

## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 11 augusti 2015  
Tid Kl. 09.00  
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava  
Ordförande Mats Gerdau  
Nämndsekreterare Liselotte Lexén

#### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	<b>Stadsbyggnadsärenden</b>	
4.	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Talluddsvägen-Björknäs, projekt 9433 KFKS 2015/21-214	
5.	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Trädgårdsvägen-Eknäs, projekt 9254 KFKS 2015/20-214	
6.	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Fasanvägen-Saltängen, projekt 9250 KFKS 2015/25-214	
7.	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Jarlabergsvägen-Jarlaberg, projekt 9251 KFKS 2015/19-214	

Nr	Ärende	Noteringar
8.	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Enspännergången-Jarlberg, projekt 9247 KFKS 2015/18-214	
9.	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Furuvägen-Finntorp, projekt 9252 KFKS 2014/905-214	
10.	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Fingerörtsvägen-Ekudden, projekt 9249 KFKS 2015/23-214	
11.	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Planiavägen (Sickla), projekt 9248 KFKS 2015/26-214	
12.	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen (Sickla), projekt 9246 KFKS 2014/905-214	
13.	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Östra Finnbonavägen-Finnboda, projekt 9253 KFKS 2015/115-214	
14.	Detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2014/824-258	
15.	Detaljplan för Område W <i>Yttrande under utställning</i> KFKS 2002/301-214	
16.	Exploateringsavtal för Telegrafberget <i>Antagande</i> KFKS 2011/37-251	
17.	Detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl., Telegrafberget i Boo <i>Antagande</i> KFKS 2001/108-214, MSN 2011-05-18 § 164	
18.	Utvärdering av markanvisningstävling för ”Nya gatan” <i>Informationsrärende</i> KFKS 2014/967-214	

Nr	Ärende	Noteringar
19.	Grunder för uttag av ersättning för gatukostnader <i>Uppföljning från förra sammanträdet</i> KFKS 2015/463-250	
	<b>Fastighetsärenden</b>	
20.	Uppsägning av arrendeavtal för däckverkstad vid Lillängen, fastigheterna Nacka Sicklaön 134:19, 40:11 och 134:1 KFKS 2015/468-261	
21.	Uppsägning av arrendeavtal för bensinstation i Saltsjöbaden, fastigheten Tattby 3:1 KFKS 2015/466-261	
22.	Behov av investeringsram för bostäder för nyanlända flyktingar enligt överenskommelse med Migrationsverket <i>Informationsärende</i> KFKS 2015/505-279, AFN § 48	
23.	Underlag för tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen KFKS 2015/317-050, ÄLN § 70	
24.	Utökad investeringsram lokalanpassning B-huset, Nacka gymnasium KFKS 2015/452-287	
25.	Ny simhall Näckenbadet <i>Investeringsbeslut och startbesked</i> KFKS 2015/310-299 Minoritetsåterremiss KF 2015-06-15 § 164	
26.	Simhall vid Myrsjöns idrottsplats <i>Startbesked</i> KFKS 2015/310-299	
27.	Renovering Nacka sportcentrum <i>Slutredovisning</i> KFKS 2013/524-044	
28.	Ombyggnad av kök på Duvnäs skola <i>Slutredovisning</i> KFKS 2009/234-041	
29.	Lokalanpassning Sandholmens förskola <i>Slutredovisning</i> KFKS 2015/529-226	



Nr	Ärende	Noteringar
30.	Genomgångsbostäder Korsbergavägen <i>Slutredovisning</i> KFKS 2015/530-226	
	<b>Infrastrukturärenden</b>	
31.	Läge för ny tunnelbanedepå inom ramen för tunnelbaneutbyggnaden i Stockholms län <i>Yttrande till Stockholms läns landsting under samråd</i> KFKS 2015/31-219	
	<b>Motioner och politikerinitiativ</b>	
32.	Alphyddans grönområde <i>Motion den 22 september 2014 av Christina Ståldal m.fl.</i> (NL) KFKS 2014/830-259, MSN § 114	
33.	Framkomlighetsstrategi i Nacka <i>Politikerinitiativ den 2 mars 2015 av Mats Gerdau, Cathrin Bergenstråhl och Tobias Nässén (M)</i> KFKS 2015/161-509	
34.	Spårtrafik över gamla Skurubron <i>Politikerinitiativ den 12 januari 2015 av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2015/35-311	
	<b>Övrigt</b>	
35.	Ändrat sammanträdesdatum för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2016 KFKS 2015/335-012	
36.	Övriga frågor	

2015-07-01

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/21-214  
Projekt 9433

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt för Talluddsvägen-Björknäs, projekt 9433**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Syftet med projektet är att komplettera kvarteret Talluddsvägen 14 med ytterligare flerbostadshus och cirka 50-60 lägenheter samt att förbättra standarden på Talluddsvägen. På fastigheten Björknäs 1:52 finns idag ett flerbostadshus med hyresrätter i fyra våningar. Området är kuperat och består främst av berghällar och tallar och annan vegetation på en liten platå. Fastigheten Björknäs 1:52 ägs av Diligentia och Björknäs 10:1 ägs av Nacka kommun. Ett bostadshus bedöms kunna uppföras på privat mark och ett till två på kommunens mark. Delar av detaljplanens genomförande kräver därmed kommunal markanvisning. I och med genomförandet bör Talluddsvägens låga standard förbättras. I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området som medeltät stadsbebyggelse.

### **Ärendet**

Nacka kommun mottog den 21 februari 2012 en begäran om planbesked för fastigheterna Björknäs 1:52 och del av 10:1 och 1:1 på Talluddsvägen i Björknäs från Diligentia bostäder AB som på begäran kompletterades i december samma år. Fastigheten Björknäs 1:52, Talluddsvägen 14 A-D ägs av Diligentia bostäder AB. 2013-03-20 § 83 gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun ett positivt planbesked att påbörja planarbetet.

Fastigheten är belägen i anslutning Talluddsvägen i Björknäs. På fastigheten Björknäs 1:52 finns ett flerbostadshus med hyresrätter i fyra våningar. Norr om Björknäs 1:52 finns ett



kommunalt ägt naturområde på en platå ca 6 meter över gatan. Talluddsvägen har en enkelsidig gångbana och en busshållplats. Planområdet begränsas i söder av äldreboendet Sofiero, i väster av Talluddsvägen, i norr av friliggande villor och i öster av radhus.

Projektets övergripande syfte är att

- komplettera området med fler bostäder i nya flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner
- ny bebyggelse och parkering placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljö, naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur
- skapa förutsättningar för en förbättrad standard på Talluddsvägen så att säkerheten ökar

Diligentia bostäder AB vill genom sitt förslag förtäta bostadsbeståndet i Björknäs och utveckla fastigheten Björknäs 1:52 och 10:1. Detta görs genom ett nytt flerbostadshus söder om befintligt bostadshus i slänten mot äldreboendet Sofiero. Befintlig parkeringsplats ersätts med parkeringsgarage under den nya byggnaden.

Den kommunala marken inom Björknäs 10:1 bedöms kunna bebyggas med ett par mindre flerbostadshus. Behovet av bilparkering kan antingen tillgodoses genom en gemensam parkeringsanläggning söder om det befintliga flerbostadshuset, eller i två separata anläggningar. Bebyggelsens placering och orientering behöver utredas, men kan tänkas utgå från det befintliga lamellhuset för att skapa en tydlig bebyggelsestruktur med en utvecklad relation till gatan.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar sin andel av detaljplanearbetet och erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för sin andel av kostnaderna förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploateren och kommunen.



## Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017
Genomförande	2017-2019

## Bilagor

### Startpromemoria

Ulf Crichton Exploateringschef	Björn Bandmann Projektledare, exploatering	Lena Nordenlöw Projektledare, plan
-----------------------------------	---	---------------------------------------



## Översikt Talluddsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Explateringsavtal, 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	





## STARTPROMEMORIA

### Talluddsvägen-Björknäs

Dnr KFKS 2015/21-214  
Projekt 9433

## Talluddsvägen-Björknäs

Stadsbyggnadsprojekt för Talluddsvägen, Björknäs 1:52 m fl, Björknäs i kommundelen Boo,  
Nacka kommun



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

## I Sammanfattning

Syftet med projektet är att komplettera kvarteret Talluddsvägen 14 med ytterligare flerbostadshus cirka 50-60 lägenheter samt att förbättra standarden på Talluddsvägen. Kvarteret är beläget på Talluddsvägen i Björknäs. På fastigheten Björknäs 1:52 finns idag ett flerbostadshus med hyresrätter i fyra våningar. Området är kuperat och består främst av berghällar och tallar och annan vegetation på en liten platå. Fastigheten Björknäs 1:52 ägs av Diligentia och Björknäs 10:1 ägs av Nacka kommun. Delar av detaljplanens genomförande kräver kommunal markanvisning. I och med planarbetet bör Talluddsvägen förbättras eftersom denna har låg standard genom enkelsidig och smal gångbana samt bristfälliga busshållplaster som saknar både ficka och perrong. Hänsyn ska tas och dialog föras med boende och verksamma i närområdet.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- komplettera området med fler bostäder i nya flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner
- ny bebyggelse och parkering placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljö, naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur
- skapa förutsättningar för en förbättrad standard på Talluddsvägen så att säkerheten ökar

Projektets mål är att

- tillse att fler lägenheter uppförs i området
- lösa parkeringsfrågan i garage, på kvartersmark inom fastigheten
- utreda möjligheten att anlägga nya gångbanor och förbättra busshållplatser

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

Prioriteringen av målområden har gjorts i dialog med fastighetsägaren/exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande mål satts upp:

- Hållbart resande
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö

På grund av låg standard med bristande säkerhet på Talluddsvägen kan förutsättningarna för kollektivtrafikresor öka. Det tunna jordlager som bedöms finnas inom planområdet kräver särskilda åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten. Befintlig bebyggelsestruktur med bostadshus tvärställt mot gatan innebär att bostäderna exponeras

för trafikbuller från två sidor, vilket kräver särskild eftertanke i utformning av tillkommande bebyggelse.

## 3 Förutsättningar

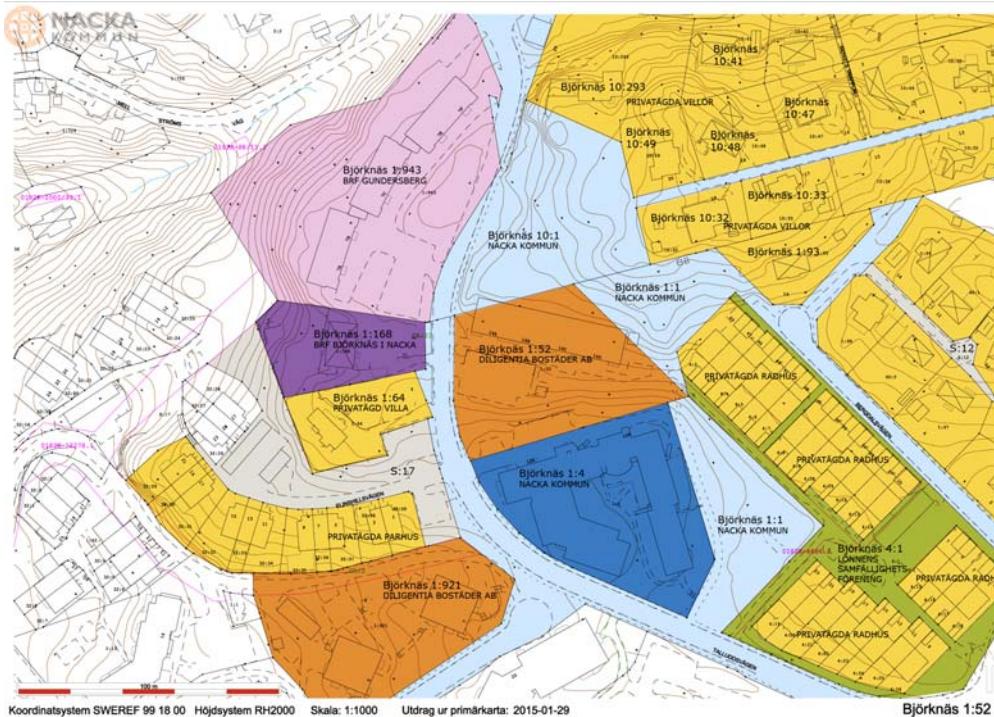
### 3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Fastigheten är belägen i anslutning Talluddsvägen i Björknäs. På fastigheten Björknäs 1:52 finns ett flerbostadshus med hyresrätter i fyra våningar. På husets sydsida finns markparkering. Norr om Björknäs 1:52 finns ett kommunalt ägt naturområde (parkmark i gällande plan), beläget på fastigheten Björknäs 10:1. Området är kuperat och består främst av berghällar, tallar och annan vegetation på en liten platå. Höjdskillanden mellan Talluddsvägen och platån är cirka 6 meter och slutningen fortsätter sedan upp mot villaområdet lite längre österut. Från platån har man utsikt mot Skuresundet västerut. Längs Talluddsvägens östra sida finns en enkelsidig gångbana och en busshållplats. Den allmänna gatan ligger delvis på privat mark. Planområdet begränsas i söder av äldreboendet Sofiero, i väster av Talluddsvägen, i norr av friliggande villor och i öster av radhus. Äldreboendet Sofiero nyttjar mark inom Björknäs 1:52 för parkering. De båda norra hörnen på befintligt flerbostadshus (Björknäs 1:52) står på kommunens fastighet (Björknäs 10:1) eftersom ingen fastighetsreglering gjorts enligt stadsplanens föreslag.

Området är anslutet till kommunalt verksamhetområde för vatten och spillovatten. Endast fastigheten på Björknäs 1:52 är ansluten till vatten- och avloppsnätet. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. I och med förtätning bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledningar ses över.

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Planområdet är lokaliseras intill Talluddsvägen i Björknäs och omfattar fastigheten Björknäs 1:52, 10:1 och 1:1.



Koordinatsystem SWEREF 99 18 00 Höjdssystem RH2000 Skala: 1:1000 Utdrag ur primärkarta: 2015-01-29

Bild över markågor förhållanden i området.

Kartan nedan visar ungefärlig avgränsning, exakt avgränsning bestäms under arbetets gång.



Detaljplanens preliminära avgränsning.

### 3.3 Sökandes förslag

Diligentia bostäder AB vill genom sitt förslag förtätat bostadsbeståndet i Björknäs och utveckla fastigheten Björknäs 1:52 och 10:1. Sökande önskar utveckla fastigheten med ett flerbostadshus söder om befintligt bostadshus i slänten mot äldreboendet Sofiero. Befintlig parkeringsplats ersätts med parkeringsgarage under den nya byggnaden.

Den kommunala marken inom Björknäs 10:1 bedöms kunna bebyggas med ett par mindre flerbostadshus. Behovet av bilparkering kan antingen tillgodoses genom en gemensam parkeringsanläggning söder om det befintliga flerbostadshuset, eller i två separata anläggningar. Bebyggelsens placering och orientering behöver utredas, men kan tänkas utgå från det befintliga lamellhuset för att skapa en tydlig bebyggelsestruktur med en utvecklad

relation till gatan. Diligentia bostäder AB vill även på bergknallen skapa trivsamma vistelseyor för de boende.

### 3.4 Historik

Nacka kommun mottog den 21 februari 2012 en begäran om planbesked för fastigheterna Björknäs 1:52 och del av 10:1 och 1:1 på Talluddsvägen i Björknäs från Diligentia bostäder AB som på begäran kompletterades i december samma år. Fastigheten Björknäs 1:52, Talluddsvägen 14 A-D ägs av Diligentia bostäder AB. 2013-03-20 § 83 gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun ett positivt planbesked att påbörja planarbetet.

## 3.5 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### 3.5.1 Översiksplan 2012

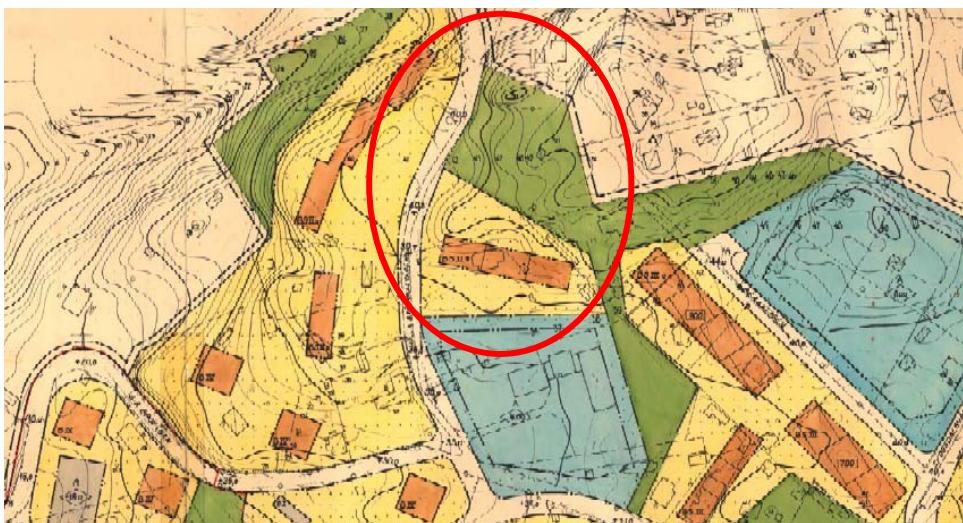
I Nackas översiksplan från 2012 är område lämpligt för förtäring. Översiksplanen pekar ut Björknäs centrums närområde som medeltät stadsbebyggelse där cirka 100 nya bostäder kan byggas fram till 2020.

### 3.5.2 Kulturhistoriska intressen

Området är inte utpekat i kommunens kulturmiljöprogram men i planområdet finns högkvalitativ bostadsbebyggelse som sökande behöver förhålla sig till i fråga om skala och form för att smälta in och för att inte förstöra utblickar.

### 3.5.3 Gällande detaljplaner

För fastigheten Björknäs 1:52 och parkmarken norr om denna (Björknäs 10:1) gäller stadsplan 70 som vann laga kraft 1963. Markanvändningen är kvartersmark för flerbostadshus och parkmark. Nuvarande byggrätt är uppfylld, fastighetsindelningen avviker dock från stadsplanen. Österut gäller detaljplan 301 som vann laga kraft 2002 och stadsplan 274 som vann laga kraft 1974.



Gällande plan stadsplan 70, planområdet markerat med ring.

## 4 Om projektet

Då den aktuella plasten ligger i gränszonen mellan olika typer av bebyggelse är frågan om skala komplicerad, men ger även vissa gestaltningsfriheter. Även plastens topografi är komplicerad. Planenheten bedömer att en förtätning i form av nya flerbostadshus i den omfattning som beskrivs i start-PM kan prövas och att bebyggelsens läge i förhållande till omkringliggande bostäder, topografin, samt en bra parkeringslösning är avgörande för projektet.

Detaljplaneområdet omfattar kommunalägd mark som ska prövas för bebyggelse. Avsikten är att denna mark ska anvisas till en exploater till en detaljplan varit ute på samråd. Formerna för markanvisning kommer att arbetas fram under processens gång.

Genomförandet förutsätter ett intrång i parkmarken. I det fortsatta arbetet ska stor vikt läggas vid bebyggelens terränganpassning och anslutning mot befintlig väg.

### 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiksplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Placering, orientering, volym och gestaltning av tillkommande bebyggelse med hänsyn till omkringliggande bebyggelse.
- Parkeringsutredning.
- Inventering av värdefulla träd och hällmark.
- Projektet förutsätter markanvisning.
- Tillgänglighet för rörelsehindrade till bostadsgård, parkeringsanläggning och avfallshantering.
- Utformning av gångbanor och busshållplatser.
- Utformning av maskinellt avfallssystem för minst fraktionerna mat- och restavfall. Idag i området finns bottentömmande behållare, varför även de tillkommande byggnaderna bör förses med samma insamlingssystem.
- Angöringslösning för sophämtningsfordon.

### 4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms medföra vissa mindre åtgärder på kommunal mark. Förbättringsåtgärder på Talluddsvägen kan bli aktuella, beroende på hur projektet utvecklas under detaljplanearbetet. Detta kan exempelvis innefatta förbättrad gångbana och busshållplats. Angöring från Talluddsvägen till den nya exploateringsfastigheten måste lösas. Förrättningssåtgärder kommer att krävas för detaljplanens genomförande, däribland reglering av fastighetsägarförhållanden som idag inte överensstämmer med markanvändningen och gällande detaljplan.

Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar sin andel av detaljplanearbete och erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbete.

Exploatören ansvarar för sin andel av kostnaderna förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

### 5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningarna och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförande beskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala sin andel av de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar genom ett exploateringsbidrag till kommunen.

### 5.2 Exploateringsavtal och markanvisningsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploatören kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ett markanvisningsavtal beträffande exploaterbar kommunal mark inom detaljplanen kommer att tecknas mellan kommunen och den byggherre kommunen utsett.

### 5.3 Preliminär projekt kalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. De kommunala investeringarna förväntas dock täckas av inkomster från markförsäljning och exploateringsbidrag från exploatören.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017
Genomförande	2017-2019



## 7 Arbetsätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under planenhetens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandmann  
Projektledare, exploatering

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Trädgårdsvägen-Eknäs, projekt 9254**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Syftet med projektet är att komplettera bebyggelsen på Trädgårdsvägen med ytterligare ett flerbostadshus, cirka 20-25 lägenheter. De omkringliggande husen är i 3-5 våningar byggda under 1950-talets senare hälft. Bebyggelsen i planområdet formar sig kring gårdar med lekplatser och bilparkering mot gatan. En kuperad grönyta finns i mitten av området. I planarbetet är det viktigt att studera kommande byggnads placering, volym och gestaltning samt sikt- och ljusförhållanden för närliggande grannar samt att utreda trafikbullerfrågan. Hänsyn ska tas och dialog ska föras med befintliga boende och verksamma i närområdet. Projektet förutsätter att exploitören förvärvar kommunal mark. I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området som medeltät stadsbebyggelse.

### **Ärendet**

Ett positivt planbesked lämnades den 28 augusti 2013, § 215 där miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade pröva åtgärden i en planprocess.

Planområdet är beläget i Eknäs och avgränsas av gatorna Skymningsvägen i söder och Sockenvägen i öster, området omfattar befintlig gårdsmiljö samt trafik- och parkeringsytor. Fastigheten Eknäs 1:225 är uppdelad i två delar på varsin sida av Trädgårdsvägen.



De omkringliggande husen är i 3- 5 våningar och byggdes på 1950-talets senare hälft. Några lokaler i huset närmast Sockenvägen har konverterats till bostäder. Framför punkthuset i söder finns en mindre torgyta som aktiveras av lokaler i bottenvåningen. Inom planområdet finns en Ekbäcke med träd med höga naturvärden. Längs Sockenvägen finns busshållplats med bussar till Slussen och Orminge centrum.

Fastighetsägaren Diligentia föreslår ett nytt bostadshus i korsningen mellan Sockenvägen och Trädgårdsvägen. Med hänsyn till att fastigheten inte är planlagd sedan tidigare behöver planområdet omfatta både ytan för bostadshus med gård liksom parkeringsplatsen söder om Trädgårdsvägen.

Projektets övergripande syfte är att

- komplettera området med fler bostäder i nya flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner
- ny bebyggelse och parkering placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljö och naturvärden med hänsyn till de boende och verksamma

Projektet omfattar, utöver exploaterörens egen mark, en liten del kommunalägd mark. Inga av de berörda områdena är tillräckligt stora för att var för sig kunna rymma ny bebyggelse. Genom att överföra en minde del kommunal mark till Eknäs 1:225 blir detta möjligt. Avsikten är att markanvisa detta markområde direkt till exploaterören.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Exploaterören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanearbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploaterören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploaterören och kommunen, se vidare nedan.

## **Tidplan**

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 3, 2017
Laga kraft	kvartal 4, 2017
Genomförande	2017-2019



## Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

## Översikt Trädgårdsvägen-Eknäs, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse / nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggndprojekt, tillstyrkan		MSN	Tillstyrkan
✓	Start-PM stadsbyggndprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Explateringsavtal, 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	



**STARTPROMEMORIA**  
**Trädgårdsvägen-Eknäs**

Dnr KFKS 2015/20-214  
Projekt 9254

## Trädgårdsvägen-Eknäs

Stadsbyggnadsprojekt för Trädgårdsvägen, Eknäs 1:225, Eknäs i kommundelen Boo, Nacka kommun



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

## I Sammanfattning

Syftet med projektet är att komplettera bebyggelsen på Trädgårdsvägen med ytterligare ett flerbostadshus, cirka 20-25 lägenheter. De omkringliggande husen är i 3-5 våningar byggda under 1950-talets senare hälft. Bebyggelsen i planområdet formar sig kring gårdar med lekplatser och bilparkering mot gatan. En kuperad grönyta finns i mitten av området. Längs Sockenvägen finns busshållplats med bussar till Slussen och Orminge centrum. I planarbetet är det viktigt att studera kommande byggnads placering, volym och gestaltning samt sikt- och ljusförhållanden för närliggande grannar samt att utreda trafikbullenfrågan. Hänsyn ska tas och dialog ska föras med befintliga boende och verksamma i närområdet. Projektet förutsätter att exploateren förvarar kommunal mark.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- komplettera området med fler bostäder i nytt flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner
- tillskapa ny bebyggelse och parkering som placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljö och naturvärden samt med hänsyn till de boende och verksamma i området

Projektets mål är att

- komplettera bebyggelsen på Trädgårdsvägen med ytterligare ett flerbostadshus
- utveckla gemensamma ytor och bostadsgård till att bli en ännu större tillgång än idag

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 aktuellt projekt finns flera utgångspunkter som leder till en hållbar utveckling. I detta projekt har prioriteringen av målområden gjorts i dialog med exploateren och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet.

Följande målområden bedöms särskilt viktiga för projektet och ska prioriteras:

- En god ljudmiljö
- En levande kulturmiljö
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Använda och utveckla gröna tjänster

Det planerade flerbostadshuset ligger i direkt anslutning till Sockenvägen vilket kräver särskild hänsyn till byggnadens exteriöra och interiöra utformning så att även uteplatser får en god ljudmiljö. Ur bullersynvinkel kommer sökandes förslag förbättra befintlig boendemiljö. Bebyggelsen på Trädgårdsvägen är sammanhängande med ett enhetligt och tidstypiskt uttryck. Särskild hänsyn ska tas till de kvalitéer som är utmärkande för 50-talets bebyggelse, till exempel terränganpassning och materialhantering. Då få tillgängliga ytor

finns för omhändertagande av dagvatten behöver lokalt omhändertagande planeras särskilt medvetet. Projektet innebär att miljöskapande träd försvinner när marken bebyggs. Som kompensation för detta och för att tillföra grönska för rekreation och trivsel såväl som för produktion ska gröna ytor tillföras.

### 3 Läge och nuvarande förhållanden

Fastigheten Eknäs 1:225 är uppdelad i två delar på varsin sida av Trädgårdsvägen. De omkringliggande husen är i 3- 5 våningar och byggdes på 1950-talets senare hälft. Trevåningshusen har en souterrängvåning där det finns garage och lokaler. Flera av husen visar på tidstypisk anpassning till terrängen med förskjutningar mellan trapphusen. Några lokaler i huset närmast Sockenvägen har konverterats till bostäder. Framför punkthuset finns en mindre torgyta som aktiveras av lokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen formar sig kring gårdar med lekplatser och bilparkering mot gatan. Inom planområdet finns en Ekbacke med träd med höga naturvärden. Längs Sockenvägen finns busshållplats med bussar till Slussen och Orminge centrum. Närmaste större kommersiella centrum är Björknäs som ligger cirka 700 meter bort. På andra sidan Sockenvägen finns ett gatukök och en större parkering samt lekplats och en grusplan för bollspel. I norr angränsar området till småhusfastigheter och i söder till kuperad naturmark.

Området är anslutet till kommunalt verksamhetområde för vatten, spill och dagvatten. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. I och med förtätning bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledningar ses över.

#### 3.1 Projektområdets preliminära avgränsning

Fastighetsägaren Diligentia föreslår ett nytt bostadshus i korsningen mellan Sockenvägen och Trädgårdsvägen. Med hänsyn till att fastigheten inte är planlagd sedan tidigare behöver planområdet omfatta både ytan för bostadshus med gård och parkeringsplats söder om Trädgårdsvägen.

