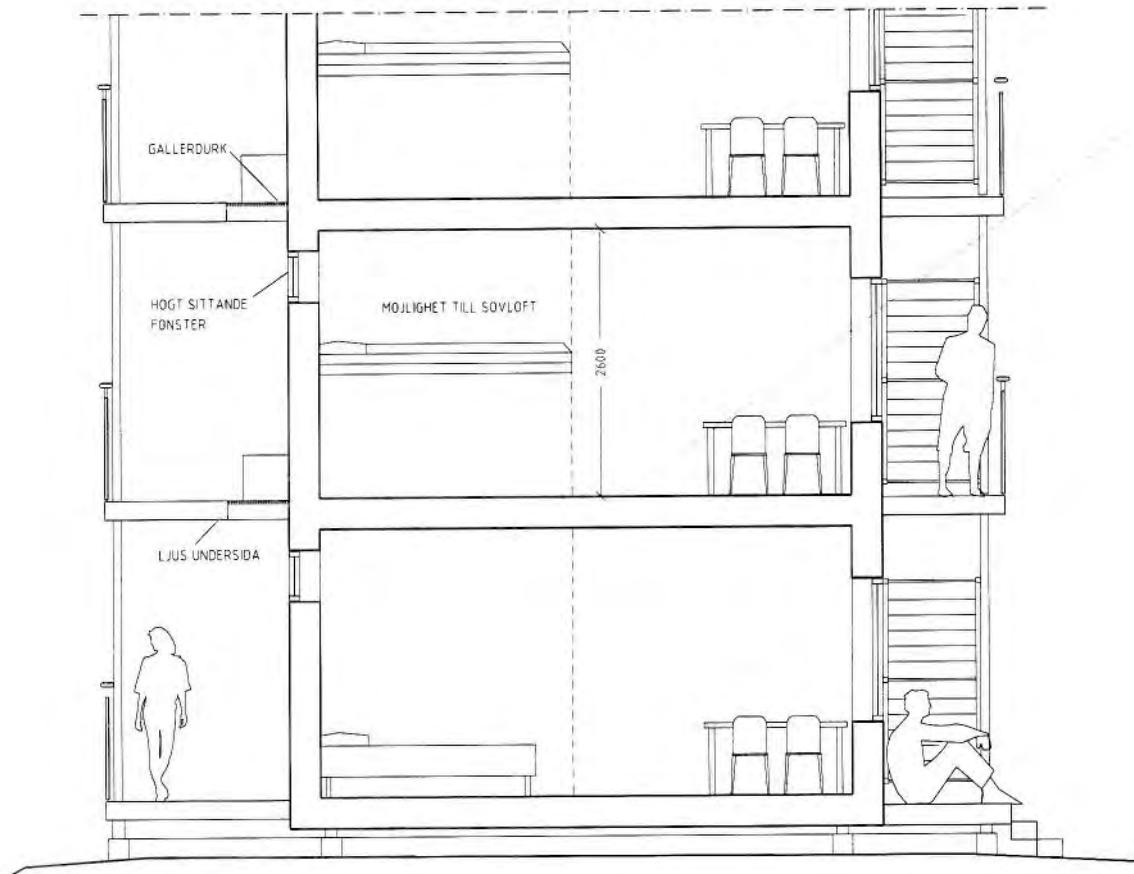
**Hyresnivå**

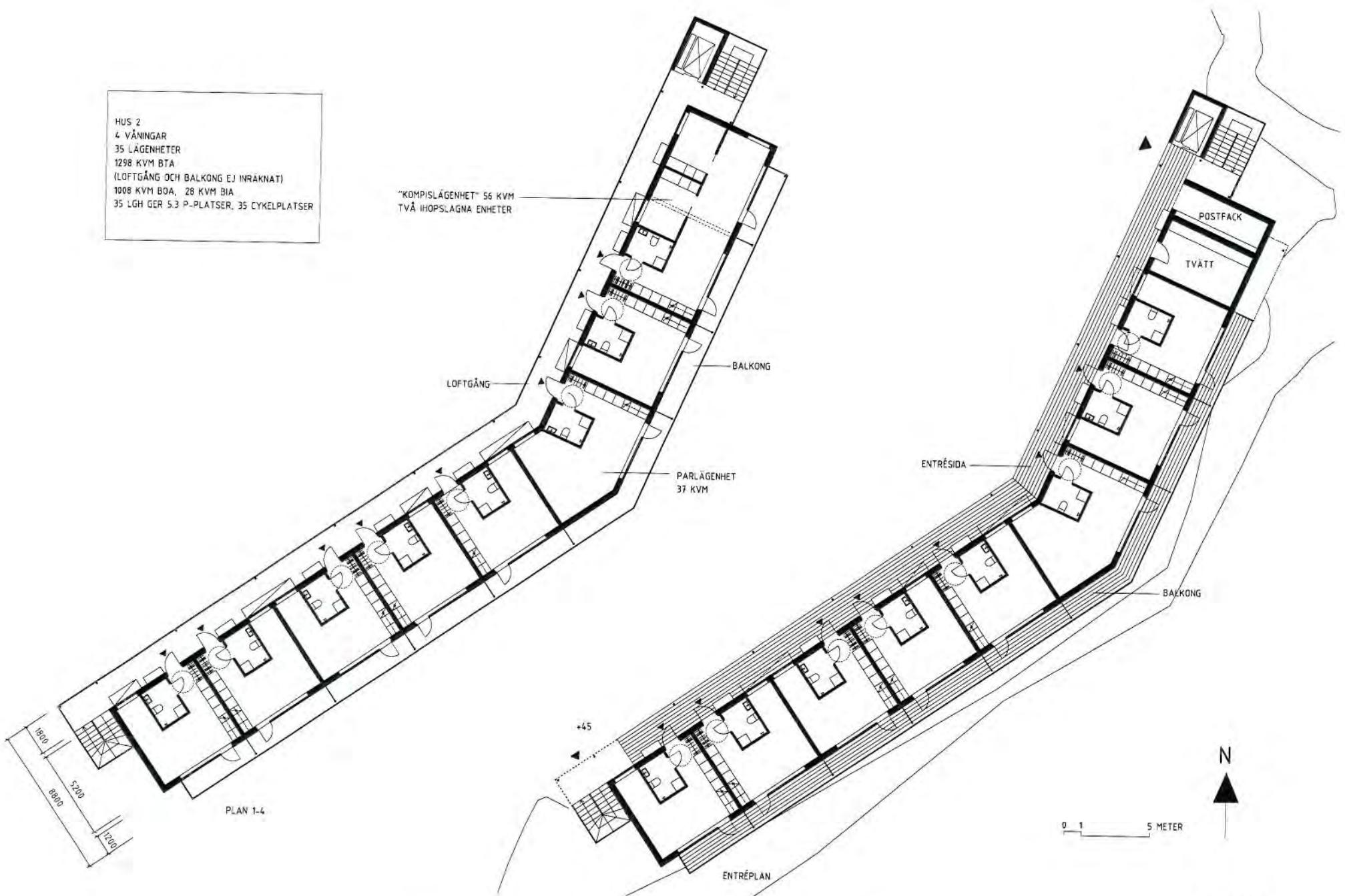
Hyresnivån bedöms ligga på ca 2000 kr/kvm och år. Hyresnivån baseras på ett avkastningskrav på 6 % och en driftskostnad på 400 kr/kvm.