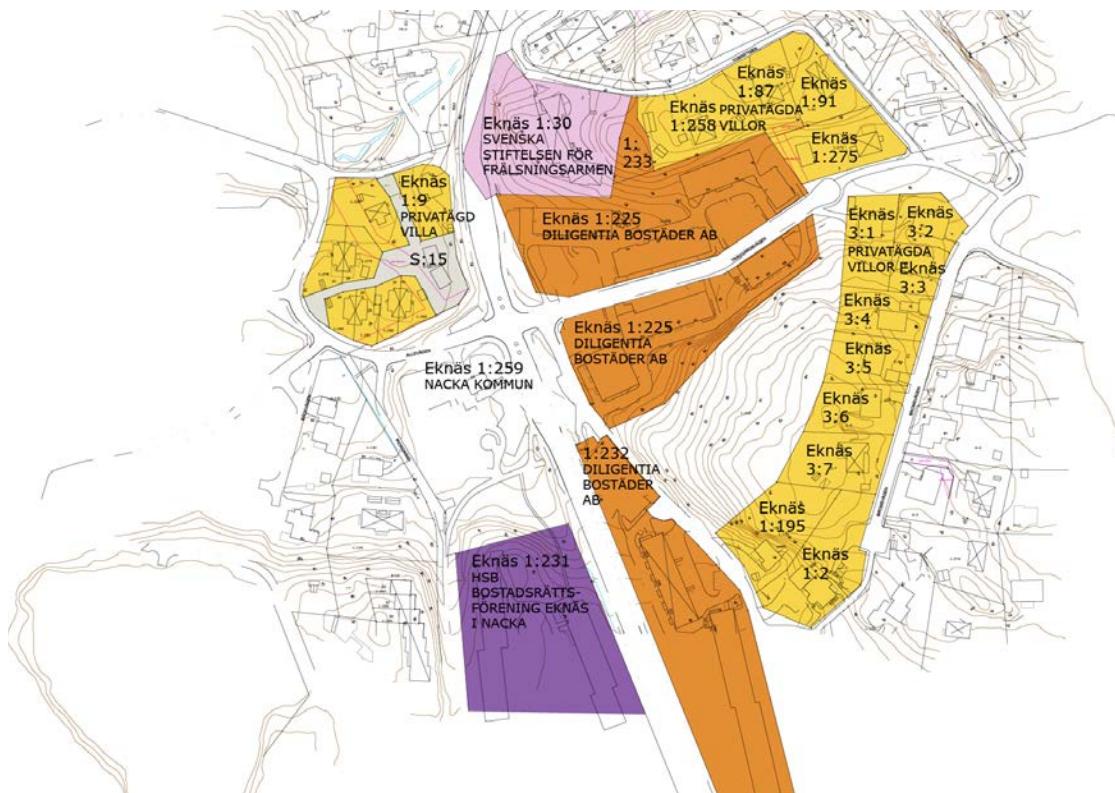


Bild över markägoförhållanden i området.



Detaljplanens preliminära avgränsning.

### 3.2 Sökandes förslag

Fastighetsägaren föreslår ett nytt bostadshus i korsningen mellan Sockenvägen och Trädgårdsvägen på mark som idag utgörs av gatumark och bostadsgård med miljöskapande kastanjeträd. Det nya tilltänkta huset är ett lamellhus, placerat i anslutning till Sockenvägens gångbana och busshållplats, delvis på mark som idag ägs av Nacka kommun. Det tänkta huset är avsett att uppföras med en lokal i bottenvåningen med souterrängvåning mot gården. Med ett föreslaget våningsantal om 5-6 våningar rymds cirka 20 stycken lägenheter. Ny markparkering är föreslagen på andra sidan Trädgårdsvägen mellan punkthuset och Sockenvägen, delvis på mark som idag ägs av Nacka kommun.

### 3.3 Historik

Ett positivt planbesked lämnades den 28 augusti 2013, § 215 där miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att pröva åtgärden i en planprocess.

### 3.4 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### 3.4.1 Översiksplan 2012

I Nackas översiksplan från 2012 är aktuellt område benämnt som medeltät stadsbebyggelse med en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter.

#### 3.4.2 Kulturhistoriska intressen

Området är inte utpekat i kommunens kulturmiljöprogram, men 1950-talets planerings- och arkitekturideal har gett tydliga avtryck i form av terränganpassad planering, en omsorgsfullt utformad yttre miljö och fasadgestaltning.

#### 3.4.3 Gällande detaljplaner

Området saknar detaljplan och bebyggelsen har uppförts med bygglov.



Kartan visar detaljplaner i närområdet.

## 4 Om projektet

Området är lämpligt att förtäta med tanke på närheten till service och kollektivtrafik. Avståndet till Björknäs centrum är cirka 700 meter och buss hållplats finns i direkt anslutning till området. En byggnad intill Sockenvägen kommer att påverka den nuvarande

bullersituationen för befintlig bebyggelse positivt. Idag har gården bullernivåer mellan 50-60 dB vilket innebär att bullerfrågan behöver utredas vidare i planarbetet för att klara riktlinjer för bullernivåer för tillkommande bebyggelse.

Projektet omfattar, utöver exploaterörens egen mark, en liten del kommunalägd mark. Inga av de berörda områdena är tillräckligt stora för att var för sig kunna rymma ny bebyggelse. Genom att överföra en mindre del kommunal mark till Eknäs 1:225 blir detta möjligt. Avsikten är att markanvisa detta markområde direkt till exploaterönen.

## 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiksplanen och vidare bedöms det inte heller innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Placering, volym och gestaltning av tillkommande bebyggelse med hänsyn till sikt- och ljusförhållanden för närliggande grannar
- Parkeringsutredning samt sikt förhållande för trafikanter
- Trafikflöden och trafikbuller
- Inmätning av befintliga träd längs Sockenvägen
- Utformning av maskinellt avfallssystem för minst fraktionerna mat- och restavfall. Idag i området finns bottentömmande behållare, varför även de tillkommande byggnaderna bör förses med samma insamlingssystem.
- Angöringslösning för sophämtningsfordon.

## 4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms medföra vissa mindre åtgärder på kommunal mark, däribland avverkning av träd och anpassning av korsningen Sockenvägen/Trädgårdsvägen. Nuvarande förslag förutsätter en direktanvisning, försäljning och fastighetsreglering av kommunal mark till exploaterönen.

Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen, se vidare nedan.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Exploaterönen tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanearbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploaterönen ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella

nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

## 5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningarna och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförande beskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

## 5.2 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploatören kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

## 5.3 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Bedömningen är att projektet med nuvarande omfattning inte medför några kostnader för kommunen. Kommunala intäkter av projektet: VA-avgift samt markförsäljning.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 3, 2017
Laga kraft	kvartal 4, 2017
Genomförande	2017-2019

## 7 Arbetsätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, exploatering

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt för Fasanvägen- Saltängen, projekt 9250**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Syftet med projektet är att möjliggöra ett eller flera flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 238:1 med totalt cirka 50 nya lägenheter. Fastigheten som ägs av bostadsrättsföreningen Nackahus 2 är beläget mellan gatorna Fasanvägen, Ejdervägen och Ugglevägen. Området, som i gällande plan anges som allmän plats park, bedöms ha höga naturvärden vilka utgörs av mycket gamla ekar. Enligt kommunens grönstrukturprogram har området ett upplevelsevärde som bostadsnära promenad- eller rörelsestråk. Planområdet är kuperat med en brant sluttning från norr mot söder. Området Ektorp-Ugglevägen är utpekat som kulturmiljö av lokalt intresse. I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området markerat som medeltät stadsbebyggelse.

### **Ärendet**

Planområdet omfattas av fastigheten Sicklaön 238:1 som ägs av Brf Nackahus 2. Planområdet är beläget i Saltängen och avgränsas av gatorna Fasanvägen i söder, Ejdervägen i väst och Ugglevägen i norr. Ett positivt planbesked för Sicklaön 238:1 beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 23 januari 2013 §12.

Projektets övergripande syfte är att:

- komplettera området med nya bostäder i flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på Sicklaön.



- nya bostäder placeras och utformas med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt med hänsyn till boende.

Fastighetsägaren äger idag befintliga flerbostadshus strax norr om planområdet och har initierat planarbetet. Platsen bedöms lämplig för flerbostadshus på grund av närheten till service och kollektivtrafik i Ektorps centrum. Den tillkommande bebyggelsens placering ska utredas i planarbetet. Placeringen av bebyggelsen påverkar strukturen i området. En placering intill Ugglevägen kan skapa en mer stadsmässig karaktär av gaturummet med entréer i direkt anslutning till gatan. Naturmarken får med en sådan placering större möjlighet att bibehållas. En lokalisering intill Fasanvägen genererar en karaktär av hus i park samtidigt som naturnäringen då försämrar.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanearbeteet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbeteet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploaterören och kommunen.

## **Tidplan**

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 3, 2017
Laga kraft	kvartal 4, 2017

Genomförande	2017-2019
--------------	-----------

## **Bilagor**

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

## Översikt Fasanvägen-Saltängen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Explateringsavtal, 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	

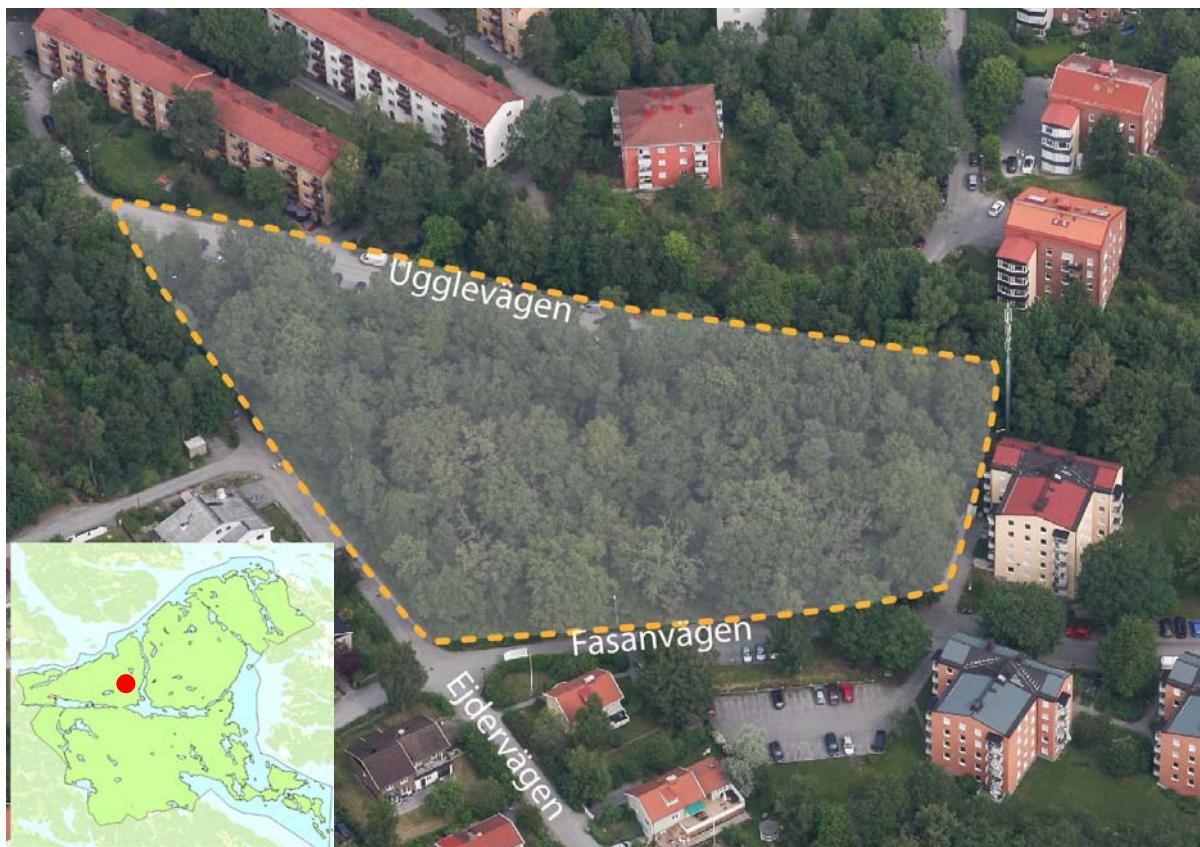


**STARTPROMEMORIA**  
**Fasanvägen-Saltängen**

Dnr KFKS 2015/25-214  
Projekt 9250

## **Fasanvägen-Saltängen**

Stadsbyggnadsprojekt för Fasanvägen, Sicklaön 238:1, Saltängen på östra Sicklaön, Nacka kommun



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

## I Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra ett eller flera flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 238:1 med totalt cirka 50 nya lägenheter. Fastigheten som ägs av bostadsrättsföreningen Nackahus 2 är beläget mellan gatorna Fasanvägen, Ejdervägen och Ugglevägen. Ugglevägen är en allmän gata kantad av parkering som används av de boende. Området, som i gällande plan anges som allmän plats, bedöms ha höga naturvärden. Naturvärdena utgörs av mycket gamla ekar. Enligt kommunens grönstrukturprogram har området ett upplevelsevärde som bostadsnära promenad- eller rörelsestråk. Planområdet är kuperat med en brant sluttning från norr mot söder. Området Ektorp-Ugglevägen är utpekat som kulturmiljö av lokalt intresse. I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området markerat som medeltät stadsbebyggelse.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att:

- komplettera området med nya bostäder i flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtäring på Sicklaön.
- nya bostäder placeras och utformas med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt med hänsyn till boende.

Projektets mål är att:

- uppföra nya flerbostadshus i platsanpassad skala och lösa tillkommande parkeringsbehov
- reglera markägoförhållanden och huvudmannaskap inom planområdet, bland annat för kvarvarande naturmark, Ugglevägen och befintliga parkeringsplatser
- gång- och cykelvägen mellan Örnvägen och Ugglevägen, som ligger som gatumark i gällande plan, införlivas i planområdet och planläggs som allmän plats park.

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. I detta projekt har prioriteringen av målområden gjorts i dialog med exploateren och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För projektet har följande målområden bedömts särskilt viktiga och ska prioriteras:

- *Dagvatten som renas och infiltreras* har valts för att dagvattenhanteringen kan bli en utmaning med de terrängförhållanden som finns på platsen.
- *Energieffektivitet och sunt byggande* har valts för att byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan. Byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet* har valts för att det är en viktig utmaning att ta vara på de gröna sambanden inom och i anslutning till området och att anpassa den nya bebyggelsen till de naturvärden och terrängförhållanden som finns.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Planområdet som omfattas av fastigheten Sicklaön 238:1 och ägs av bostadsrättsföreningen Nackahus 2 är beläget mellan gatorna Fasanvägen, Ejdervägen och Ugglevägen i Saltängen. I närområdet förekommer olika bebyggelsetypologier. Norr om planområdet finns lamellhus, i öster punkthus och i söder och väster friliggande småhus. I Ektorps centrum, cirka 500 meter från planområdet, finns kommersiell och kommunal service samt kollektivtrafik.

Planområdet är idag planlagt som parkmark och bevuxet med lövskog. Området utgörs av en ekbacke med tät undervegetation av framförallt hassel och bedöms ha höga naturvärden. Ett stort antal stora ekar finns på platsen. Enligt kommunens grönstrukturprogram har området ett upplevelsevärde som bostadsnära promenad eller rörelsestråk. Grönområdet nås från Fasanvägen, Ejdervägen och Ugglevägen, och sluttar kraftigt från norr neråt mot söder, höjdskillnaden är mer än 10 meter.

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten och spillovatten. I nordvästra hörnet går en spillovattentunnel vilken ska skyddas med ledningsrätt om den inte är skyddad idag. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. I och med förtäring bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledningar ses över.

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Planområdet omfattas av fastigheten Sicklaön 238:1 som ägs av Brf Nackahus 2.

Planområdet är beläget i Saltängen och avgränsas av gatorna Fasanvägen i söder, Ejdervägen i väst och Ugglevägen i norr.



Fastighetsgräns för Sicklaön 238:1 och detaljplanens preliminära avgränsning.

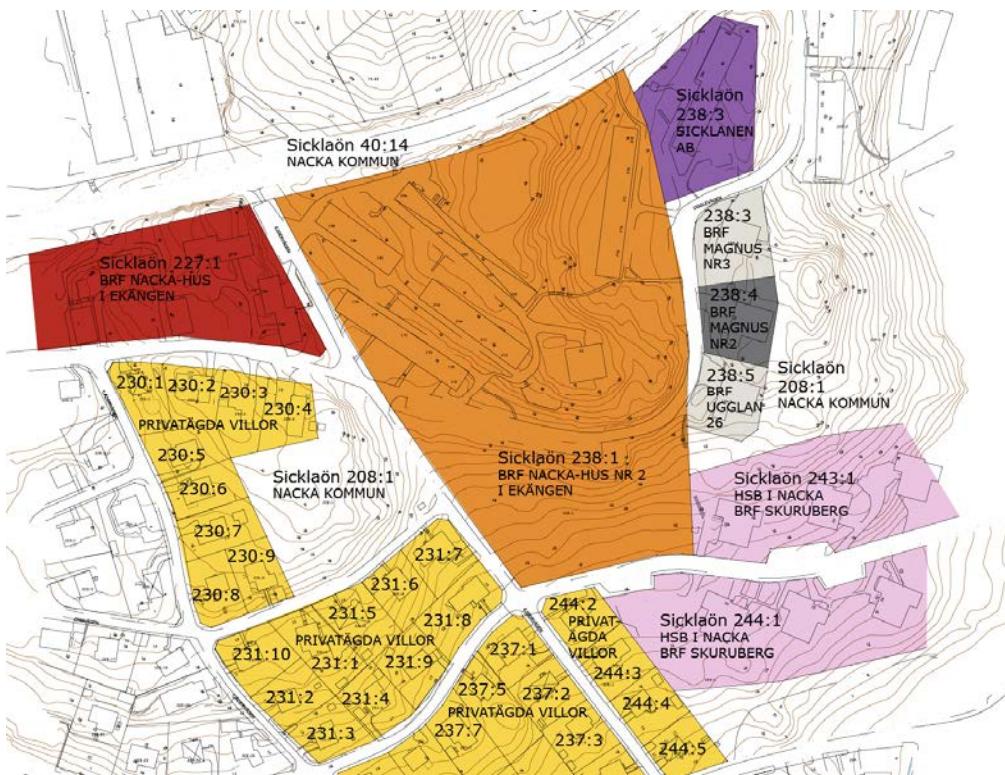


Bild över markägoförhållanden i området.

### 3.3 Sökandes förslag

Exploatören föreslår upprättande av nya flerbostadshus som punkthus i 5-6 våningar vilka ansluter till angränsande punkthus. Bebyggelsen föreslås på den lägre och planare nivån, orienterad mot Fasanvägen och något indragen från gatan. Upplåtelseformen är inte bestämd. Parkeringsmöjligheter föreslås ske i ett parkeringsdäck under gården mellan husen och angöring till fastigheten sker från Fasanvägen. Parkeringsdäckets tak ska utgöra vistelseplatser för de boende och anpassas till terrängen.

### 3.4 Historik

Ett positivt planbesked för Sicklaön 238:1 beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 december 2012 där det framgick att en förtätning av kvarteret i fråga är lämplig att pröva i en planprocess.

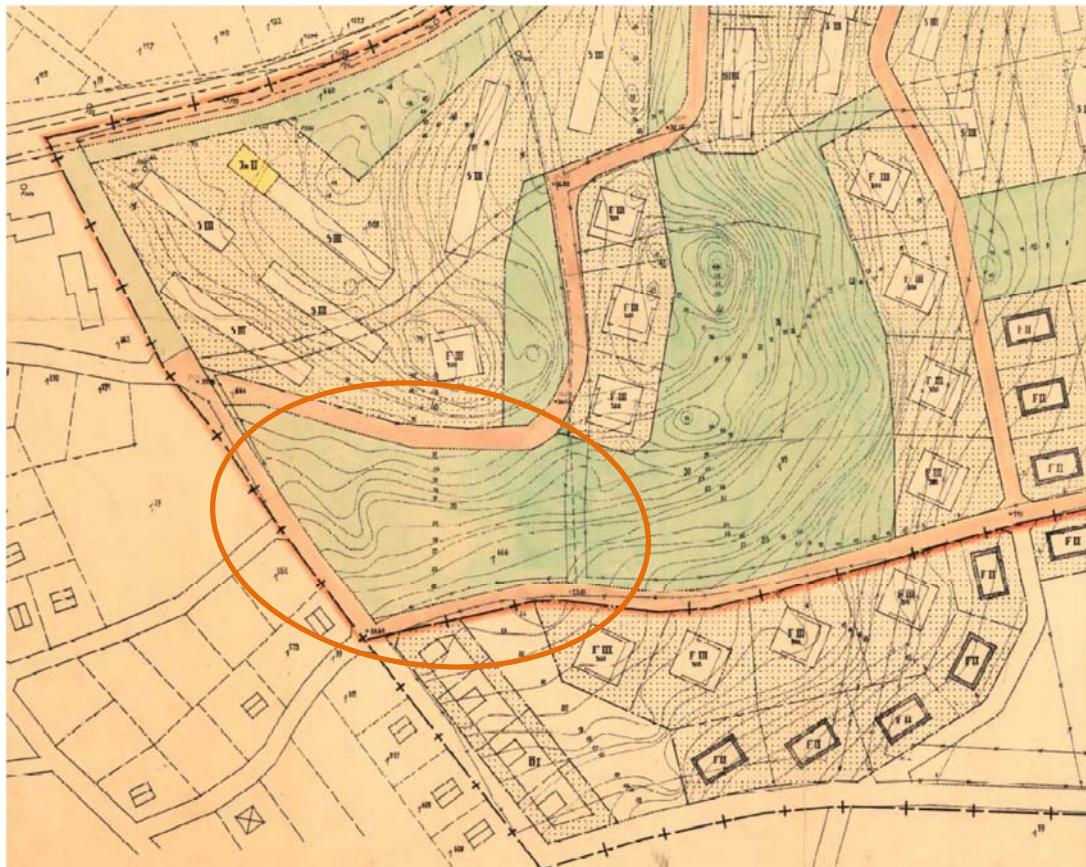
### 3.5 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### 3.5.1 Översiktsplan 2012

I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området markerat som medeltät stadsbebyggelse.

#### 3.5.2 Gällande detaljplaner

Byggnadsplan 33, laga kraft 1945, gäller för området. Planområdet är planlagt för allmän plats, park och gata. Kommunen är i enlighet med då gällande lagstiftning inte huvudman för allmän plats, vilket är skälet till att allmän plats utgör del av den privata fastigheten Sicklaön 238:1.



Gällande plan byggnadsplan 33, planområdet markerat med ring.

### 3.5.3 Kulturhistoriska intressen

I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 är Ektorp- Ugglevägen utpekat som kulturmiljö av lokalt intresse med sin fina bebyggelse med flerbostadshus från 40-talet.

### 3.5.4 Naturmiljö

För Sicklaön har en spridningsanalys för grönstruktur och ekologiska samband tagits fram, 2014. Planområdet är i analysen utpekat som ”övriga viktiga områden med ädellöv”.

Naturmarken inom planområdet bedöms ha höga naturvärden i form av mycket gamla ekar. En naturvärdesinventering och inmätning av vegetation ska genomföras. Områdets betydelse i spridningssamband ska utredas vidare i planarbetet.



Spridningsanalys Sicklaön, Ekologigruppen 2014. Planområdet markerat med röd ring.

## 4 Om projektet

Bostadsrättsföreningen äger idag befintliga flerbostadshus strax norr om planområdet och har initierat planarbetet. Platsen bedöms lämplig för flerbostadshus på grund av närheten till service och kollektivtrafik i Ektorps centrum.

Den tillkommande bebyggelsen kan placeras antingen i den södra delen av planområdet längs Fasanvägen eller i den norra delen av planområdet längs Ugglevägen. Den geografiska placeringen av bebyggelsen påverkar strukturen i området. En placering intill Ugglevägen kan skapa en mer stadsmässig karaktär av gaturummet med entréer i direkt anslutning till gatan medan en lokalisering intill Fasanvägen genererar en karaktär av hus i park.

Området är kraftigt kuperat och lutar från norr neråt mot söder och den största lutningen sker på den norra delen av planområdet. Den södra delen av området, som är planare, är enklast att bebygga men är samtidigt den mest tillgängliga platsen för rekreation. En placering av ny bebyggelse i söder innebär att naturmark sparas på de mer kuperade delarna av fastigheten. En placering av bebyggelsen utmed Ugglevägen är mer byggnadstekniskt komplicerat och påverkar befintliga parkeringsplatser utmed gatan. Samtidigt kan en placering utmed Ugglevägen troligen bättre bibehålla naturmarkens kvaliteter.

Planområdets läge i stadsdelen mitt bland olika strukturer ger friheter, inom planarbetet kommer det utredas vilken placering av ny bebyggelse som lämpar sig bäst på platsen.



## 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Nacka kommun bedömer att trafikstrukturen för området tidigt måste studeras. På Ejdervägen finns en vägbom med stöd i en lokal föreskrift. Denna syftar till att styra trafiken från Tranvägen, Beckasinvägen och östra delen av Fasanvägen till Värmdövägen via Tranvägen-Hägervägen-Duvnäsvägen, som har högre standard och trafiksäkerhet än Ejdervägen. Trafikregleringen gäller inte på vintern då det på grund av väglaget behövs fler möjligheter att ta sig fram på de branta vägarna. En naturinventering behöver göras för att undersöka vilka naturvärden som finns i planområdet. Resultatet från den kan ha betydelse för planens utformning samt placering av de tillkommande bostäderna.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Placering, volym och gestaltning av tillkommande bebyggelse med hänsyn till kulturmiljö (omkringliggande bebyggelse) och rumsbild
- Trafik- och parkeringsutredning
- Ingreppen i terrängen med hänsyn till berg i dagen, naturvärden, värdefull vegetation och träd samt grönskans eventuella funktion som spridningssamband.
- Naturvärdesinventering
- Trafikbuller
- Dagvatten, befintliga ledningar nedströms har idag dålig kapacitet.
- Utformning och val av maskinellt avfallssystem för minst fraktionerna mat- och restavfall samt utformning av angöring för sophämtningsfordonet.

## 4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några större åtgärder på kommunal mark. Anpassning för angöring till föreslagen exploatering och förbättringsåtgärder på angränsande gator kan bli aktuella, beroende på hur projektet utvecklas under detaljplanearbetet. Förrättningssåtgärder kommer att vara nödvändiga för detaljplanens genomförande, däribland fastighetsbildning och reglering av allmän platsmark samt eventuell anläggningsförrättning för parkering.

Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploateraren och kommunen, se nedan.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Exploateraren tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanearbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploateraren ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella

nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

## 5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningarna och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförande beskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

## 5.2 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploatören kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

## 5.3 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Bedömningen är att projektet med nuvarande omfattning inte medför några kostnader för kommunen.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 3, 2017
Laga kraft	kvartal 4, 2017

Genomförande 2017-2019

## 7 Arbetssätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den grupperna av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, exploatering

2015-07-01

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/19-214  
Projekt 9251

Ingår i NACKA STAD,  
där tunnelbaneavtalet gäller

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Jarlabergsvägen- Jarlaberg, projekt 9251**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommun ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med detta projekt är att möjliggöra en komplettering av Jarlabergs centrala område med nya bostäder och handel i enlighet med översiktsplanens intentioner. Den befintliga byggnaden som inrymmer livsmedelsbutik, restaurang och frisör, föreslås rivas och ersättas med flerbostadshus med handel i bottenvåningen. Ytterligare flerbostadshus söder om detta planeras också längs Jarlabergsvägen fram till korsningen med Lokomobilvägen. Totalt cirka 60-80 lägenheter. Studier av omfattning och skala av den nya bostadsbebyggelsen, tillhörande parkering, bostadsgårdar samt offentliga ytor ska göras i kommande planarbete. Bebyggelsens anpassning till befintliga naturvärden ska också utredas i kommande planarbete. Hänsyn ska tas och dialog ska föras med befintliga boende och verksamma i närområdet.

### **Ärendet**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 20 mars 2013 § 85. Nämnden anser att det är lämpligt att pröva utveckling av handel och bostäder i en planprocess och att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 367:5. Miljö- och



stadsbyggnadsnämnden beslutade även att planenheten ska utreda möjligheten för en ny plats för återvinningsstation i planarbetet. Samt att planenheten utreder hur antalet parkeringsplatser kan ökas.

Sedan dess har det med tanke på det stora behovet av bostäder i de centrala delarna av Nacka bedömts vara aktuellt att även pröva bostäder söder om fastigheten, på delar av fastigheterna Sicklaön 368:1 och Sicklaön 14:1.

Projektet föreslås omfatta fastigheterna Sicklaön 367:5 samt delar av fastigheterna Sicklaön 368:1 och Sicklaön 14:1 vilket innebär ett område som sträcker sig på östra sidan av Jarlabergsvägen, från strax söder om bussvändslingen i norr till korsningen Jarlabergsvägen-Lokomobilvägen i söder. Fastigheten Sicklaön 367:5, ägs av Vissland fastigheter i Nacka AB. Fastigheten 367:5 är delvis bebyggd med en byggnad i en våning som idag inrymmer en livsmedelsaffär, en frisörsalong och en restaurang med uteservering. Den södra delen av fastigheten används för parkering och återvinningsstation. Den södra delen av projektområdet, del av fastigheten Sicklaön 14:1, består av naturmark som är kommunägd. Nedanför naturmarken, vid korsningen Jarlabergsvägen-Lokomobilvägen finns en del av fastigheten Sicklaön 368:1 som idag utgörs av en parkeringsyta och som ägs av Jarlabergs samfällighetsförening.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för en komplettering av Jarlabergs centrala område med nya bostäder och handel, i enlighet med översiksplanens intentioner om en förtätning på Sicklaön. Den nya bebyggelsen får en utformning och placering med hänsyn tagen till befintliga naturvärden samt boende och verksamma i Jarlaberg.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Projektet omfattar exploatering både på privat och kommunal mark. Kostnaderna för detaljplanearbetet fördelar mellan exploatören och kommunen. Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningar och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala sin andel av de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar genom ett exploateringsbidrag till kommunen.

Inom planområdet ligger idag en parkeringsanläggning som ägs av en samfällighetsförening. Kommunen planerar att uppta förhandlingar om markbyte med samfällighetsföreningen. Fastighetsbildningsåtgärder krävs för projektets genomförande.



## Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 3, 2017
Laga kraft	kvartal 4, 2017

Genomförande	2017-2019
--------------	-----------

## Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

## Översikt Jarlabergsvägen - Jarlaberg, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Explateringsavtal, 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	



STARTPROMEMORIA  
Jarlbergsvägen - Jarlaberg

Ingår i NACKA STAD, där  
tunnelbaneavtalet gäller  
Dnr KFKS 2015/19-214  
Projekt 9251

## Jarlbergsvägen - Jarlaberg

Stadsbyggnadsprojekt för Jarlbergsvägen, Sicklaön 367:5 m.fl, Jarlaberg på västra Sicklaön,  
Nacka kommun



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

**Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

## I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Syftet med detta projekt är att möjliggöra en komplettering av Jarlabergs centrala område med nya bostäder och handel i enlighet med översiksplanens intentioner. Den befintliga byggnaden som inrymmer livsmedelsbutik, restaurang och frisör föreslås rivas och ersättas med flerbostadshus med handel i bottenvåningen. Ytterligare flerbostadshus söder om detta planeras också längs Jarlbergsvägen fram till korsningen med Lokomobilvägen.

Studier av omfattning och skala av den nya bostadsbebyggelsen, tillhörande parkering, bostadsgårdar samt offentliga ytor ska göras i kommande planarbete. Bebyggelsens anpassning till befintliga naturvärden ska också utredas i kommande planarbete. Hänsyn ska tas och dialog ska föras med befintliga boende och verksamma i närområdet.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- möjliggöra för en komplettering av Jarlabergs centrala område med nya bostäder och handel inom fastigheten Sicklaön 367:5 och delar av fastigheterna Sicklaön 368:1 och Sicklaön 14:1, i enlighet med översiksplanens intentioner om en förtäring på Sicklaön.
- den nya bebyggelsen får en utformning och placering med hänsyn tagen till befintliga naturvärden samt boende och verksamma i Jarlaberg.

Projektets mål är att

- möjliggöra för ett attraktivt närcentrum med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, i form av nya flerbostadshus och lösa tillkommande parkeringsbehov på kvartersmark inom fastigheten
- behålla och eventuellt tillföra mer yta för handel och centrumverksamhet samt tillkommande angöring och parkeringsbehov
- möjliggöra för offentliga ytor, torg, mötesplatser inom området
- säkerställa att återvinningsstation finns kvar inom området

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och att underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Prioriteringen av målområden har gjorts i dialog med fastighetsägaren/exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade.

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Daggatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö
- En hållbar avfallshantering

Det aktuella projektområdet utgör idag en mötesplats för närboende, med verksamheter såsom livsmedelsbutik och restaurang samt den nära anslutningen till park, skola och

buss hållplats. En utmaning i projektet är därför att ha kvar och utveckla dessa funktioner. Det kan även vara aktuellt att involvera de boende i projektet. Platsen har också idag en viktig funktion i form av områdets återvinningsstation, varför en hållbar avfallshantering bedöms vara ett prioriterat målområde. Den långsmala tomten innebär en utmaning att anordna en tyst sida till de nya bostäderna vilket gör en god ljudmiljö till ett relevant målområde att prioritera. Slutligen innebär de topografiska förutsättningarna på platsen att en hållbar dagvattenhantering är viktigt att studera närmare.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Området för detaljplanen vid Jarlbergsvägen omfattas dels av fastigheten Sicklaön 367:5, som ägs av Vissland fastigheter i Nacka AB. Fastigheten finns på adressen Jarlbergsvägen 4 och avgränsas i sydost av bostadsbebyggelsen i Jarlaberg och i sydväst av obebyggd naturmark som är kommunägd, del av fastigheten Sicklaön 14:1, och som även i norr utgör angränsande fastighet. Nedanför naturmarken, vid korsningen Jarlbergsvägen-Lokomobilvägen finns en del av fastigheten Sicklaön 368:1 som idag utgörs av en parkeringsyta och som ägs av Jarlabergs samfällighetsförening.



Flygbild mot söder, över den norra delen av planområdet, med fastigheten 367:5 centralt i bilden med befintlig butiksbyggnad och parkering.

Den andra delen av fastigheten Sicklaön 368:1 finns på andra sidan av Jarlbergsvägen och är bebyggd med en verksamhetslokal. Jarlabergs samfällighetsförening äger även denna fastighet.

Fastigheten 367:5 är delvis bebyggd med en byggnad i en våning som idag inrymmer en livsmedelsaffär, en frisörsalong och en restaurang med uteservering. Den södra delen av fastigheten används för parkering och återvinningsstation.

Strax norr om livsmedelsbutiken finns en transformatorstation på fastigheten Sicklaön 14:1.



På andra sidan av Jarlbergsvägen i norr ligger Jarlbergsskolan. Det finns även en förskola i anslutning till grundskolan samt bollplan och kommunal lekplats.



Detaljplanens preliminära avgränsning på ortofoto och primärkarta.



Fotot till vänster: Befintlig butiksbyggnad på fastigheten 367:5 samt transformatorstation på fastigheten Sicklaön 367:5. Fotot till höger: befintlig parkeringsyta med återvinningsstation inom fastigheten 367:5.



Fotot till vänster: Restaurangens uteservering i befintlig byggnad. Fotot till höger: Befintlig byggnads södra fasad och förhållandet med befintlig närliggande bostadsbebyggelse.



Fotot till vänster: Bussgatan vid Jarlabergsvägen samt vändplatsen för buss. Fototo till höger: Angränsande Jarlabergsskolan med tillhörande skolgård och angränsande torgyta.

Jarlabergsvägen är i höjd med butiken endast tillgänglig för busstrafik, en vändplats för bussen med buss hållplatser finns strax norr om platsen. Jarlabergsvägen passeras dagligen av skolbarn till och från den närliggande skolan och förskolan. Vid vändplatsen finns också en kommunal lekplats som är en stor målpunkt för barn.

I anslutning till området finns ett grönt parkstråk som mynnar ut i Nyckelvikens friluftsområde och naturreservat.

Söder om fastigheten 368:1, parkeringsytan som föreslås ingå i detaljplanen, finns Bilias verksamhetsområde med verksamheter såsom bensinstationer, bilförsäljning och bilbesiktning.

Naturmarken söder om fastigheten utgörs av en sydväst sluttning med troligen värdefull natur ur spridningssynpunkt, i form av både ekar och tallar.

Den befintliga intilliggande bebyggelsen på toppen av berget utgörs av ett bostadsområde från 1980-talet med en sammanhållen och karaktäristisk bebyggelse kring gröna gårdar med kantzoner av grönska runt om.

Området är anslutet till kommunalt verksamhetområde för vatten, spill och dagvatten. Ledningsnätets kapacitet för dagvatten är dock begränsad.



Sammantaget har det aktuella området goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till skola och service samt närhet till lekytor och sammanhängande naturområden.

### **3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge**

Projektet föreslås omfatta fastigheterna Sicklaön 367:5 samt delar av fastigheterna Sicklaön 368:1 och Sicklaön 14:1 vilket innebär ett område som sträcker sig på östra sidan av Jarlbergsvägen, från strax söder om bussväntslingan i norr till korsningen Jarlbergsvägen-Lokomobilvägen i söder.



Översiktlig bild av projektområdets läge.



Översiktlig bild av projektområdets läge.

### 3.3 Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad

Nacka stad har sju fundamenta som alltid ska styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

### 3.4 Sökandes förslag

Fastighetsägaren Vasaparken som äger fastigheten Sicklaön 367:5 har i tidigare skeden skissat på olika förslag till bebyggelse på sin fastighet. Sedan dess har även kommunen skissat på bebyggelse på sin mark (inklusive fastigheterna Sicklaön 368:1 och Sicklaön 367:5). Projektet bedöms kunna möjliggöra cirka fyra nya flerbostadshus i ungefär fyra våningar med underjordisk parkering. Detta skulle kunna ge omkring hundra lägenheter. Service och handel ska finnas kvar och kunna utvecklas i byggnadernas bottenvåningar. Utformning, omfattning och placering av ny bebyggelse måste utredas vidare.

### 3.5 Historik

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 mars 2013 § 85 att det är lämpligt att pröva utveckling av handel och bostäder i en planprocess och att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 367:5. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade även att planenheten ska utreda möjligheten för en ny plats för återvinningsstation i planarbetet. Samt att planenheten utreder hur antalet parkeringsplatser kan ökas.

Sedan dess har det med tanke på det stora behovet av bostäder i de centrala delarna av Nacka bedömts vara aktuellt att även pröva bostäder söder om fastigheten, på delar av fastigheterna Sicklaön 368:1 och Sicklaön 14:1.

### 3.6 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### 3.6.1 Översiksplan 2012

Översiksplanen pekar ut området Nacka Strand-Jarlaberg som tät stadsbebyggelse där förtätning planeras. Området uppges till största delen innehålla kontor och flerbostadshus och det finns ett flertal bostadsnära grönytor och natur med rekreativa värden. I området kring Jarlaberg och Nacka Strand finns det enligt översiksplanen svaga samband i grönstrukturen mellan de mer sammanhållna grönområdena Ryssbergen och Nyckelviken, vilket bör beaktas i planeringen. Inga framtida behov av service eller infrastruktur, såsom förskoleplatser, pekas ut.

I närområdet planeras det för stora förändringar, både i samband med planeringen av Centrala Nacka, men även i och med det program som har tagits fram för Nacka Strand. Jarlaberg har således ett strategiskt läge i den tätta och blandade stad som översiksplanen beskriver för västra Sicklaön.

Jarlaberg ligger inom det område på västra Sicklaön, som också kallas Nacka stad. År 2014 slöt kommunen den så kallade tunnelbaneöverenskommelsen med staten, Stockholms läns landsting och ett antal andra kommuner i Stockholmsområdet. Enligt uppgörelsen har Nacka kommun förbundit sig en utbyggnad av totalt 13500 bostäder till 2030 som en följd av tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

#### 3.6.2 Riksintressen

Området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset omfattar främst farledsmiljön, norra kusten. Området berörs också av riksintressen för kommunikationer i form av befintlig farled och väg 222 (Värmdöleden). Riksintressena bedöms preliminärt inte påverkas av detta projekt.

#### 3.6.3 Gällande detaljplaner

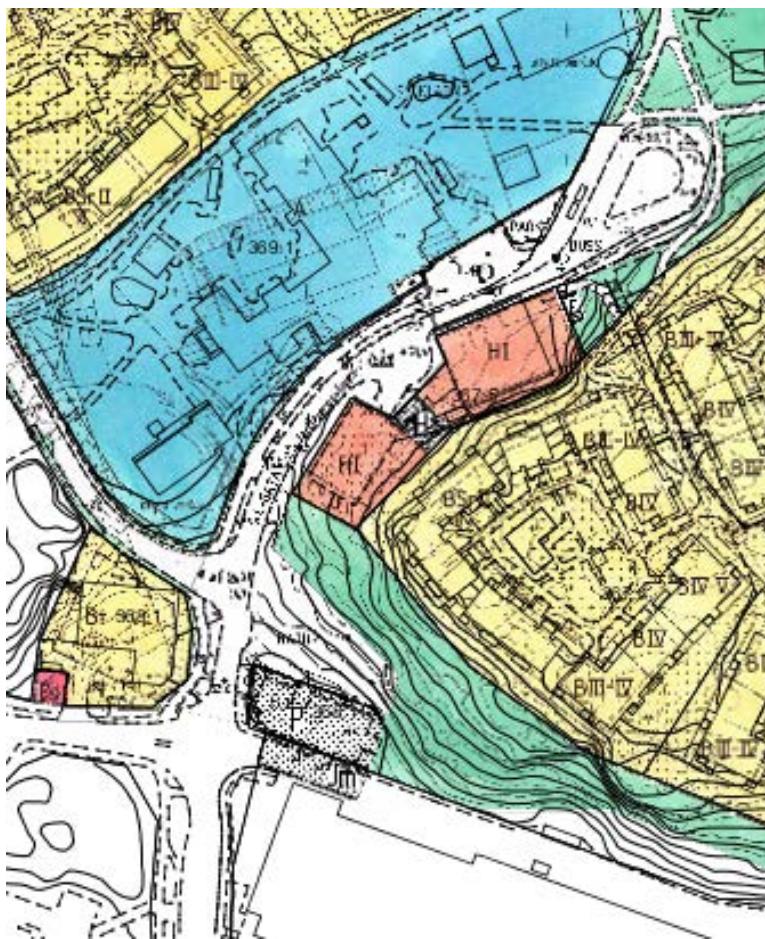
Projektområdet berörs av två gällande planer: Stadsplan 328 från 1982 och Detaljplan 107 från 1994.

Stadsplan 328 reglerar markanvändningen som handel i en våning. Byggrätten är begränsad av punktprickad mark och det är endast den nordöstra delen, där livsmedelsbutiken idag ligger, som får bebyggas. Längst i söder på fastigheten löper ett stråk med VA-ledningar som betjänar bostäderna på Diligensvägen. Området är markerat med ett u i plankartan,



vilket innebär att det inte är tillåtet att "vidta anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar".

Fastigheten berörs också till en del av Dp 107 från 1994, vilken omfattar Jarlbergsvägen, bussvänslingan och parkeringsytan på fastigheten Sicklaön 368:1. I den detaljplanen har byggrätten för en transformatorstation, som tidigare låg mitt i fastigheten, ersatts med ett område för handelsändamål. Fastigheten 368:1 inom projektområdet regleras som kvartersmark för parkeringsändamål och är prickad vilket innebär att marken inte får bebyggas.



Planmosaik med gällande planer i projektområdet: stadsplan 328 och detaljplan 107.

## 4 Om projektet

Detaljplanen innehåller kommunalmark som ska prövas att planläggas för bebyggelse. Avsikten är att denna mark ska anvisas efter att detaljplanen varit ute på samråd. Formerna för markanvisning kommer att arbetas fram under processens gång.

Anledningen till att detta projekt behöver utgöra ett stadsbyggnadsprojekt är att planområdet är beläget inom västra Sicklaön där exploaterören ska lämna exploateringsbidrag till tunnelbanan, vilket måste hanteras genom ett exploateringsavtal. Men även upprustningen av Jarlbergsvägen och markförsäljning.

## 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Den nya bebyggelsens skala, volym och placering i förhållande till stadsbilden och till den omkringliggande bostadsbebyggelsens kvalitéer, utblickar och solförhållanden.
- Bebyggelsens påverkan och anpassning till värdefull natur i form av ekar och tallar samt naturmark som ingår i spridningssamband.
- Barnkonsekvenser och barns perspektiv ska beaktas. I detta fall kan det handla om att möjliggöra trafiksäkra gångvägar med få konfliktpunkter till målpunkter som förskola, skola och lekplats. Det kan också handla om att skapa förutsättningar för barns tillgång till ytor för lek, både tillgång till bostadsnära lekplatser och tillgången till naturlek/spontan lek, mötesplatser och rekreationsytor i närområdet. En hälsosam bostadsmiljö med exempelvis en god ljudmiljö är också väsentligt ur ett barnperspektiv.
- De nya bostädernas ytor för utevistelse och småbarnslek. Även behovet och utformningen av offentliga ytor såsom torg och mötesplatser.
- Trafikbuller från Värmdöleden, den lokala bussgatan och lastintaget och dess inverkan på de nya bostäderna. Utformning av bostäderna för att klara bullerproblematiken. Eventuellt kan situationen komma att förändras i och med pågående planering i omgivningen, till exempel om en överdäckning av Värmdöleden genomförs i linje med detaljprogrammet för centrala Nacka.
- Parkeringslösningar och parkeringsbehovet för bostäder samt eventuellt till butiker. Möjligheter finns även att studera en parkeringslösning för ett större område.
- Angörings- och trafiksäkerhetsfrågor kring lastintag för butiker och angöring till bostäder samt sophämtningsfordon.
- Det finns behov av åtgärder för den lokala bussgatan i anslutning till området. Huruvida detta ska åtgärdas inom detaljplanen, det vill säga om det finns behov av att reglera ytterligare gatumark bör klargöras.
- Det finns ett servitut för VA-ledningar inom området, huruvida detta område är möjligt att bebygga eller om ledningarna behöver flyttas ska utredas vidare. Även om befintliga VA-ledningar räcker till den nya bebyggelsen.
- Ny placering av befintlig återvinningsstation ska utredas inom projektet. Avfallsystem för bostäderna och verksamheterna ska även studeras.
- Hur dagvattenhantering kan lösas på den egna fastigheten ska studeras.

## 4.2 Plangenomförande

Projektet omfattar exploatering både på privat och kommunal mark.

Detaljplaneförslaget bedöms medföra investeringar i allmänna anläggningar. Till exempel kan det bli aktuellt med upprustning av Jarlbergsvägen för att anpassas till programmet för Centrala Nacka.

Inom planområdet ligger idag en parkeringsanläggning som ägs av en samfällighetsförening. Kommunen planerar att uppta förhandlingar om markbyte med samfällighetsföreningen.

Fastighetsbildningsåtgärder krävs för projektets genomförande.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar sin andel av detaljplanearbete och erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbete.

Exploatören ansvarar för sin andel av kostnaderna förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploateraren och kommunen, se vidare nedan.

### 5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningarna och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförande beskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala sin andel av de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar genom ett exploateringsbidrag till kommunen.

För åtgärder inom allmänplats till följd av programmet för Centrala Nacka får en särskild kostnadsfördelning mellan kommunen och exploateraren upprättas. Omfattningen av detta utreds vidare under planarbetet.

### 5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och bygga stad. Exploatörerna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

### 5.3 Exploateringsavtal och markanvisningsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploateraren kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ett markanvisningsavtal beträffande exploaterbar kommunal mark inom detaljplanen kommer att tecknas mellan kommunen och den byggherre kommunen utsett.

### 5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. De kommunala investeringarna förväntas dock täckas av inkomster från markförsäljning och exploateringsbidrag från exploateraren.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017
Genomförande	2017-2019

## 7 Arbetssätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, exploatering

2015-07-01

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/18-214  
Projekt 9247

Ingår i NACKA STAD,  
där tunnelbaneavtalet gäller

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Enspännarvägen- Jarlaberg, projekt 9247**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med detta projekt är att möjliggöra nya bostäder, i enlighet med översiksplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön och i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Fastigheten föreslås få två nya kvarter med flerbostadshus som upplåts med bostadsrätt. Cirka 250 lägenheter bedöms vara möjligt att genomföra inom projektet varav en del av dessa föreslås vara små lägenheter för ungdomar. Lokaler i bottenvåning ska möjliggöras. Studier av byggnadernas volym och placering utmed omgivande gator ska göras i förhållande till stadsbilden och till den framtida bebyggelsestrukturen liksom den framtida karaktären i området. I planarbetet ska även en ny tvärförbindelse mot Nacka strand studeras.

### **Ärendet**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 20 mars 2013, § 84. Nämnden ansåg att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess och att inleda planarbete för den norra delen av fastigheten Sicklaön 362:2. Nämnden beslutade även att



planenheten ska överväga flexibla planbestämmelser för bostäder och verksamheter. Sedan beslutet om planarbetet fattades har programmet för Centrala Nacka godkänts och därför bedöms det lämpligt att även ta med den södra delen av fastigheten i aktuell detaljplan.

Fastigheten Sicklaön 362:2, som utgör den större delen av projektområdet, finns på adressen Enspännergatan 1 och avgränsas i öster av Jarlabergsvägen, i norr av Lokomobilvägen, i väster av Enspännergatan och Vattentornet och i söder av naturmark. Fastigheten, om cirka 10,2 hektar, är bebyggd med ett kontorshus i fyra våningar med anslutande markparkering och en gräsplätt med planterade fruktträd. Den norra delen av fastigheten utgörs idag av en mindre tallskog.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, med utrymme för aktiva bottenvåningar, i enlighet med översiktsplanens intentioner och detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Projektets mål är att

- uppföra cirka 250 nya lägenheter i flerbostadshus och lösa tillkommande parkeringsbehov på kvartersmark inom fastigheten
- skapa möjligheter för bebyggelse som med sin utformning är väl anpassad till naturvärden, till stadsbilden och till centrala Nackas framtida karaktär
- skapa möjlighet för en ny gata mellan de två kvarteren som är väl anpassad till den nya bebyggelsen och till behov i omgivande planerad bebyggelse

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av exploateren tillika beställaren av detaljplanen. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploateren ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploateren och kommunen.

## **Tidplan**

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017
Genomförande	2017-2019



## Bilagor

Startpromemoria

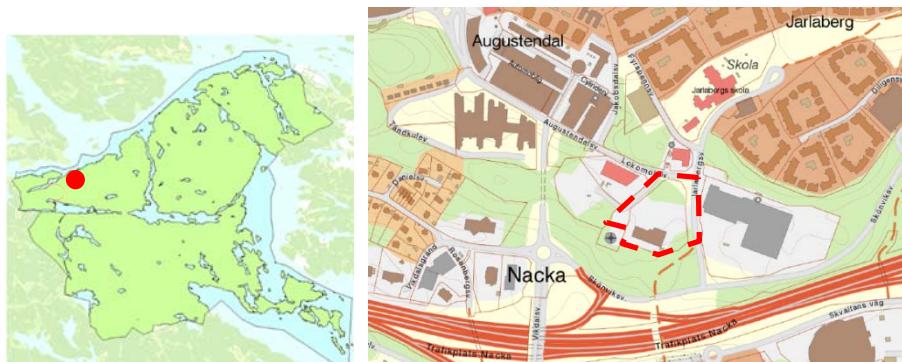
Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandmann  
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

## Översikt Enspännergången – Jarlaberg, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	FÖP för centrala Nacka projektstart, tillstyrkan	2007-02-12	KSSU	
✓	Ändring från FÖP till detaljplaneprogram för centrala Nacka	2013-03-26	KSSU/KS	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Programsamråd	2014-11-12	MSN	Delegationsbeslut
✓	Program, antagande	2015-04-13	KS	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU/KS	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

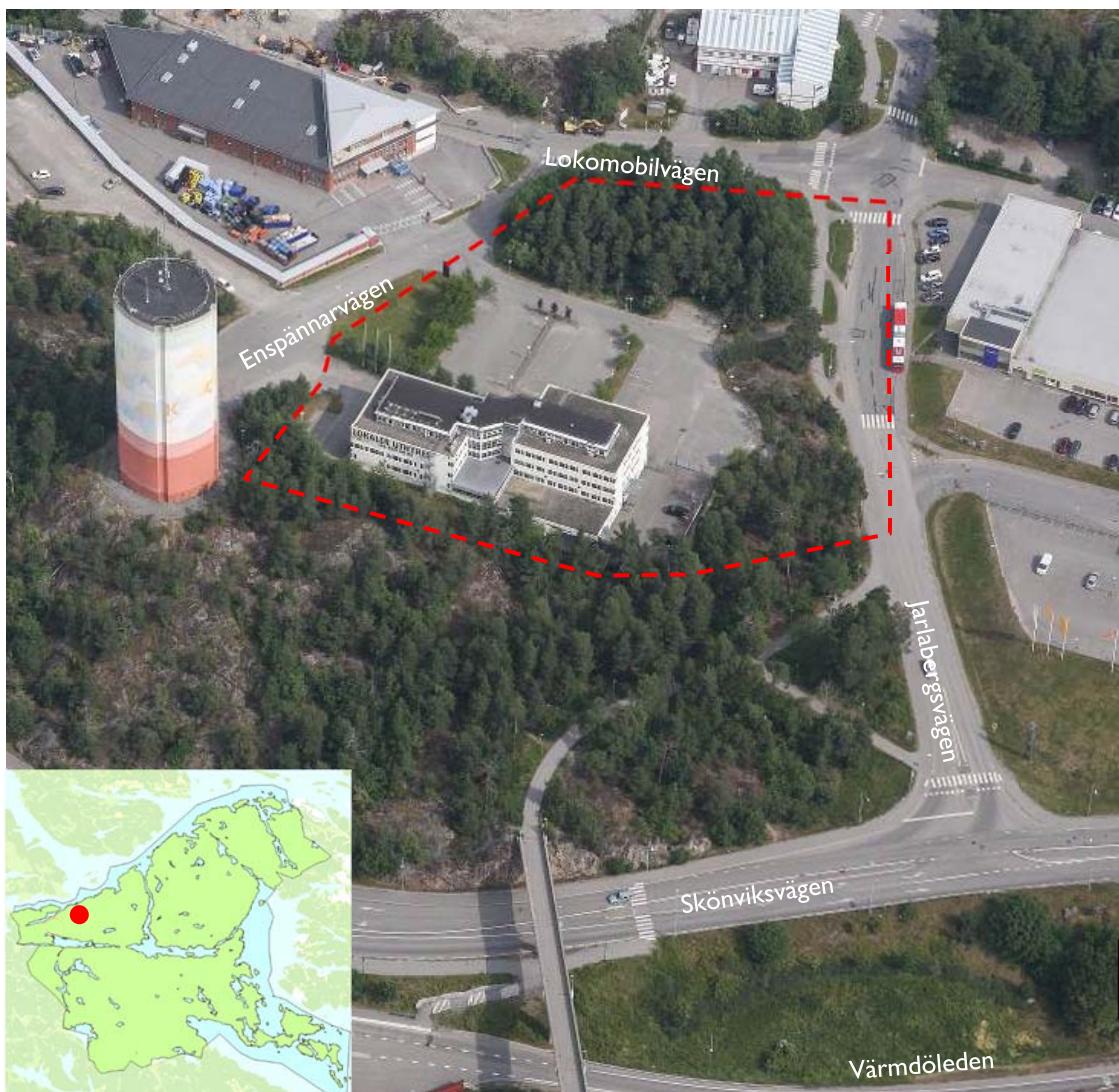


**STARTPROMEMORIA**  
Enspännergången - Jarlaberg

Ingår i NACKA STAD, där  
tunnelbaneavtalet gäller  
Dnr KFKS 2015/18-214  
Projekt 9247

## Enspännergången - Jarlaberg

Stadsbyggnadsprojekt för Enspännergången, Sicklaön 362.2 m.fl, Jarlaberg på västra  
Sicklaön, Nacka kommun



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

**Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

## I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Syftet med detta projekt är att möjliggöra nya bostäder, i enlighet med översiksplanens intentioner om förtäring på västra Sicklaön och i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Fastigheten föreslås få två nya kvarter med flerbostadshus som upplåts med bostadsrätt. Cirka 250 lägenheter bedöms vara möjligt att genomföra inom projektet varav en del av dessa föreslås vara små lägenheter för ungdomar. Lokaler i bottenvåning ska möjliggöras, i vilken omfattning som är realistiskt på denna plats ska studeras i kommande planarbete.

Studier av byggnadernas volym och placering utmed omgivande gator ska göras i förhållande till stadsbilden och till den framtida bebyggelsestrukturen och den framtida karaktären i området. I planarbetet ska även en ny tvärförbindelse mot Nacka strand studeras.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- möjliggöra nya bostäder, med utrymme för aktiva bottenvåningar, i enlighet med översiksplanens intentioner och detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.
- möjliggöra en ny tvärförbindelse mot Nacka strand.

Projektets mål är att

- uppföra cirka 250 nya lägenheter i flerbostadshus och lösa tillkommande parkeringsbehov på kvartersmark inom fastigheten
- skapa möjligheter för bebyggelse som med sin utformning är väl anpassad till naturvärden, till stadsbilden och till centrala Nackas framtida karaktär
- skapa möjlighet för en ny gata mellan de två kvarteren som är väl anpassad till den nya bebyggelsen och till behov i omgivande planerad bebyggelse

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.