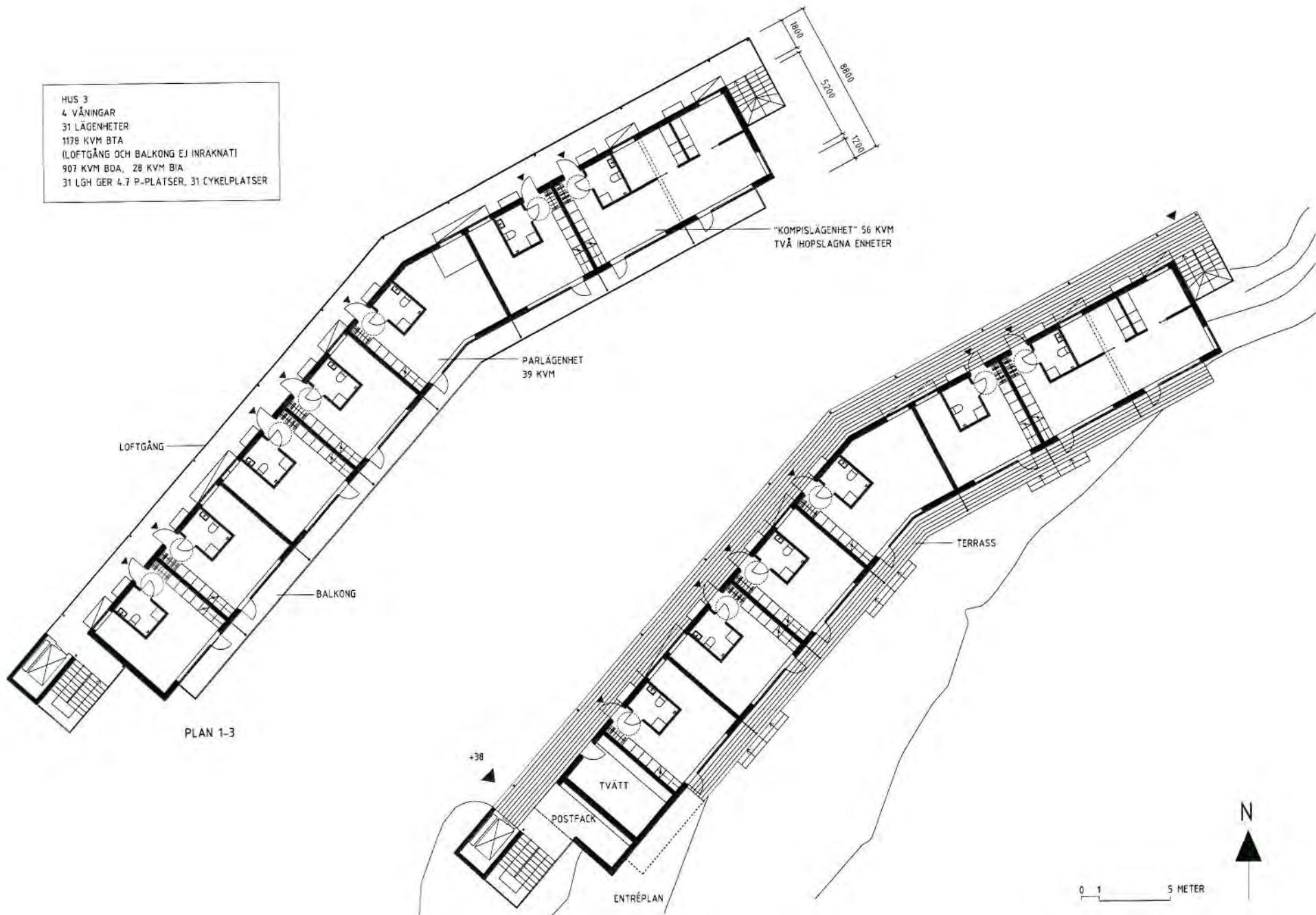


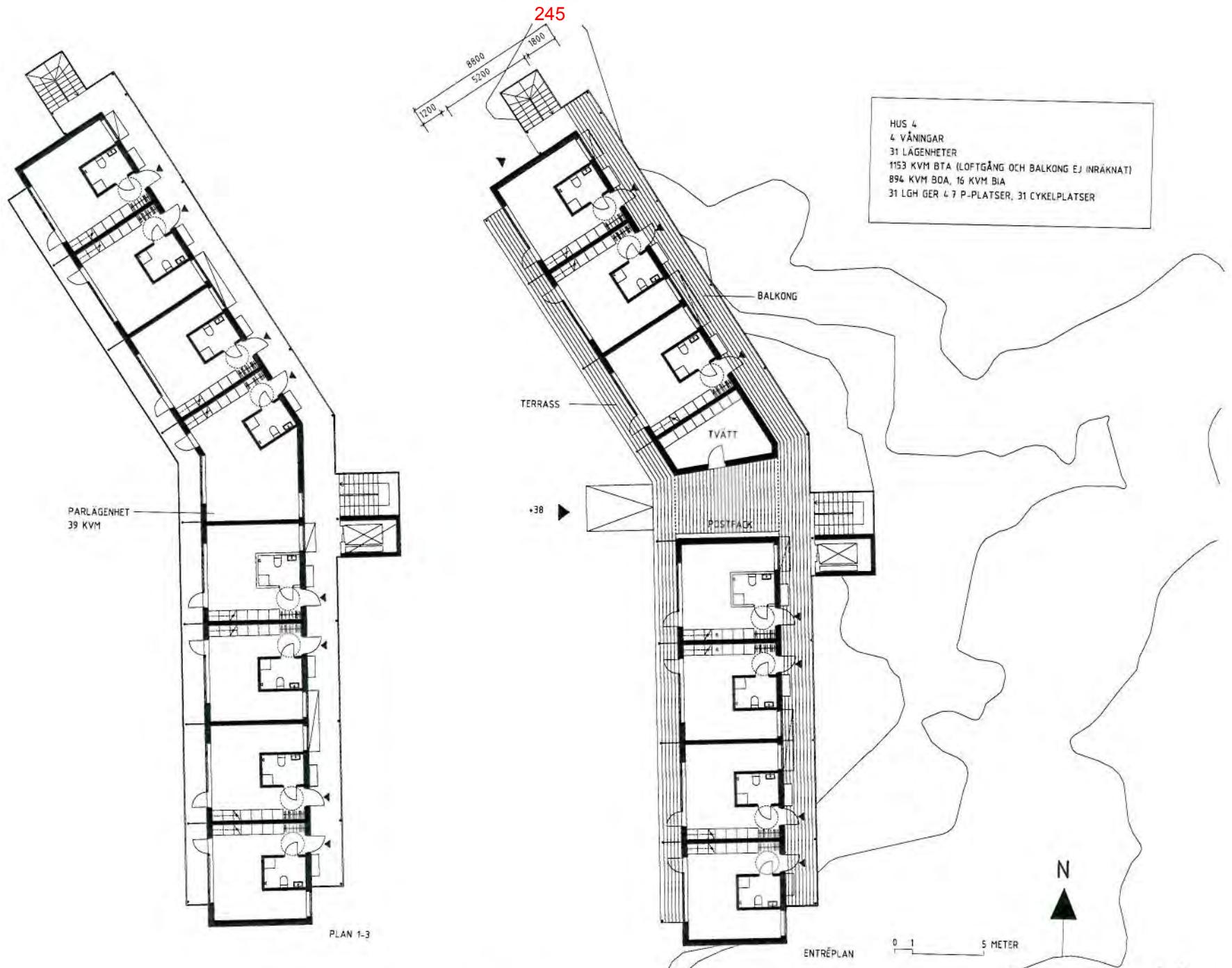




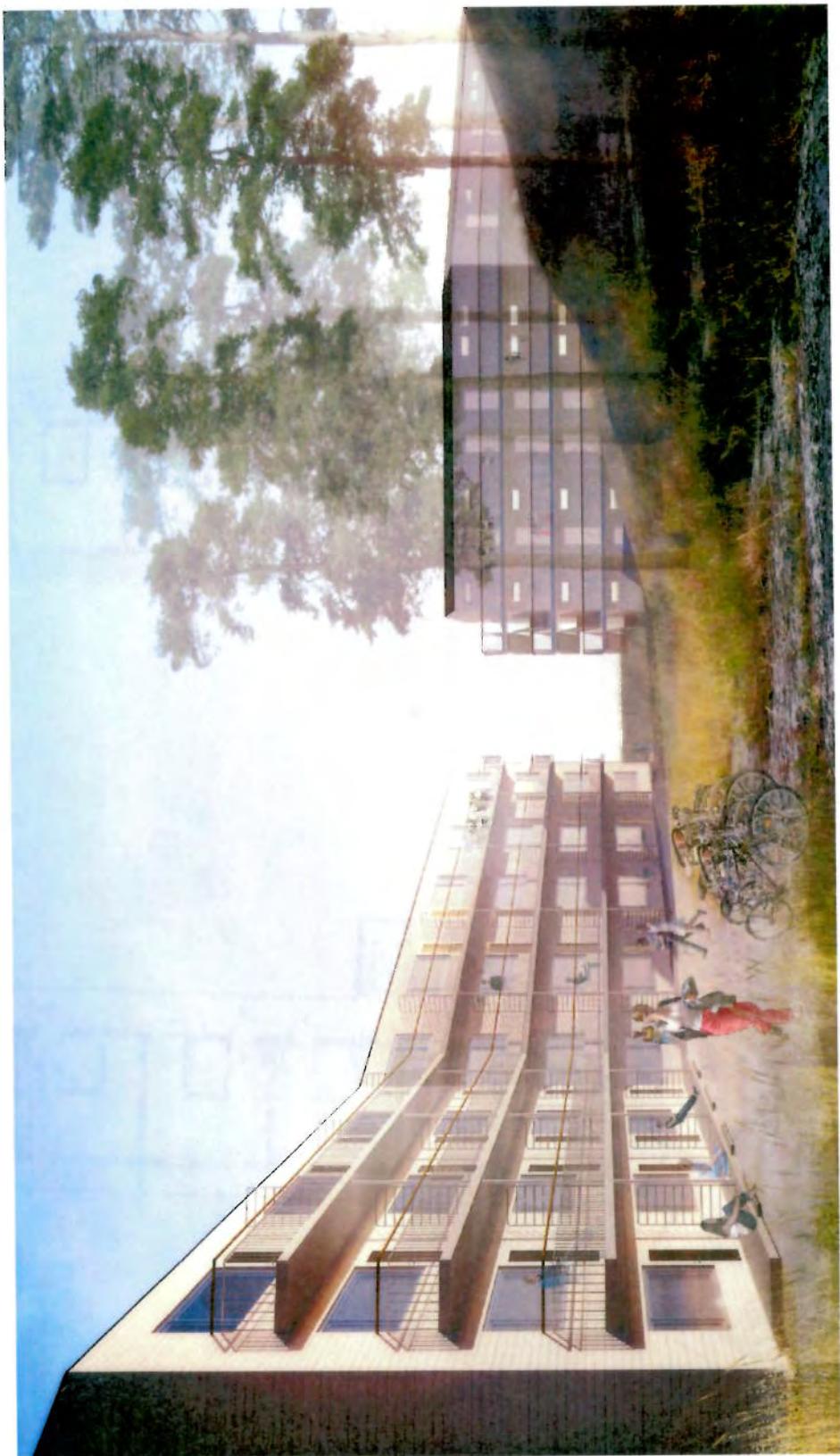




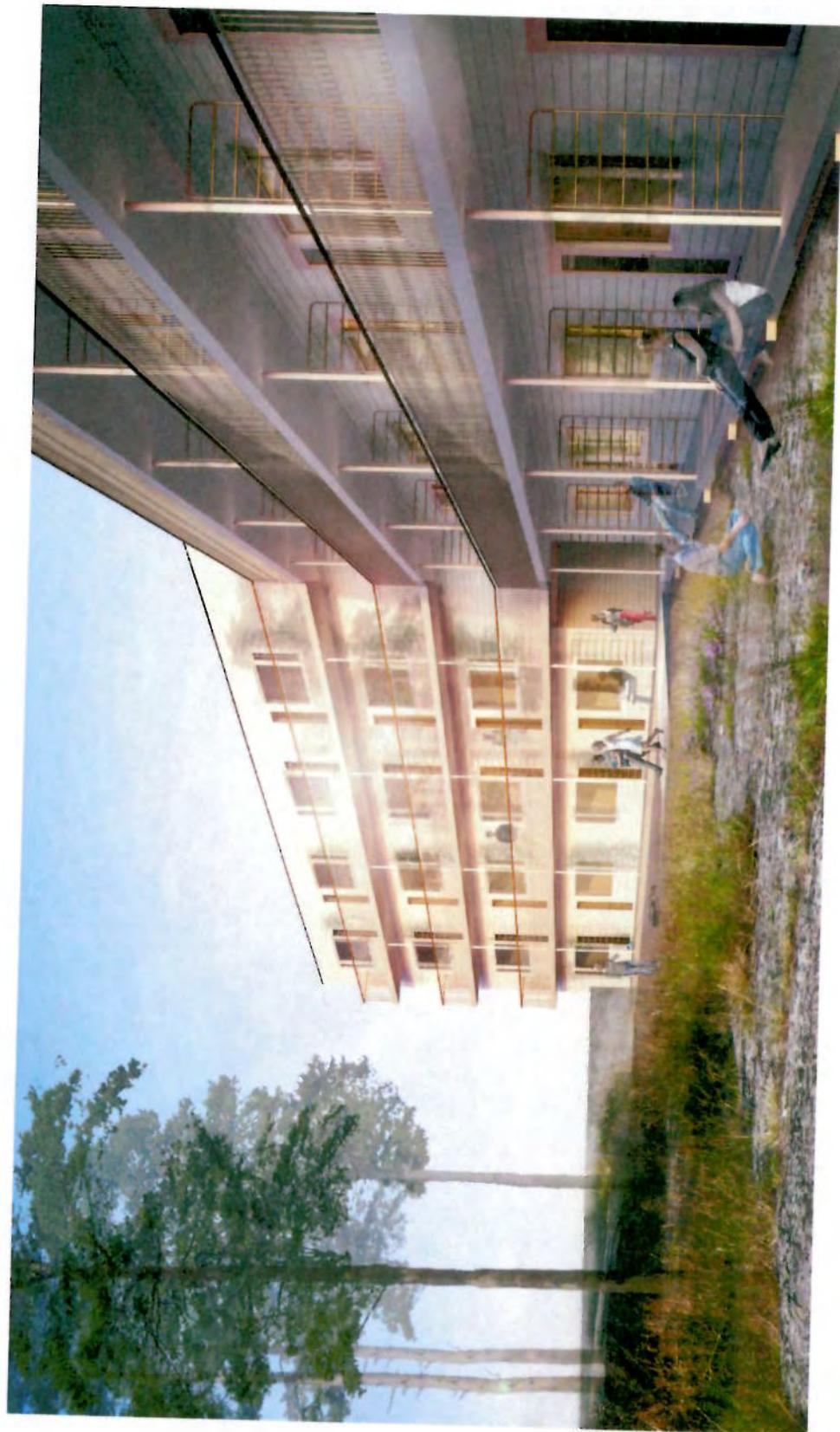




ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. PLANER HUS 4. SKALA 1:200 (A3). 121001



ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. ILLUSTRATION, VY MOT HUS 3 OCH 4. 121001.



ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. ILLUSTRATION, VY MOT HUS 1. 121001.

sandell  
sandberg



ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. ILLUSTRATION. VY FRÅN OVAN. 121001.





## Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

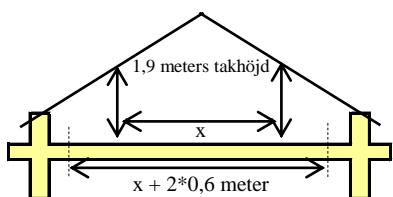
Teknikutrymmen på ljus våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

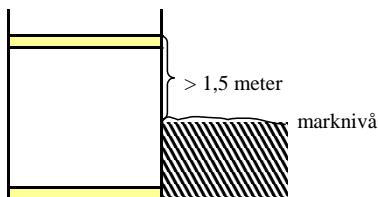
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

### Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvets översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



All area inom *lägenheter* räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanför liggande förbindelsekorridorer.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



För *kommersiella eller övriga lokaler* räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.

# OPTIONSAVTAL FÖR STUDENTBOSTÄDER I ALPHYDDAN

## § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och SBC Bo AB, 169 82 Stockholm, org.nr 556754-2138, nedan kallad SBC Bo, har följande optionsavtal träffats avseende del av Sicklaön 40:11, markerat med röd färg, nedan kallat området.

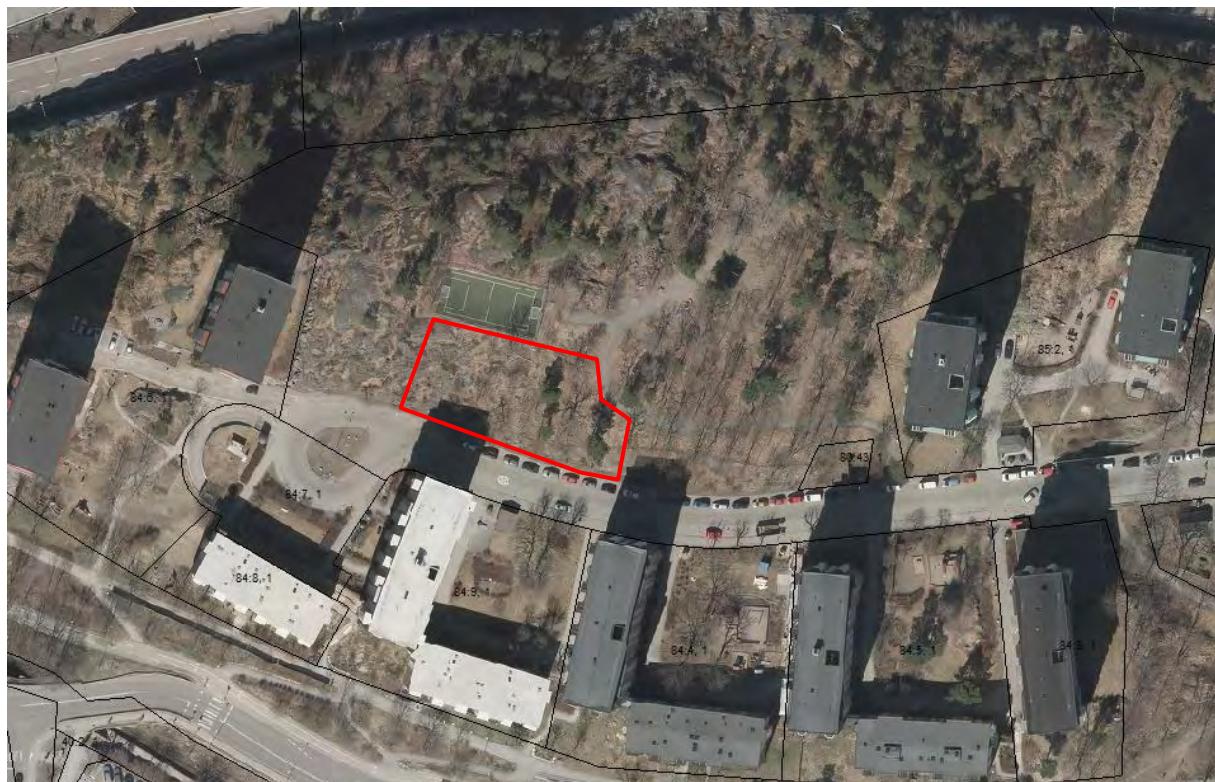


Bild 1. markområdet

## § 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för student- och ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att SBC Bo:s förslag genomförs (Kommunstyrelsen 20130114, § 5).

SBC Bos förslag (bilaga 1) innebär att ca 115 nya bostäder uppförs inom angiven tomt i anslutning till Alphyddevägen i Alphyddan. Förslaget måste dock omarbetas något.

## § 3 DETALJPLAN

Kommunen och SBC Bo ska i samråd verka för att en ny detaljplan antas. Detaljplanen för angivet område ska grunda sig på SBC Bos inskickade och omarbetade förslag (bilaga 1).

Kommunens kostnader för detaljplanen inklusive grundkarta bekostas av kommunen. SBC Bo står för 50 % av kostnaden för framtagande av material till detaljplanen, bullerutredning, riskbedömning, dagvattenutredning, naturinventering etc. Kommunen tar fram förfrågningsunderlag och handlar upp utredningarna. Avstämning av förfrågningsunderlaget och offert ska ske med SBC Bo innan upphandling sker.

Dagvattenhanteringen vid Alphyddan är problematisk och måste utredas närmare. Dagvattnet ska omhändertas lokalt. SBC Bo bekostar dagvattenanläggningarna, alternativt avtalar med Hyris AB om fördelning av kostnaderna.

Optionsavtalet innebär inget åtagande från Kommunens sida att anta detaljplanen.

#### **§ 4 PARKERING**

SBC Bo ska iordningsställa 0,15 bilplatser och 1,0 cykelplatser per studentlägenhet.

#### **§ 5 BEBYGGELSE**

Bebyggelsen ska bestå av små lägenheter för studenter och ska upplåtas med hyresrätt. Bebyggelsen ska i möjligaste mån utformas enligt SBC Bos vinnande förslag. Byggnaderna ska ha hög boendeekvalitet, resurssnål produktion och låg energiförbrukning för att ge en långsiktigt hållbar förvaltning.

SBC Bo har för avsikt att bygga lågenergihus (bilaga 1).

SBC Bo står för bygglovavgiften.

#### **§ 6 MARKUPPLÅTELSE**

När detaljplan vunnit laga kraft ansöker Kommunen om erforderlig fastighetsbildning, vilken bekostas av Kommunen. Kommunen upplåter nybildad fastighet med tomträtt till SBC Bo. Tomrättsavgälden ska bestämmas till 75 kr/kvm ljus BTA/år för studentbostäder. Se bilaga 2, definition av ljus BTA.

#### **§ 7 GATUKOSTNADER**

Gatukostnader på allmän plats ingår i tomrättsavgälden.

#### **§ 8 VA-AVGIFT**

SBC Bo ska till Kommunen erlägga anläggningsavgifter för VA enligt 2013 års va-taxa. Ersättningen justeras med KPI med basmånad december 2013 till förfallodag. Förfallodag kommer att regleras i markanvisningsavtalet. SBC Bo ska till Kommunen erlägga brukningsavgifter för VA enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

#### **§ 9 GENOMFÖRANDE**

Kommunen och SBC Bo ska verka för att bostäderna byggs skyndsamt och att första inflyttning äger rum inom 24 månader från lagakraftvunnen detaljplan exklusive överprövning av bygglov.

#### **§ 10 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda:

- Kommunstyrelsen senast 2014-05-30 beslutar ingå detta avtal genom att beslut vinner laga kraft.

Om nämnda förutsättningar inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet utan krav på ersättning från någondera part.

## **§ 11 MARKANVISNINGSAVTAL**

I samband med antagande av detaljplan för området ska ett markanvisningsavtal tecknas mellan Kommunen och SBC Bo. I detta avtal ska tomträtsupplåtelse, plangenomförande m.m. regleras.

## **§ 12 TVIST**

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

## **§ 13 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## **§ 14 ÖVERLÅTELSE**

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, skriftliga medgivande överlätas på annan.

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

Nacka den ..... den .....

För Nacka kommun För SBC Bo

.....  
Mats Gerdau Zdravko Markovski

.....  
Kommunstyrelsens ordförande Styrelseordförande

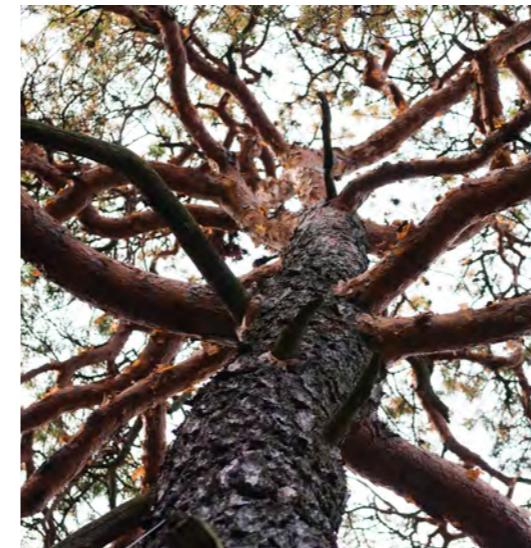
.....  
Ulf Crichton Nancy Mattsson

.....  
Exploateringschef Verkställande direktör

## **Bilagor**

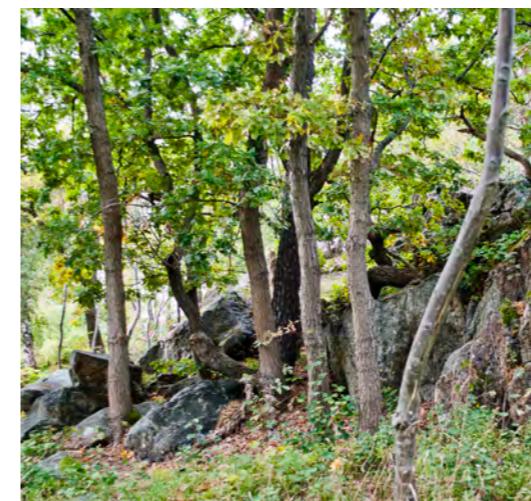
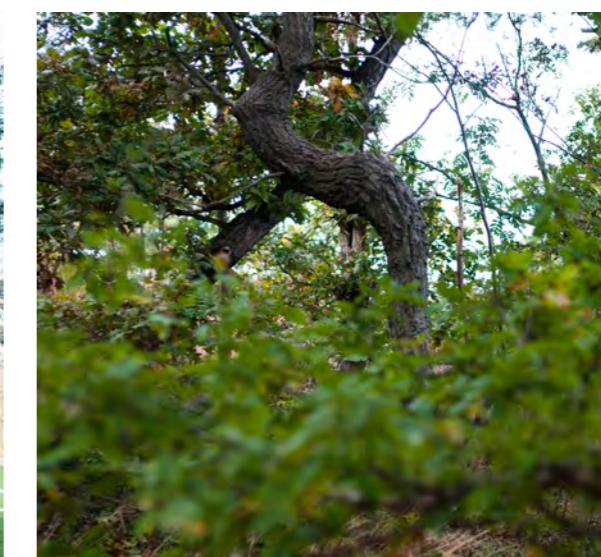
1. SBC Bos förslag på studentbostäder
2. Definition av ljus BTÄ





#### ALPHYDDAN IDAG

Idag kännetecknas området av stor variation med vackra berghällar och kuperad terräng. Storvuxna ekar och tallar sätter sin prägel på området och skapar tillsammans med ett flertal lekplatser stimulerande utmaningar för de mindre. Här finns också en nyligen iordninggjord fotbollsplan. Den kuperade och gröna miljön erbjuder många spontana samlingsplatser för vila och rekreation.



# STUDENT/UNGDOMSBOENDE ALPHYDDEVÄGEN/ ALPHYDDAN, NACKA KOMMUN

## KONCEPT OCH IDÉ

SBC Bo och ETTELVA Arkitekters förslag utgår från att bevara och förstärka de kvaliteter som finns i den omkringgivande arkitekturen och den vackra naturen i Alphyddan.

Huset riktar sig till unga mäniskor som genom sina studier formar sin och vår framtid. Därfor ska huset också, liksom de unga boende, sätta sin prägel på både området och framtiden.

## PLATSEN OCH HUSETS PLACERING

Huset placeras varsamt bland omgivande bebyggelse för minsta påverkan på de vackra berghällarna och den grönska som finns. Hänsyn tas också till kringliggande arkitektur, som idag sätter sin prägel på bebyggelsen. Den nya bergsskärningen görs med omsorg för att åstadkomma en vacker bergssida och naturlig formation.

Fotbollsplanen bevaras för de boende i området men blir också ett tillskott för studenterna som når planen från husets baksida.

Den befintliga parkvägen bevaras för att de boende fortfarande på ett enkelt sätt ska kunna nå fotbollsplanen och grönområdet.

## PARKERING

Vi har valt en lösning med alléparkering som inordnar sig i den befintliga miljön på ett fint sätt. Allén bildar också en naturlig plats framför huset.

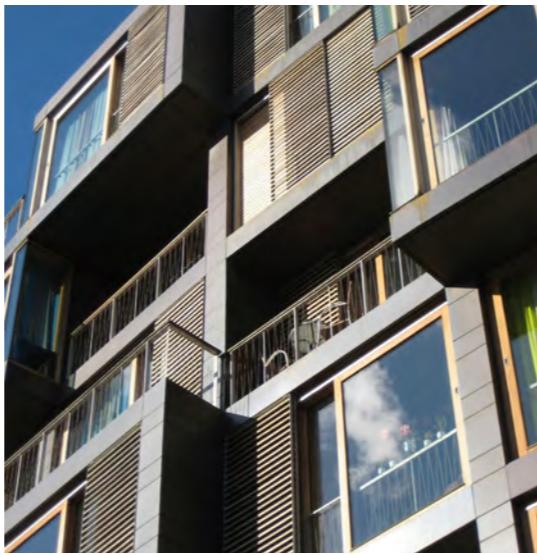


ILLUSTRATIONSPLAN

258

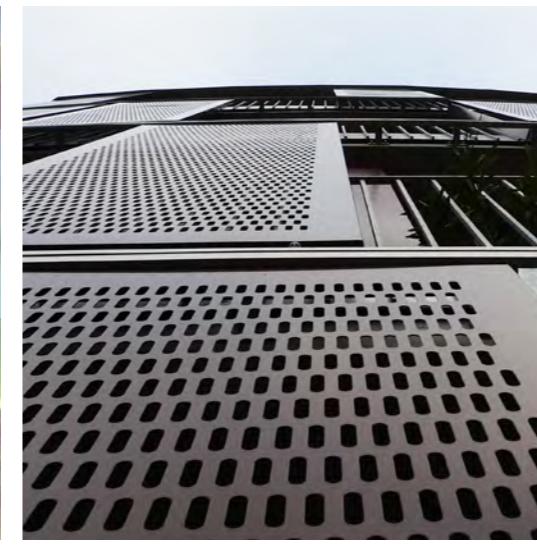


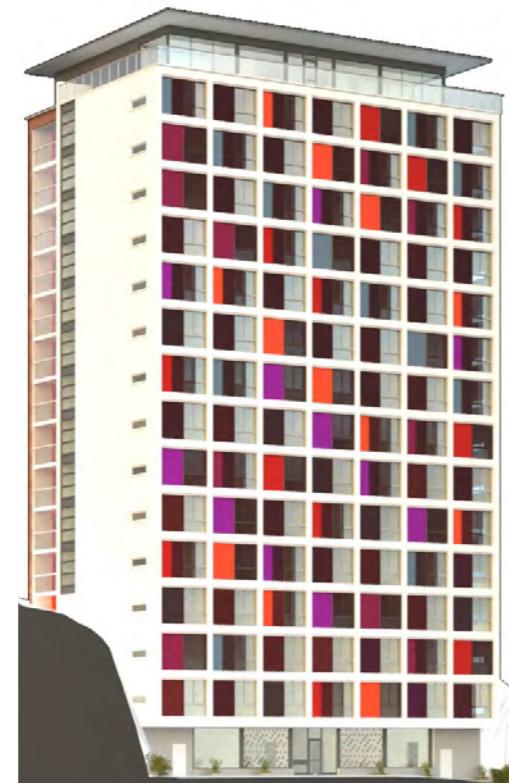
## STUDENT/UNGDOMSBOENDE ALPHYDDEVÄGEN/ ALPHYDDAN, NACKA KOMMUN



### INSPIRATION OCH TANKAR

- Ta hand om och bevara närmiljön
- Samtida arkitektur med inspiration från platsen och kringliggande bebyggelse
- Plats för samvaro både inne och ute
- Effektivt med maximal boende-kvalitet
- Nytt landmärke i kommunen