Prioriteringen av målområden har gjorts i dialog med fastighetsägaren/exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

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

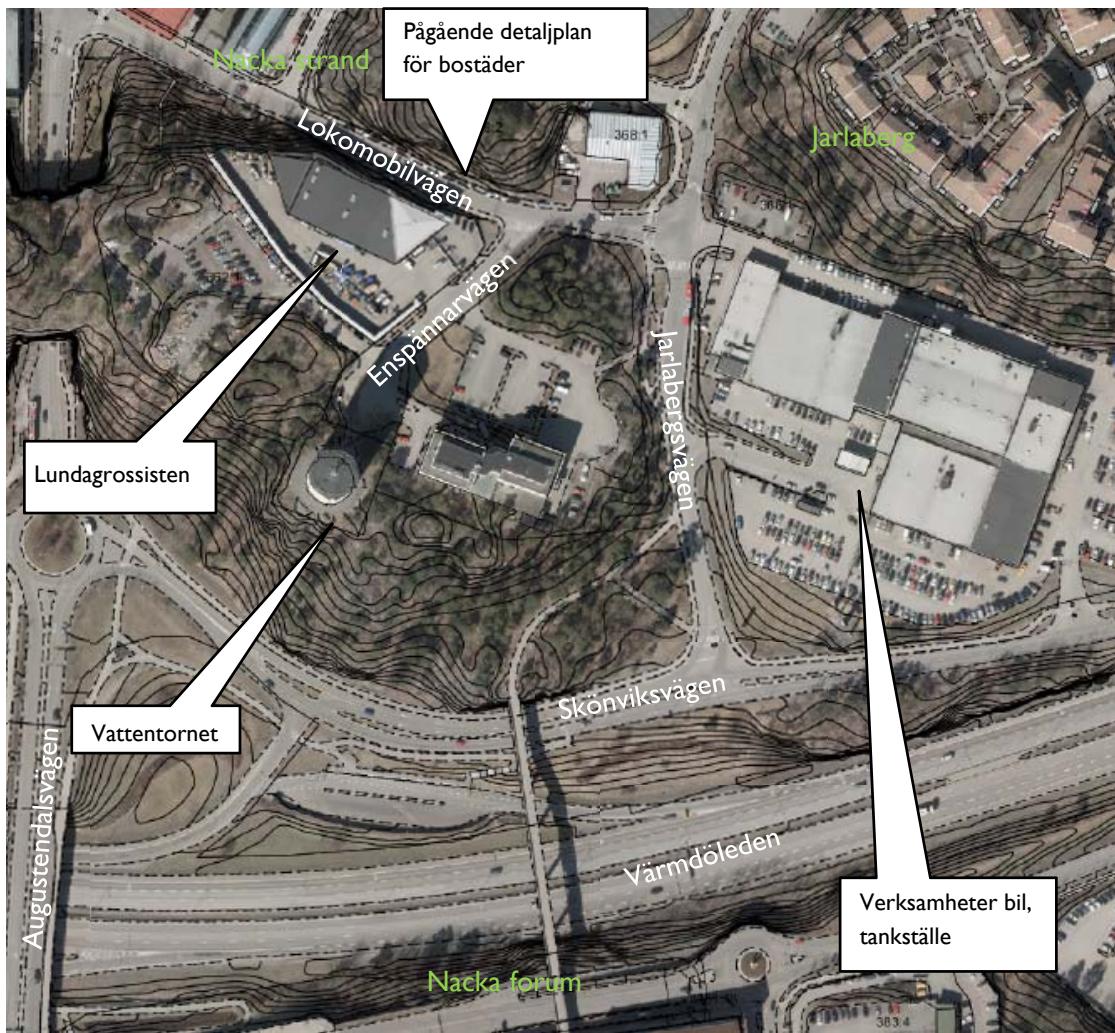
Det aktuella området kommer att hamna i ett nytt sammanhang, Nacka stad utvecklas och tunnelbanan byggs varför stadsbyggnadsfrågorna för resande och för en blandad bebyggelse med mötesplatser bedöms vara viktiga. En annan utmaning är förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering med de topografiska förhållandena som råder på platsen och då

kapaciteten i de befintliga ledningssystemen börjar nå sin gräns. Även att skapa bostäder med god ljudmiljö är en utmaning i detta bullerutsatta läge. Samtidigt som en tät stadsstruktur är motiverad i detta centrala läge finns det brist på grönområden av god kvalitet i närområdet varför detta också är en prioriterad utmaning i projektet.

### 3 Förutsättningar

#### 3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Fastigheten Sicklaön 362:2, som utgör den större delen av projektområdet, finns på adressen Enspännarvägen 1 och avgränsas i öster av Jarlabergsvägen, i norr av Lokomobilvägen, i väster av Enspännarvägen och Vattentornet och i söder av naturmark. Fastigheten är bebyggd med ett kontorshus i fyra våningar med anslutande markparkering och en gräsplätt med planterade fruktträd. Den norra delen av fastigheten utgörs idag av en mindre tallskog. Fastigheten Sicklaön 362:2 har en areal på cirka 10,2 hektar.



Projektets läge och nuvarande förhållanden.

Mellan fastigheten och de omgivande gatorna löper ett smalt stråk av parkmark med gångvägar som bland annat leder ner till den gångbro som korsar Värmdöleden.



Fotot till vänster: Vy mot söder, den befintliga byggnaden och vattentornet i bakgrunden.. Fotot till höger: Vy mot söder, skogsdungen i fastighetens norra del.

Naturområdet i sydöst har dokumenterat höga naturvärden, främst tallar. Ett flertal naturvärdesträd med rödlistade arter finns.



Till vänster: Vy mot söder, parkmarken med gångvägar söder om fastigheten. Till höger: Vy mot norr, den befintliga byggnaden med tallskogen omedelbart utanför.

I nära anslutning till fastigheten finns vattentornet som utgör ett landmärke, tornet är högt beläget, på cirka 58 meters höjd (cirka 20 meter ovanför Skönviksvägen), och väl synligt från långa avstånd.

I intilliggande fastigheter öster om området finns verksamheter på privat mark, såsom bilförsäljning, tankställe och bilbesiktning. Det finns förslag att omvandla verksamhetsområdet, södra Jarlaberg till Nacka strand, till huvudsakligen bostäder med verksamheter i bottenvåningen och ett sammanhängande gatunät (se mer i avsnittet om detaljprogrammet för Centrala Nacka).

Inom gångavstånd finns grundskolor och förskolor i Jarlaberg och i Nacka strand samt gymnasieskolor i Nacka strand. Nacka forum ligger nära med ett stort serviceutbud och busskommunikationer. Buss hållplatser finns även inom gångavstånd i Jarlaberg och Nacka strand. Bussterminal och tunnelbana planeras till Nacka forum med en tunnelbaneuppgång norr om Värmdöleden, troligen på nära avstånd från aktuellt område.

Idag är platsen utsatt för buller, dels trafikbullar från närliggande bussgata på Jarlabergsvägen och trafikbullerregn från den starkt trafikerade Värmdöleden, dels troligen

industribuller och eventuellt lukt från närliggande verksamheter, exempelvis från lackeringsverkstaden.

Skönviksvägen som går på en lägre nivå söder om fastigheten är sekundär transportled för farligt gods och Värmdöleden är primär transportled för farligt gods.

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Ledningsnätets kapacitet för dagvatten är dock begränsad.

Idag hanteras avfall genom bottentömmande behållare.

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Projektet föreslås omfatta fastigheten Sicklaön 362:2 som ägs av JM AB och eventuellt en bit kommunal mark i anslutning till fastigheten.

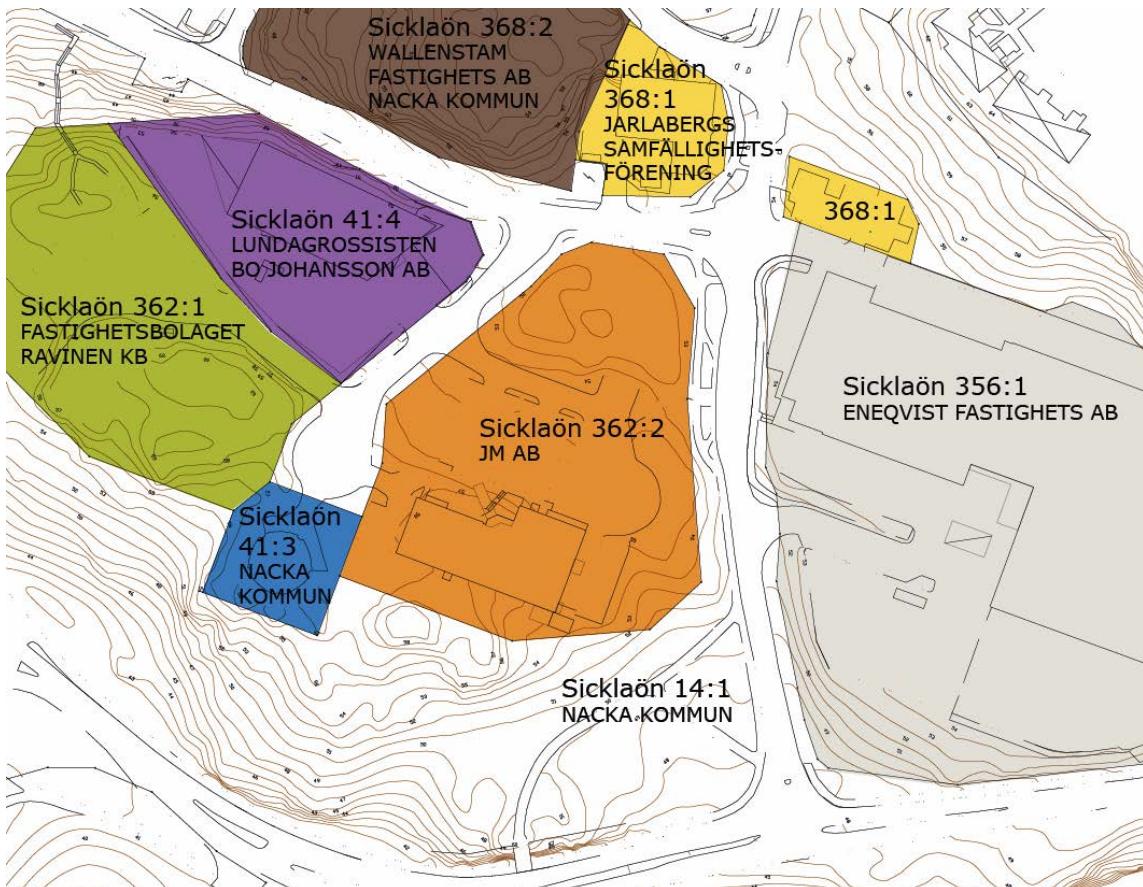
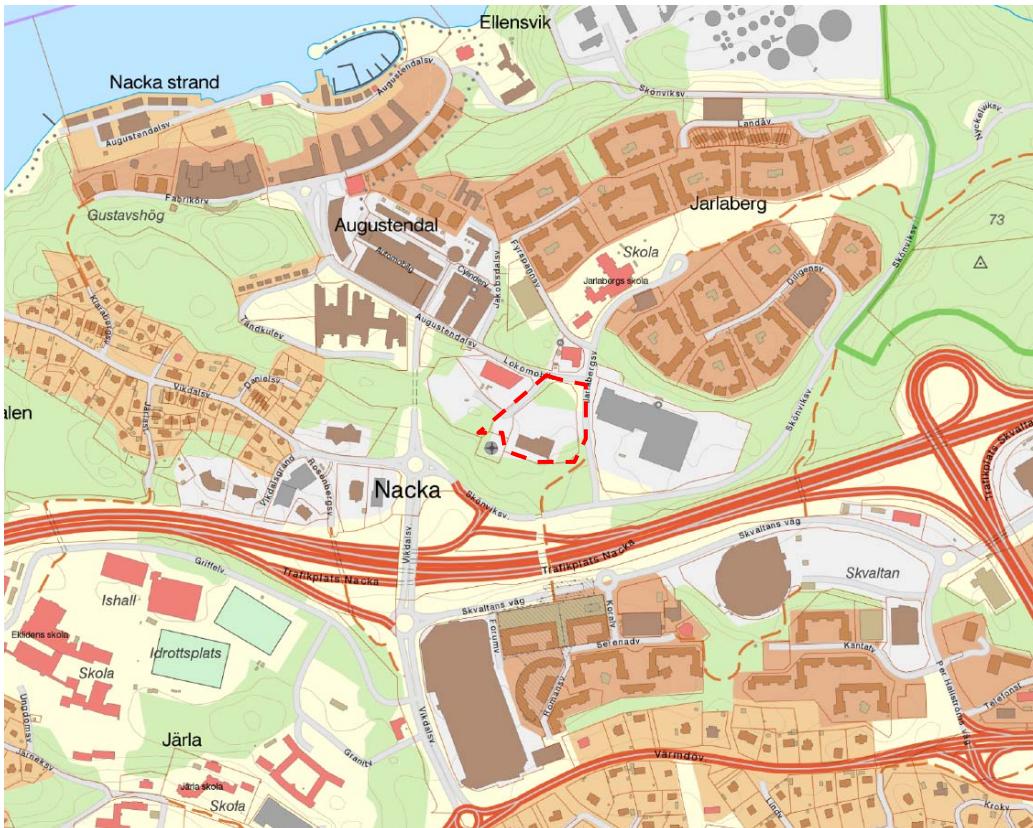


Bild över markägoförhållanden i området.



Detaljplanens preliminära avgränsning.

### 3.3 Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad

Nacka stad har sju fundamenta som alltid ska styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad.

De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från

Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

### 3.4 Sökandes förslag

Fastighetsägaren JM föreslår att två kvarter med huvudsakligen bostäder möjliggörs och uppläts med bostadsrätter. En del av bebyggelsen föreslås vara små lägenheter till ungdomar. Antalet lägenheter i förslaget uppskattas vara cirka 250 stycken.

I tidigare skisser från 2012, innan planprogrammet för centrala Nacka hade tagits fram, har ett bebyggelseförslag redovisats som på några punkter skiljer sig från planprogrammet. Förslaget redovisade en markanvändning med bostäder i 4-8 våningar. Den föreslagna bebyggelsen med två halvöppna kvarter var anpassad till befintliga terrängförhållanden och anslöt till gata med förgårdsmark, ibland med en nivåskillnad av behållen bergsterräng mot omgivande gator. Förslaget redovisade en gatukoppling mellan kvarteren, men inte en

genomgående tvärgata ut till Jarlabergsvägen utan med en angöring till det södra kvarteret via gården. Till skillnad mot planprogrammet som föreslår en gatustruktur med bostadskvarter söder om JM:s fastighet, har bebyggelseförslaget förutsatt att den branta naturmarken i söder bevaras och utvecklas till en mer parklik karaktär.

Förfatningen ska studeras vidare med hänsyn till nya förutsättningar såsom Fundamenta och programmet för Centrala Nacka (se vidare i avsnitt 3.5.2 *Gällande program*) samt med hänsyn till kommande stadsbild och naturvärden.

### 3.5 Historik

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 mars 2013, § 84, det lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess och att inleda planarbete för den norra delen av fastigheten Sicklaön 362:2. Nämnden beslutade även att planenheten ska överväga flexibla planbestämmelser för bostäder och verksamheter.

Sedan beslutet om planarbetet fattades har programmet för Centrala Nacka godkänts och därför bedöms det lämpligt att även ta med den södra delen av fastigheten i aktuell detaljplan.

## 3.6 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### 3.6.1 Översiksplan 2012

Översiksplanen pekar ut området Nacka Strand-Jarlaberg som tät stadsbebyggelse där förtätning med bostäder planeras. Området uppges idag till största delen innehålla kontor och flerbostadshus och det finns ett flertal bostadsnära grönytor och natur med rekreativa värden. I området kring Jarlaberg och Nacka Strand finns det enligt översiksplanen svaga samband i grönstrukturen mellan de mer sammanhållna grönområdena Ryssbergen och Nyckelviken, vilket bör beaktas i planeringen. Inga framtida behov av service eller infrastruktur, såsom förskoleplatser, pekas ut.

I närområdet planeras det för stora förändringar, både i samband med planeringen av Centrala Nacka och planeringen av Nacka Strand. Projektområdet har således ett mycket strategiskt läge i den tätta och blandade staden som översiksplanen beskriver för västra Sicklaön.

Det aktuella området ligger inom det område på västra Sicklaön, som också kallas Nacka stad. År 2014 slöt kommunen den så kallade tunnelbaneöverenskommelsen med staten, Stockholms läns landsting och ett antal andra kommuner i Stockholmsområdet. Enligt uppgörelsen har Nacka kommun förbundit sig en utbyggnad om totalt 13500 bostäder till 2030 som en följd av tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

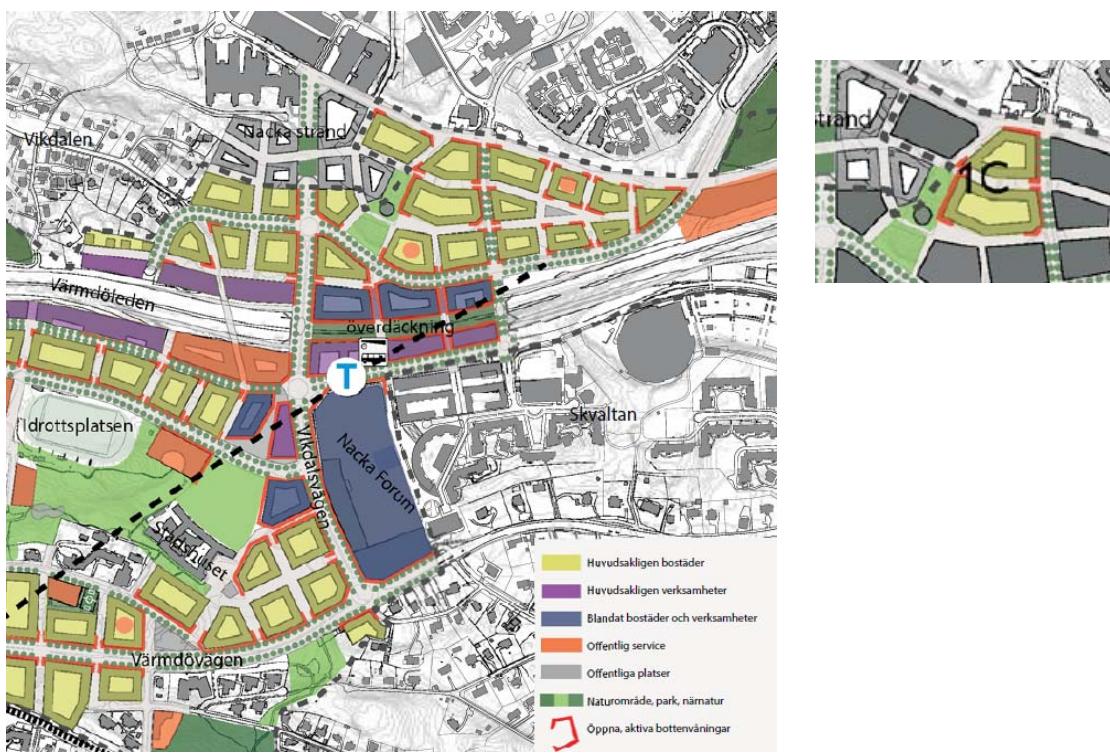
### 3.6.2 Gällande program

Det aktuella området ligger inom programområdet för Centrala Nacka (kommunstyrelsen godkände detaljplaneprogrammet den 13 april 2015). Detaljplaneprogrammet syftar att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Detaljplaneprogrammet utgår från visionen ”nära och nyskapande”, Fundamenta och är en del i genomförandet av översiksplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Programmet tar ett helhetsgrepp om den framtida



stadsutvecklingen och ska underlätta för arbetet med kommande detaljplaner. Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum. Centrala Nacka ska också vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

I programmet föreslås området ingå i en kvartersstruktur med i huvudsak bostäder och med öppna aktiva bottenvåningar längs med huvudstråk och parkrum. Området kring vattentornet föreslås sparas som parkmark. Värmdöleden, strax söder om detaljplaneområdet, föreslås däckas över med bostäder och verksamheter. Detaljplaneområdet pekas ut som en första etapp (utbyggnad till år 2020) i utbyggnaden av Centrala Nacka: ”Området utgörs av två kvarter i privat ägo i anslutning till vattentornet. Ett positivt planbesked för bostäder finns för det ena kvarteret. Det andra kvarteret är bebyggt med en kontorsbyggnad som skulle kunna ersättas med bostäder.”



Utsnitt ur detaljplaneprogramförslag för Centrala Nacka.

I detaljplaneprogrammet sammanfattas principer för den nya bebyggelsen:

- ”Bygg tätt för en levande stad.”
- Fasadlängderna och kvarteren bör brytas upp och hålla en måttlig skala.
- Gestaltningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form.
- Hushöjden ska huvudsakligen vara 5-6 våningar. Men det kan finnas inslag av bebyggelse där hushöjderna varierar betydligt mer, till exempel intill Värmdöleden.
- Nya byggnader ska placeras i gatulinjen och inte friliggande. Mötet med gatulinjen bör varieras i form med burspråk och indragningar. Om sockeln avslutas i rätt höjd skapas informella sittplatser.



- Bottenvåningar mot gator och platser bör ges en rumshöjd så att det är möjligt att inreda till verksamheter i lokalen.
- Byggnader och gator ska placeras med utgångspunkt i områdets terräng. Där det krävs ska markens höjder tas upp av souterrängvåningar.
- På en gata där befintligt och nytt möts ska utformning ske så att de samspelar, utan att de för den delen behöver likna varandra.
- Ett antal stråk/gator och platser har under planeringsarbetets gång identifierats som särskilt lämpliga för butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Dessa har markerats på programkartan (här ingår bebyggelse i detta projekt).
- För att skapa rörelser och liv i gatumiljön ska entréer i huvudsak vändas ut mot gatan.
- Nya byggnader ska bidra till att rama in och levandegöra stadsrummet genom socklevåningar med bland annat lokaler i ett eller två plan. Lokaltypen kan variera beroende på gatans utformning och hierarki.
- Större markparkeringar ska undvikas.”

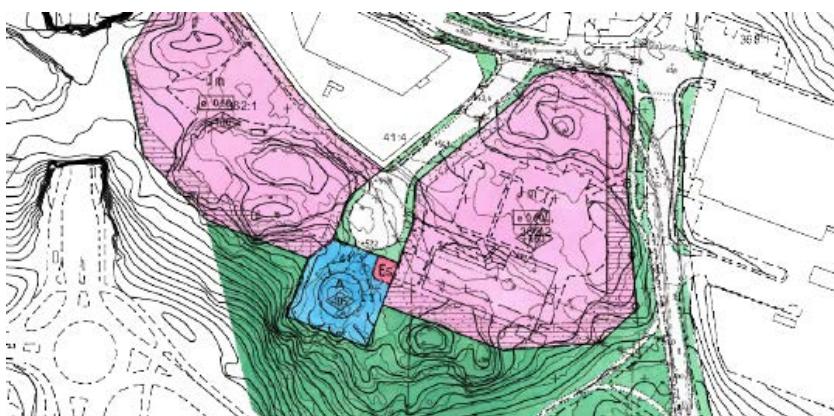
Fastigheten ligger även i anslutning till programområdet för Nacka Strand (antaget av kommunstyrelsen den 2 juni 2014) som syftar till att få en mer levande och blandad stadsdel genom att bland annat pröva en ökad andel bostäder.

### 3.6.3 Riksintressen

Området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset omfattar främst farledsmiljön.

### 3.6.4 Gällande detaljplaner

Gällande plan är Stadsplan 321 från 1982. Gällande markanvändning är småindustri som inte får vara störande för omgivningen. Byggnadshöjden regleras till maximalt +68,0 meter över grundkartans nollplan. Byggrätten regleras till att den sammanlagda våningsytan inom tomtens inte får uppgå till mer än 0,8 gånger tomtytan, det vill säga drygt 8000 kvadratmeter. Fastigheten omfattas av utfartsförbud mot Jarlabergsvägen och Lokomobilvägen.



Stadsplan 321 från 1982 (inklippt på primärkartan).

## 4 Om projektet

Anledningen till att detta projekt behöver utgöra ett stadsbyggnadsprojekt är att planområdet är beläget inom västra Sicklaön där exploaterören ska lämna exploateringsbidrag till tunnelbanan, vilket måste hanteras genom ett exploateringsavtal. Men även den befintliga infrastrukturen som kan komma att påverkas liksom utbyggnad av en ny gata.

### 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Bebyggelsen i förhållande till övrig ny planerad bebyggelse och ny gatustruktur och markhöjder som planeras i samband med genomförandet av detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.
- Placering, volym och gestaltning av tillkommande bebyggelse med hänsyn till stadsbild (bebyggelsen kommer att vara synlig från långt håll och ligger nära landmärket vattentornet).
- Ingreppen i terrängen med hänsyn till naturvärden, värdefull vegetation och träd samt grönskans eventuella funktion som spridningssamband. Inmätning av träd samt skyddsåtgärder vid planläggningen kan komma att bli aktuellt.
- Markanvändningen, möjligheterna att planlägga för en flexibel markanvändning av bostäder och verksamheter, enligt synpunkt i planbeskedet.
- Trafikflöden, trafikbuller och eventuellt industribuller samt hur en god boendemiljö kan uppnås. Möjligheten till enkelsidiga små lägenheter i en del av kvarteren ska studeras med hänsyn till ljudmiljön.
- Angörings- och parkeringslösningar. En tidig vägprojektering ska göras för att utröna lutningar och höjder på befintliga och tillkommande vägar. En parkeringsutredning ska göras för att reda ut behovet för bostäder och eventuella verksamheter.
- Hantering av dagvatten inom fastigheten. Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten men ledningsnätets kapacitet är begränsad.
- Om befintliga anslutningar till vatten och avlopp räcker.
- Eventuella behov av riskavstånd till vattentornet samt andra riskfrågor i och med att projektområdet i dag ligger i ett verksamhetsområde.
- Barnkonsekvenser och barns perspektiv ska uppmärksamas i planarbetet. I detta projekt kan det handla om att anordna säkra och trygga vägar till viktiga målpunkter såsom skola och lekplatser. Det kan också handla om att säkra en hälsosam boendemiljö med avseende på exempelvis buller samt miljö- och riskfrågor. Barns tillgång till lek- och rekreation är också viktigt, det bör både finnas omedelbara möjligheter till lek nära hemmet och till större ytor för idrott, lek och rekreation i närområdet.
- Skönviksvägen är en sekundär transportled för farligt gods. Även om vägen i framtiden kan komma att klassas om i och med omvandlingen av den före detta oljehamnen, Bergs gård, måste riskfrågan undersökas.

- Angöringslösning för sophämtningsfordon och lastning för eventuella verksamheter. Utformning av avfallssystem för att minska fraktionerna mat- och restavfall. Idag hanteras avfall genom bottentömmande behållare.

## 4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms medföra åtgärder på kommunal mark. Gatorna kring fastigheten kan behöva anpassas till gatusystemet som planeras i programmet för Centrala Nacka.

Fastighetsbildningsåtgärder kan komma att krävas för projektets genomförande.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanearbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom ny allmän gata och anpassningar av befintliga allmänna anläggningar i omgivningen samt nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploateringen och kommunen, se vidare nedan.

### 5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningarna och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförande beskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

För åtgärder inom allmänplats till följd av programmet för Centrala Nacka får en särskild kostnadsfördelning mellan kommunen och exploateringen upprättas. Omfattningen av detta utreds vidare under planarbetet.

### 5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och bygga stad. Exploatörerna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

### 5.3 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploateringen kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

## 5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Hur stor andel av åtgärderna inom allmänplats till följd av programmet för Centrala Nacka som ska belasta detta projekt ska utredas under planarbetet.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017

Genomförande 2017-2019

## 7 Arbetssätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under planenhetens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandmann  
Projektledare, exploatering



2015-07-01

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2014/905-214  
Projekt 9252

Ingår i NACKA STAD,  
där tunnelbaneavtalet gäller

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Furuvägen-Finntorp, projekt 9252**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med projektet är att kunna komplettera kvarteret Furuvägen-Helgesons väg- Värmdövägen i Finntorp med nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtäring på västra Sicklaön. Enligt sökandes förslag föreslås kvarteret kompletteras med två nya flerbostadshus i 4-5 våningar med 35-40 lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Noggranna studier av omfattning och skala av den nya bostadsbebyggelsen och tillhörande parkering samt anpassning till kulturmiljö och naturvärden behöver göras i kommande planarbete. Hänsyn ska tas och dialog föras med befintliga boende och verksamma i närområdet.

### **Ärendet**

Kvarteret är beläget i Finntorp mellan trafikstråken Värmdövägen och Värmdöleden. Fastigheten Sicklaön 125:3 som ägs av Diligentia Bostäder AB begränsas av Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen. Bebyggelsen som är grupperad kring en kuperad gård med stora träd utgörs av två lamellhus i tre våningar och tre stjärnhus i fem våningar. I lamellhusens finns lokaler för verksamheter. Boendeparkering finns som markparkering inom kvarteret.



Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön

Exploatören föreslår upprättande av två nya flerbostadshus som planeras upplåtas med hyresrätt på fastighetens norra del på mark som idag omfattas av parkering samt parklik bostadsgård. Förslaget innehåller cirka 35-40 lägenheter. Utformningen är tänkt att fungera som en länk mellan de befintliga lägre lamellhusen och de högre befintliga stjärnhusen inom kvarteret. De parkeringsplatser som försvisser i och med sökandes förslag bör ersättas och inga tillkommande markparkeringar anläggas.

Ett positivt planbesked beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 april 2013, § 121 där det framgick att en förtätning är lämplig att pröva. I beslutet redogjordes för svårigheterna med att uppföra två nya flerbostadshus enligt sökandes förslag, men att det åtminstone är rimligt att pröva möjligheten att komplettera med ett hus. Exploatören har därefter sänkt exploateringsgraden.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av exploateraren tillika beställaren av detaljplanen. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploateraren och kommunen.