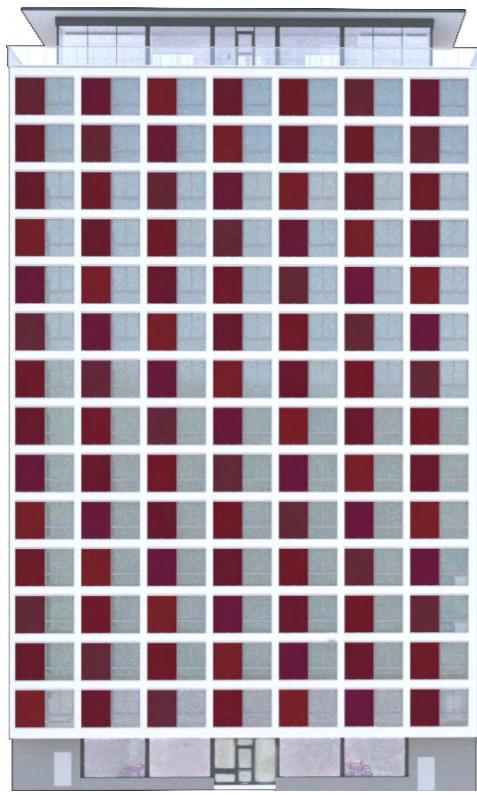


#### GESTALTNING AV HUSET

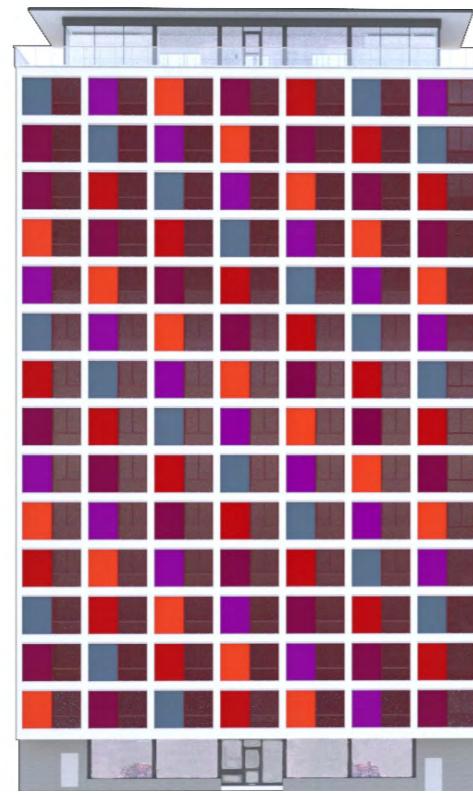
Huset har två tydliga men olika karaktärer, en mot gatan och en mot naturen. På entrésidan är karaktären lätt och livfull och tillför Alphyddan nya färger. Mot naturen tas de befintliga husens tegel upp i fasaden. Här gestaltas livsheten utifrån en uppdelning av fasaden i fält enligt gyllene snittets princip.

Gavlarna är smäckra vilket förstärks av livskillnader och inglasade balkonger. Här förenas också de två formspråken.

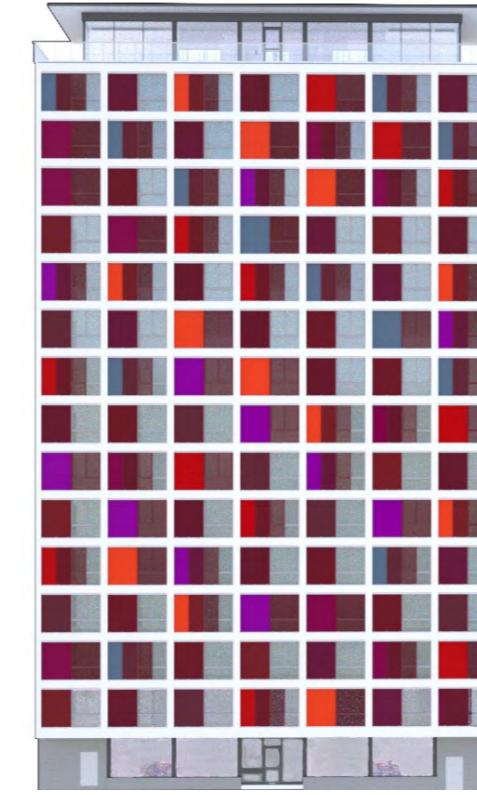
Med sina 16 våningar tillåts huset avvika lite i höjd från den befintliga bebyggelsen men bibehåller ändå karaktären i området.



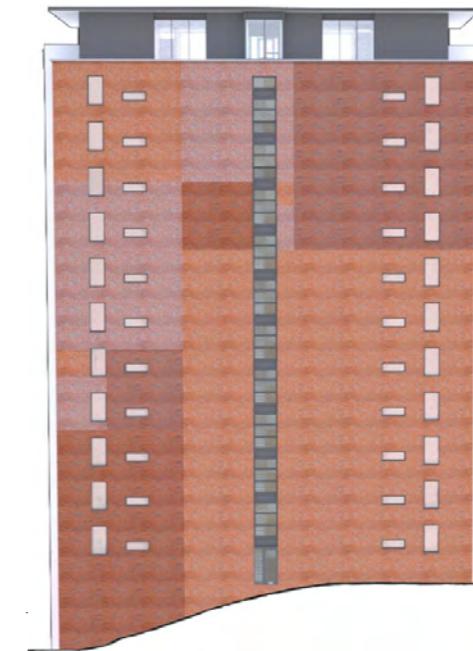
ELEVATION JALUSIER ÖPPNA



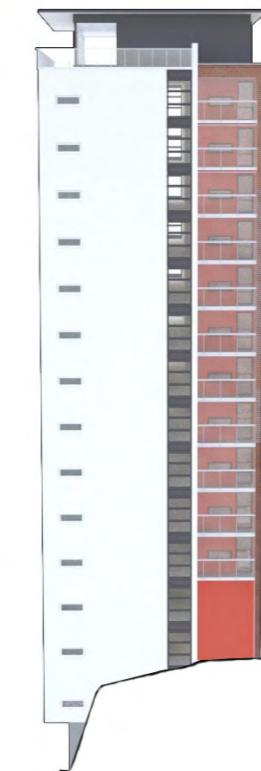
ELEVATION JALUSIER STÄNGDA



ELEVATION JALUSIER ÖPPNA/STÄNGDA



ELEVATION BAKSIDA



ELEVATION GAVEL

#### VARIATIONER I FASADEN

Idag karaktäriseras området av hus med översta våningen indragen och stora taksprång. Husets arkitektur hämtar inspiration i tidsepoken och låter sitt översta plan låna sitt uttryck från omkringliggande bebyggelse. Pergola med klängväxter eller skärmtak skyddar de boende under vistelse på takterrassen.

Lägenheterna mot söder har generösa fönster från golv till tak där jalusi håller solens strålar borta under varma dagar. Huset varieras med en kulörpalett som finns bakom varje jalusi och bildar olika skiftnings i fasaden beroende på sol, ljus och hur jalusierna används.

Gavlarnas fasad karaktäriseras av vertikala linjer i form av upplysta kommunikationsytor, de inglasade balkongerna med sina färgade insidor och den sammanhållna murytan med sina vertikala gluggar.

Fasaden mot naturen och norr är mer sluten. Huset har här en tegelfasad som ansluter till befintlig bebyggelse. Teglet varieras med olika fogfärger och fält bildas enligt det gyllene snittet. Gyllene snittet var känt redan av Pythagoras och de gamla grekerna och kanske framför allt under renässansen. Det återkopplar tydligt till husets målgrupp unga mäniskor och avser förhållande för den fullkomliga harmonin hos mått och proportioner inom måleri, fotokonst och arkitektur.

# STUDENT/UNGDOMSBOENDE ALPHYDDEVÄGEN/ ALPHYDDAN, NACKA KOMMUN

262



## Platsen

Befintliga storväxta ekar och tallar sparas.

## Terrassvåningen ett andra vardagsrum

Översta planet erbjuder gemensamma utrymmen att mötas på. Skärmtak och / eller pergola med klängväxter skyddar studenterna under vistelse på takterrassen.

## Fasad mot norr

Mot norr och infarten till Nacka tecknar sig huset med en tegelfasad som ansluter till befintlig bebyggelse. Likt gyllene snittet kännetecknas den av indelade tegelfält.

## Omsorg om naturen

Maximalt bevarande av befintlig natur genom placering av hus och parkering utmed Alphyddevägen.

Fotbollsplanen bevaras och kommer dessutom att kunna nås från husets baksida.

## Cykel- och hobbyrum

Här finns möjlighet att laga sin cykel eller möbel och säkert förvara sin cykel.

## Tvättstuga som mötesplats

Tvättstugorna i entréplanet har haft den amerikanska tvättomaten som förebild. Resultatet är multifunktionella tvättstugor som även erbjuder studieplatser.

## Trygghet

Upplysta aktiviteter ger ljus ut mot gatan mörka kvällar för att skapa trygghet åt förbipasserande och lysa upp gatan.

## Volym

Mått, höjder och volymer hämtas i existerande miljö.

## Tillgänglighet

Samtliga lägenheter, förråd och gemensamhetsutrymmen är tillgängliga för rörelsehindrade. På takterrassen skapas en uteplats för alla i ett annars kuperat område.

## Nytt landmärke

Samtida arkitektur med inspiration från omgivande bebyggelse.

## Tillgänglighet utomhus

Den befintliga parkvägen bevaras för att de boende i området fortfarande på ett enkelt sätt ska kunna nå fotbollsplan och grönområden. Studenterna når planen enklast via en trappentré på baksidan av huset.

## Naturliga material

Indragen sockelvåning i glas och natursten knyter an till berget. Baksidan görs i tegel.

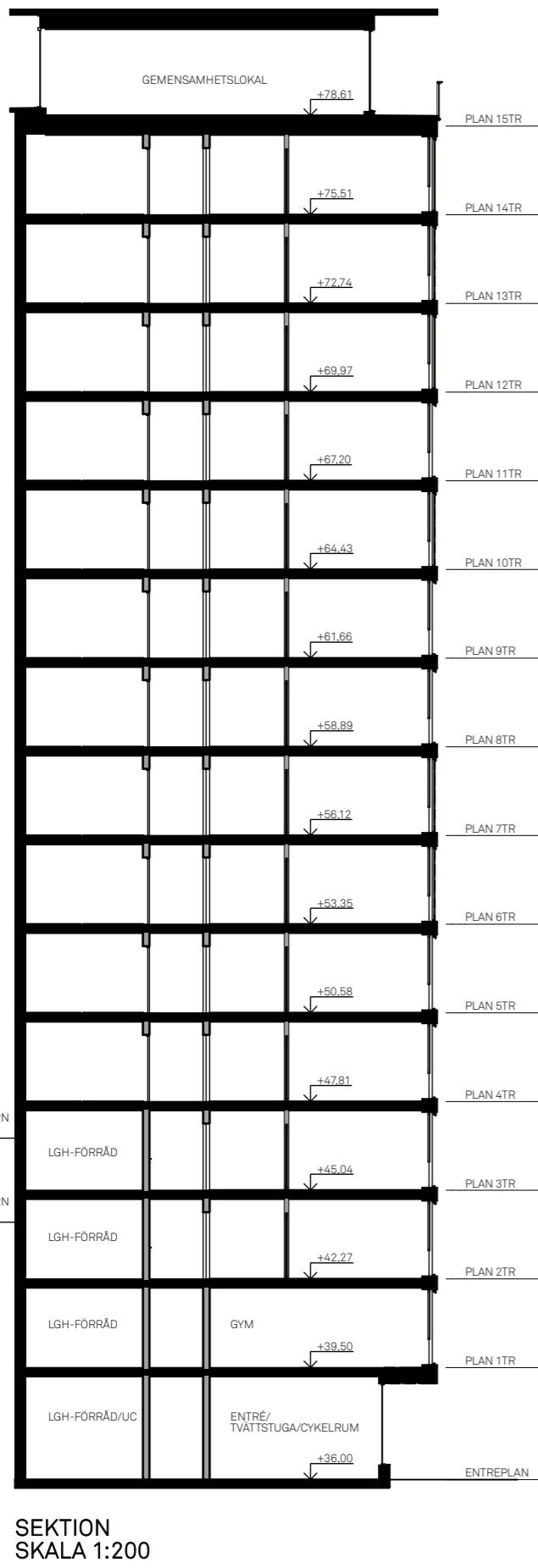
## Föränderlig exteriör och ateljékänsla

Generösa fönster skapar ateljékänsla i lägenheterna mot söder och jalusier håller solens strålar borta varma sommardagar. Huset varieras med en kulörpallett som finns bakom varje jalusi. Fasaden skiftar i färg beroende på sol, ljus och hur jalusierna används.

## Balkonger

Lägenheterna mot öster och väster får inglasade balkonger.

# STUDENT/UNGDOMSBOENDE ALPHYDDEVÄGEN/ ALPHYDDAN, NACKA KOMMUN

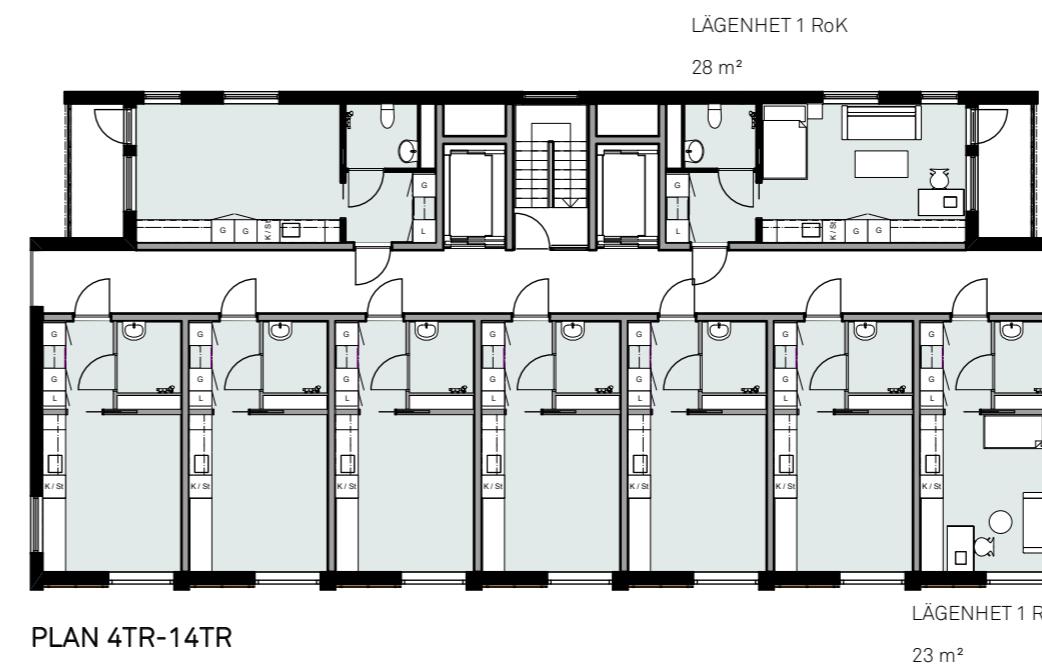
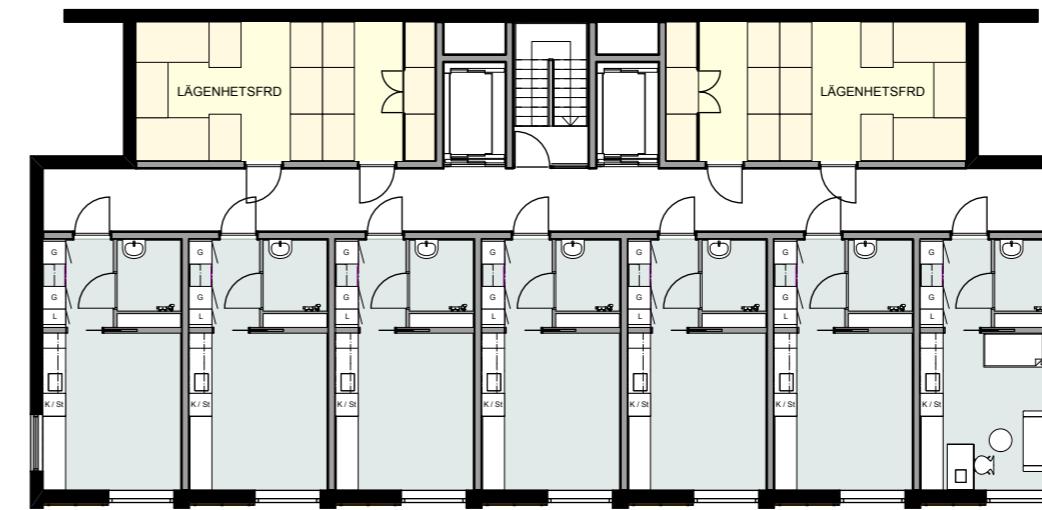


## DISPOSITION

Huset har 16 våningar med gemensamma utrymmen högst upp och längst ner. Suter- rängvåningar på de fyra nedersta planen med teknikutrymmen och förråd mot berget.

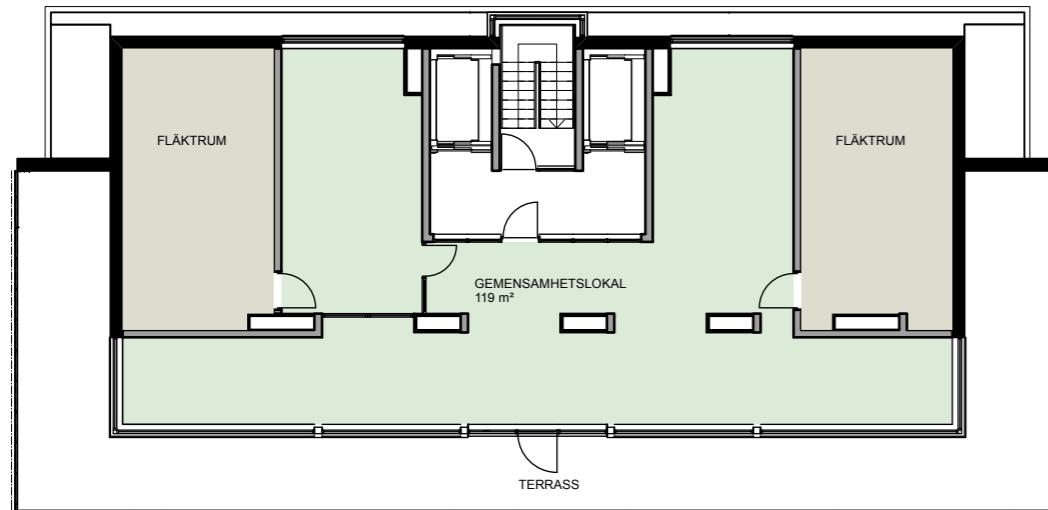
## PLANER

Här finns två olika typer av lägenheter som placeras efter väderstreck och buller. Ett normalplan består av 9 lägenheter, varav två större med balkong mot öster och väster. Mot söder finns de mindre lägenheterna. Dessa lägenheter har stora glaspartier för att skapa ateljékänsla och utrustas med ett skjutbart jalusi för att hantera besvärande solinstrålning.