## **Tidplan**

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 3, 2017
Laga kraft	kvartal 4, 2017
Genomförande	2017-2019

## **Bilagor**

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

## Översikt Furuvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Explateringsavtal, 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	

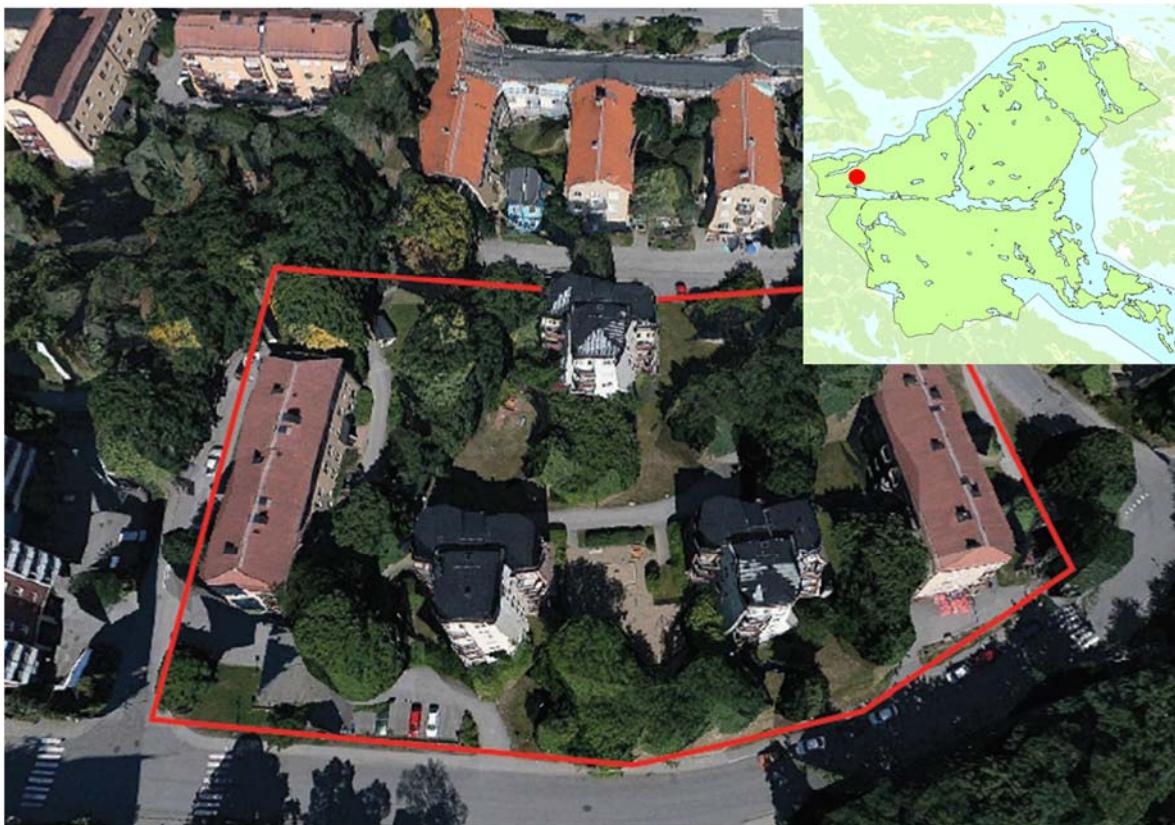


STARTPROMEMORIA  
Furuvägen-Finntorp

Ingår i NACKA STAD, där  
tunnelbaneavtalet gäller  
Dnr KFKS 2014/905-214  
Projekt 9252

## Furuvägen-Finntorp

Stadsbyggnadsprojekt för Furuvägen-Helgesons väg, Sicklaön 125:3, Finntorp på västra Sicklaön, Nacka kommun



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

**Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

## I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön, där projektet ingår. Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med detaljplanen är att kunna komplettera kvarteret Furuvägen-Helgessons väg- Gamla Värmdövägen i Finntorp med nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Enligt sökandes förslag föreslås kvarteret kompletteras med två nya flerbostadshus i 4-5 våningar och bostäderna upplåtas med hyresrätt. Noggranna studier av omfattning och skala av den nya bostadsbebyggelsen och tillhörande parkering samt anpassning till kulturmiljö och naturvärden behöver göras i kommande planarbete. Hänsyn ska tas och dialog föras med befintliga boende och verksamma i närområdet. En justering av förslaget kommer därefter behöva göras.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- möjliggöra nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön

Projektets mål är att

- komplettera kvarteret Furuvägen - Helgessons väg - Gamla Värmdövägen i Finntorp med fler bostäder
- nya bostäder och parkeringar placeras och utformas med hänsyn till områdets kulturmiljö och bebyggelsestruktur, naturvärden och med hänsyn till boende och verksamma
- lösa parkeringsbehovet på kvartersmark inom fastigheten

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

Prioriteringen av målområden har gjorts i dialog med exploateren och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För stadsbygnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Använda och utveckla gröna tjänster
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En levande kulturmiljö

Andelen hårdgjord mark behöver minimeras då svårigheter finns att hantera dagvatten vid kraftiga regn. Samtidigt kan en förtätad stadsmiljö med fler bostäder innehålla en effektiv användning av marken i Nacka kommun. Hänsyn behöver tas till områdets värdefulla kulturmiljöer och naturvärden i form av miljöskapande och ekologiskt viktiga träd.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Kvarteret mellan Furuvägen, Helgesons väg och Gamla Värmdövägen omfattas av fastigheten Sicklaön 125:3, som ägs av Diligentia Bostäder AB. Kvarteret är beläget i Finntorp mellan trafikstråken Värmdövägen och Värmdöleden på västra Sicklaön. Fastigheten är cirka 0,88 ha och bebyggd med fem flerbostadshus, varav två är lamellhus och tre är stjärnhus. Husen är 3-5 våningar höga och formar sig kring en kuperad gård. På fastighetens östra del står flera äldre tallar och längs den norra gränsen, samt på gården mitt, står flera ekar. Boendeparkering finns längs med den norra gränsen av kvarteret samt i kvarterets sydvästra hörn, totalt cirka 33 parkeringsplatser. På de två lamellhusens södra kortsidor finns lokaler för verksamhet i bottenvåningen.

Väster om kvarteret ligger ett flerbostadshus som också ägs av Diligentia Bostäder AB. Norr om fastigheten ligger ett äldreboende i 3 våningar samt kommunalägd parkmark. I söder finns mark tillhörande Nacka församling och i öster ligger Tallidens förskola. Den aktuella fastigheten är nära belägen Finntorps centrum där goda kollektivtrafikförbindelser finns.

Området är anslutet till kommunalt verksamhetområde för vatten, spill och dagvatten. Ledningsnätets kapacitet för dagvatten är dock begränsad. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. I och med förtätning bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledningar ses över.

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Fastigheten avgränsas av Furuvägen i norr och väst, Värmdövägen i söder och Helgesons väg i öst.

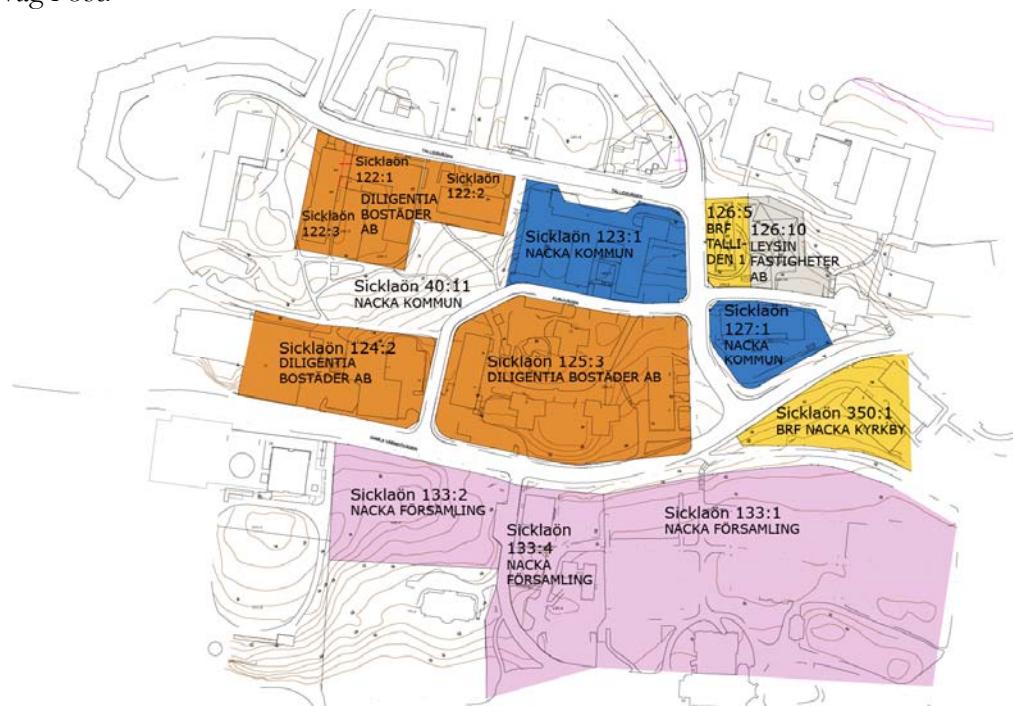


Bild över markägoförhållanden i området.



Fastighetsgräns för Sicklaön 125:3 som även utgör detaljplanens preliminära avgränsning.

### 3.3 Fundamenta

Nacka stad har sju fundamenta. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

Fundamenta ska alltid styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad.

### 3.4 Sökandes förslag

Fastighetsägaren föreslår upprättande av två nya flerbostadshus som planeras upplåtas med hyresrätt på fastighetens norra del. Marken omfattas idag av boendeparkering samt grönområde. Totalt antal tillkommande lägenheter är i förslaget är cirka 35-40 stycken.

För de två flerbostadshusen föreslås en lägre del uppförd i 4 våningar samt en högre del i 5 våningar. Utformningen är tänkt att fungera som en länk mellan de befintliga lägre lamellhusen och de högre befintliga stjärnhusen inom kvarteret. Parkeringsplatser för de tillkommande bostäderna föreslås på fastighetens södra del mot Gamla Värmdövägen samt mellan de föreslagna bostadshusen. Vidare föreslår sökande en upprustning av den befintliga lekplatsen inom fastigheten.

### 3.5 Historik

Ett positivt planbesked beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 april 2013, § 121 där det framgick att en förtätning av kvarteret i fråga är lämplig att pröva.

I beslutet redogjordes för svårigheterna med att uppföra två nya flerbostadshus enligt sökandes förslag, men att det åtminstone är rimligt att pröva möjligheten att komplettera med ett hus. Fastighetsägaren har efter beslutet bearbetat det ursprungliga förslaget och föreslår nu en lägre exploateringsgrad än det ursprungliga förslaget, samt en omformning och omlokalisering av de föreslagna komplementbyggnaderna.



## 3.6 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### 3.6.1 Översiksplan 2012

Kvarteret ligger inom det område på västra Sicklaön, som kallas Nacka stad, och pekas ut som förtätningssområde i Nackas översiksplan 2012. För Alphyddan och Finntorp specifikt anges det vara lämpligt att förtäta i vissa delar och att ytterligare cirka 400 bostäder bör kunna tillkomma genom förtätning till 2030. Det anges även att området innehåller bostadsnära grönytor av betydelse.

### 3.6.2 Detaljplaneprogram för Finntorp

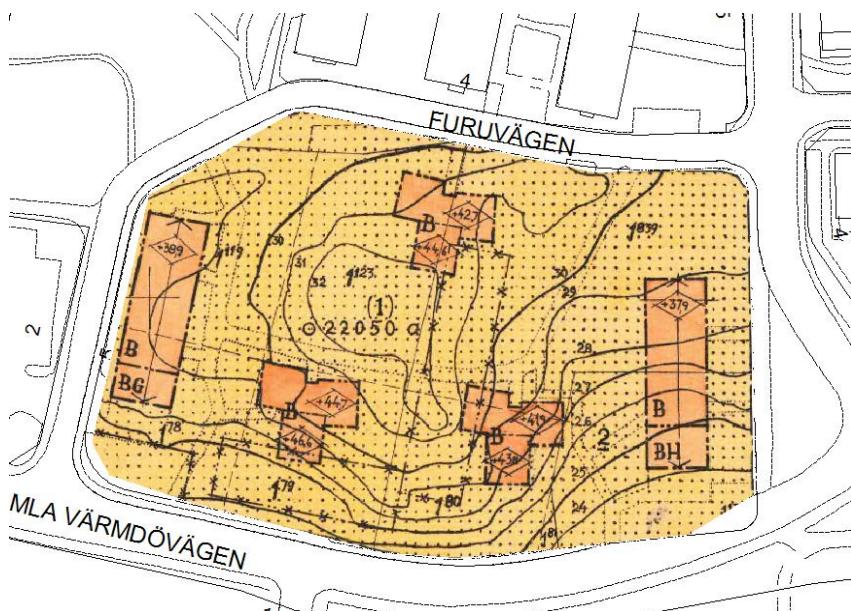
I det detaljplaneprogram för Finntorp som fastställdes 2006 utpekas ett antal områden lämpliga för förtäning, men där ingår inte det aktuella kvarteret. Enligt programmet kan dock mindre kompletteringar prövas inom övriga delar av Finntorp, såvida parkering kan lösas inom kvartersmark.

### 3.6.3 Kulturhistoriska intressen

I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 lyfts Talliden-Finntorp fram som en särskilt värdefull kulturmiljö med ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Området beskrivs utgöra en god representant för 1950-talets folkhemsarkitektur. Karaktäristiskt för 1950-talsbebyggelsen i området är bland annat den terränganpassade planeringen, variationen i byggnadstyper och våningsantal samt strävan i att skapa grannskapskänsla inom kvarteren. Programmet föreskriver att förhållandet mellan bebyggelse, naturmark och grönytor i området bevaras samt att strukturen med terränganpassade hus bibehålls. Vidare framhålls att ytterligare förtäning och hårdgjorda ytor för parkering bör undvikas.

### 3.6.4 Gällande detaljplaner

Gällande plan för Sicklaön 125:3 är stadsplan (Spl 4) från 1954. Planen reglerar bebyggelsen till den nu befintliga och byggrätten är fylld. Planen tillåter bostäder och inom ett mindre område möjliggörs garage och handel i bottenvåningen.



Gällande plan, Spl 4.

## 4 Om planprojektet

Detaljplaneförslaget strider inte mot översiksplanen och bedöms vidare inte innehåra någon betydande miljöpåverkan. Planenheten föreslår att upprättande av förslag till detaljplan prövas med standardförfarande och att avtal tecknas med exploateren om plankostnaderna.

### 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiksplanen och vidare bedöms det inte innehåra någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Med hänvisning till kulturmiljöprogrammet måste komplementbyggnader placeras med stor hänsyn till både rumsbildning och befintliga byggnaders placering och proportioner. *Exakt placering* av tillkommande bebyggelse ska därför utredas vidare. Byggnadsantikvarisk kompetens ska finnas i projektet.
- Förslaget kommer påverka *vegetationsbild och terräng*. Den tillkommande bebyggelsens arkitektoniska kvalitet, placering och skala måste noggrant studeras för att ingreppen i terrängen ska minimeras. Bedömning av enskilda *värdefulla träd* måste vidare göras.
- Förtätningen kommer att påverka gårdenas utformning beroende på placering och utformning. *Insyn och ljusförhållanden* för närliggande hus måste noggrant studeras.
- Komplementbebyggelsens *skala och volym* måste noggrant studeras och avvägas mot den befintliga bebyggelsens kvalitéer och närmiljöns värden. Förekomsten av två olika hustyper öppnar för en tredje sort eller för en syntes av de båda.
- De *parkeringsplatser* som försvinner i och med sökandes förslag måste ersättas och kompletteras, vidare måste parkering för de nya bostäderna tillkomma. *Exakt antal platser och placering* behöver utredas ytterligare i planarbetet. Inga tillkommande markparkeringar bör anläggas. Med tanke på omfattningen på förtätningen ska underjordiskt parkeringsgarage inom fastigheten utredas med hänsyn till platsens kultur- och naturvärden, boendemiljön och behovet av lokal dagvattenhantering. Diligentia har erfarenhet av bilpoolslösningar vilket kan vara aktuellt att tillämpa i projektet. Det finns även möjlighet att titta på en parkeringslösning som behandlar ett större område.
- Idag har området kärlhämtning. Man bör i det fortsatta arbetet se över möjligheten att ställa om hela området till maskinellt insamlingssystem för mat- och restavfall. De tillkommande byggnaderna ska planeras för maskinella avfallssystem för mat- och restavfall.
- Angöringslösning för sophämtningsfordon.

## 4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några större åtgärder på kommunal mark. Fastighetsreglering i mindre omfattning kan bli aktuellt för fastighetens sydöstra del i syfte att reglera allmän platsmark (del av Gamla Värmdövägen).

Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatören tillika beställaren av detaljplanen. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

### 5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningarna och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförande beskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

### 5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och bygga stad. Exploatörerna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

### 5.3 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploatören kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

### 5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Bedömningen är att projektet med nuvarande omfattning inte medföra några kostnader för kommunen.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 3, 2017
Laga kraft	kvartal 4, 2017

Genomförande 2017-2019

## 7 Arbetssätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, exploatering

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/23-214  
Projekt 9249

Ingår i NACKA STAD,  
där tunnelbaneavtalet gäller

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Fingerörtsvägen-Ekudden, projekt 9249**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportssystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med projektet är att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med nya bostäder cirka 30-40 lägenheter. Fastigheten är lokaliserad i anslutning till Fingerörtsvägen, i närheten av Järlaleden. Området är planlagt för bostäder och utgörs idag av trafik- och parkeringsytor samt grönytor. Inför kommande planarbete ska utformning och gestaltning av tillkommande bebyggelse studeras vidare liksom parkeringslösningen för fastigheten. En viktig förutsättning i projektet är den pågående planeringen av tunnelbanans utbyggnad.

### **Ärendet**

Ett positivt planbesked för Sicklaön 143:1 beslutades på delegation av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 juni 2011.

Fastigheten på Sicklaön 143:1 är lokaliserad i anslutning till Fingerörtsvägen, i närhet av Järlaleden. Fastighetsägare är bostadsrättsföreningen Sicklaöarna, genom avtal mellan tidigare fastighetsägaren Vasakronan och bostadsrättsföreningen gavs Vasakronan möjlighet



att återköpa del av fastigheten. Vasakronan har i sin tur tecknat avtal med Besqab som innebär att Besqab driver projektet och övertar byggrätten vid antagen detaljplan.

Projektets övergripande syfte är att:

- komplettera fastigheten Sicklaön 143:1 med flerbostadshus och lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov, i enlighet med översiktplanens intentioner
- utforma den nya bebyggelsen med hänsyn till planerade eventuella stationsentréer till tunnelbanan och till platsens karaktär och befintliga boende

Gestaltningen av platsen är viktig på grund av dess centrala läge samt den planerade tunnelbanan. Det är viktigt att kommande hus har höga arkitektoniska kvaliteter och gestaltas med stor omsorg, inte bara i förhållande till befintlig bebyggelse utan även med tanke på att planområdet i och med framtida tunnelbana kommer att innehålla en väldigt central lokalisering.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanearbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploateren och kommunen.

## **Tidplan**

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 1, 2017
Laga kraft	kvartal 2, 2017
Genomförande	2017-2019

## **Bilagor**

Startpromemoria

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan



Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandmann  
Projektledare, exploatering

## Översikt Fingerörtsvägen-Ekudden, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Explateringsavtal, 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	

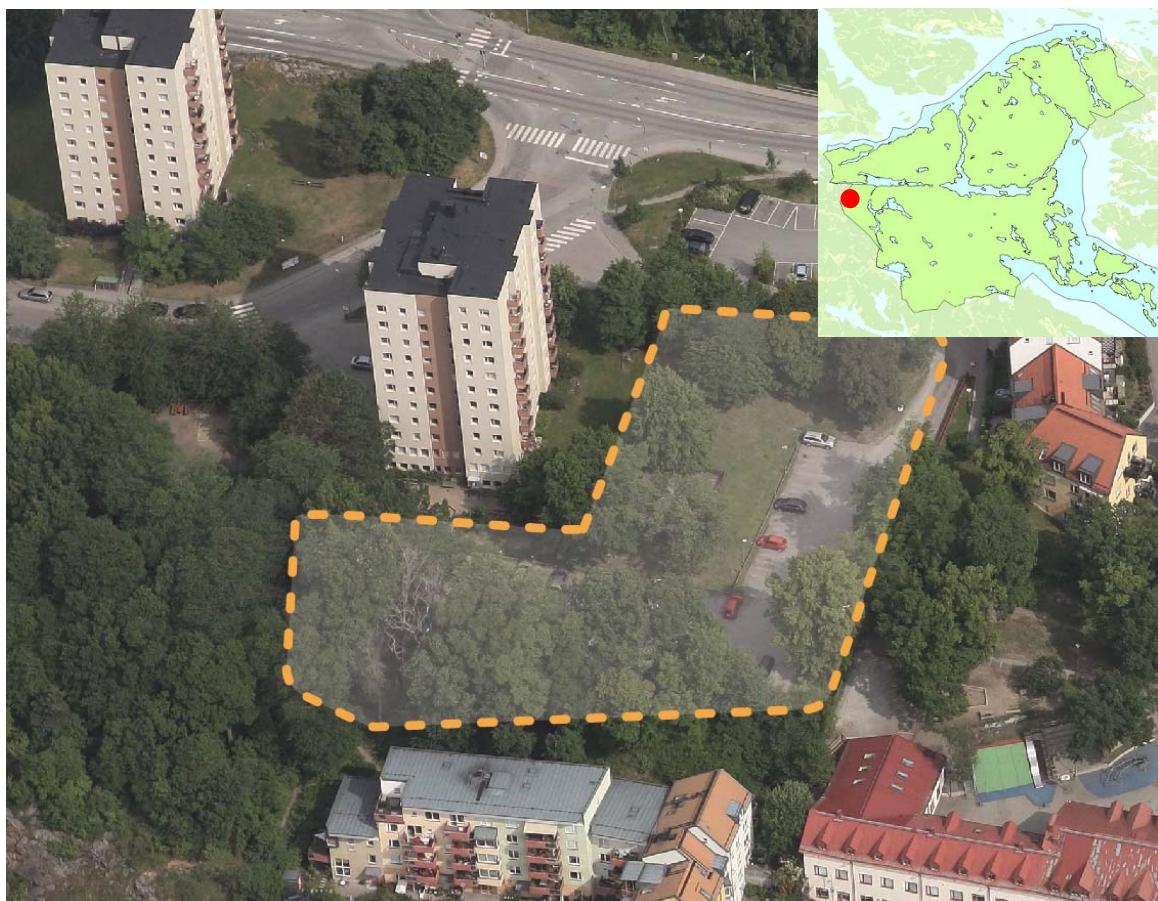


**STARTPROMEMORIA**  
**Fingerörtsvägen-Ekudden**

Ingår i NACKA STAD, där  
tunnelbaneavtalet gäller  
Dnr KFKS 2015/23-214  
Projekt 9249

## **Fingerörtsvägen-Ekudden**

Stadsbyggnadsprojekt för Fingerörtsvägen, Sicklaön 143:1, Ekudden på västra Sicklaön,  
Nacka kommun



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

**Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

## I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Syftet med projektet är att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med nya bostäder cirka 30-40 lägenheter. Fastigheten är lokaliserad i anslutning till Fingerörtsvägen, i närhet av Järlaleden. Området är planlagt för bostäder och utgörs idag av trafik- och parkeringsytor samt grönytor. Inför kommande planarbete ska utformning och gestaltning av tillkommande bebyggelse studeras vidare samt parkeringslösning för fastigheten. En viktig förutsättning i projektet är den pågående planeringen av tunnelbanans utbyggnad med ett föreslaget stationsläge i Ekudden. I Nacka kommuns översiksplan 2012 anges Ekuddens framtida utveckling vara mot en mer tät stadsbebyggelse.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- komplettera fastigheten Sicklaön 143:1 med flerbostadshus och lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov, i enlighet med översiktplanens intentioner
- utforma den nya bebyggelsen med hänsyn till planerade eventuella stationsentréer till tunnelbanan och till platsens karaktär och befintliga boende

Projektets mål är att

- uppföra ett eller flera flerbostadshus med i huvudsak mindre lägenheter upplåtna som bostadsrätter
- bebyggelsen ska fungera ihop med befintlig bebyggelse, både Järla sjös småskaliga bebyggelse och punkthusen intill, samt en eventuell ny tunnelbaneentré.

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. I detta projekt har prioriteringen av målområden gjorts i dialog med fastighetsägaren/exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet.

För aktuellt projekt finns flera utgångspunkter som leder till en hållbar utveckling. Exploatörens förslag om byggnation på, delvis hårdgjord yta, är resurseffektivt och likaså är intressentens inriktning om att bygga små bostadsenheter yteffektivt. Det centrala läget samt i direkt anslutning till ett entrétorg gör gestaltningen oerhört viktig. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande mål satts upp:

- Hållbart resande
- Daggvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö

Det aktuella området kommer att hamna i ett nytt sammanhang i och med utvecklingen av Nacka stad och tunnelbanan varför stadsbyggnadsfrågorna för resande bedöms vara viktiga utmaningar för projektet. En annan utmaning är förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering med de topografiska förhållandena som råder på platsen och den stora delen hårdgjorda ytor. Även att skapa bostäder med god ljudmiljö är en utmaning i detta bullerutsatta läge.

### 3 Läge och nuvarande förhållanden

Fastigheten på Sicklaön 143:1 är lokaliserad i anslutning till Fingerörtsvägen, i närhet av Järlaleden. Fastighetsägare är bostadsrätsföreningen Sicklaöarna. Bostadsrätsföreningen omfattar även fastigheterna Sicklaön 142:1 och Sicklaön 140:6. Majoriteten av föreningens parkeringsplatser finns på fastigheten Sicklaön 143:1.

Genom avtal mellan tidigare fastighetsägaren Vasakronan och bostadsrätsföreningen gavs Vasakronan möjlighet att återköpa del av fastigheten. Vasakronan har i sin tur tecknat avtal med Besqab som innebär att Besqab driver projektet och övertar byggrätten vid antagen detaljplan.

I direkt anslutning till tomtens finns en grön kulle med uppvuxna träd. Nära den föreslagna exploateringen finns även tre stycken registrerade fornlämningar. Planområdet är lokaliserat på en plats där bebyggelse från olika epoker möts, både i fråga om form, storlek samt tid. Två dagis finns i områdets närhet och i väster, cirka 200 meter från området, finns ett stort garage.

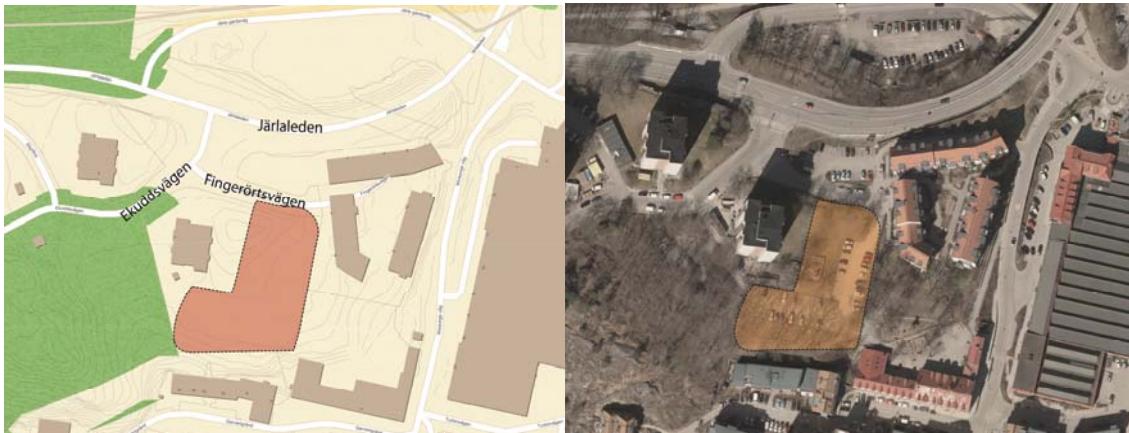
Sicklaön 143:1 ingår i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. För de ledningar som ligger inom u-område ska behov av eventuell flytt av VA-ledningar utredas alternativt ska dessa skyddas med ledningsrätt. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. I och med förtäring bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledningar ses över.

#### 3.1 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge

Fastigheten på Sicklaön 143:1 är lokaliserad i anslutning till Fingerörtsvägen, i närhet av Järlaleden.



Bild över markägoförhållanden i området.



Fastighetsgräns för Sicklaön 125:3 och detaljplanens preliminära avgränsning.

### 3.2 Sökandes förslag

Besqab föreslår upprättande av ett tvådelat flerbostadshus som sammanbinds av en gemensam entrélänk. Sökande föreslår ett lågt parkeringstal med eventuell möjlighet till samutnyttjande av parkeringsplatser. Intilliggande garage ägs av bostadsrättsföreningen Ekuddshöjden, det innehåller cirka 230 platser och enligt APOCA som förvaltar garaget finns det gott om lediga garageplatser. Sökande önskar att planera för små lägenheter uppförda som bostadsräatter i ett kollektivtrafiknära läge. För att minimera miljöpåverkan planeras ny bebyggelse på befintlig parkeringsplats.

### 3.3 Fundamenta

Nacka stad har sju fundamenta. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

Fundamenta ska alltid styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad.

### 3.4 Historik

Ett positivt planbesked för Sicklaön 143:1 beslutades på delegation av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 juni 2011, § 3 där det framgick att en förtäning av kvarteret i fråga är lämplig att pröva. Planarbetet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande.

## 3.5 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### 3.5.1 Översiksplan 2012

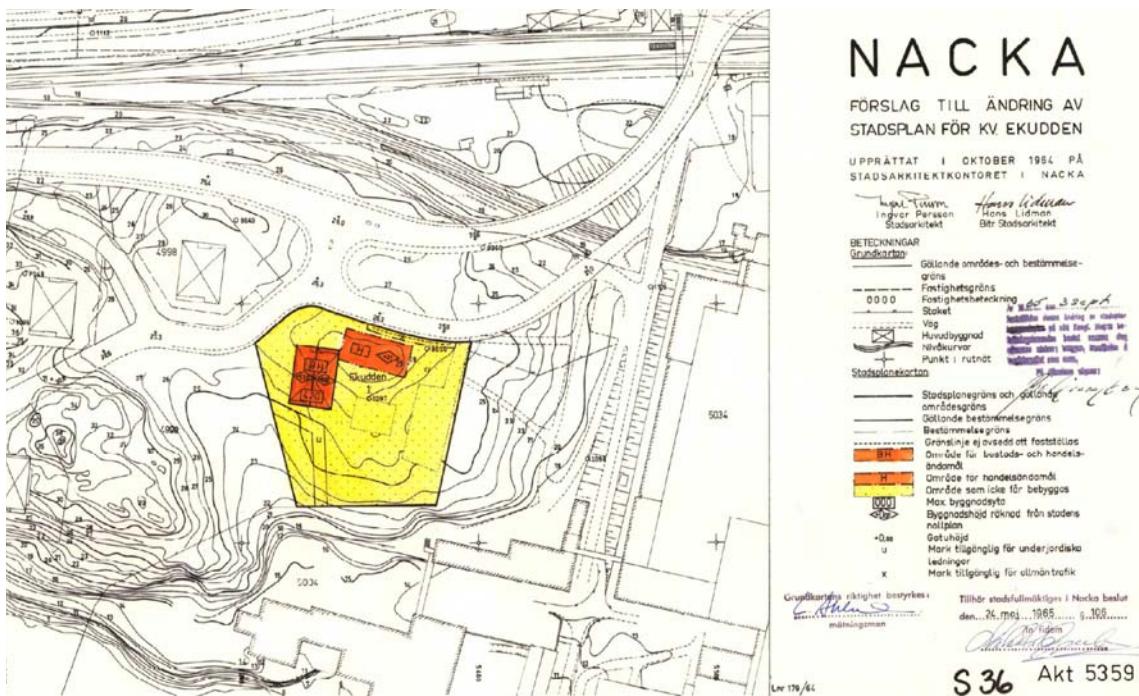
I Nacka kommuns översiksplan 2012 anges Ekuddens framtida utveckling vara mot en mer tät stadsbebyggelse. Tät bebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor, lokaler för kulturella ändamål med mera. Byggnadsinriktningen är en bebyggelsehöjd på fyra- sex våningar, men högre hus kan vara lämpliga i vissa områden.

### 3.5.2 Kulturhistoriska intressen

Planområdet är beläget på en plats som ligger i anslutning till flera olika byggnadsstilar. Platsen ger därför viss gestaltningsfrihet. I anslutning till den föreslagana exploateringen finns tre stycken registrerade fornlämningar. Enligt Länsstyrelsen så har en utgrävning redan ägt rum på fastigheten.

### 3.5.3 Gällande detaljplaner

Fastigheten Sicklaön 143:1 är planlagd för bostäder och handel. Området som ska prövas för ny bebyggelse är prickad mark som inte får bebyggas (Stadsplan 36, laga kraft 1965). För fastigheten gäller även tomtindelning för kvarteret Ekkudden. Föreslagen bebyggelse förutsätter att både planen och tomtindelningen ändras.



Gällande plan, Stadsplan 36 laga kraft 1965.

## 4 Om projektet

Nacka kommun anser att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess och att planarbetet bedrivs med standardförfarande. Gestaltningen av platsen är viktig på grund av dess centrala läge samt den planerade tunnelbanan.

Exploatören Besqab har övertagit Vasakronans projekt, se avtal. Nuvarande inriktning med mindre lägenheter kan fungera. Kommunens parkeringspolicy och norm ska gälla. Det är viktigt att påpeka att projektets inriktning kan komma att ändras beroende på planeringen av tunnelbanan, utredning av en eventuell uppgång i Ekudden pågår fortfarande. Var uppgången skulle hamna är inte klarlagt i dagsläget. Den första juni ska kommunen vara överens med förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) om ett förslag på uppgångarnas placering samt arbetstunnlar/etableringsytor. Detta kommer sedan att redovisas på ett samråd om byggskedet i september. Plansamråd för järnvägsplanen kommer att hållas i januari 2016.

Det är viktigt att kommande hus har höga arkitektoniska kvaliteter och gestaltas med stor omsorg, inte bara i förhållande till befintlig bebyggelse utan även med tanke på att planområdet i och med framtida tunnelbana kommer att innehå en väldigt central lokalisering.

Projektet innebär att parkeringsplatser tillhörande nuvarande fastighetsägaren bostadsrättsföreningen Sicklaöarnas tas i anspråk för ny bebyggelse. Ersättning av de parkeringsplatser som föreningen nyttjar bör vid behov lösas inom bostadsrättsföreningens fastigheter.

### 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiksplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Gestaltning av tillkommande bebyggelse samt planstruktur med hänsyn till rumsbild och kommande tunnelbana
- Parkering och angöring
- Trafikbuller
- Arkeologisk utredning
- Inmätning av vegetation
- Utformning av maskinellt avfallssystem för minst fraktionerna mat- och restavfall. Idag finns i området bottentömmande behållare, varför även de tillkommande byggnaderna bör förses med samma insamlingsystem.

### 4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några större åtgärder på kommunal mark. Anpassningar på kommunal gatumark för att lösa angöring till såväl den nya

exploateringsfastigheten som den ursprungliga fastigheten Sicklaön 143:1 kan bli nödvändigt. Fastighetsbildningsåtgärd krävs för projektets genomförande.

Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanearbeteet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbeteet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

### 5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningarna och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförande beskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

### 5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och bygga stad. Exploatörerna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

### 5.3 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploatören kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

### 5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Bedömningen är att projektet med nuvarande omfattning inte medför några kostnader för kommunen.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 1, 2017
Laga kraft	kvartal 2, 2017
Genomförande	2017-2019

## 7 Arbetssätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, exploatering

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2015/26-214

Projekt 9248

Ingår i NACKA STAD,  
där tunnelbaneavtalet gäller

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Planiavägen (Sickla), projekt 9248**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder på fastigheten Sicklaön 276:1 i Sickla i enlighet med översiktspolanens intentioner om en förtäring på västra Sicklaön. Den befintliga byggnaden på fastigheten föreslås rivas och ett nytt bostadshus uppföras med ungdomsbostäder cirka 5-10 lägenheter. Här kan även finnas lokaler för verksamheter/handel/kontor i bottenvåningen. Den nya byggnadens volym och placering samt angöring- och parkeringslösning liksom parkeringsbehov till byggnaden ska studeras i kommande planarbete. Byggnadens anpassning till mark- och terrängförhållanden samt anpassningen till omgivande småskaliga bebyggelse liksom kulturhistoriska värden är också frågor i det fortsatta planarbetet. Hänsyn ska tas till befintliga boende och verksamma i omkringliggande fastigheter samt till den pågående planeringen av Planiaområdet.

### **Ärendet**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har genom ett positivt planbesked den 21 september 2011, § 279 beslutat att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.



Fastigheten ägs av Onzo AB och ligger vid korsningen Gillevägen/Planiavägen/Nysätravägen på adressen Gillevägen 24. Där finns idag ett 1,5-planshus i souterräng som inrymmer restaurang/cateringverksamhet och cirka ett tiotal parkeringsplatser. Huset är byggt på 1930-talet av Nacka Konsumtionsförening och användes länge som livsmedelsbutik. Det är ombyggt i flera omgångar och det kulturhistoriska värdet bedöms vara lågt.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och lokal för handel/kontor i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av exploaterören tillika beställaren av detaljplanen. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet. Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några större åtgärder på kommunal mark. Fastighetsreglering i mindre omfattning kan eventuellt bli aktuellt.

## **Tidplan**

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017

Genomförande	2017-2019
--------------	-----------

## **Bilagor**

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

## Översikt Gillevägen-Planiavägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Explateringsavtal, 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	



## Gillevägen-Planiavägen (Sickla)

Stadsbyggnadsprojekt för Gillevägen-Planiavägen, Sicklaön 276:1, Sickla på västra Sicklaön,  
Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning, i fastighetsgräns med Sicklaön 262:1. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

**Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

## I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder på fastigheten Sicklaön 267:1 i Sickla i enlighet med översiksplanens intentioner om en förtäring på västra Sicklaön cirka 5-10 lägenheter. Den befintliga byggnaden på fastigheten föreslås rivas och ett nytt bostadshus uppföras med ungdomsbostäder. Här kan även finnas lokaler för verksamheter/handel/kontor i bottenvåningen.

Den nya byggnadens volym och placering samt angöring- och parkeringslösning och parkeringsbehov till byggnaden ska studeras i kommande planarbete. Byggnadens anpassning till mark- och terrängförhållanden samt anpassningen till omgivande småskaliga bebyggelse samt kulturhistoriska värden är också frågor i det fortsatta planarbetet. Hänsyn ska tas till befintliga boende och verksamma i omkringliggande fastigheter samt till den pågående planeringen av Planiaområdet.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- möjliggöra för nya bostäder och lokal för handel/kontor i enlighet med översiksplanens intentioner om förtäring på västra Sicklaön

Projektets mål är att

- uppföra ett nytt flerbostadshus i 3-4 våningar och lösa tillkommande parkeringsbehov på kvartersmark inom fastigheten
- anordna en säker angöring till fastigheten

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. De prioriterade målområdena har valts i dialog med fastighetsägaren/exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i projektet. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö

Idag är angöring och parkering till och från den aktuella fastigheten problematiskt ur säkerhetssynpunkt. Då små lägenheter till ungdomar planeras är det även särskilt relevant att studera hållbara alternativ till resande i projektet. Dagvattensituationen i området är problematisk med en känslig dagvattenrecipient i form av Sicklasjön samt överbelastade dagvattenledningar, varför dagvattenfrågorna ses som extra prioriterade i projektet. Tomtens utformning gör att möjligheterna till en tyst sida är en utmaning i projektet.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Fastigheten ägs av Onzo AB och ligger vid korsningen Gillevägen/Planiavägen/Nysätravägen på adressen Gillevägen 24. Där finns idag ett 1,5-planshus i souterräng som inrymmer restaurang/cateringverksamhet och cirka ett tiotal parkeringsplatser. Huset är byggt på 1930-talet av Nacka Konsumtionsförening och användes länge som livsmedelsbutik. Det är ombyggt i flera omgångar och det kulturhistoriska värdet bedöms vara lågt.



Fastighetsgräns för Sicklaön 276:1 och detaljplanens preliminära avgränsning.

Huvuddelen av fastigheten är hårdgjord eller bebyggd, men naturmark finns i form av en backe med lövträd öster och delvis söder om byggnaden. Dagvatten omhändertas idag lokalt på fastigheten via stenkista. Fastigheten är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för renvatten och spillvatten.



Flygbild mot söder över den aktuella fastigheten.

Flera stora gamla ekar finns i närområdet, bland annat finns en på Nysätravägen i höjd med fastigheten. Eken har dokumenterat höga naturvärden. En gammal ek av mindre storlek finns även på fastigheten som delvis är inbyggd i befintligt förråd till byggnaden.

Öster och söderut ligger friliggande villor från främst 1910- och 1920-talen. Västerut ligger ett radhusområde ritat av Backström och Reinius från 1940-talet. Radhusområdet är klassat som kulturmiljö av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram. Längs Planiavägen i nordöst, finns flera byggnader för kontor och verksamheter. Planiavägen 30 är också ritat av Backström och Reinius. Norrut finns även Sickla skola och idrottsplats. I detta område pågår byggnation med tillfälligt lov av en förskolepaviljong i två våningar.



Fotot till vänster: Radhusområdet väster om fastigheten (vy mot söder). Fotot till höger: Den befintliga byggnadens läge.

Planiavägen/Ältavägen är länsväg 260 med cirka 11 000 fordon/dygn där Trafikverket är väghållare. Det finns busshållplatser i direkt anslutning till fastigheten. Gillevägen, den anslutande vägen till fastighetens gräns i norr, är en lugnare uppsamlingsgata med cirka 3500 passerande fordon per dygn. Gillevägen är i sin östliga ände, strax nordväst om fastigheten, avstängd för personbilstrafik, endast buss kan passera. Bilar som parkeras på fastigheten backar idag över cykelbana och delar av busshållplatsen.



Fotot till vänster: Situationen idag med backande bilar mot busshållplats och korsande cykelbana.

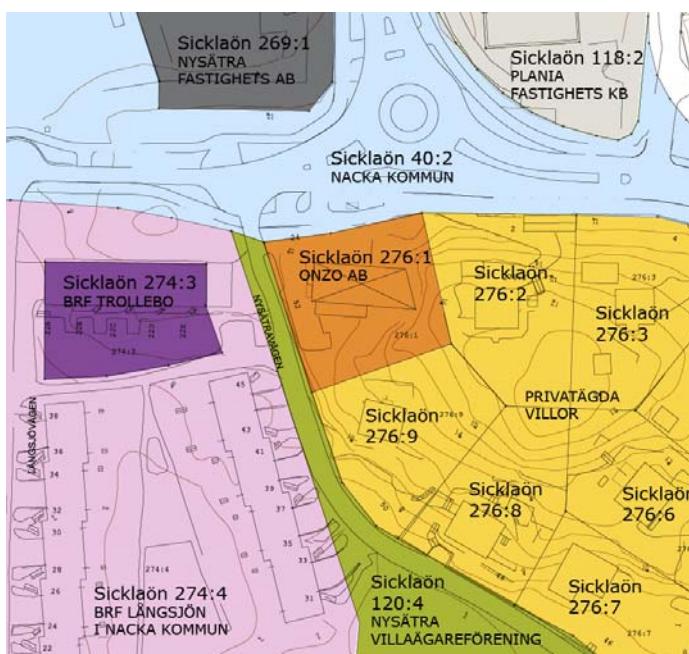
Fotot till höger: Den smala passagen på Nysätravägen, mellan fastighetsgränsen och den stora eken.

Den aktuella platsen ligger i gränszonen mellan Nysätras småskaliga villabebyggelse och Sicklas storskaliga verksamhets- och handelsområde. Vid färd från Älta och norrut kan den även ses som en port till Nackas centrala delar, med en tät bebyggelse med olika funktioner som hänger ihop ända fram till kommungränsen mot Stockholm, och som står i kraftig kontrast mot lugnet i Nackareservatet.

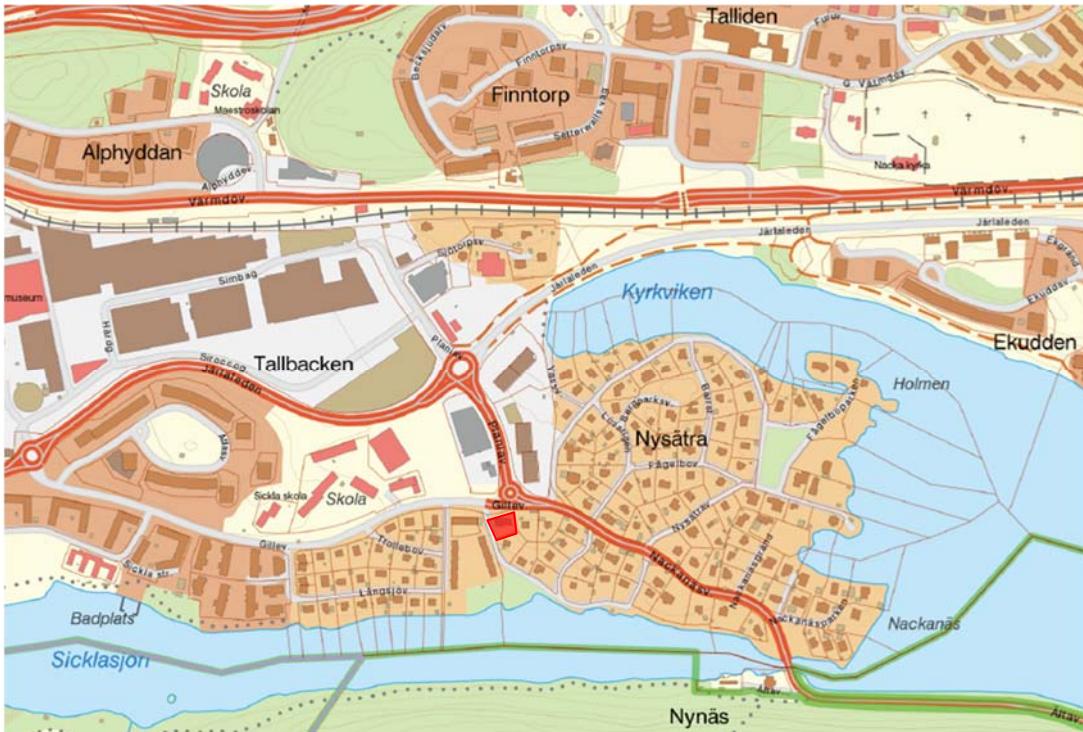
På nära avstånd, inom gångavstånd, nås skolor, service, kultur och kommunikationer samtidigt som det finns god tillgång till rekreation i och med närheten till Sicklasjön, Kyrkviken och Nackareservatet.

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge

Projektet föreslås omfatta enbart fastigheten Sicklaön 276:1.



Markägoförhållanden i området.



Projektområdets läge.

### 3.3 Fundamenta – grundens för stadsbyggande i Nacka stad

Nacka stad har sju fundamenta som alltid ska styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

### 3.4 Sökandes förslag

Fastighetsägaren föreslår att den befintliga byggnaden rivs och att ett flerbostadshus uppförs i cirka tre våningar. Fastighetsägaren är intresserad av att pröva möjligheten för små lägenheter till ungdomar, upplåtna med hyresrätt, under förutsättning att man kan begränsa antalet parkeringsplatser. Andra åtgärder såsom bilpool och goda utrymmen till cykelparkering kan istället ordnas.

Fastighetsägaren har tankar om att skapa angörning från väster, från Nysätravägen, i stället för norr (idag backar man ut bilen på cykelbana och vid busshållplats). Detta skulle kunna ge en mer trafiksäker lösning men innebär ingrepp på befintlig stenmur. En stor ek med dokumenterat höga naturvärden finns på andra sidan om Nysätravägen vilket innebär en smal vägbredd mellan eken och muren som försvårar för exempelvis snöröjning.



### 3.5 Historik

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess, 2011-11-21 §279.

## 3.6 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### 3.6.1 Översiksplan 2012

I Nackas översiksplan 2012 ingår fastigheten i området Trollebo-Nysätra som pekas ut som en gles blandad bebyggelse med delar som är av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Översiksplanen anger vidare att området omfattar småhusbebyggelse från 1900-talets första hälft och att områdets karaktär och skala bör behållas. Ingen ny bebyggelse av betydelse planeras men vissa kompletteringar kan vara aktuella. Inriktningen för ny bebyggelse i dessa områden anges vidare vara en exploateringsgrad mellan 0,1 (mycket gles småhusbebyggelse) till 0,5 (tät radhusbebyggelse eller låga flerbostadshus) och en bebyggelsehöjd på maximalt två våningar, men att enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen.

Fastigheten ligger nära gränsen för vad översiksplanen pekar ut som tät stadsbebyggelse och där en avsevärt högre exploateringsgrad och högre bebyggelsehöjd kan prövas.

### 3.6.2 Tunnelbaneöverenskommelsen

År 2014 slöt kommunen den så kallade tunnelbaneöverenskommelsen med staten, Stockholms läns landsting och ett antal andra kommuner i Stockholmsområdet. Enligt uppgörelsen har Nacka kommun förbundit sig en utbyggnad av totalt 13500 bostäder till 2030 som en följd av tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

### 3.6.3 Angränsande pågående detaljplaneprogram för Planiaområdet

Direkt norr om fastigheten pågår ett programarbete för Planiaområdet (antagandeskedet). Detaljplaneprogrammet för Planiaområdet ska ses som en del i att omvandla västra Sicklaön till en mer sammanhållen och tätare stad. I programmet redovisas förslag till ny bebyggelse och principer för denna i relation till befintliga förhållanden. Bland annat föreslås ny bebyggelse på det kuperade området mellan Finnorp och Alphyddan, området närmast norr om Värmdövägen, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen samt i anslutning till Sickla skola och den nya sporthallen.

De nya kvarteren som föreslås mittemot fastigheten Sicklaön 276:1 föreslås uppföras i cirka 4-5 våningar med service och handel i bottenvåningarna utmed Planiavägen och Gillevägen.



Programmets skiss för möjlig placering av gata och bebyggelse.

I planprogrammet ingår att se över Gillevägen och dess framtida funktion i gatunätet. Enligt planprogrammet föreslås Gillevägen förblifft en uppsamlingsgata som förblir stängd för genomfartstrafik av personbilar. Uppsamlingsgator ska fungera uppsamlande för alla trafikslag. Det innebär att oskyddade trafikanter ska kunna färdas trafiksäkert inom vägnätet. Vägen föreslås byggas om i samband med att det nya området inom Sickla skola byggs. Syftet är att uppnå en bättre standard för cykeltrafik eftersom sträckan är utpekad som ett regionalt cykelstråk. I samband med kommande detaljplanearbeten för Sickla skola samt Gillevägen-Atlasvägen kommer gatans utformning att detaljstuderas.

### 3.6.4 Kulturhistoriska intressen

Det finns inga utpekade fornlämningar eller kulturmiljövärden inom fastigheten.

I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 pekas det angränsande radhusområdet vid Trollebo-Nysätra ut som en särskilt värdefull kulturmiljö med ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen bestående av tre enhetligt utformade radhuslängor kring en innergård som öppnar sig mot Sicklasjön och är uppförd 1943 efter ritningar av arkitekterna Sven Backström och Leif Renius. Arkitekturen är avskalad, enhetlig och lågmäld i skalan med en omsorgsfullt utformad utemiljö. Området beskrivs som känsligt för förändringar och tål inga förtätningar. Bebyggelsen har idag inga skydd enligt kulturmiljölagen eller plan- och bygglagen men föreslås på sikt skyddas.

### 3.6.5 Gällande detaljplaner

Gällande plan är byggnadsplan 17, som vann laga kraft 1939. Föreskriven användning är Az, kvartersmark avsedd för öppet byggnadssätt i två våningar för affärs- och bostadsändamål. Bebyggelsen får högst vara 7,5 meter hög och får inte innehålla fler än två lägenheter. Delar

av fastigheten får inte bebyggas (prickmark) och ett område söder om byggrätten får endast bebyggas med uthus och dylikt (korsmark).



Gällande plan - byggnadsplan 17.

## 4 Om projektet

Utgångspunkten för detta projekt är ett planarbete som inte innehåller efterföljande utbyggnad på kommunal mark, det vill säga att inga allmänna anläggningar kommer att beröras. Om det trots allt skulle bli aktuellt så är det fastighetsägaren som står för de kostnader som uppstår.

Anledningen till att detta projekt behöver utgöra ett stadsbyggnadsprojekt är att planområdet är beläget inom västra Sicklaön där fastighetsägaren ska lämna exploateringsbidrag till tunnelbanan, vilket måste hanteras genom ett exploateringsavtal.

### 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Placering, volym och gestaltning av tillkommande bebyggelse med hänsyn till natur- och kulturmiljövärden och stadsbild samt med hänsyn till befintliga boende i angränsande villafastigheter. En byggnadsantikvarisk utredning kan eventuellt behövas.
- Utformning av bostadsgård till fastigheten.
- Sikt- och ljusförhållanden för närliggande hus och tomt.
- Parkeringsbehovet (för små lägenheter samt verksamheter) och parkeringslösning för fastigheten.
- Angöringslösning till fastigheten, möjligheten att angöra från Nysätravägen ska undersökas. Trafikfrågor kan behöva samordnas med Trafikverket som är väghållare för Nackanäsvägen.
- Ingreppen i terrängen med hänsyn till berghällar, värdefull vegetation och träd.

- Hantering av dagvatten inom fastigheten.
- Trafikbuller och lägenhetsutformning kopplat till ljudförhållanden.
- Barnkonsekvenser och barns perspektiv ska beaktas i fortsatt planarbete. I detta fall föreslås eventuellt lägenheter för ungdomar. Men exempelvis en säker angöring till fastigheten kan bidra till en tryggare miljö för barn i närområdet, exempelvis trafikanter till den närlägna skolan och förskolan. Möjligheten till en skyddad bostadsgård med utrymmen för lek samt en hälsosam boendemiljö är också väsentliga frågor för projektet.
- Angöringslösning för avfallshantering samt och avfallssystem.

## 4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några större åtgärder på kommunal mark. Fastighetsreglering i mindre omfattning kan eventuellt bli aktuellt. Detta regleras i exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen, se vidare nedan.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren tillika beställaren av detaljplanen bekostar sin andel av detaljplanearbetet och erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Fastighetsägaren ansvarar för sin andel av kostnaderna förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploateraren och kommunen, se vidare nedan.

### 5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningarna och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförande beskrivning som kan behövas för planens genomförande. Fastighetsägaren ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

### 5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploaterer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och bygga stad. Exploatererna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

### 5.3 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och fastighetsägaren kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

## 5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Bedömningen är att projektet med nuvarande omfattning inte medför några kostnader för kommunen.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017

Genomförande 2017-2019

## 7 Arbetssätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploteringschef

Gunilla Stålfelt  
Projektledare, explaotering

## **Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen (Sickla), projekt 9246**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad och uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med detta projekt är att komplettera området vid Gillevägen-Atlasvägen med nya bostäder i enlighet med översiksplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön. Området föreslås kompletteras med nya flerbostadshus cirka 60-80 lägenheter. Aktiva bottenvåningar utmed Gillevägen ska också prövas. Omfattningen och skalan på den nya bebyggelsen och tillhörande parkering ska utredas i kommande planarbete. Den nya bebyggelsens anpassning till terräng och naturvärden, främst i form av större ekar, samt till kulturhistoriska värden är också en fortsatt viktig fråga i kommande planarbete. Angöring, parkering samt utformning av den intilliggande gatan Gillevägen ska även studeras. Hänsyn ska tas till befintlig boendemiljö i närliggande fastigheter.

### **Ärendet**

En begäran om ny detaljplan har inkommit från Atrium Ljungberg år 2009.



Projektområdet, om cirka 11 hektar, föreslås omfattas av fastigheten Sicklaön 265:5 som ägs av Atrium Ljungberg AB samt del av fastigheten Sicklaön 40:12 som ägs av Nacka kommun. Området ligger i Sickla och avgränsas i söder av Gillevägen, i norr av befintliga flerbostadshus på en bergshöjd kring Atlasvägen, i väster av Atlasvägen och i öster av en mindre angöringsväg till punkthusen på fastigheterna Sicklaön 266:2 och Sicklaön 267:1. Planen ska hänga samman med den nya planen för södra Plania.

Projektets övergripande syfte är att bidra till det övergripande målet om 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön genom att pröva möjligheten att komplettera med nya bostäder i flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Projektet syftar även till att möjliggöra en omvandling av Gillevägen till en gata som är anpassad till en tätare stadsmiljö med hög tillgänglighet och säkerhet för oskyddade trafikanter och samtidigt god framkomlighet för buss och för cyklister.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Projektet omfattar exploatering både på privat och kommunal mark. Kostnaderna för planarbetet delas mellan exploatören och kommunen. Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningar och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförande beskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala sin andel av de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar genom ett exploateringsbidrag till kommunen.

## **Tidplan**

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017

Genomförande	2017-2019
--------------	-----------

## **Bilagor**

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandmann  
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

## Översikt Gillevägen-Atlasvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Explateringsavtal, 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	



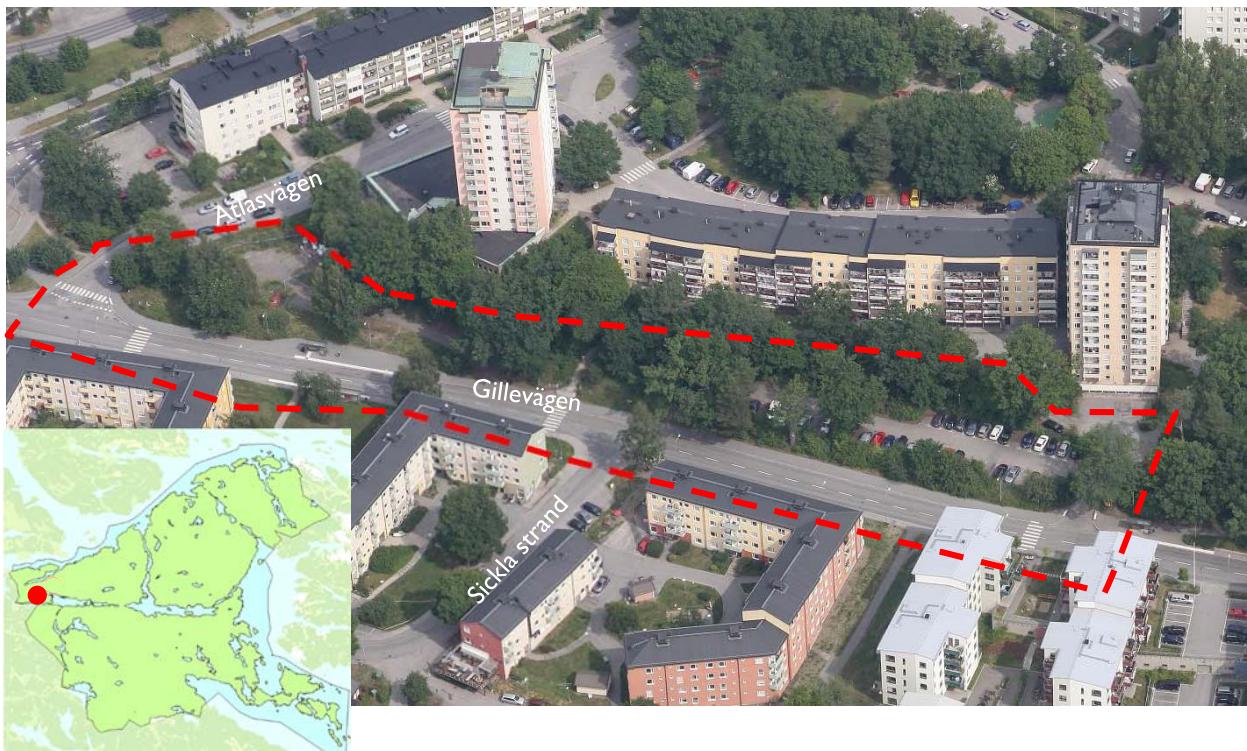
2015-06-05

**STARTPROMEMORIA**  
**Gillevägen-Atlasvägen**

Ingår i NACKA STAD, där  
tunnelbaneavtalet gäller  
Dnr KFKS 2014/905-214  
Projekt 9246

## **Gillevägen-Atlasvägen (Sickla)**

Stadsbyggnadsprojekt för Gillevägen-Atlasvägen, Sicklaön 265:5 m fl, Sickla på västra  
Sicklaön, Nacka kommun



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

**Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

## I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Syftet med detta projekt är att komplettera området vid Gillevägen-Atlasvägen med nya bostäder i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtäring på västra Sicklaön. Området föreslås kompletteras med nya flerbostadshus. Aktiva bottenvånningar utmed Gillevägen ska också prövas.