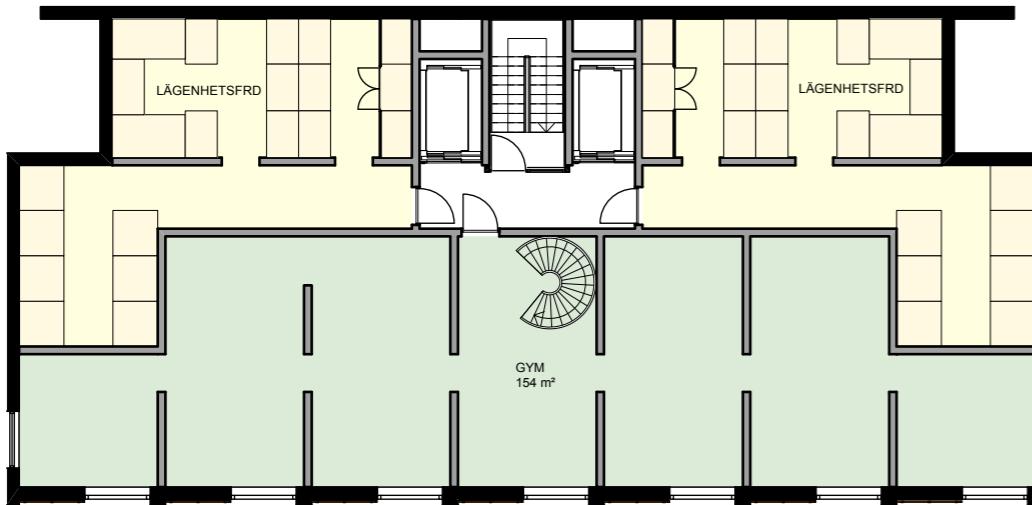


# STUDENT/UNGDOMSBOENDE ALPHYDDEVÄGEN/ ALPHYDDAN, NACKA KOMMUN

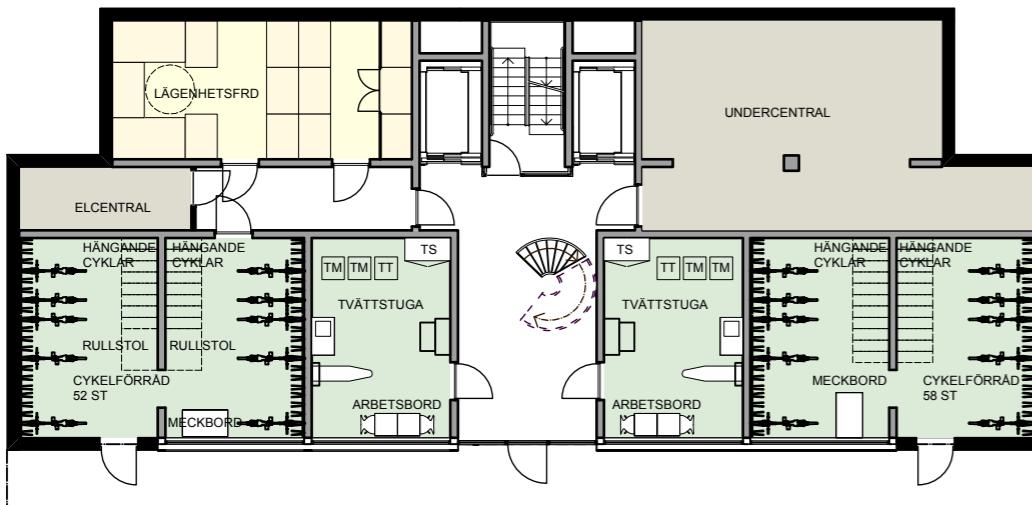
264



GEMENSAMHETSPLAN PLAN 15TR



PLAN 1TR



ENTRÉPLAN  
SKALA 1:200

## GEMENSAMMA UTRYMMEN

De gemensamma utrymmena blir en förlängning av den egna lägenheten.

## ENTRÈPLAN

Entrén placeras centralt i huset. Indragen sockelvåning i glas och natursten knyter an till berget. Upplysta aktiviteter i markplan ger ljus ut mot gatan mörka kvällar för att skapa trygghet åt förbipasserande och lysa upp gatan.

## TVÄTTSTUGA OCH STUDIERUM

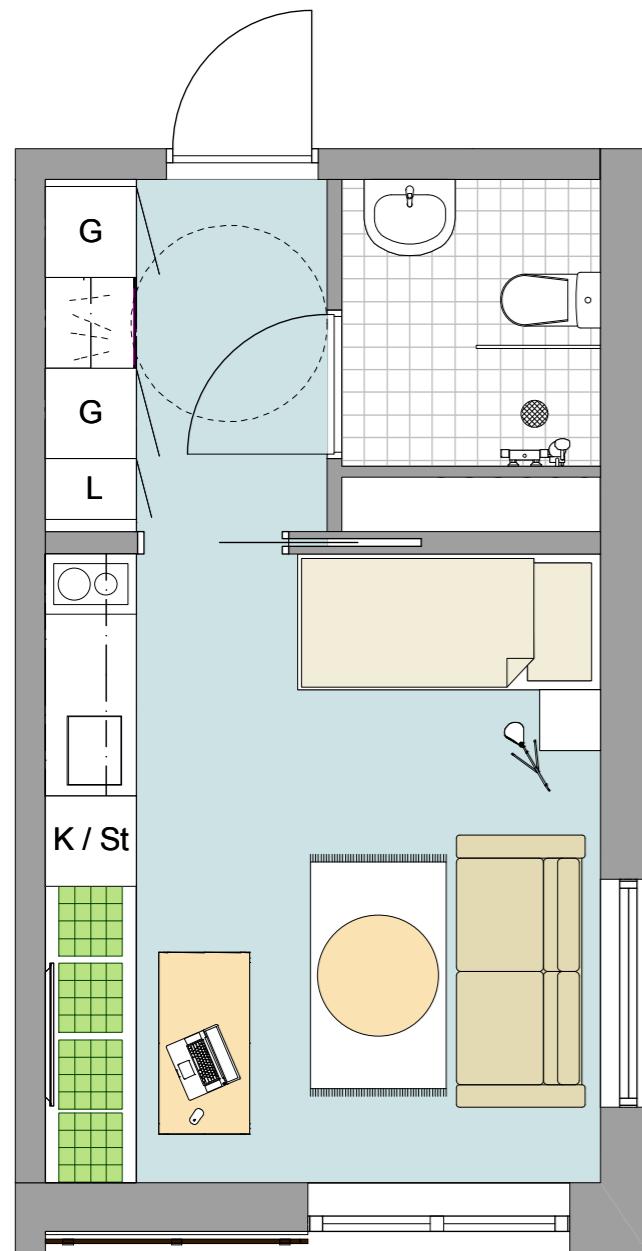
Tvättstugorna utvidgas för att erbjuda studenterna fler funktioner. Här kan de träffas och studera vid arbetsplatser placerade vid de generösa fönstren ut mot gatan. Tvättstugan blir helt enkelt en förlängning av den egna lägenheten. I cykel- och hobbyrummet finns möjlighet att både laga och förvara sin cykel.

## TAKTERRASS

Översta våningen erbjuder studenterna gemensamhetsutrymmen och blir därmed ett andra vardagsrum för umgänge och studier.



Generösa glaspartier ger ljus ut mot gatan mörka kvällar för att skapa trygghet åt förbipasserande och lysa upp gatan.

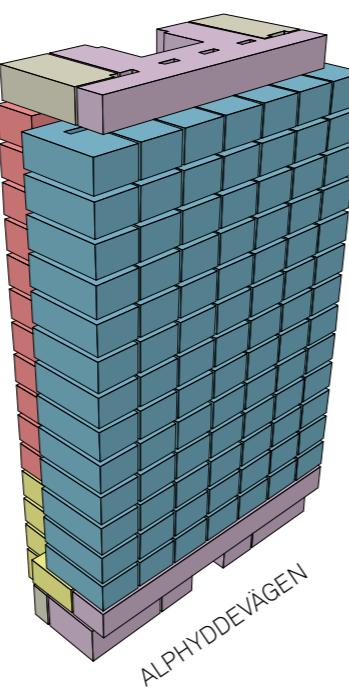
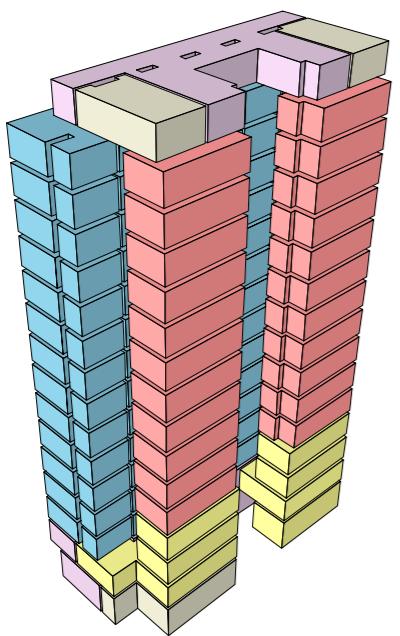


### LÄGENHETERNA

Lägenheterna utnyttjas maximalt för ett effektivt boende med största möjliga boendekvalitet. De utformas för att på ett modernt sätt ta hand om små ytor. Kök och förvaring placeras på ett sätt som skapar ett platsbyggt intryck. Luft, rymd och ateljékänsla fås genom val av generösa fönster.

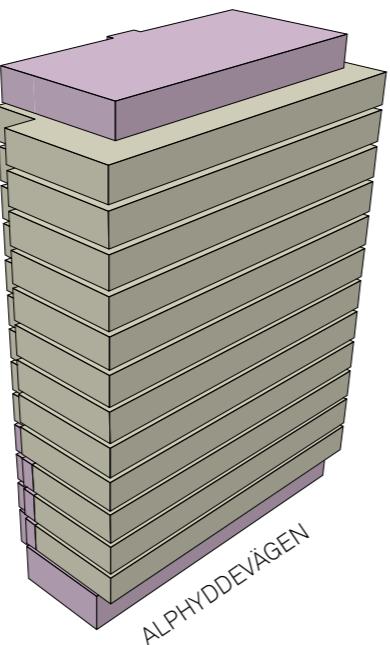
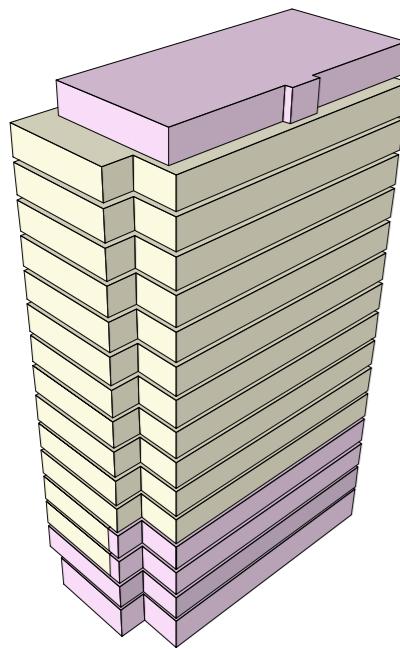
Lägenheten ovan redovisar den lilla lägenheten i söder. Det finns också en förlängd variant med balkong mot öster alternativt väster.





	1 rum och kök 28 m <sup>2</sup> , 22 st
	1 rum och kök 23 m <sup>2</sup> , 91 st
	Teknikutrymmen
	Lägenhetsförråd
	Gemensamhetslokal & Gym/LOA Totalt 273 m <sup>2</sup>

BOA  
Total 2709 m<sup>2</sup>  
LGH  
Totalt 113 st



	BTA lgh inkl trapphus 4234 m <sup>2</sup>
	BTA övrigt 1123 m <sup>2</sup> BTA ÖVRIGT INKLUDERAR GEMENSAMHETSLOKALER, GYM FÖRRÅD, UC, FLÄKTRUM SAMT KOMMUNIKATION DÄR EMELLAN.

## HYRA

Beroende på om projektet görs som studentlägenheter eller ungdomslägenheter blir hyran enl. nedan.

### Studentlägenheter

23 kvm: 4085 kr/månad\*  
28 kvm: 4970 kr/månad

### Ungdomslägenheter

23 kvm: 4250 kr/månad\*  
28 kvm: 5175 kr/månad

\*Tomträttsavgälden omfattar i vanliga fall anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Skulle detta gälla även här är hyran istället:  
3438 kr/mån för studentlägenheter om 23 kvm.  
4125 kr/mån för ungdomslägenheter om 23 kvm.

Hyresberäkningen grundas på total BTA exklusive yta för loftgångar och trapphus. I hyran ingår förråd och del av gemensamhetslokal. Möjlighet att sänka hyrorna för lägenheterna finns genom att ett våningsplan hyrs ut som lokal (t.ex. som träningslokal). Detta förslag visas i skisserna, men ingår inte i hyreskalkylen.

## ENERGIANVÄNDNING

All projektering av bostäder som JM initierat i Sverige sedan 2008 har skett utifrån JMs koncept för lågenergihus. Detta gäller även för SBC Bo. Lågenergihus är hus som väsentligt underskrider myndigheternas gällande krav för energibehov under driftsskedet. Vi har energieffektivt klimatskal (väggar, fönster, tak och golv) och genomtänkta installationslösningar, bland annat återvinning av värmen i främluft och individuell mätning av varmvatten. Under 2011 höjde vi prestandan ytterligare med bland annat energieffektivare fönster i flerbostadshus (Uw-värde 0,9 W/kvmK) samt väderprognosstyrning på uppvärmningen. De projekt med flerbostadshus som vi från våren 2011 startar kommer att ha en energianvändning på 40–70 kWh/kvm och år. Kravet i Boverkets Byggregler, för närvarande 90 kWh (110 kWh under en övergångsperiod 2012) uppmätt energianvändning per kvadratmeter och år exklusive hushållsel, uppfylls alltså med god marginal. I detta projekt är kalkylerad energianvändning 70 kWh/kvm.

Dessa åtgärder innebär kapade uppvärmningskostnader och minskade koldioxidsläpp. Att bostaden dessutom är byggd för att underlätta en grönare vardag – med bland energisnåla vitvaror, vattensnåla installationer och utrymmen för källsortering – gör ju inte saken sämre.

## SBC BO

SBC Bo har gedigen erfarenhet i projektutvecklingens alla faser, allt från att hantera mark till fastighetsförvärv, projektering och planprocess till produktion och försäljning. SBC Bo ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete. I början av 2010 överlätt SBC Mark huvuddelen av sin verksamhet till SBC Bo AB. SBC sålde därefter 70 % av SBC Bo till JM.

## ETTELVA Arkitekter

ETTELVA har kompetens inom hela cykeln vid bostadsproduktion och engageras för såväl framtagning av detaljplaner, såväl som för bygghandlingar. Uppdraget utförs i nära dialog med våra uppdragsgivare och omfattar alla former av bostäder; flerfamiljshus, radhus och villor. ETTELVA vill bidra till långsiktigt attraktiva bostäder med fokus på ekonomi, tillgänglighet och god boendekvalitet, Samtidigt som goda arkitektoniska värden främjas. ETTELVA har funnits i snart 30 år och genomfört drygt 2000 projekt.

## STUDENT/UNGDOMSBOENDE ALPHYDDEVÄGEN/ ALPHYDDAN, NACKA KOMMUN

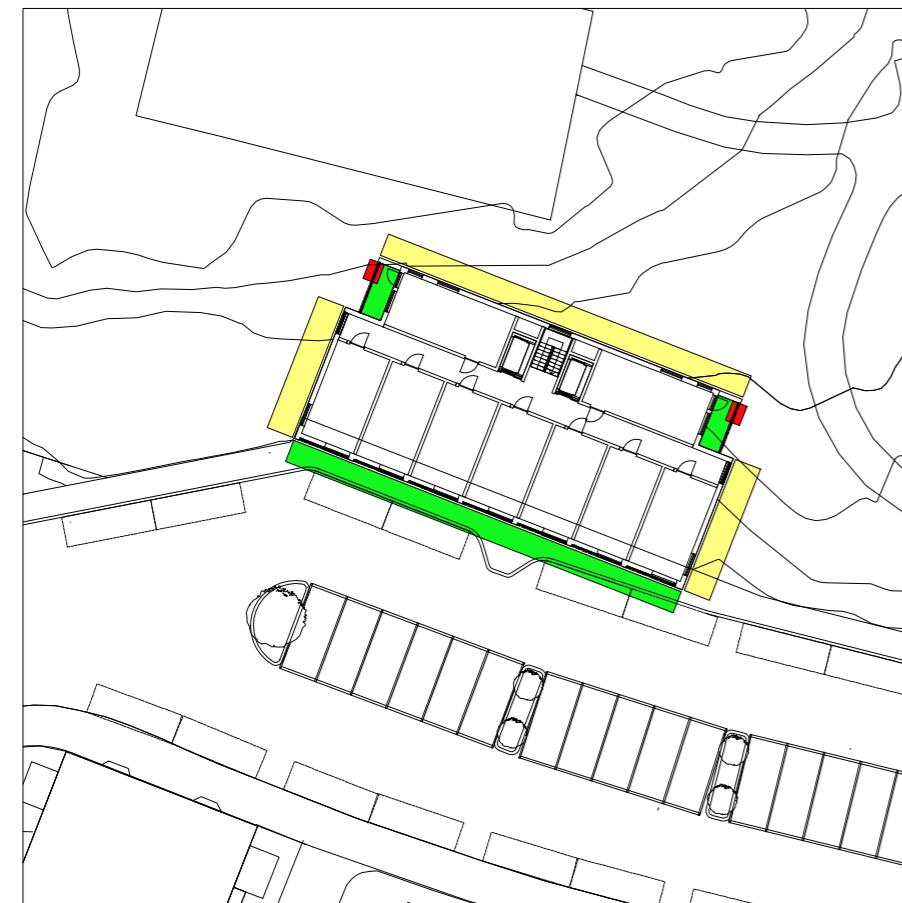
### TRAFIKBULLER

ACAD har utfört beräkning av trafikbuller för planerade student/ungdomsbostäder i Alphyddan, Nacka. Samtliga bostäder är enrumslägenheter. Beräkningen visar att Stockholms läns riktvärden för trafikbuller kan innehållas för bostäderna, utan tillämpning av avstegsfall. Fasader mot söder får ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) för samtliga våningsplan. För lägenheter som vetter mot denna fasad krävs inga bullernedsättande åtgärder. Övriga fasader får ekvivalenta ljudnivåer mellan 56 – 60 dB(A) vid värväst utsatta våningsplan. Lägenheter mot dessa fasader utrustas med skärmade balkonger vid östra respektive västra fasaden. Ekvivalent ljudnivå på de skärmade balkongerna blir lägre än 55 dB(A) för samtliga våningsplan.