Omfattningen och skalan på den nya bebyggelsen och tillhörande parkering ska utredas i kommande planarbete. Den nya bebyggelsens anpassning till terräng och naturvärden, främst i form av större ekar, samt till kulturhistoriska värden är också en fortsatt viktig fråga i kommande planarbete. Angöring, parkering samt utformning av den intilliggande gatan Gillevägen ska även studeras. Hänsyn ska tas till befintlig boendemiljö i närliggande fastigheter.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- bidra till det övergripande målet om 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön genom att pröva möjligheten att komplettera med nya bostäder i flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtäring på västra Sicklaön
- möjliggöra en omvandling av Gillevägen till en gata som är anpassad till en tätare stadsmiljö med hög tillgänglighet och säkerhet för oskyddade trafikanter och samtidigt god framkomlighet för buss och för cyklister.
- ordna en säker angöring till de nya bostäderna samt till befintliga boende vid Atlasvägen

Projektets mål är att

- skapa nya flerbostadshus och tillhörande parkering inom fastigheten samt undersöka möjligheten att ersätta befintliga parkeringsplatser i den man det behövs
- nya bostäder och parkeringar placeras och utformas med hänsyn till områdets naturvärden samt med hänsyn till befintliga boende och verksamma i omkringliggande fastigheter
- pröva möjligheterna för verksamheter i bottenvåningen utmed Gillevägen
- anpassa Gillevägens utformning till den nya bebyggelsen och höja standarden för cyklister enligt standardkraven för ett regionalt cykelstråk
- se över korsningen Gillevägen-Atlasvägen för att uppnå en mer trafiksäker korsning
- planlägga den befintliga angöringsvägen till punkthusen på fastigheterna Sicklaön 266:2 och Sicklaön 267:1, som idag ligger inom parkmark, till allmän gata.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. I detta projekt har en prioritering av målområden gjorts i dialog med fastighetsägaren/exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande



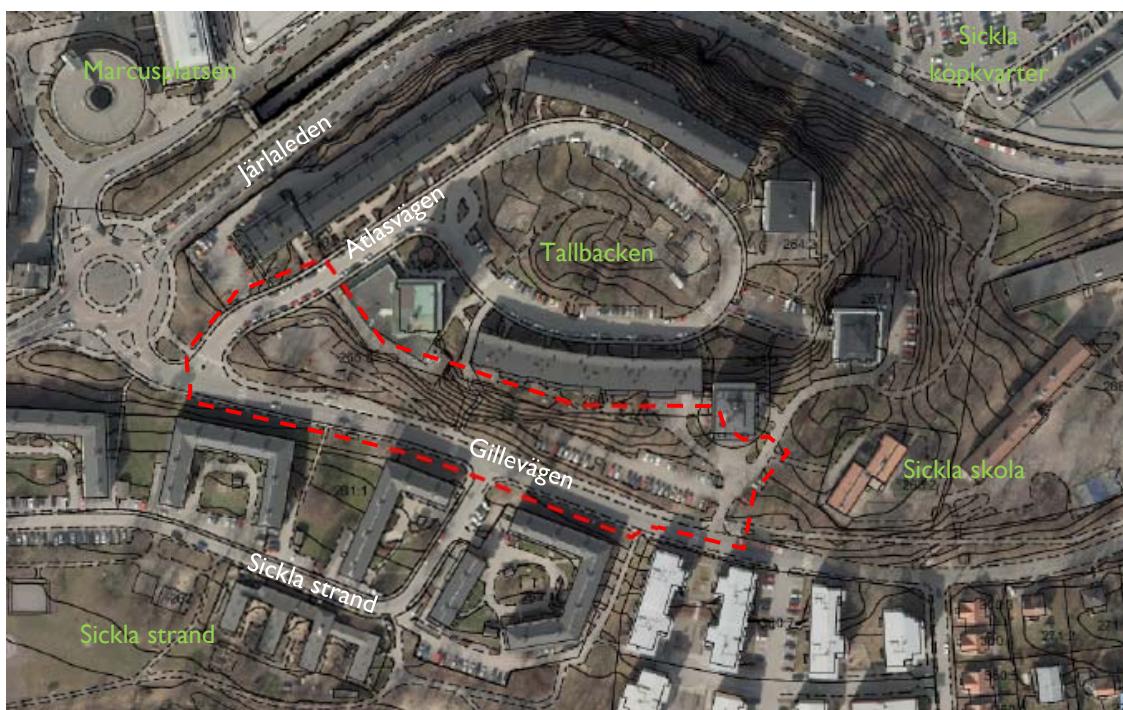
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Använda och utveckla gröna tjänster
- En god ljudmiljö

Det aktuella området ligger i ett centralt läge nära kommunikationer men som har behov av att öka komforten och säkerheten för gående och cyklister samt att det i och med det centrala läget är aktuellt att se över parkeringsbehovet i området. Dagvattenhanteringen kan bli en utmaning med de terrängförhållanden som finns på platsen och då Sicklasjön är en känslig recipient och som kommer att klassificeras som vattenförekomst, vilket innebär att miljökvalitetsnormen god status ska uppnås. Dessutom finns kapacitetsproblem i befintliga ledningsnät. Då bebyggelse delvis föreslås på park/naturmark är en viktig utmaning är att utreda och avväga exploatering mot de eventuella ekosystemtjänsternas värden samt att utveckla gröna tjänster. Tomtens förutsättningar och läget nära en bussgata innehåller även utmaningar vad gäller skapandet av en god ljudmiljö.

### 3 Förutsättningar

#### 3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Det aktuella området omfattas av fastigheten Sicklaön 265:5 som ägs av Atrium Ljungberg AB samt del av fastigheten Sicklaön 40:12 som ägs av Nacka kommun. Området ligger i Sickla och avgränsas i söder av Gillevägen, i norr av befintliga flerbostadshus på en bergshöjd kring Atlasvägen, i väster av Atlasvägen och i öster av en mindre angöringsväg till punkthusen på fastigheterna Sicklaön 266:2 och Sicklaön 267:1. Planområdets yta är cirka 11 hektar.



Detaljplanens preliminära avgränsning.

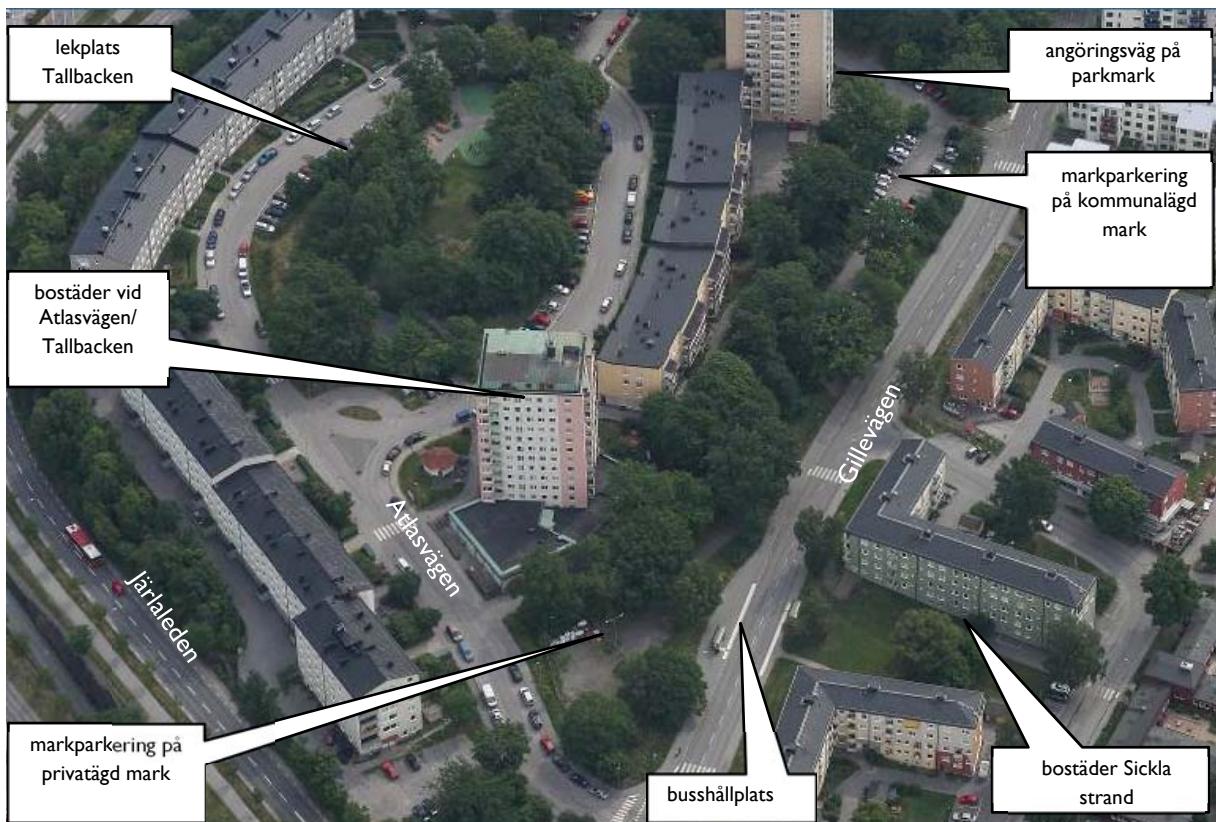


Marken utgörs idag delvis av hårdgjord yta i form av markparkeringar på en platå i slänten nedanför befintliga bostäder på Atlasvägen. Den västra parkeringen inom projektområdet ligger inom fastigheten Sicklaön 265:5 och används idag delvis som uppställningsplats för snöröjningsfordon och delvis som boendeparkering. Även den östra parkeringsytan på kommunägd mark används som boendeparkering.

Det finns också park/naturmark inom fastigheten i form av en sydvänd ekbacke med större ekar samt trappor och gångvägar upp till den befintliga bostadsbebyggelsen som är anpassad till topografin.

Gatan inom området, Gillevägen, är en lugn uppsamlingsgata med busstrafik och busshållplatser. Längs med gatans södra sida finns en grön remsa innan de befintliga bostäderna i Sickla strand tar vid. Här finns också ledningar för vatten och avlopp.

Området ingår och är anslutet till kommunalt verksamhetsområdet för vatten, spill och dagvatten. Kapaciteten i ledningsnätet för dagvatten är begränsat.



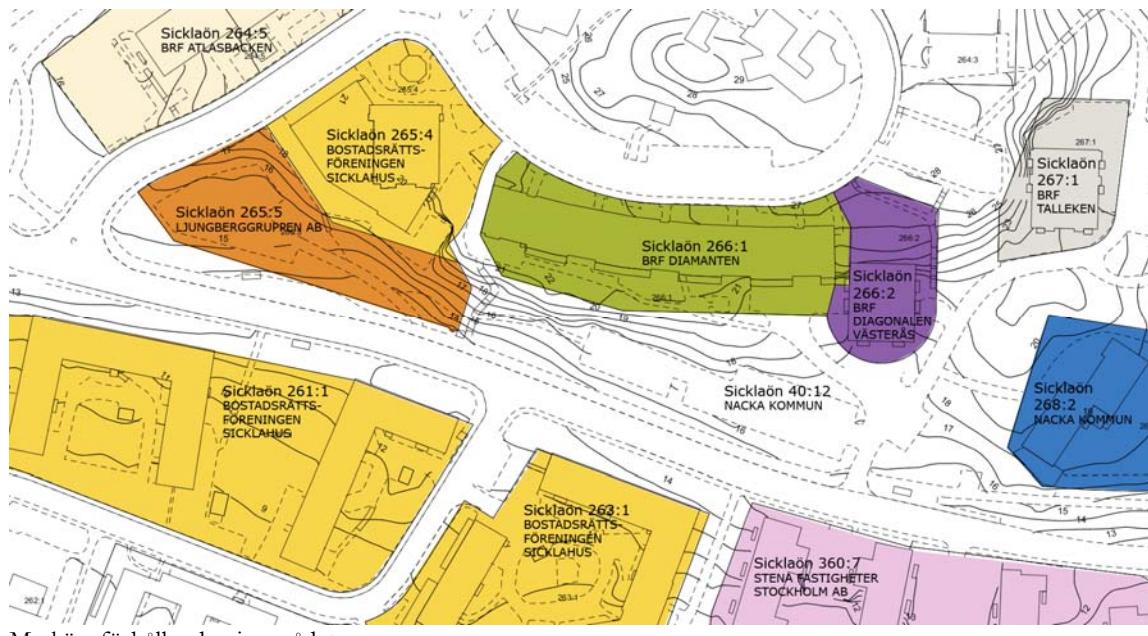
Flygbild över planområdet, vy mot öst.

Inom gångavstånd från tomtområdet finns grundskolor, förskolor och gymnasieskolor. Det finns en större kommunal lekplats, Tallbacken, uppe på Atlasvägen och en lekplats vid Sickla strand. Det finns även god tillgång till rekreation i och med närheten till Nackareservatet och Sicklasjön. Vidare ligger Sickla Köpkvarter med ett brett utbud av handel och service inom gångavstånd



### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Projektet föreslår omfatta fastigheten Sicklaön 265:5 samt del av fastigheten Sicklaön 40:12. Detta innebär att området i norr avgränsas av befintliga bostäder på Tallbacken/Atlasvägen, i väster av infarten från Gillevägen till Atlasvägen, i öster av infarten från Gillevägen till befintliga bostäder på Tallbacken/Atlasvägen samt i söder av bostäderna i Sickla strand.



Markägoförhållanden i området.



Projektområdets läge.

### 3.3 Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad

Nacka stad har sju fundamenta som alltid ska styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang



- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

### **3.4 Sökandes förslag**

Fastighetsägarna Atrium Ljungberg och Nacka kommun önskar uppföra bostäder i området. Kommunen har låtit ta fram ett översiktligt skissförslag på bebyggelse i form av fyra lamellhus med underjordisk parkering och med byggnaderna placerade utmed gatan. Gillevägen föreslås mer få karaktären av en stadsgata med entréer och med möjlighet till aktiva bottenvåningar utmed gatan. Cirka 50-100 lägenheter bedöms vara möjligt att genomföra inom projektet. Bebyggelsens omfattning, utformning och placering samt gatans utformning och bostädernas angöring ska utredas vidare i kommande planarbete.

### **3.5 Historik**

En begäran om ny detaljplan har inkommit från Atrium Ljungberg år 2009.

### **3.6 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer**

#### **3.6.1 Översiksplan 2012**

Nackas översiksplan 2012 anger att en förtätning i området generellt är lämplig eftersom området ingår i det område på västra Sicklaön, som ska utgöra tät och blandad stad. Södra delen av Sickla anges vara lämpligt för förtätning med sitt centrala och attraktiva läge nära kommunikationer, inte minst när tunnelbanan byggs ut med stationsläge vid Sickla köpkvarter. Inom den närmsta tioårsperioden planeras cirka 200 förskoleplatser, om fler bostäder tillkommer behövs ytterligare platser till 2030 och det bör i så fall finnas beredskap att bygga ut befintliga skolor. Om skolorna byggs ut och fler barn tillkommer krävs nya ytor för lek och idrott.

Nacka kommun har förbundit sig en utbyggnad av totalt 13500 bostäder till 2030 i samband med tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

#### **3.6.2 Pågående angränsande detaljplaneprogram för Planiaområdet**

Direkt öster om fastigheten pågår ett programarbete för Planiaområdet (antagandeskedet). Programmet för Planiaområdet ska ses som en del i att omvandla västra Sicklaön till en mer sammanhållen och tätare stad. I programmet redovisas förslag till ny bebyggelse och principer för denna i relation till befintliga förhållanden. Bland annat föreslås ny bebyggelse på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan, området närmast norr om Värmdövägen, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen samt i anslutning till Sickla skola och den nya sporthallen. Sickla skola föreslås utökas med ny skolbebyggelse samt en länga med bostäder närmast Sickla köpkvarter. Ett grönstråk/en grönzon föreslås behållas mellan bebyggelsen vid Tallbacken/Atlasvägen och Sickla skola.

I planprogrammet ingår att se över Gillevägen och dess framtida funktion i gatunätet. Enligt planprogrammet föreslås Gillevägen förblif en uppsamlingsgata stängd för genomfartstrafik av personbilar. Uppsamlingsgator ska fungera uppsamlande för alla trafikslag. Det innebär



att oskyddade trafikanter ska kunna färdas trafiksäkert inom vägnätet. Vägen föreslås byggas om i samband med att det nya området inom Sickla skola byggs. Syftet är att uppnå en bättre standard för cykeltrafik eftersom sträckan är utpekad som ett regionalt cykelstråk. I samband med kommande detaljplanearbete kommer gatans utformning att detaljstuderas.



Skiss till bebyggelse i detaljplaneprogrammet för Planiaområdet med huvuddragen i den föreslagna grönstrukturen samt de träd som enligt inventering bedömts biologiskt viktiga och möjliga att bevara. Röda pilar illustrerar möjliga spridningskorridorer.

### 3.6.3 Kulturhistoriska intressen

Inga kulturhistoriska intressen finns inom det aktuella området för detaljplaneläggning. Inga fornlämningar finns enligt Riksantikvarieämbetets fornsök.

Sickla strand, smalhusområdet söder om det aktuella området, på andra sidan Gillevägen, är i kommunens kulturmiljöprogram från 2011 utpekat som ett lokalt intresse för kulturmiljövården såsom en representant för Folkhemmet. Bostadsområdet byggdes 1947-1948 som hyreshus för Atlas Copcos anställda och är ritat av arkitekterna Tore och Erik Ahlsén. Området präglas av en uppdelning mellan bostadsmiljö, trafikmiljö och natur/rekreationsytor. Karaktäristiskt är den rumsliga planeringen med delvis slutna gårdar som öppnar sig mot vattnet, variationen i fasaderna med asymmetriska inslag i placering, utformning av fönster och balkonger samt den dekorativa fasadutsmyckningen med geometriska mönster i olika färger. Förhållningssättet till bebyggelsen beskrivs som att ny bebyggelse inom området bör undvikas. Dessutom bör man undvika att ytterligare hårdgöra grönytor och naturmark. Bebyggelsemiljön rekommenderas att skyddas på sikt.

Även närlägna Sickla-Marcusplatsen är utpekad som ett lokalt intresse för kulturmiljövården, såsom en skyddsvärd industrimiljö.



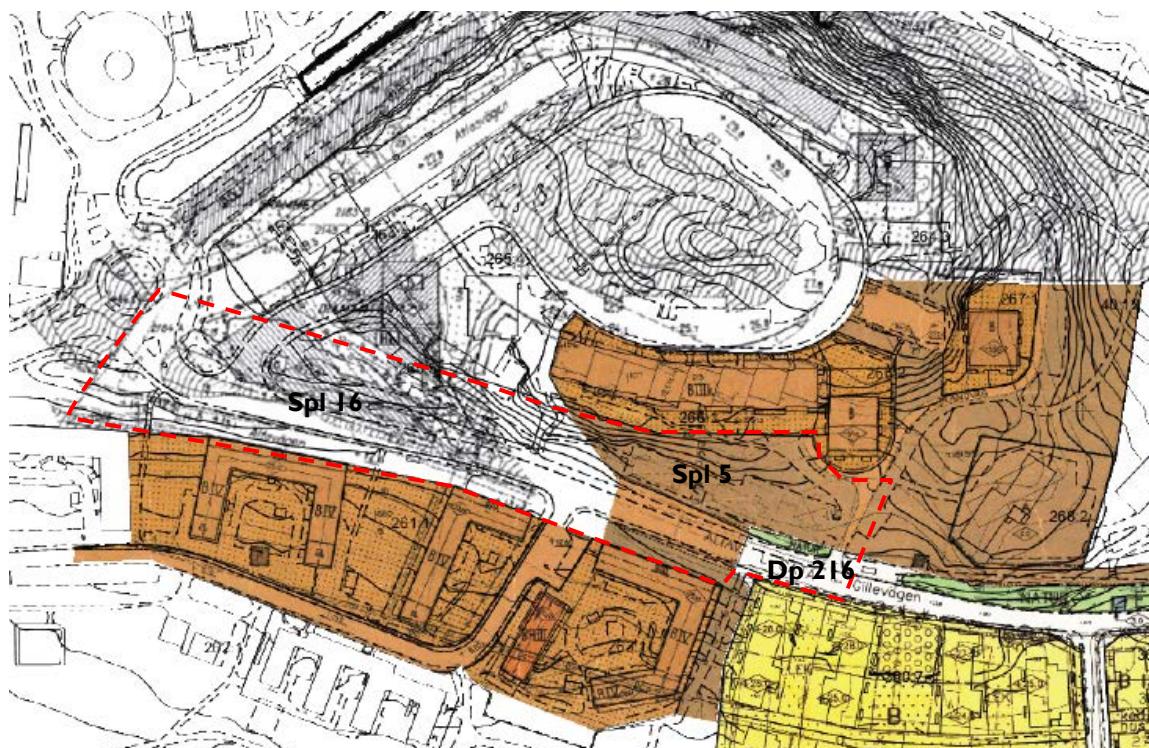
### 3.6.4 Gällande detaljplaner

Det tänkta området för detaljplaneläggning omfattas av tre gällande planer; stadsplan 16 längst i väster (som är en ändring/ett tillägg till den ursprungliga stadsplanen 5), stadsplan 5 över det östra området, och detaljplan 216 på en bit av området längst i sydost.

Stadsplan 5 från 1954 reglerar marken som ”Park eller annan plantering” samt ”Gatumark”.

Stadsplan 16 från 1960 är en ändring av delar av Stadsplan 5 och reglerar markanvändningen som ”Område för handels- och hantverksändamål, samlingslokaler”. Byggnadshöjden begränsas till ”+25 meter från stadens nollplan” och byggrätten begränsas med prickmark söder och väster om byggrätten. Gillevägen (då Ältavägen) är reglerad som gata och det finns en remsa med park eller parkering utmed vägens norra sida. Norr om byggrätten finns ringprickad mark ”område för byggnad under markplanet”. En remsa med prickmark och med parkmark finns öster om byggrätten som går upp mellan husen till Atlasvägen.

En bit av Gillevägen i öster samt en liten bit av remsan mellan Gillevägen och befintlig markparkering omfattas av detaljplan 216 som reglerar markanvändningen som Lokalgata och Naturmark.



Planmosaik över gällande detaljplaner på primärkartan. Det preliminära planområdet är inringat i rött.

## 4 Om projektet

Detaljplanen innehåller kommunal mark som ska prövas för bebyggelse. Avsikten är att denna mark ska anvisas efter att detaljplanen varit ute på samråd. Formerna för markanvisning kommer att arbetas fram under processens gång.

Anledningen till att detta projekt behöver utgöra ett stadsbyggnadsprojekt är att planområdet är beläget inom västra Sicklaön där exploateren ska lämna exploateringsbidrag till tunnelbanan, vilket måste hanteras genom ett exploateringsavtal.

## 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Placering, volym och gestaltning av tillkommande bebyggelse och gata med hänsyn till natur- och kulturmiljövärden och till befintliga boende.
- Sikt- och ljusförhållanden för närliggande hus och gård.
- Utformning av parkering under mark med hänsyn till gård och terräng.
- Parkeringsbehovet i området.
- Ingreppen i terrängen med hänsyn till bergshällar, värdefull vegetation och träd. Träd behöver mätas in och bebyggelsen bör anpassas om möjligt till bevarandevärda träd. Trädens eventuella funktion i ett större spridningssamband bör också utredas.
- Hantering av dagvatten. Sicklasjön är en känslig recipient som kommer att klassificeras som vattenförekomst och därmed ska uppnå miljökvalitetsnormen god status. En utmaning är terrängförhållandena på platsen som riskerar att innebära stora avrinningsflöden.
- Trafikflöden och trafikbuller ska utredas med utgångspunkt i befintliga trafikutredningar för Planiaområdet och Sickla samt kommunens cykelstrategi.
- Angöring för boende och eventuella verksamheter.
- Angöring för sophämtningsfordon samt avfallssystem.
- Konsekvenserna för barn och barns perspektiv ska beaktas. I detta projekt kan det handla om barns säkerhet och trygghet på väg till viktiga målpunkter såsom skola och lekplatser. Om barns möjlighet till lek och rekreation, både i omedelbar närhet till hemmet och till större lek-, idrott- och rekreationsytor i närområdet. Väsentligt ur ett barnperspektiv är också att en hälsosam boendemiljö kan uppnås exempelvis med avseende på buller.

## 4.2 Plangenomförande

Projektet omfattar exploatering både på privat och kommunal mark.

Detaljplaneförslaget bedöms medföra investeringar i allmänna anläggningar. Till exempel kan det bli aktuellt med en upprustning av delar av Gillevägen. Fastighetsbildningsåtgärder krävs för projektets genomförande.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Exploateren tillika beställaren av detaljplanen bekostar sin andel av detaljplanearbetet och nödvändiga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för sin andel av kostnaderna förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploateraren och kommunen, se vidare nedan.

## 5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningarna och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförande beskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala sin andel av de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar genom ett exploateringsbidrag till kommunen.

Delar av Gillevägen planeras att byggas om. Fördelningen av kostnaderna för detta ska utredas vidare under planarbetet.

## 5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och att bygga stad. Exploatörerna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

## 5.3 Exploateringsavtal och markanvisningsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploateraren kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ett markanvisningsavtal beträffande exploaterbar kommunal mark inom detaljplanen kommer att tecknas mellan kommunen och den byggherre kommunen utsett.

## 5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. De kommunala investeringarna förväntas dock täckas av inkomster från markförsäljning och exploateringsbidrag från exploateraren.

# 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 1, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017
Genomförande	2017-2019

## 7 Arbetsätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandmann  
Projektledare, exploatering

## **Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Östra Finnbodavägen-Finnboda, projekt 9253**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Syftet med projektet är att möjliggöra cirka 20 lägenheter i en befintlig byggnad som idag inrymmer kontor och utbildningslokaler. Fastigheten är inte sedan tidigare detaljplanlagd men har tidigare ingått i detaljplanen för Danvikshem. Nytt i planarbetet är bostadsanvändningen som kräver nya utredningar kring bland annat riskfrågor kopplat till farleden, tillgänglighet samt angöring och parkering.

Byggnaden är idag svårtillgänglig varför tillgängligheten till bostäderna behöver utredas så att gällande tillgänglighetskrav kan uppfyllas. I det fortsatta arbetet är det också viktigt att utreda byggnadens kulturhistoriska värde samt att utveckla fastigheten med hänsyn till stads- och landskapsbild samt gällande riksintressen.

### **Ärendet**

Fastigheten Sicklaön 37:46 finns på adressen Östra Finnbonavägen 29 och ägs av Kenora KB. Byggnaden är belägen på Finnbonabergets kant mot Saltsjön med anslutning till kajen med hög synlighet från Saltsjön och Stockholms/Nackas inlopp. Den befintliga byggnaden



utgörs av en kontorsbyggnad i tre våningar med sluttningsvåning. Uppförd under 1920-30 talet och har ursprungligen tillhört Finnboda varvs verksamhet.

Projektets övergripande syfte är att

- möjliggöra nya bostäder och eventuella verksamheter
- säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde

Exploatörens önskar att ändamålet bostäder prövas för befintlig byggnad på fastigheten Sicklaön 37:46. Byggnaden föreslås inredas så att cirka 20-25 lägenheter kan inrymmas. Kontor och konferenslokaler ska också fortsättningsvis vara möjliga att anordna, men i mindre omfattning. Det finns översiktliga skisser på hur angöring kan ske, hur ändringar i fasaden kan göras samt förslag på att göra bergrum mot kajen för verksamhet/service/förråd. Entrémöjligheter föreslås från både kajsidan samt från vägsidan. Angöring ska studeras ur ett tillgänglighetsperspektiv. Ett avtal finns med angränsande fastighetsägare HSB om parkering och angöring utanför fastigheten.