Med ovanstående åtgärder får varje bostad rum med fönster mot sida där ekvivalent ljudnivå ej överstiger 55 dB(A). Beräkningen visar även att samtliga fasader får maximala ljudnivåer under 70 dB(A) då ingen tung trafik passerar på Alphyddevägen.

Med föreslagna balkongskärmar kan därför Stockholms läns riktvärden innehållas för projektet, utan tillämpning av avstegsfall.

### Ekvivalent ljudnivå



< 55.0 dB (A)    < 60.0 dB (A)    Skärm/inglasning

### PARKERING

Idag förekommer p-platser som kanstensparkeringar. På den ytan som förändras i detta projekt finns cirka 22 parkeringsplatser idag. Vi utformar den nya parkeringen på Alphyddevägen som en alléparkering, där Tulegatan i Sundbyberg fått stå som förebild. Måtten är desamma som där.

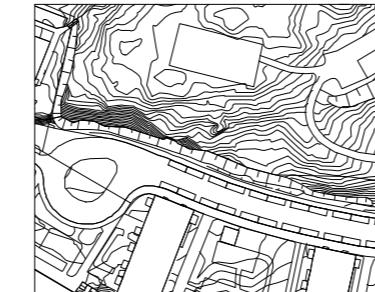
Samma gatuavsnitt får med nya utformningen totalt 39 parkeringsplatser, varav 17 nya. Detta motsvarar 0,15 platser per lägenhet. Det innebär ett eventuellt tillskott till området eftersom platserna inte är adresserade studenterna.

Parkeringsplatser i anslutning till huset och entrén utnyttjas för handikapplatser inom området enligt överenskommelse med kommunen.

### SOPHANTERING

Sophantering sker antingen i nedsänkta behållare på gatan eller i soputrymmen i fastigheten. Beslut fattas i samarbete med kommunen.

Idag 22 st P-platser



Imorgon 39 st P-platser



Tulegatan



STUDENT/UNGDOMSBOENDE ALPHYDDEVÄGEN/ ALPHYDDAN, NACKA KOMMUN

268

SILUETTEN SEDD MED SIN KARAKTÄRSFULLA FASAD FRÅN NORR



## Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

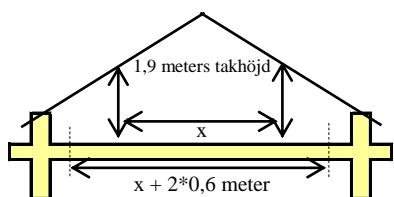
Teknikutrymmen på ljus våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

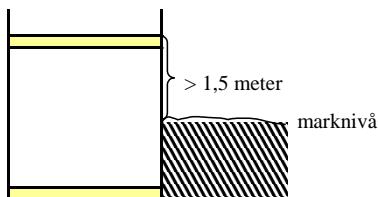
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6) \text{ m}^2$$

### Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvens översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



All area inom *lägenheter* räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanför liggande förbindelsekorridorer.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig.).



För *kommersiella eller övriga lokaler* räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.

Kommunstyrelsen

## **Upplåtelse av tomträtt av fastigheten Älta 10:44 inom detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, DP 480**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen ingår föreslaget tomträttskontrakt som innebär att fastigheten Älta 10:44 upplåts till Hämmersta konsult med en årlig avgäld på 105 591 kr under den första 10-årsperioden. Tillträdesdagen är den 1 april 2014.

### **Sammanfattning**

- Fastigheten Älta 10:44 ingår i Ältabergs verksamhetsområde, DP 480.
- Tillträdesdagen är den 1 april 2014.
- Årlig avgäld är 105 591 kr under den första 10-årsperioden.

### **Ärendet**

Ältadalens verksamhetsområde är ca 10 ha stort med ett strategiskt läge intill Tyresövägen. För området gäller en detaljplan som vann laga kraft den 12 januari 2010. Området medger bebyggelse för småindustri, kontor och handel, som utgör ca 7 ha av verksamhetsområdet. Tillfart till området skall ske via Tyresövägens nya trafikplats Skrubba-Lindalen.

I samband med utbygganden av de allmänna anläggningarna har kommunen iordningställt kvartersmarken till en grovplanerad yta innan försäljningen sker. Kommunen kommer även att betala fastighetsbildningskostnaderna för att bilda fastigheterna. Beroende på hur fastighetsbildningen blir kommer ca 20 tomter att bildas och upplåtas med tomträtt alternativt säljas.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp betalas av köparen enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa. Tomträttsavgälden, inklusive gatukostnader, är satt utifrån ett markvärde på 1 400 kr/kvm tomtarea. För närvarande är samtliga tomter uppbokade till främst företag i Nacka.

Kommunfullmäktige har den 19 november 2012, § 249, delegerat till kommunstyrelsen att sälja eller upplåta med tomträtt fastigheter som anges i bilaga 2, tabell 28, till antagen mål &



budget 2013-2015. Detta framgår av punkten 21 under rubriken ”särskilda beslut” i angivet dokument. I tabell 28 anges fastigheter som utgår från fastigheten Älta 10:1, Ältabergs verksamhetsområde. Fastigheten Älta 10:40 och 10:41 utgör sådan del av fastigheten Älta 10:1.

## Bilagor

Bilaga 1 Tomträtsavtal med tillhörande bilagor till tomträtsavtalet

Bilaga 2 Detaljplanekarta för Ältabergs verksamhetsområde

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Hammersta konsult, 556493-7737, adress, BOX 307, 135 29 TYRESÖ nedan kallad tomrättshavaren har träffats följande

## **TOMRÄTTSAVTAL**

### **§ 1                  FASTIGHET**

Kommunen upplåter från och med den 1 april 2014 till tomrättshavaren med tomrätt fastigheten Älta 10:44 i Nacka kommun om 1 731 kvm i det skick fastigheten har dagen för tomrättshavarens undertecknande av detta avtal. Tomrättshavaren, som besiktigat fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

I upplåtelsen ingår grovplanering av fastigheten upp till ca 30 cm under färdig mark. Vid omreglering av tomrätsavgälden ska fastigheten värderas utifrån detta skick.

### **§ 2                  AVGÄLD**

Årliga tomrätsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, ETTHUNDRAFEMTUSENFEMHUNDRANITTIOEN (105 591) kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

### **§ 3                  ÄNDAMÅL**

Fastigheten får enbart nyttjas för småindustri och kontor i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

### **§ 4                  BYGGNADSSKYLDIGHETER**

Det åligger tomrättshavaren att vid vite om 442 300 kronor senast tre år efter upplåtelsetidpunkten enligt § 1 färdigställt bebyggelse om minst 519 kvm BTA inom fastigheten enligt detaljplan och lämnat bygglov. Tomt och bebyggelse skall utformas enligt bilaga 1.

Tidsförlängning kan medges av kommunen om särskilda skäl därtill föreligger.

Som säkerhet för detta vitesbelopp skall kommunen erhålla ett pantbrev med bästa rätt i tomrätten på 442 300 kronor. Kommunen skall, efter anfordran från tomrättshavaren, återlämna pantbrevet till tomrättshavaren. Detta kan ske tidigast inom en månad efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts.

## § 5 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen, i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick

## § 6 UPPLÅTELSER

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomtätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

## § 7 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 april 2014.

## § 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från den 1 april 2014. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år.

## § 9 LÖSEN AV BYGGINAD M.M.

Om tomrätten på grund av uppsägning enligt § 8 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomrätten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnadernas och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

## § 10 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomrätten under upplåtelsetiden.

AB 1

## § 11 ANSLUTNINGSAVGIFTER

Kommunen svarar för gatukostnader vid upplåtelsetillfället. Tomrättshavaren svarar för anläggningsavgift för anvisad förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa samt för kostnader för anslutning av el, fjärrvärme, tele m.m.

## § 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomrättshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomrätten och ta ut ett pantbrev på 442 300 kr enligt § 4. Samtliga kostnader för inskrivningen och uttagande av pantbrev erlägges av tomrättshavaren.

Vid överlåtelse av tomrätten åligger det tomrättshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

## § 13 LEDNINGAR M. M.

Tomrättshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdra och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomrättshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomrättshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomrättshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

## § 14 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Tomrättshavaren skall vid projektering och uppförande av byggnader och anläggningar inom fastigheten följa riktlinjer för etablering enligt bifogad bilaga 2.

## § 15 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomrättshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

## § 16 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller ejdest i lag stadgas om tomrätt.

AN N

**§ 17 POLITISKT BESLUT**

Detta tomträtsavtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar ingå detsamma genom beslut som vinner laga kraft.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Stockholm den *12-01-2014*

För NACKA KOMMUN

För Hammersta konsult AB

*Diana Ronnerberg Antonio Martinez Lopez*  
Diana Ronnerberg Antonio Martinez Lopez

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevittnas:

*Leif Sövrensen*  
Leif Sövrensen

**BILAGOR**

1. Karta
2. Tomt- och bebyggelseutformning
3. Riktlinjer för etablering



Bilaga 1  
Aut 14/6 11

NR-COMPF R E 37-0 2011-05-17  
Namn/objekt

14.1

2006 576

14.2

2006 521

14.3

2006 421

14.4

2006 360

14.5

2006 320

14.6

2006 260

14.7

2006 212

14.8

2006 160

14.9

2006 120

14.10

2006 80

14.11

2006 50

14.12

2006 10

14.13

2007 100

14.14

2007 80

14.15

2007 60

14.16

2007 50

14.17

2007 30

14.18

2007 20

14.19

2007 10

14.20

2008 100

14.21

2008 80

14.22

2008 60

14.23

2008 50

14.24

2008 30

14.25

2008 20

14.26

2008 10

14.27

2009 100

14.28

2009 80

14.29

2009 60

14.30

2009 50

14.31

2009 30

14.32

2009 20

14.33

2009 10

14.34

2010 100

14.35

2010 80

14.36

2010 60

14.37

2010 50

14.38

2010 30

14.39

2010 20

14.40

2010 10

14.41

2011 100

14.42

2011 80

14.43

2011 60

14.44

2011 50

14.45

2011 30

14.46

2011 20

14.47

2011 10

14.48

2012 100

14.49

2012 80

14.50

2012 60

14.51

2012 50

14.52

2012 30

14.53

2012 20

14.54

2012 10

14.55

2013 100

14.56

2013 80

14.57

2013 60

14.58

2013 50

14.59

2013 30

14.60

2013 20

14.61

2013 10

14.62

2014 100

14.63

2014 80

14.64

2014 60

14.65

2014 50

14.66

2014 30

14.67

2014 20

14.68

2014 10

14.69

2015 100

14.70

2015 80

14.71

2015 60

14.72

2015 50

14.73

2015 30

14.74

2015 20

14.75

2015 10

14.76

2016 100

14.77

2016 80

14.78

2016 60

14.79

2016 50

14.80

2016 30

14.81

2016 20

14.82

2016 10

14.83

2017 100

14.84

2017 80

14.85

2017 60

14.86

2017 50

14.87

2017 30

14.88

2017 20

14.89

2017 10

14.90

2018 100

14.91

2018 80

14.92

2018 60

14.93

2018 50

14.94

2018 30

14.95

2018 20

14.96

2018 10

14.97

2019 100

14.98

2019 80

14.99

2019 60

14.100

2019 50

14.101

2019 30

14.102

2019 20

14.103

2019 10

14.104

2020 100

14.105

2020 80

14.106

2020 60

14.107

2020 50

14.108

2020 30

14.109

2020 20

14.110

2020 10

14.111

2021 100

14.112

2021 80

14.113

2021 60

14.114

2021 50

14.115

2021 30

14.116

2021 20

14.117

2021 10

14.118

2022 100

14.119

2022 80

14.120

2022 60

14.121

2022 50

14.122

2022 30

14.123

2022 20

14.124

2022 10

14.125

2023 100

14.126

2023 80

14.127

2023 60

14.128

2023 50

14.129

2023 30

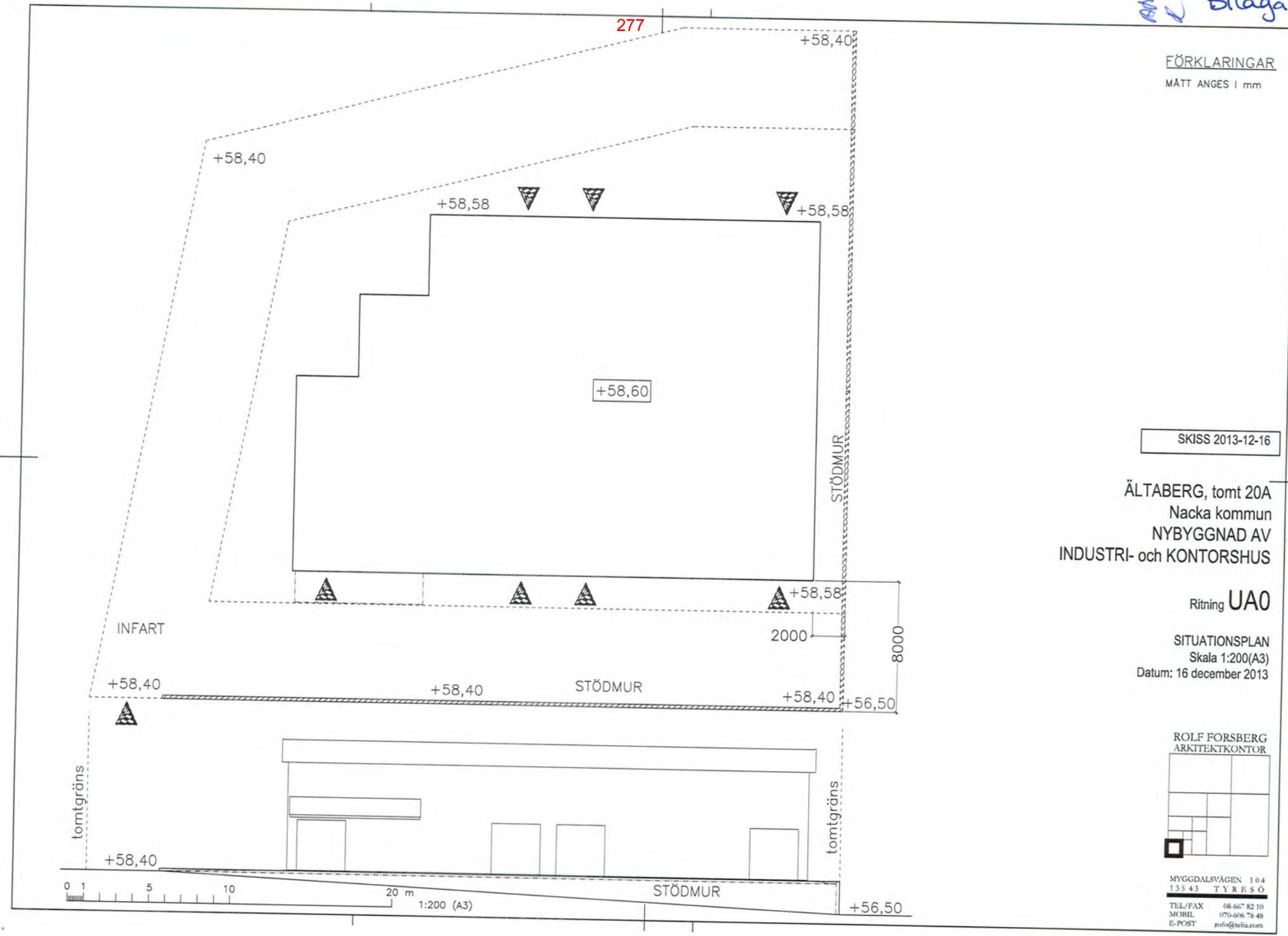
14.130

2023 20

14.131

2

FÖRKLARINGAR  
MÄTT ANGES I mm

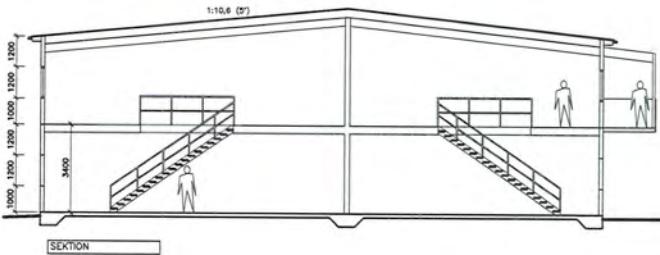
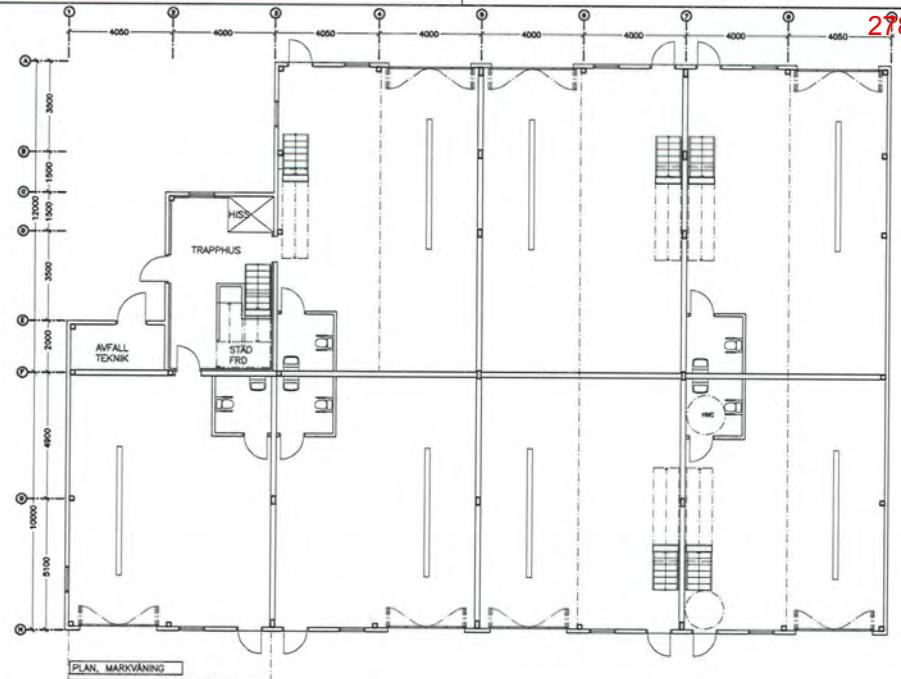


A12 Blåga 2

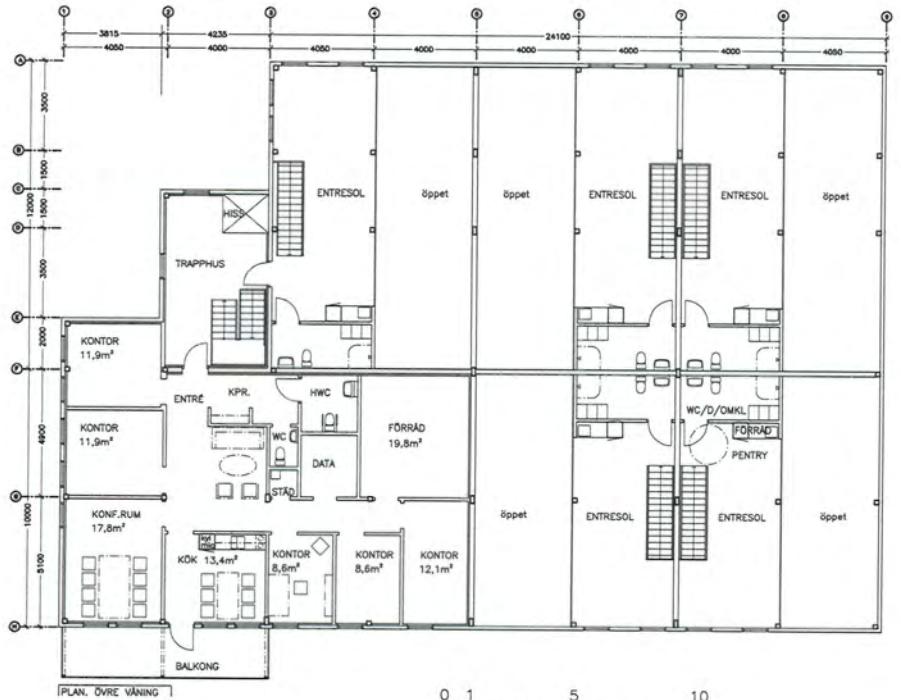
278

FÖRKLARINGAR

MÄTT ANGES I mm



SKISS 2013-12-16



0 1 5 10 20 m 1:200 (A3)

ÄLTABERG, tomt 20A  
Nacka kommun  
NYBYGGNAD AV  
INDUSTRI- och KONTORSHUS

Ritning UA1

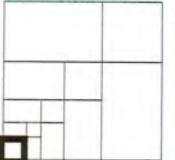
PLAN, markvåning, övre våning

SEKTION

Skala 1:200(A3)

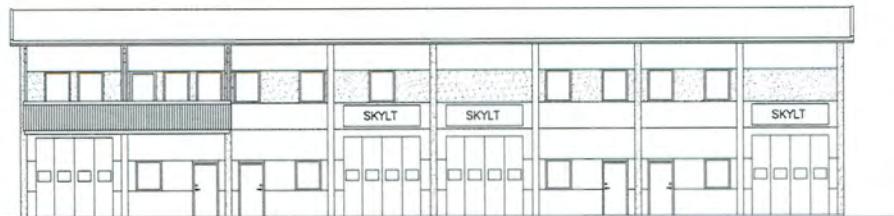
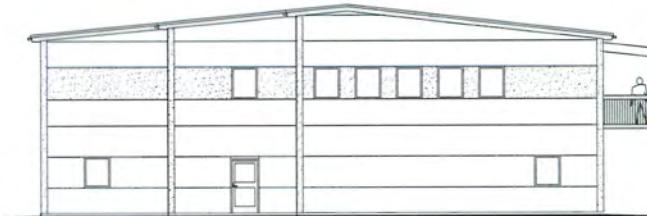
Datum: 16 december 2013

ROLF FORSBERG  
ARKITEKTAKTOR

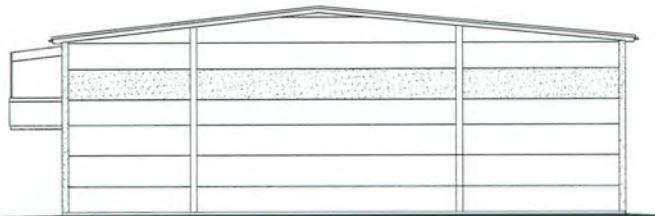


MYGGDALSVÄGEN 104  
135 43 T Y R E S Ö

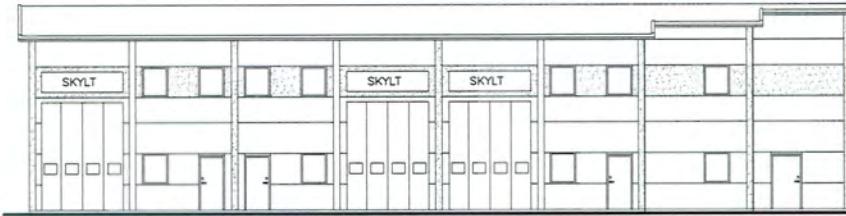
TEL/FAX 08-667 82 10  
MOBIL 070-606 78 48  
E-POST rofo@telia.com

FASAD MOT SÖDER  
(mot gatan)

FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT ÖSTER



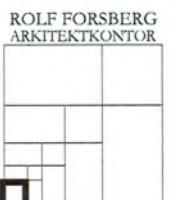
FASAD MOT NORR

SKISS 2013-12-16

ÄLTABERG, tomt 20A  
Nacka kommun  
NYBYGGNAD AV  
INDUSTRI- och KONTORSHUS

Ritning UA2

FASADER  
Skala 1:200(A3)  
Datum: 16 december 2013



MYGGDALSVÄGEN 104  
135 43 T Y R E S Ö

TEL/FAX 08-667 82 10  
MOBIL 070-606 78 48  
E-POST rofo@telia.com

0 1 5 10 20 m 1:200 (A3)



2010-09-06

1 (3)

## Riktlinjer för etablering i Ältabergs verksamhetsområde

### Inledning

Nacka kommuns intention för Ältabergs verksamhetsområde är att små och medelstora företag från skilda branscher skall få största möjliga utbyte av en etablering i området. Läget är strategiskt vid Tyresövägen med omedelbar närhet till en utbyggd infrastruktur med den nya trafikplatsen.

Området är också en ny entré till östra delarna av Älta med ny planerad bostadsbebyggelse i Ältadalen och till Storkällans kyrkogård. Särskilt utformning och bebyggelse utmed Grustagsvägen, som är entrégata till området och till övriga Älta, är viktig för det samlade intrycket.

Nacka kommunen har höga ambitioner vad gäller områdets utformning. Kommunen har tagit fram dessa riktlinjer för etablering för att skapa ett sammanhållet område med en tydlig identitet.

Dessa riktlinjer är upprättade av Nacka kommuns ledningsgrupp för utvecklingen av Ältabergs verksamhetsområde.

### Gestaltning

- Byggnadens exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för den etablerande verksamheten samt ge en god helhetsverkan. Samråd om byggnaders utformning mm skall ske med Bygglovenheten, Nacka kommun.
- I samband med markförhandling ska intressent redovisa en skiss på planerade byggnader och en situationsplan för aktuell tomt. Skissen lämnas till Fastighetskontoret som samråder med Bygglovenheten. Skissen kommer efter godkännande läggas som bilaga till upplåtelseavtal.
- Grustagsvägen är entrégata till området och östra Älta och utformning av byggnader och tomtmark mot gatan är därför särskilt viktig. För dessa fastigheter ska samordning ske så att till exempel inhägnader och byggnader bildar en harmonisk helhet.

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**  
Granitvägen 15

**Telefon**  
Växel 08-718 80 00  
Direkt  
Mobil  
Fax

**E-post**  
[www.nacka.se](http://www.nacka.se)  
Organisationsnummer  
212000-0167

A

A

## Nacka kommun

2 (3)

- Motsvarande gäller för utformning av de byggnader som vänder sig mot Tyresövägen.
- Genom val av likartade belysningsarmaturer och typ av ljuskälla inom tomtmark och allmän mark ska en sammanhållande karaktär skapas i området.

### Färgsättning/material

- Färgskala för byggnader och anläggningar ska vara i falurött, ockragult, brun umbra, olivgrön, eller svart (se bild)
- Lättare, ljusare kulörer som vitt och grått kan också användas
- Till fasader och anläggningsdelar nyttjas material som ger karaktär och färg såsom tegel, trä, betong, sten, corténstål och rostfri plåt



### Inhägnad

- Stängsel ska vara genomsiktliga för att få en öppen och genomblickbar stadsbild. Om verksamheten behöver avskärmas för insyn kan plank uppföras efter särskild prövning.
- Inhägnaden kan gärna kombineras med plantering.
- Plank och exponerade fasader ska vara klotterskyddade, t ex med ribbor, spaljéer eller en skyddande behandling så att klotter kan tas bort. Nacka kommun har som mål att anmält klotter ska saneras inom 24 timmar.
- Inhägnad ska utformas så att sikten vid in- och utfarter blir 40 m i vardera trafikrikningen, mätt tre meter in från närmaste vägbanekant.

### Marken inom fastigheten

Gröna ytor inom fastigheten ska sparas eller nyanläggas. Gröna ytor bidrar till ett jämnare och behagligare klimat genom att träd och vegetation sänker stoftnivån i luften, minskar temperatursvängningar och binder damm. Området blir behagligt att vistas i och får en fin inramning. Omfattning av gröna ytor, som t ex gräsytor, planteringar, träd, gröna tak o dyl, ska redovisas i situationsplan enligt punkt 2 under Gestaltning ovan.

### Miljö och dagvatten

Dagvatten från taktytor ska där så är möjligt infiltreras i stenkista, alternativt fördröjas inom fastighet innan dagvatten leds vidare till kommunens dagvattennät.

Gröna tak – tak med vegetation av sedum (fetbladsväxter) eller gräs - tar upp en del av nederbördens och avrinningen till dagvattensystemet fördröjs. Gröna tak ger fler miljövinster t.ex. ett stabilare inomhusklimat, som ger energibesparing både sommar och vinter, bullerdämpning, mm.

R  
PAK

## Nacka kommun

3 (3)

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom fastighet, t.ex. parkering motsvarande 20 platser eller annan transportintensiv verksamhet, ska via tät ledningar ledas via oljeavskiljare inom fastigheten innan påkoppling sker till kommunens dagvattennät eller leds till infiltration/fördröjning. Miljöenhetens rekommendationer vid prövning av verksamhet ska följas.

### Energi

Byggnader skall projekteras för att låg energiförbrukning. U-värden för uppvärmda byggnader skall vara

- $U_{tak}$  = högst 0,13 W/m<sup>2</sup>K
- $U_{vägg}$  = högst 0,18 W/m<sup>2</sup>K
- $U_{golv}$  = högst 0,15 W/m<sup>2</sup>K
- $U_{fönster}$  = högst 1,0 W/m<sup>2</sup>K

Luftläckaget via klimatskalet skall vara < 0,4 l/s, m<sup>2</sup> omslutande area vilket ska säkras i byggprocessen (kontrollplanen) via provtryckning (enligt SS 02 15 51). Detta krav omfattar inte portar.

Ventilationssystem skall förses med värmeåtervinning.

Byggnader skall förses med utvändig solavskärmning, nattkyla eller andra åtgärder för att minimera behovet av klimatkyla.

Utomhusbelysning ska vara av lågenergytyp. Belysningskonsultation erbjuds och samordnas inom verksamhetsområdet. Genom att planera för lågenergibelysning inomhus och utomhus kan områdets energiförbrukning och därmed kostnader sänkas.

Alla tak ska projekteras och utföras för att klara laster för eventuell senare installation av solpaneler eller solfångare.

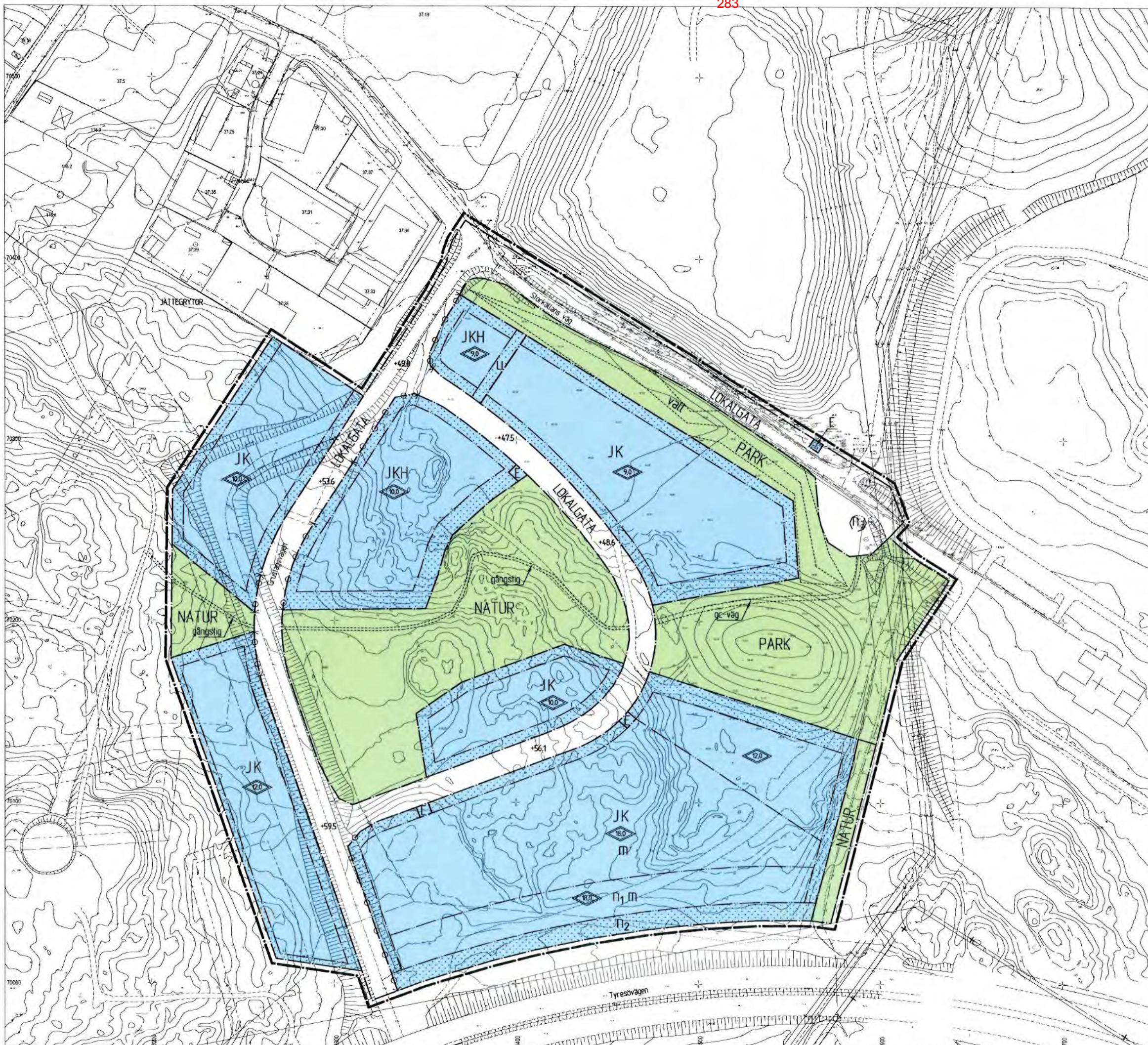
### Skyltar

Skyltar ska placeras och utformas med hänsyn till sin omgivning och på ett sätt som berikar miljön. Det är viktigt att verksamheterna i området syns och att besökare och leverantörer hittar dit. Skyltar i området ska utformas på ett medvetet sätt och samordnas inom området i samband med bygglovprövningen.

Nacka kommun har riktlinjer för skyltar, se

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/bygglov/riktlinjer/Sidor/skyltar.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/bygglov/riktlinjer/Sidor/skyltar.aspx)

a  
AD



Gnr 9/2007 Grundkarta uppdaterad 2009-03-17

#### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar:  
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje riltad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄNN PLATS

- |           |             |
|-----------|-------------|
| LOKALGATA | Lokaltrafik |
| NATUR     | Naturområde |
| PARK      | Parkområde  |

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- |     |                                |
|-----|--------------------------------|
| JK  | Småindustri, kontor            |
| JKH | Småindustri, kontor och handel |
|     | Tekniska anläggningar          |

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- 00 Föreskriven höjd över nollplanet
- gc-väg Gång- och cykelväg
- gångstig Gångstig
- n3 Träd får inte fällas

#### BEGÄRSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, stödmurar och plank får uppföras

#### MARKENS ANORDNANDE

- n1 Upplag får inte anordnas
- n2 Plantering ska finnas
- vall Skyddsvalv ska uppföras
- K-e-e-K Utfärt får inte anordnas

#### UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ❖ Högsta totalhöjd i meter. Utöver angiven högsta höjd får skorstenar, ventilationshuvur och dylikt uppföras

Inom planområdet får inte uppstås reklamskyltar som kan medföra störningar för trafiken t ex genom att vara föränderliga, blinkande eller ha dominerande utformning.

Dagvalven skall omhändertas lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området.

#### STÖRNINGSSKYDD

- m Ekvivalentnivån för buller inomhus får inte överstiga 40 dB(A)

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### ILLUSTRATIONER

- Illustrationlinje

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel t ex blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en vändig infart till Storkällans kyrkogård. Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen. Byggnadens exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Skala 1:1000  
0 10 20 30 40 50  
100m

#### Detaljplan för del av Älta 10:1 m.fl Ältadalens verksamhetsområde

Nacka kommun

Planelneten mars 2009

Andreas Totschnig  
Planchef

Kristina Kattqvist  
Plankonstekl

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Genomförandebeschrivning  
Miljöredovisning

KFKS 2007/97 214  
Projektnr 9624

Tillstyrkt av MSN 2009-09-23 § 262.  
Anträgen av KF 2009-12-14 § 223.  
Laga kraft 2010-01-12

DP 480

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden delområde 2, Saltsjöbaden**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Erstavik 26:546, 26:563, 26:564, 26:565, 26:592 till 25 500 kr/år och fastighet att gälla fr.o.m. den 1 juni 2015.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld.

### **Sammanfattning**

Omreglering av tomträttsavgäld för de 5 st ovanstående fastigheterna där omregleringstidpunkten är 1 juni 2015 och den nuvarande avgälden är 16 000 kr/år och fastighet.

Nya avgälden, utifrån de under 2009-2013 beslutade avgäldsnivåerna för liknande radhusområden, föreslås bli 25 500 kr/år och fastighet.

### **Ärendet**

De ovanstående 5 fastigheterna är upplåtna med tomträtt och bebyggda med radhus. Startdatum för den första avgäldsperioden är den 21 juni 1974. Fastigheternas läge framgår av bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 31 maj 2015. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 31 maj 2014.

Med hänsyn till fastigheternas marktaxeringsvärdet och vid jämförelse av tidigare försäljningar i området samt att den nu gällande avgäldsräntan är 3,25 %, kan avgälden



beräknas till ca 50 000 kr/år och fastighet. Avdrag har då gjorts med sedvanliga 10 % för trädgårdsanläggningar.

Med hänsyn dels till osäkerheten att bedöma värdeutvecklingen fram till omregleringstidpunkten och dels att kommunen bör ha en viss säkerhetsmarginal vid en eventuell tvist, anser mark- och exploateringsenheten att man ej skall ta ut högsta möjliga avgäld. Dessutom anser enheten att avgälderna i denna omreglering i möjligaste mån skall anpassas till de avgäldshöjningar som beslutades för liknande områden under åren 2009-2013.

Därför föreslås att den årliga avgälden bestäms till 25 500 kr/år och fastighet fr.o.m. den 1 juni 2015.

Kommunstyrelsen i Nacka beslutade den 29 oktober 2007, § 217 om försäljning av småhustomträdder. Beslutet innebär att ägare av småhustomträdder tillsvidare kan friköpa sina tomträdder till 50% av marktaxeringsvärdet.

Förslaget har skickats ut till tomrättsinnehavarna för kännedom och för eventuella synpunkter.

## Bilagor

Bilaga 1      Karta

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör



Kommunstyrelsen

## **Arrendeavtal för del av Lännersta 10:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Lännersta 10:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad.

### **Sammanfattning**

- Anläggningsarrendeavtalet tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för radio- och telekommunikation.
- Avtalet innebär att arrendatorn får rätt att uppföra byggnad och mast
- Tiden för upplåtelsen är på 5 år och kan förlängas med 2 år i taget.

### **Ärendet**

TeliaSonera Mobile Networks förstärker nätet genom att uppföra ett antal radio- och telemaster i kommunen. Arrendatorn har ansökt och beviljats bygglov för masten.

Arrendeavgiften för det första arrendeåret är på 25 000 kr där efter justeras avgiften årligen med KPI. Masten är tänkt att uppföras inom grönområdet som ligger i förlängningen från Alpstigen.

### **Bilagor**

Bilaga 1      Arrendeavtal med tillhörande byggnad

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör

## **AVTAL OM ANLÄGGNINGSSARRENDE**

### **§ 1 PARTER**

**Upplåtare:** Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad kommunen, Adress: Mark- och exploateringenheten, 131 81 Nacka.

**Arrendator:** TeliaSonera Mobile Networks AB 556025-7932, nedan kallad arrendatorn, Adress: Avtal, 123 86 Farsta

### **§ 2 ARRENDESTÄLLE**

Arrendet omfattar ett område på ca 50 kvm inom fastigheten Lännersta 10:1 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendatorns benämning på anläggningen är LÄN M14, Boo. Arrendet omfattar även rätt att anlägga, nyttja och underhålla väg till arrendestället enligt bifogad karta. Arrendatorn ansvarar för underhållet av vägen som skall anläggas. Kommunen har rätt att nyttja den väg som anläggs av arrendatorn. Arrendatorns anställda eller av arrendatorn anlitad personal har rätt att tillträda arrendestället samt vägarna dit som ingår i detta avtal.

### **§ 3 ÄNDAMÅL**

Arrendestället skall användas av arrendatorn för anläggning för radio- och telekommunikation. Avtalet medger rätt att på arrendestället placera byggnad och mast för det angivna ändamålet. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Arrendatorn äger rätt att inhägna arrendestället.

### **§ 4 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING**

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-01-01 och t.o.m. 2019-12-31. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sändrar om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har kommunen rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

Arrendatorn äger rätt att säga upp avtalet i förtid om telefoni- eller radiosignalering inte fungerar tillfredsställande från det arrenderade området. Sådan förtida uppsägning skall ske skriftligen med ett (1) års uppsägningstid. Området ska då återställas enligt bestämmelserna i § 19.

### **§ 5 ARRENDEAVGIFT**

Arrendeavgiften är TJUGOFEMTUSEN (25 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 31 december varje år efter fakturering från kommunen. Första arrendeavgiften kommer att faktureras när detta avtal har undertecknats av båda parter. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för december månad år 2013. För därför följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med december månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift. Vid betalningstillsfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader tillkommer. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

### **§ 6 FASTIGHETSSKATT**

På markområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

### **§ 7 FÖRBUD MOT UPPLÄTELSE I ANDRA HAND**

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

### **§ 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÄTELSE**

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

### **§ 9 ANDRA NYTTJANDERÄTTSHAVARE**

Arrendatorn medger fastighetsägaren rätt att upplåta nyttjanderätt till arrendestället till annan operatör för placering av byggnad för mobiltelefjärnster. Denna byggnad skall ej inkräkta på arrendatorns möjlighet till tillträde till sin egen anläggning.

#### **§ 10 ARRENDESTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL**

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårdar och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas kommunen och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför. Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

#### **§ 11 STRÅLNING**

Arrendatorn är ansvarig för att verksamheten inte medför störningar för boende inom arrendestället eller dess närlhet eller för data-, radio-, TV- eller annan elektronisk utrustning inom arrendestället eller dess närlhet. Skulle sådana störningar uppstå åligger det arrendatorn att omedelbart efter påpekande svara för och bekosta erforderliga åtgärder för att undanröja störningarna och att åtgärda problemen. Om olägenheterna inte skyndsamt kan undanrörjas, ankommer det på arrendatorn att ta basstationen ur drift tills så skett.

Antennanläggningen skall placeras och utföras så att bostadslägenheter, lokaler och andra utrymmen som kan nyttjas av andra, inte utsätts för elektromagnetiska fält (strålning) som överstiger vid varje tid gällande gränsvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av Statens strålskyddsinstutut eller behörigt internationellt organ. Arrendatorn garanterar att det elektromagnetiska fältet från antennanläggningen alltid understiger detta värde utanför driftområdet.

#### **§ 12 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR**

Arrendatorn ska uppföra de anläggningar som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dylika anläggningar får ej uppföras utan föregående godkännande av kommunen och efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter. På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam. Arrendatorn äger rätt att på lämpligt sätt uppsätta erforderliga varningsskyltar. Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av denne redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället.

#### **§ 13 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN**

Kommunen får inte utan arrendatorns medgivande fälla träd, schakta, spränga eller vidta sådan åtgärd som kan medföra fara eller olägenhet för brukandet av anläggningen.

Vid genomförandet av bygget (uppförandet av mast och tillhörande bod) samt anslutningsväg ska samordning ske med områdets parkansvarig, Pierre Persson, tel 08-718 80 39 eller [pierre.persson@nacka.se](mailto:pierre.persson@nacka.se). Parkansvarig ska kallas till utsättning för att säkerställa att placering av mast samt bodar påverkar natur- och rekreativvärdena på platsen så lite som möjligt.

#### **§ 14 DRIFTSKOSTNADER**

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande under arrendetiden. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

#### **§ 15 MYNDIGHETSKRAV**

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

#### **§ 16 LEDNINGSDRAGNING**

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. I de fall det fordras kommer inplaceringsansökan att göras. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla



det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

Erfordras grävning i kommunens mark för anläggande, reparation, underhåll eller tillsyn av ledning eller tillbehör till ledning till arrendeområdet skall arrendatorn först inhämta särskilt tillstånd (Schakttillstånd) från kommunens VA- och avfallsenhet, Krister Johnsson (tel 08-718 92 82 eller [krister.johnsson@nacka.se](mailto:krister.johnsson@nacka.se)). Anmälan om arbete i gatumark skall göras på särskild blankett (finns på [www.nacka.se](http://www.nacka.se)). Brådkande reparationsarbeten får utföras utan föregående tillstånd. Arrendatorn skall då göra anmälan till kommunen snarast, dock senast första vardagen efter påbörjat arbete. När återställning skett (enligt samma villkor som vid schakttillstånd) ska kommunen kontaktas för slutbesiktning.

### **§ 17 SKADESTÅND**

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på kommunens egendom och för tredje man, på grund av brister i vården, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

### **§ 18 TRÄDFÄLLNING**

Erforderlig trädfallning och kvistning på fastigheten för arrendeställets ändamålsenliga brukande får utföras av arrendatorn. Sådan avverkning skall ske i samråd med kommunen och avverkningen tillfaller kommunen. Behövs större ingrepp göras i naturen ska detta ske i samråd med kommunens enhet för naturvård på Miljö & Stadsbyggnad.

### **§ 19 ARRENDETS UPPHÖRANDE**

Vid arrendeavtalets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i av kommunen godtagbart skick. Arrendatorn är skyldig att erbjuda kommunen att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn, enligt bestämmelserna i 8 kap Jordabalken.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark. Det samma gäller även påförrda påfyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet.

Arrendestället skall återlämnas i väl städat skick.

### **§ 20 BESITTNINGSSKYDD**

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap 5 – 6a §§ Jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande gäller således inte för detta avtal. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende. Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

### **§ 21 AVTRÄDESERSÄTTNING**

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

### **§ 22 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER**

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsaviserings, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall göras till jordägaren.

### **§ 23 SÄRSKILDA VILLKOR**

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för

verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

#### **§ 24 TILLSTÅND**

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller provisorisk uppställning av bodar och containers (såsom manskapsbod under anläggningens byggtid) krävs tillstånd av polis-myndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd.

#### **§25 ÖVERLÄTELSE**

Kommunen är skyldig att vid överlätelse av hela eller del av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

#### **§ 26 INSKRIVNINGSFÖRBUD**

Detta avtal får inte inskrivas.

#### **§ 27 ÄNDRINGAR I AVTALET**

Ändringar i eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och undertecknas av båda parter.

#### **§ 28 PARTERNAS KONTAKTORGAN**

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen mark- och exploateringsenheten och för arrendatorn TeliaSonera Mobile Networks AB.

#### **§ 29 GODKÄNNANDE**

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna detsamma

#### **§ 30 SKILJEDOM**

Tvister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

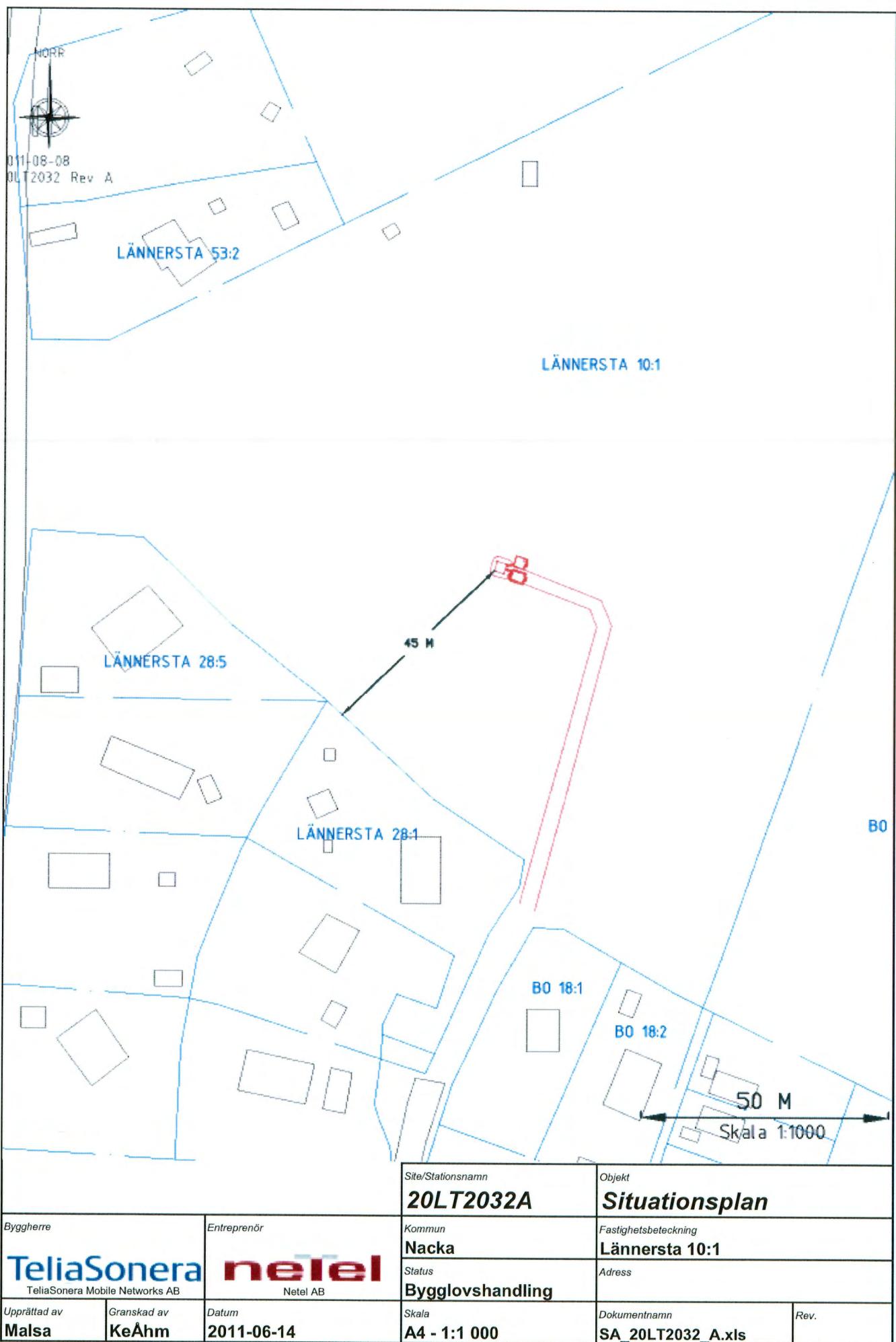
Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2013- -  
För NACKA KOMMUN

Farsta 2013- -  
För ARRENDATORN

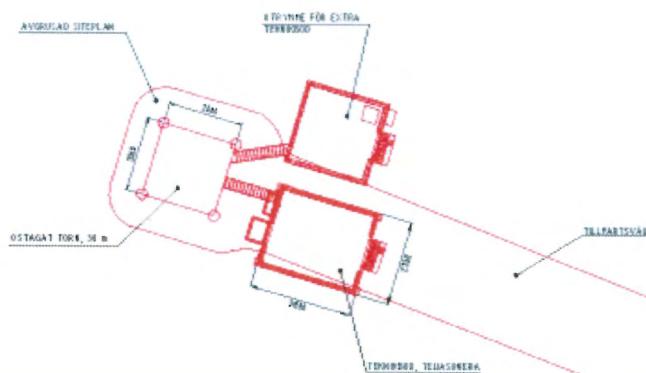
Bertil Fransson

Bilagor:  
Bilaga 1 Situationsplan  
Bilaga 2 Siteplan  
Bilaga 3 Elevationsplan  
Bilaga 4 Fasadritningar





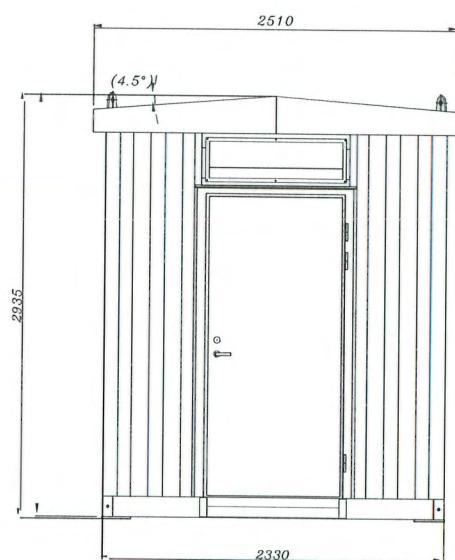
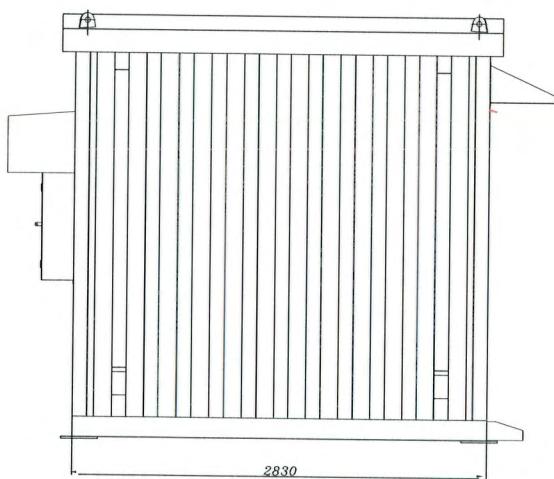
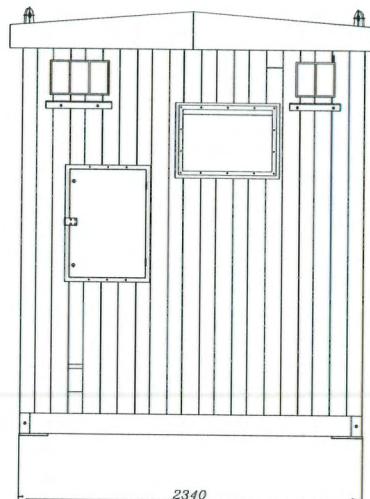
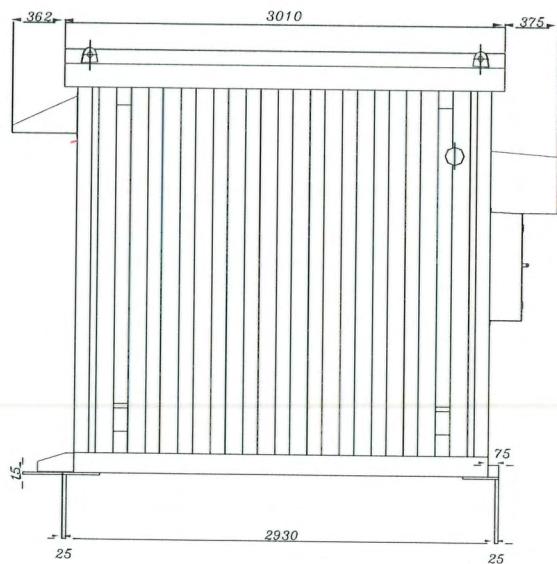
2011-08-08  
20LT2032 Rev A



5 M  
Skala 1:200

Byggherre		Entreprenör	Site/Stationsnamn <b>20LT2032A</b>	Objekt <b>Siteplan</b>
Upprättad av <b>Malsa</b>	Granskad av <b>KeÅhm</b>	Datum <b>2011-06-14</b>	Kommun <b>Nacka</b>	Fastighetsbeteckning <b>Lännersta 10:1</b>
Upplaga	Granskad upplaga	Datum	Skala	Dokumentnamn
			<b>A4 - 1:200</b>	<b>SA_20LT2032_A.xls</b>

PA



Byggherre		Entreprenör	Site/Stationsnamn <b>20LT2032A</b>	Objekt <b>Fasadritningar</b>
Upprättad av <b>Malsa</b>	Granskad av <b>KeÅhm</b>	Datum <b>2011-06-14</b>	Kommun <b>Nacka</b>	Fastighetsbeteckning <b>Lännersta 10:1</b>
Skala <b>A4 - 1:0</b>	Dokumentnamn <b>SA_20LT2032_A.xls</b>	Rev.		

Kommunstyrelsen

## **Arrendeavtal för del av fastigheten Erstavik 26:I för teknikhus för radiokommunikationsutrustning**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Erstavik 26:I för teknikhus för radiokommunikationsutrustning.

### **Sammanfattning**

- Arrendeavtal tecknas med AB Storstockholms Lokaltrafik för teknikhus för radiokommunikationsutrustning.
- Avtalet innebär att arrendatorn får rätt att uppföra teknikhus.
- Tiden för upplåtelsen är på 5 år och kan förlängas med 2 år i taget.

### **Ärendet**

AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) har sedan tidigare ett hyresavtal med kommunen för radiokommunikationsutrustning samt antenner på taket i Fisksätra Vattentorn. Nu planerar SL att flytta ut delar av utrustningen och bygga en teknikbod intill vattentornet.

Arrendeavgiften för det första arrendeåret är på 25 000 kr där efter justeras avgiften med KPI.

### **Bilagor**

Bilaga 1      Arrendeavtal med bilaga

Jonas Nylander  
Markchef

Ulrika Almqvist  
Markingenjör

## **AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE**

### **§ 1 PARTER**

**Upplåtare:** Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad kommunen, Adress: Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka.

**Arrendator:** AB Storstockholms Lokaltrafik, orgnr: 556013-0683, Adress: AB Storstockholms Lokaltrafik, 105 73 Stockholm.

### **§ 2 ARRENDESTÄLLE**

Arrendet omfattar ett område på ca 14 kvm inom fastigheten Erstavik 26:1 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendet omfattar även rätt att nyttja befintlig väg till arrendestället samt på anvisad plats markförlägga kablar till Fisksätra vattentorn. Arrendatorns anställda eller av arrendatorn anlitad personal har rätt att tillträda arrendestället samt vägarna dit som ingår i detta avtal.

Till detta lägenhetsarrende finns ett parallellt nytt avtal (med beroenden) för lokalhyra och antennplacering i Fisksätra vattentorn, som i sin tur ersätter ett äldre från 2000-01-01.

### **§ 3 ÄNDAMÅL**

Arrendestället skall användas av arrendatorn för teknikhus av radiokommunikationsutrustning. Avtalet medger rätt att på arrendestället placera byggnad för det angivna ändamålet. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Radiokommunikationsutrustningens antenner avses placeras på Fisksätra vattentorn (se §2).

### **§ 4 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING**

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-04-01 och t.o.m. 2019-03-31. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har kommunen rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

Arrendatorn äger rätt att säga upp avtalet i förtid om telefon- eller radiosignalering inte fungerar tillfredsställande från det arrenderade området. Sådan förtida uppsägning skall ske skriftligen med ett (1) års uppsägningstid. Området ska då återställas enligt bestämmelserna i § 19.

### **§ 5 ARRENDEAVGIFT**

Arrendeavgiften är TJUGOFEMTUSEN (25 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 30 november varje år efter fakturering från kommunen. Första arrendeavgiften kommer att faktureras när detta avtal har undertecknats av båda parter. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för november månad år 2014. För därför följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med november månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader

tillkommer. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

Fakturan skickas enligt följande:

AB Storstockholms Lokaltrafik  
Q3832  
FE 010  
Box 30043  
104 25 Stockholm

Om det sker någon ändring av fakturaadress så ska arrendatorn kontakta ansvarig på kommunens mark- och exploateringsenhet.

## **§ 6 FASTIGHETSSKATT**

På markområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

## **§ 7 FÖRBUD MOT UPPLÄTELSE I ANDRA HAND**

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

## **§ 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÄTELSE**

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe. Oaktat vad som anges har dock arrendatorn rätt att, utan kvarliggande ansvar, överläta hela eller delar av detta avtal till (a) annat bolag som från tid till annan ingår i SL:s koncern eller som ägs eller förvaltas av Stockholms Läns Landsting, eller (b) annat bolag eller organ som är underordnat eller ägt av Stockholms Läns Landsting, eller utgör en del av Stockholms Läns Landsting, i den mån hela eller delar av den verksamhet som för närvarande bedrivs inom SL kommer att inordnas i sådant organs eller bolags verksamhet.

## **§ 9 ARRENDESTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL**

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att värda och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas kommunen och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför. Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

## **§ 10 STRÅLNING**

Arrendatorn är ansvarig för att verksamheten inte medför störningar för boende inom arrendestället eller dess närlhet eller för data-, radio-, TV- eller annan elektronisk utrustning inom arrendestället eller dess närlhet. Skulle sådana störningar uppstå åligger det arrendatorn att omedelbart efter påpekande svara för och bekosta erforderliga åtgärder för att undanröja störningarna och att åtgärda problemen. Om olägenheterna

inte skyndsamt kan undanröras, ankommer det på arrendatorn att ta basstationen ur drift tills så skett.

Antennanläggningen skall placeras och utföras så att bostadslägenheter, lokaler och andra utrymmen som kan nyttjas av andra, inte utsätts för elektromagnetiska fält (strålning) som överstiger vid varje tid gällande gränsvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av Statens strålskyddsinstitut eller behörigt internationellt organ. Arrendatorn garanterar att det elektromagnetiska fältet från antennanläggningen alltid understiger detta värde utanför driftområdet.

### **§ 11 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR**

Arrendatorn ska uppföra de anläggningar som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dylika anläggningar får ej uppföras utan föregående godkännande av kommunen och efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter. På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam. Arrendatorn äger rätt att på lämpligt sätt uppsätta erforderliga varningsskyltar. Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av denne redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället.

Erfordras grävning i kommunens mark för anläggande, reparation, underhåll eller tillsyn av ledning eller tillbehör till ledning till arrendeområdet skall arrendatorn först inhämta särskilt tillstånd (Schakttillstånd) från kommunen. Anmälan om arbete i gatumark skall göras på särskild blankett (finns på [www.nacka.se](http://www.nacka.se)). Brådskande reparationsarbeten får utföras utan föregående tillstånd. Arrendatorn skall då göra anmälan till kommunen snarast, dock senast första vardagen efter påbörjat arbete. När återställning skett (enligt samma villkor som vid schakttillstånd) ska kommunen kontaktas för slutbesiktning.

### **§ 12 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN**

Kommunen får inte utan arrendatorns medgivande fälla träd, schakta, spränga eller vidta sådan åtgärd som kan medföra fara eller olägenhet för brukandet av anläggningen.

### **§ 13 DRIFTSKOSTNADER**

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande under arrendetiden. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

### **§ 14 MYNDIGHETSKRAV**

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

### **§ 15 LEDNINGSDRAGNING**

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar och markkanalisation (och infästningsanordningar på byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. I de fall det fordras kommer inplaceringsansökan att göras. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

### **§ 16 SKADESTÅND**



Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på kommunens egendom och för tredje man, på grund av brister i värden, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

### **§ 17 TRÄDFÄLLNING**

Erforderlig trädfällning och kvistning på fastigheten för arrendeställets ändamålsenliga brukande får utföras av arrendatorn. Sådan avverkning skall ske i samråd med kommunen och avverkningen tillfaller kommunen. Behövs större ingrepp göras i naturen ska detta ske i samråd med kommunens enhet för naturvård på Miljö & Stadsbyggnad.

### **§ 18 ARRENDETS UPPHÖRANDE**

Vid arrendeavtalets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i av kommunen godtagbart skick. Arrendatorn är skyldig att erbjuda kommunen att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn, enligt bestämmelserna i 8 kap Jordabalken.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark. Det samma gäller även påförläggningar som arrendatorn behöver för sin verksamhet. Arrendestället skall återlämnas i väl städat skick.

### **§ 19 BESITTNINGSSKYDD**

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap 5 – 6a §§ Jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande gäller således inte för detta avtal. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende. Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

### **§ 20 AVTRÄDESERSÄTTNING**

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

### **§ 21 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER**

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsavviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall göras till jordägaren.

### **§ 22 SÄRSKILDA VILLKOR**

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

**§ 23 TILLSTÅND**

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller provisorisk uppställning av bodar och containers (såsom manskapsbod under anläggningens byggtid) krävs tillstånd av polismyndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige.

Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd.

**§ 24 ÖVERLÄTELSE**

Kommunen är skyldig att vid överlåtelse av hela eller del av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

**§ 25 INSKRIVNINGSFÖRBUD**

Detta avtal får inte inskrivas.

**§ 26 ÄNDRINGAR I AVTALET**

Ändringar i eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och undertecknas av båda parter.

**§ 27 PARTERNAS KONTAKTORGAN**

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen mark- och exploateringsenheten och för arrendatorn AB Storstockholms Lokaltrafik.

**28 § GODKÄNNANDE**

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna detsamma

**§ 29 SKILJEDOM**

Twister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

-----  
Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2013- -  
För NACKA KOMMUN

Stockholm 2014-01-27  
Nacka 2013- -  
För ARRENDATORN  
  
en. delegatio-

Tomas Sjöblom  
Forvaltningsledare Radio

Bilagor:

**Bilaga 1 Karta på arrendeområdet**

Arrendeområdet består av områdena i följande kartan. Kartan visar delen av landstadsförbundet som är område för arrendet. Området är cirka 100 km² och omfattar delar av Södermanlands län, Uppsala län och Stockholms län.

Karta över arrendeområdet är tillgänglig i digitalt format vid [www.slv.se](http://www.slv.se) under rubriken "Arrendeområdet".

Området omfattar delar av Södermanlands län, Uppsala län och Stockholms län. Kartan visar delen av landstadsförbundet som är område för arrendet. Området är cirka 100 km² och omfattar delar av Södermanlands län, Uppsala län och Stockholms län.

Karta över arrendeområdet är tillgänglig i digitalt format vid [www.slv.se](http://www.slv.se) under rubriken "Arrendeområdet".

Arrendeområdet består av områdena i följande kartan. Kartan visar delen av landstadsförbundet som är område för arrendet. Området är cirka 100 km² och omfattar delar av Södermanlands län, Uppsala län och Stockholms län.

Arrendeområdet består av områdena i följande kartan. Kartan visar delen av landstadsförbundet som är område för arrendet. Området är cirka 100 km² och omfattar delar av Södermanlands län, Uppsala län och Stockholms län.

Arrendeområdet består av områdena i följande kartan. Kartan visar delen av landstadsförbundet som är område för arrendet. Området är cirka 100 km² och omfattar delar av Södermanlands län, Uppsala län och Stockholms län.

Arrendeområdet består av områdena i följande kartan. Kartan visar delen av landstadsförbundet som är område för arrendet. Området är cirka 100 km² och omfattar delar av Södermanlands län, Uppsala län och Stockholms län.

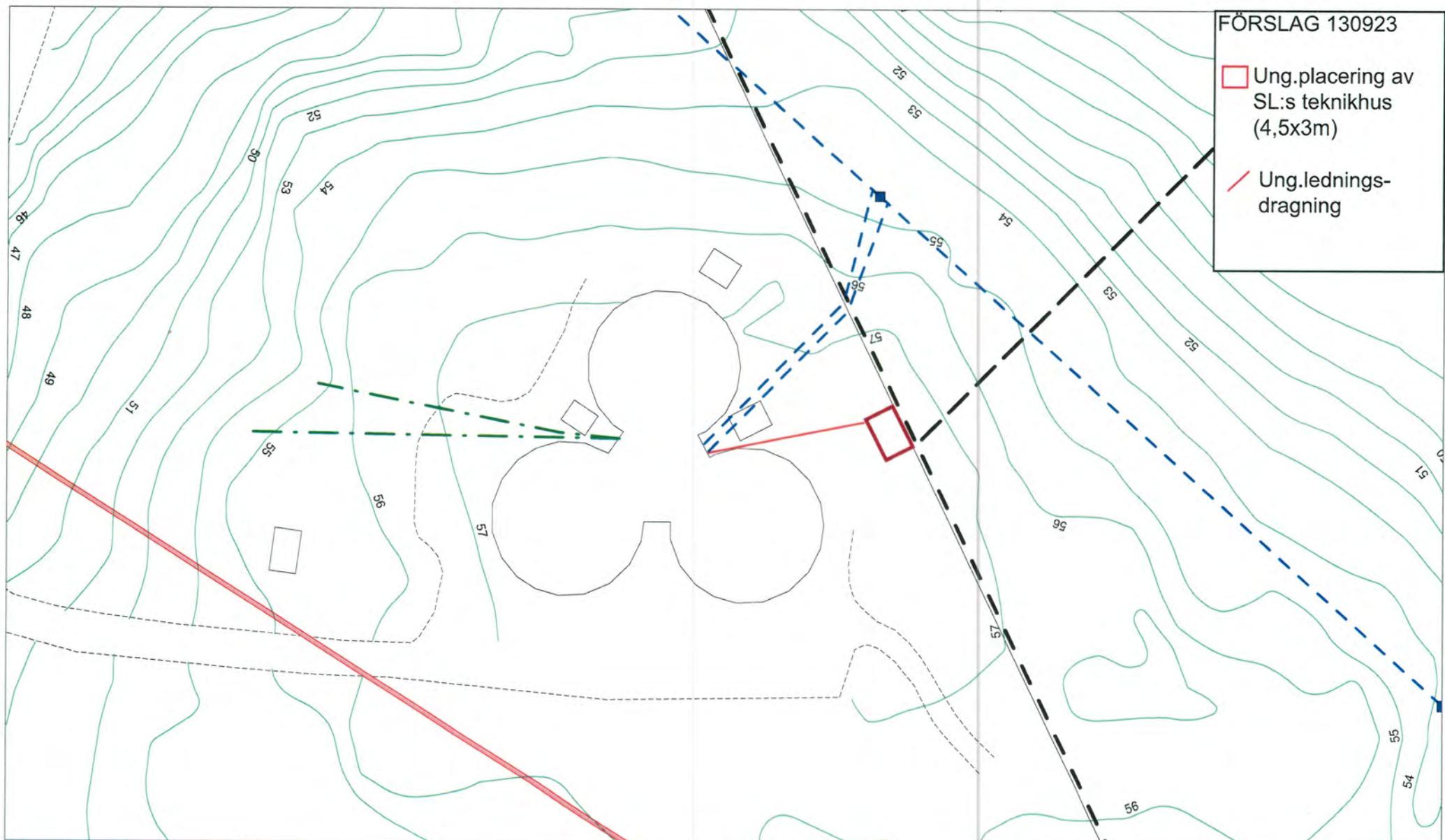
Arrendeområdet består av områdena i följande kartan. Kartan visar delen av landstadsförbundet som är område för arrendet. Området är cirka 100 km² och omfattar delar av Södermanlands län, Uppsala län och Stockholms län.

Arrendeområdet består av områdena i följande kartan. Kartan visar delen av landstadsförbundet som är område för arrendet. Området är cirka 100 km² och omfattar delar av Södermanlands län, Uppsala län och Stockholms län.

Arrendeområdet består av områdena i följande kartan. Kartan visar delen av landstadsförbundet som är område för arrendet. Området är cirka 100 km² och omfattar delar av Södermanlands län, Uppsala län och Stockholms län.

Arrendeområdet består av områdena i följande kartan. Kartan visar delen av landstadsförbundet som är område för arrendet. Området är cirka 100 km² och omfattar delar av Södermanlands län, Uppsala län och Stockholms län.

Arrendeområdet består av områdena i följande kartan. Kartan visar delen av landstadsförbundet som är område för arrendet. Området är cirka 100 km² och omfattar delar av Södermanlands län, Uppsala län och Stockholms län.



A

1:500



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startbesked för ombyggnad av ventilationsanläggningar i Björknäs skola, hus F**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 7 miljoner kronor för ombyggnad av ventilationsanläggningar i Björknäs skola, hus F, som tas i anspråk från kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188, beviljad ram för ventilation skolor (huvudprojektnummer 9201000200). Detta beslut fattas med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Enligt gällande lagkrav ska en obligatorisk ventilationskontroll (OVK besiktning) av kommunens fastigheter ske med intervaller om tre eller sex år beroende på vilken verksamhet som bedrivs. Vid den senaste besiktningen av Björknäs skola godkändes ventilationen under förutsättning att ombyggnation företogs innan år 2015 i den byggnad som kallas för hus F. Ombyggnationen beräknas starta i juni 2014 och avslutas i oktober 2014. Resultatet blir tillfredsställande luftflöden i skolan som uppfyller socialstyrelsens krav på luftomsättning samt en godkänd OVK besiktning.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Enligt gällande lagkrav ska en obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK besiktning) av kommunens fastigheter ske med intervaller om tre eller sex år beroende på vilken verksamhet som bedrivs i byggnaden. Byggnaden (hus F) har ett gammalt system med en blandning av fönsterventiler och murade frånluftskanaler samt ett fåtal utrymmen där separata tillluftsfläktar finns installerade.

Vid den senaste besiktningen av Björknäs skola godkändes ventilationen under förutsättning att ombyggnation företogs innan år 2015 i den byggnad som kallas för hus F. Med anledning av det planeras ombyggnationen av ventilationsanläggningen företas mellan juni och oktober månad 2014.



## Tidplan

Utskick förfrågningsunderlag	april 2014
Anbudsöppning/utvärdering, upphandling	maj 2014
Byggstart	juni 2014
Avslut/färdigställande	oktober 2014

## Ekonomiska konsekvenser

Avskrivningstid	20 år
Kostnad	470 000 kronor/år
Preliminärt underskott att hantera	470 000 kronor/år

Återstår i ramen för huvudprojektet efter detta startbesked:  
4 300 000 kr.

## Kommentarer

Förutom uppfyllande av OVK innebär ombyggnaden minskad energianvändning mot bakgrund av att återvinningsaggregat installeras.

## Bilagor

b\_investeringskalkyl\_ombyggnad\_ventilation\_Bjornas\_skola

Lars Nylund  
Tf enhetschef  
Lokal enheten

Dan Wallenbert  
Projektledare  
Lokal enheten

**PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG**

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
<b>140023</b>	<b>Björknäs skola</b>	<b>Björknäs skolväg 15</b>	<b>2014-01-30</b>

**Beskrivning av åtgärder:**


**Bedömd investeringskostnad** 6 988 tkr

**Årskostnader**

Nuvarande hyra

0

Kapital investering tillägg ( ränta och avskrivning )

470 tkr/år

Driftkostnadsökning

0 tkr/år**Summa årskostnader**

+

470 tkr/år

**Max hyra** 1 900 kr/m<sup>2</sup> = 0 tkr/år      OBS! hyreskontrakt basera

**Finansiering**

Hyra/ hyrestillägg

-

0 tkr/år0

Äterstår att finansiera = underskott

=

470 tkr/år

**Hyresnivå** före tillägg 0 tkr/år      ##### tkr/m<sup>2</sup>      #####  
 efter tillägg 0 tkr/år      ##### tkr/m<sup>2</sup>      #####

**Anm.***Maxhyran gäller från juni 2013 enligt nya hyresmodellen*Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

**Avtalstid**   år      gäller under tiden 2013-XX-XX - 20XX-XX-XX

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hy  
 Efter avtalstidens utgång skall här ingående m<sup>2</sup> hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning  
 drift och underhållskostnader.

**Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:**

Nacka den 2014-01-30

**Björknäs skola**

Namn

Ansvarskod

**Lokalenheten**

Namn

Ansvarskod

HyresgästHyresvärd

is på LOA

tkr/mån

tkr/elev  
tkr/elev

»

resvärden.  
av t ex

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Genomförandebeslut om Saltsjöbanan i landstingets trafiknämnd**

Information

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

### **Ärendet**

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde 2013-11-26 gavs en muntlig redovisning av alternativ till framtidiga trafikeringen av Saltsjöbanan inför beslut i landstingets trafiknämnds sammanträde 10 december 2013. Ärendet bordlades för att justeras efter synpunkter från Landstingsstyrelsens förvaltning. Ärendet avser nu budgetförändring i hela projektet Program Slussen och inte bara det ingående projektet Saltsjöbanan, som tidigare var formulerat. Det är dock inga förändringar i åtgärdsförslag eller ekonomiska konsekvenser.

Förslaget innebär 12-minuterstrafik på hela nuvarande linjesträckning och nya mötesplatser i Fisksätra och Tattby samt trafik med 6 vagnar.

### **Bilagor**

Länk till landstingets trafiknämnds handling i ärendet:

<http://www.sll.se/Handlingar/Trafiknämnden/2014/11%20febr/p%205%20Tjut%20TN%20Förnyat%20gtb%20Program%20Slussen%20avs%20SB%20installation%20ATC-system.pdf>

Dag Björklund  
Teknisk direktör

Marianne Möller  
Trafikstrateg