Under 2011-2013 pågick på nytt detaljplanearbete för Danvikshem i vilket även den aktuella fastigheten ingick fram till antagandeskedet. I detta detaljplaneförslag bekräftades den pågående markanvändningen kontor och konferenslokal med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt. Fastigheten lyftes ut ur planen i och med att exploateren ville pröva en ändrad markanvändning.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanearbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploateren och kommunen, se vidare nedan.

## **Tidplan**

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 4, 2015
Granskning	kvartal 3, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017
Genomförande	2017-2019



## Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandmann  
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

## Översikt Östra Finnleden, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Explorationsavtal, 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	

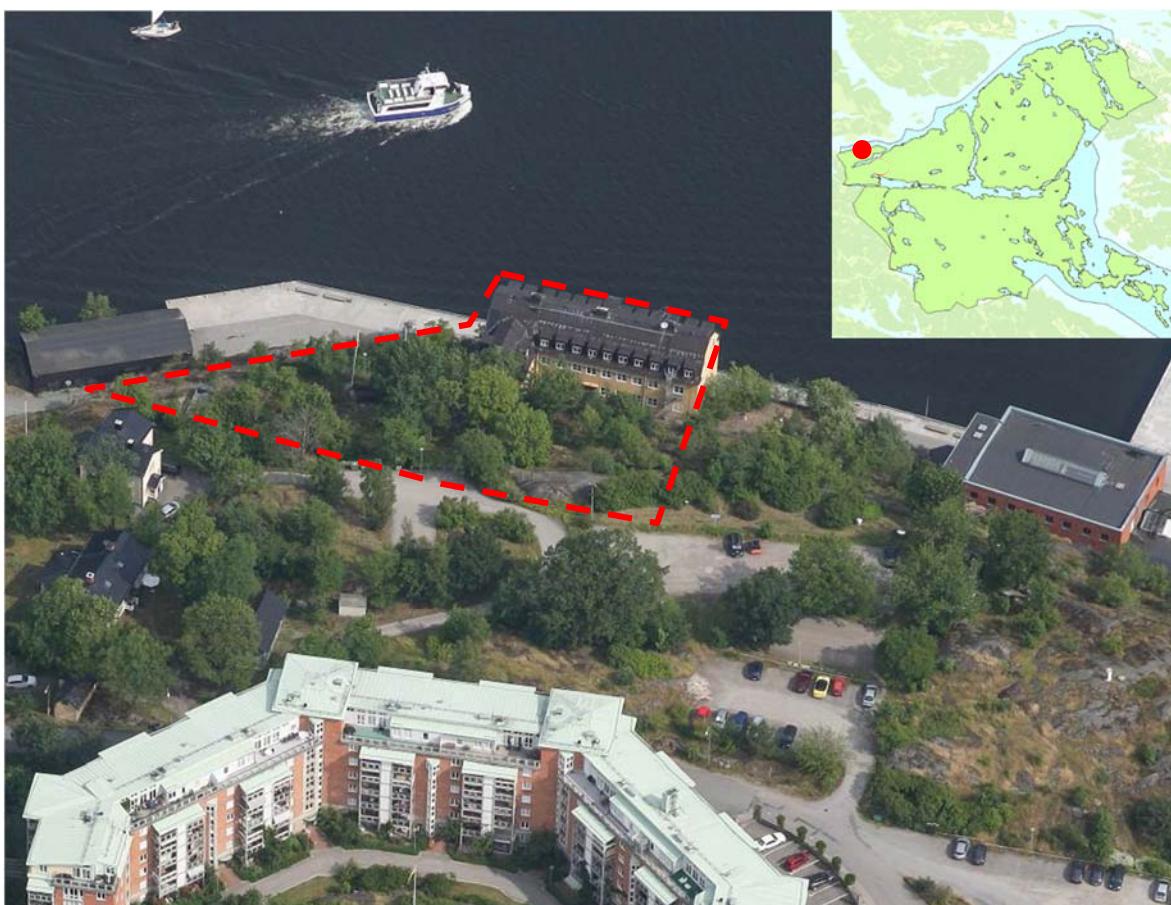


STARTPROMEMORIA  
Östra Finnleden -  
Finnboda

Ingår i NACKA STAD, där  
tunnelbaneavtalet gäller  
Dnr KFKS 2015/115-214  
Projekt 9253

## Östra Finnleden - Finnboda

Stadsbyggnadsprojekt för Östra Finnleden Sicklaön 37:46, Finnboda på västra  
Sicklaön, Nacka kommun



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

**Nacka stad** ska vara en nära och nyskapande del av Stockholm. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

## I Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Syftet med projektet är att möjliggöra bostäder i en befintlig byggnad som idag inrymmer kontor och konferenslokaler. Fastigheten är inte sedan tidigare detaljplanerad.

Byggnaden är idag svårtillgänglig varför tillgängligheten till bostäderna behöver utredas så att gällande tillgänglighetskrav kan uppfyllas. I det fortsatta arbetet är det också viktigt att utreda byggnadens kulturhistoriska värde samt att utveckla fastigheten med stor hänsyn till stads- och landskapsbild.

## 2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- möjliggöra nya bostäder och eventuella verksamheter
- säkra och återställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde

Projektets mål är att

- möjliggöra för cirka 20 stycken nya bostadslägenheter i befintlig byggnad
- lösa en tillgänglig entré, angöring och parkering till bostäderna
- pröva möjligheten till verksamheter samt entré som öppnar upp sig mot kajen

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.

Prioriteringen av målområden har gjorts i dialog med exploater och har valts utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- En levande kulturmiljö

Det aktuella projektområdet är idag svårtillgängligt varför tillgänglighetsfrågor inom målområdena *Hållbart resande* och *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser* är viktigt att lyfta i projektet. Byggnaden har potential till verksamheter som riktar sig mot kajen, vilket ska studeras närmare i projektet. Det fantastiska läget, synligt från Stockholm och Nackas inlopp samt byggnadens historia innebär att det kulturhistoriska värdet är särskilt viktigt och utmanande att beakta inom projektet.

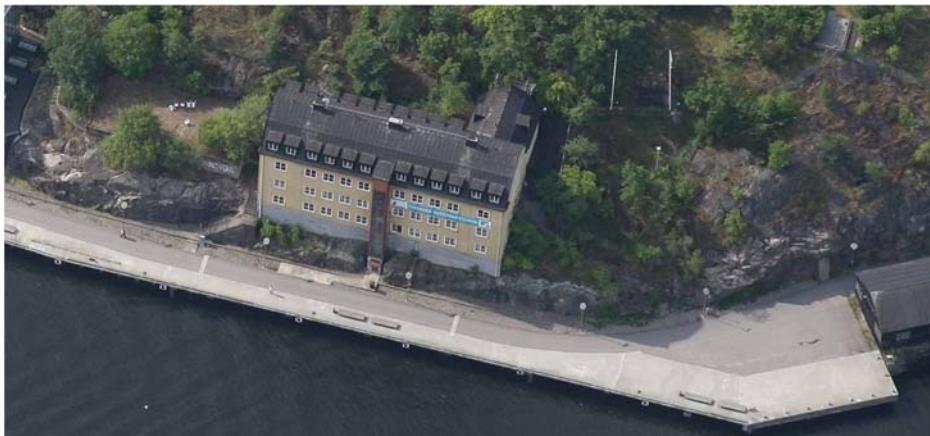
## 3 Förutsättningar

### 3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Fastigheten Sicklaön 37:46 finns på adressen Östra Finnbadavägen 29 och ägs av Kenora KB. Fastigheten är belägen på den norra delen av Finnbodaberget, på en bergsplåt med



anslutning till kajen och med utsikt mot och med hög synlighet från Saltsjön och Stockholms/Nackas inlopp. Den befintliga byggnaden på fastigheten är från 1920-30 talet och har ursprungligen tillhört Finnboda varvs verksamhet. Byggnaden utgörs av en kontorsbyggnad i tre våningar med slutningsvåning. Byggnadens gestaltning är tidstypisk med fasad i gul puts och brutet sadeltak av plåt med takkupor. En hiss har tillkommit på senare år utanpå fasaden och som nås från kajen/sjösidan.



Flygbild över den befintliga byggnaden, vy mot söder.

Företaget SLG International (Skandinaviska Ledningsgruppen) har idag kontor, konferens- och utbildningslokaler i byggnaden. Kontoret innehåller även en vaktmästarbostad.

Fastigheten ligger i en unik miljö med ett dramatiskt landskap av förkastningsbranter och sprickdalar som förstärkts av de storslagna byggnader, främst för industri och vård, som uppförts på bergen och utmed vattnet. Berget, vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen utgör tillsammans med den äldre karakteristiska bebyggelsen de grundläggande landskapslementen i omgivningen. Den i närheten belägna slottslika tegelbyggnaden Danvikshem med sina omgivande murar och parklandskap samt de tre tjänstemannavillorna med sin närmiljö, utgör kulturhistoriska värden.

Fastigheten angörs idag via den allmänna lokalgatan Östra Finnvodavägen som förgrenas till en privat kvartersgata som leder ner till parkeringsytan som ligger söder om fastigheten. (se karta i avsnitt 3.2 *Projektorrådets preliminära avgränsning/läge*). Det finns alltså ingen parkering på den egna fastigheten idag utan parkeringsplatser upplåts gemensamt på fastigheten Sicklaön 37:42, i enlighet med ett nytecknat avtal. Den speciella topgrafen har inneburit branta vägdragningar i området med stora lutningar och ibland snäva kurvor. Fastigheten är idag svår att angöra och uppfyller inte handikappskrav.

Kajen är idag avstängd för allmän fordonstrafik med undantag för drift- och sophämtningsfordon och angöring till befintliga fastigheter.



Fastighetsgräns för Sicklaön 37:46 och detaljplanens preliminära avgränsning.



Foto över befintlig angöringssituation.

Fastigheten ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spill och fastighetens vatten- och avloppssystem ingår i en privat gemensamhetsanläggning.

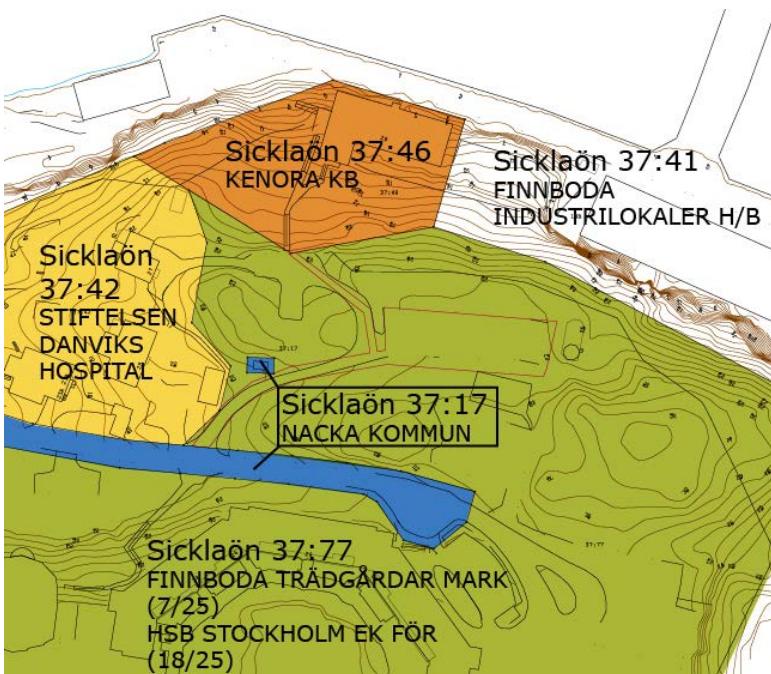
Busslinje 469 som trafikerar sträckan Nacka sjukhus-Finnberget via Nacka Forum har en buss hållplats i anslutning till vändslingen på Östra Finnbadavägen. Intill korsningen Danvikshemsvägen/Östra Finnbadavägen finns hållplatser som trafikeras av busslinje 53 (Roslagstull-Henriksdalsberget) och 469 (Nacka sjukhus-Finnberget).

Närbelägna Finnbona Hamn trafikeras med pendelbåtstrafik, den så kallade Sjövägen, som trafikerar Nacka-Lidingö-Nybroplan.

Förskolor och skolor finns i Finnbona och vid Danvikshemsvägen. Service finns i Henriksdal och planeras i Finnbona och på Kvarnholmen. Ett större serviceutbud finns i Sickla köpkvarter.

### **3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/läge**

Projektet omfattar fastigheten Sicklaön 37:46, inga allmänna anläggningar inom fastigheten är troligen aktuella.



Markägoförhållanden i området.



Detaljplanens läge.

### 3.3 Fundamenta – grundens för stadsbyggande i Nacka stad

Nacka stad har sju fundamenta som alltid ska styra och vägleda utvecklingen av Nacka stad. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela Nacka stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Det gäller:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

### 3.4 Sökandes förslag

Exploatörens önskar att ändamålet bostäder prövas i befintlig byggnad på fastigheten Sicklaön 37:46. Byggnaden föreslås inredas så att den ger möjlighet till cirka 20-25 lägenheter. Kontor och konferenslokaler ska också fortsättningsvis vara möjliga att anordna, men i mindre omfattning. Det finns tidiga översiktliga skisser på hur angöring ska kunna ske samt förslag på att göra bergrum mot kajen som kan inrymma verksamhet/service/förråd. Den befintliga hissen som är tillbyggd utanpå byggnadens norra fasad (fasaden som vetter mot vattnet) föreslås tas bort och förändringar föreslås ske inom ramen för byggnadens ursprungliga gestaltning. Entrémöjligheter föreslås från både kajsidan samt från vägsidan. Angöring kommer att studeras ur ett tillgänglighetsperspektiv.

### 3.5 Historik

Fastigheten är inte detaljplanerad men har vid tidigare tillfällen prövats i pågående detaljplaneförslag med olika slags markanvändning.

En ny villa inom fastigheten Sicklaön 37:46 prövades under det första samrådet av detaljplan för Danvikshem 2005-2006. Länsstyrelsens reaktion var att villan kunde innehåra påtaglig skada på riksintresset och att marken där villan föreslagits omfattas av strandskydd. Villan togs bort ur planförslaget.

Under 2011-2013 pågick på nytt detaljplanearbete för Danvikshem i vilket även den aktuella fastigheten ingick fram till antagandeskedet. I detta detaljplaneförslag bekräftades den pågående markanvändningen kontor och konferenslokal och det föreslogs att fastigheten skyddas med en q-bestämmelse vilket innebär att byggnaden inte får rivas samt att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Vidare reglerade detaljplaneförslaget att åtgärder vid underhåll ska väljas i överensstämmelse med originalutförande. Utökat bygglov gäller för omfärgning av fasad, byte, ändring av dörrar, fönster eller andra fasaddetaljer. Vid bygglovprövning bör förtydligas hur bostaden uppfyller handikappkrav och brandutrymning. I ett senare skede lyftes dock fastigheten ut ur planen i och med att exploateren ville pröva en ändrad markanvändning.

## 3.6 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### 3.6.1 Översiksplan 2012

I den gällande översiksplanen från 2012 ingår planområdet i ett större område för Västra Sicklaön, där markanvändningen anges som ”tät stadsbebyggelse”. Samtidigt pekas området ut att ha höga kulturmiljövärden och naturvärden. Totalt planeras cirka 2000 bostäder och lika många arbetsplatser till år 2020 på nordvästra Sicklaön (främst på Kvarnholmen och i Finnbona). Utbyggnaden sker till största delen under den närmaste 10-årsperioden, men ytterligare cirka 1000 bostäder och cirka 1000 arbetsplatser kan tillkomma till 2030, framförallt i Henriksdal. Skola, förskola och idrottsplatser planeras i samband med övrig utbyggnad.

### 3.6.2 Detaljplaneprogram för Danvikshem

Program för Danvikshem godkändes av Kommunstyrelsen 2004-05-03. Programmet ligger till grund för planläggningen tillsammans med ”Kompletterande riktlinjer för detaljplan för Danvikshem”.

### 3.6.3 Riksintressen

#### 3.6.3.1 Riksintresse för kulturmiljövården

Det aktuella området ingår som en del i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Ett uttryck för riksintresset är: ”*Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum, de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. Bebyggelse som visar hur områdena närmast Stockholm från 1500-talet tagits i anspråk för sociala inrättningar och industriella anläggningar och från tiden kring sekelskiftet 1900 exploaterats för stora villor för permanentboende, Danvikens hospital och Danvikshem. Lämningar efter tidiga industrianläggningar utanför Danvikstull och 1800-talets storskaliga industrier vid bland annat. Augustendal, Finnbona och Kvarnholmen med sammanhörande hamnanläggningar, bostäder och annan bebyggelse.*”

#### 3.6.3.2 Riksintresse för kust och skärgård

Planområdet omfattas av ett riksintresse för kust och skärgård som sträcker sig från Stockholms inlopp ut i skärgården. Syftet med riksintresset är att beakta turismen och friluftslivets intressen.

#### 3.6.3.3 Riksintresse för farled

Planområdet omfattas av riksintresse för farled. Farleden för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av denna.

#### 3.6.3.4 Riksintresse för kommunikation/Österleden

Österleden utgör riksintresse för kommunikation och är tänkt att förbinda Södra och Norra Länken. I Nacka översiksplan finns ett reservat för Österleden inom Danvikshem, dock inga antagna detaljplaner. Det innebär att området kan komma att beröras av en ny vägtrafiktunnel alternativt även kollektivtrafiktunnel genom berget i framtiden.

Enligt Trafikverket kan störningar under byggtiden av en eventuell trafikled pågå under många år och är framförallt av tre slag; störningar från framdrivning av tunnel genom berget, störningar från arbete med anläggande av sänktunnlar vid strandkanten och transporter till och från området. Under 2012 påbörjade Trafikverket en åtgärdsvalstudie för

att först säkerställa val av trafikslag. Trafikverkets mycket preliminära bedömning är att ett byggande av en östlig förbindelse kan påbörjas tidigast 2020.

### 3.6.3.5 Riksintresse för Nationalstadsparken

Norr om Stockholms inlopp ligger Djurgården, som ingår i Nationalstadsparken, vilken utgör ett riksintresse enligt Miljöbalken. Inom Nationalstadsparken får inte tillkommande anläggningar eller åtgärder skada det historiska landskapets natur- och kulturvärden.

## 3.6.4 Kulturhistoriska intressen

### 3.6.4.1 Kulturmiljöprogram

I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 beskrivs området i vilket fastigheten ingår som en del av riksintresset för kulturmiljövården som ingår i farledsmiljön utmed den norra kuststräckan. Förhållningssättet i programmet är att möjligheten till att avläsa områdets historiska utveckling ska bevaras. Ny bebyggelse ska inordnas i områdets övergripande struktur och karaktärsskapande bebyggelse ska utformas och placeras så att den bildar en tydlig årsring.

### 3.6.4.2 Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

Kommunfullmäktige antog Kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999. Syftet med programmet var att formulera övergripande riklinjer för att tillgodose riksintresset för kulturmiljövården som helhet samt rekommendationer för bevarande och utveckling inom delområden.

## 3.6.5 Strandskydd

Generellt gäller strandskydd om 100 meter från strandlinjen. Sicklaön 37:46 omfattas av strandskyddet eftersom fastigheten inte sedan tidigare är detaljplanelagd. Inför ett antagande av detaljplanen behöver därför strandskyddet upphävas.

## 3.6.6 Gällande detaljplaner

Fastigheten Sicklaön 37:46 är inte detaljplanelagd.

## 4 Om projektet

Utgångspunkten för detta projekt är ett planarbete som inte innehåller efterföljande utbyggnad på kommunal mark, det vill säga att inga allmänna anläggningar kommer att beröras. Om det trots allt skulle bli aktuellt så är det exploateren som står för de kostnader som uppstår.

Anledningen till att detta projekt behöver utgöra ett stadsbyggnadsprojekt är att planområdet är beläget inom västra Sicklaön där exploateren ska lämna exploateringsbidrag till tunnelbanan, vilket måste hanteras genom ett exploateringsavtal.

## 4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Omgestaltung av byggnaden med hänsyn till byggnadens och den omgivande miljöns kulturhistoriska värde. En byggnadsantikvarisk bedömning kan komma att behövas.
- Ingrep i terrängen med hänsyn till berghällar, värdefull vegetation och träd.
- Tillgänglighetsfrågor såsom angöring, entréer och handikappskrav.
- Trafik- och parkeringsutredning inklusive parkeringslösning och parkeringsbehov.
- Hantering av dagvatten.
- Upphävande av strandskydd.
- Utformning av sophämtningsystem och angöring för sophämtningsfordon.
- Kajens konstruktion och bärighetsklass kan behöva studeras om entréer ska kunna skapas från kajsidan.
- Eventuella inseglingsrisker i och med bostädernas närhet till farleden.

## 4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några större åtgärder på kommunal mark. Fastighetsreglering i mindre omfattning kan bli aktuellt.

## 5 Ekonomiska konsekvenser

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar detaljplanearbetet samt erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploateraren och kommunen, se vidare nedan.

### 5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningarna och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförande beskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.

### 5.2 Bidrag till tunnelbaneutbyggnad

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka medför såsom förbättrade kommunikationer och möjlighet att förtäta och bygga stad. Exploatörerna ska i enlighet med beslut i kommunfullmäktige erlägga ett medfinansieringsbidrag till kommunen för den markvärdesökning som utbyggnaden av tunnelbanan på västra Sicklaön innebär.

### 5.3 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploateraren kommer att träffas och antas i samband med att

detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

## 5.4 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. Bedömningen är att projektet med nuvarande omfattning inte medför några kostnader för kommunen.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 4, 2015
Granskning	kvartal 3, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017

Genomförande 2017-2019

## 7 Arbetssätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under projektgruppens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

---

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare, plan

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandman  
Projektledare, exploatering

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen**

Yttrande under samråd

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 53.

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen för Dalvägen-Gustavsviksvägen är att

- minska utsläpp från enskilda avloppsanläggningar
- skapa fler byggrätter för permanentboende inom området
- förbättra vägstandard och trafiksäkerhet i området
- skapa skyddsbestämmelser för värdefull natur och kulturmiljö

Exploateringenheten förslår att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tillstyrker förslaget.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått en förfrågan om att yttra sig under samrådstiden över miljö- och stadsbygnadsnämndens förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen.

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

Dalvägen/Gustavsviksvägen är en del av planprogrammet för sydöstra Boo som antogs 2012-03-19.

Projektet ska bedrivas med utgångspunkt från Nacka kommuns arbetsmodell för förnyelseplaneringen. Området planläggas långsiktig, 50-100 år, med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.



Planområdet har idag enskilt huvudmannaskap. Gustavsviks fastighetsägareförening äger och sköter drift och underhåll av befintliga vägar och naturmark i området.

Syftet med detaljplanen Dalvägen-Gustavsviksvägen m fl är att

- förbättra miljön i området genom minskade utsläpp från enskilda avlopp
- möjliggöra utbyggnad av mer permanentbostadsbebyggelse och förbättra den kommunala servicen, t.ex. ev. förskola, inom området.
- skydda värdefulla delar av områdets karaktär och natur

Detaljplaneområdet omfattar bl.a. Dalvägen och Gustavsviksvägen i sydöstra Boo och omfattar cirka 210 bostadsfastigheter. Området är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som fått en alltmer permanentbosatt befolkning. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets vägföreningar ansvarar för drift och underhåll av vägarna. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs huvudsakligen av vägföreningar, fastighetsägareföreningar och Nacka kommun.

Det finns behov finns av att införa kommunalt vatten och spillvatten, ge boende i området möjlighet att bygga ut sina hus samtidigt som kulturhistoriskt intressanta miljöer och landskapsbild samt dagvattenhantering ska beaktas. För att genomföra detta krävs en ny detaljplan för området.

### **Kommunal ekonomi**

Kostnaderna för allmänna platser och anläggningar inom detaljplanen har beräknats till ca 162 miljoner kr. Varav ca 45 miljoner kronor regleras i exploateringsavtal med en större fastighetsägare (GFF: Gustavsviks fastighetsägareförening). Kostnader om 16,5 för överstandarden av bussgatan samt Östra lepkarken som är till nytta för fler områden bärts av kommunen genom skattefinansiering. Kvarvarande kostnader om ca 100 miljoner kr fördelar på fastighetsägarna i området i enligt med den gatukostnadsutredning som tagits fram för området.

Utbyggnaden av VA-systemet finansieras till största del genom uttag av anläggningsavgifter. Dock kommer utbyggnaden av VA gå med ett underskott om 17 miljoner kr främst eftersom en stor VA-kulvert som betjänar hela Sydöstra Boo behöver förläggas i Dalvägen.

Intäkter till Nacka kommun förväntas genereras genom planeringen av tre byggrätter för villor på mark som ägs av kommunen samt ett mindre verksamhetsområde, totalt cirka 11 miljoner kr.

Totalt beräknas kostnaderna uppgå till cirka 213 miljoner kronor och intäkterna till 193 miljoner kronor. Därmed beräknas projektet gå med en förlust om 20 miljoner kronor.

De förändringar som detaljplanen medger ger en samhällsekonomisk vinst i och med att förskola med bra placering ur tillgänglighetsperspektiv planerats, att en större park som avser betjäna ett större område än detaljplaneområdet planeras och att området binds ihop med bussförbindelse genom hela detaljplaneområdet.



Förutom ovanstående samhällsekonomiska vinster med detaljplanen får området också ett säkert trafiksystem och kommunalt vatten och avlopp vilket bidrar till en kraftigt förbättrad miljö i närområdet.

## Genomförande

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal ska upprättats mellan Nacka kommun och exploatören, Gustavsviks fastighetsägareförening. Detta avtal ska reglera bland annat ny bebyggelse på fastighetsägarens mark, dagvattenhantering, gatukostnader och kommunens övertagande av gator och allmänna anläggningar mm.



Planområdet

## Bilagor

Bilaga 1. Yttrande över förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Plankarta

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringenheten

Anna Dolk  
Projektledare  
Exploateringenheten

**FÖRSLAG TILL YTTRANDE**  
KFKS 2014/824-258

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Yttrande över förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen m fl**

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

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tillstyrker förslaget utifrån ovannämnda aspekter.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör

## Dalvägen - Gustavsviksvägen

Detaljplan för området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen, i sydöstra Boo,  
Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning och läge i Nacka

### Planens syfte

Planens huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet samt att omvandla fritidshus till permanent boende och tillåta en förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild och värdefull vegetation bevaras, samt dagvatten tas om hand. Syftet är även att finna en plats för en ny förskola samt förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik med en bussgata genom området.

Planens viktigaste mål är följande:

- Förbättra miljön i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten.
- Förbättring av gator inom området.
- Förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik till och från området.



- Möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse inom området.
- Området avses bli ett långsiktigt hållbart område som kan få förtas i den takt fastighetsägare vill och med reserverade ytor för kommunal service.

## **Handlingar och innehåll**

Kommunstyrelsen antog start-PM den 28 maj 2012. Planförslaget är därmed upprättat enligt nya plan- och bygglagen PBL (2010: 900).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Gatukostnadsutredning
- Fördjupad förstudie
- Bullerutredning
- Riskbedömning
- Groddjursinventering

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 4
2. Förutsättningar	s. 6
3. Planförslaget	s. 11
4. Konsekvenser av planen	s. 25
5. Så genomförs planen	s. 27
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 30
7. Medverkande i planarbetet	s. 39

## **Bakgrund och tidigare ställningstaganden**

Detaljplaneområdet omfattar bl.a. Dalvägen och Gustavsviksvägen i sydöstra Boo och omfattar cirka 210 bostadsfastigheter för fritidshus och permanent ändamål. Området är ett äldre fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som fått en alltmer permanentbosatt befolkning. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets vägföreningar ansvarar för drift och underhåll av vägarna. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs huvudsakligen av vägföreningar, fastighetsägareföreningar och Nacka kommun.

Det finns behov av att införa kommunalt vatten och spillvatten, ge boende i området möjlighet att bygga ut sina hus samtidigt som fornlämningsmiljöer och landskapsbild samt dagvattenhantering ska beaktas. För att genomföra detta krävs en ny detaljplan för området.



Den 28 maj 2012, § 137 antog kommunstyrelsen start-PM för området Dalvägen – Gustavsviksvägen.

Under vintern 2012 genomfördes kvartersdialoger. Alla fastighetsägare inom planområdet var då inbjudna till dialog och information om kommande planarbete. Syftet med kvartersdialogerna var dels att diskutera hur den enskilda tomten kan utformas med avseende på bland annat eventuell avstyckning, dagvattenhantering och skydd av vegetation. Syftet var också att från kommunens sida informera om det kommande arbetet och om planprocessen.



## I. Sammanfattning

Planens huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet samt att omvandla fritidshus till permanent boende och tillåta en förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild och värdefull vegetation bevaras, samt dagvatten tas om hand. Syftet är även att finna en plats för en ny förskola samt förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik med en bussgata genom området.

Den 28 maj 2012, § 137 antog kommunstyrelsen start-PM för området Dalvägen – Gustavsviksvägen. Under vintern 2012 genomfördes kvartersdialoger. Alla fastighetsägare inom planområdet var då inbjudna till dialog och information om kommande planarbete.

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet avgränsas i söder av Hasselvägen, i väster av Dalkarlsängen, i norr av Värmdöleden, väg 222 och i öster av Gustavsviksvägen.

Planområdet är ca 75 hektar. Inom planområdet finns idag ca 210 st fastigheter som är mellan ca 1400-4400 kvm stora. Av dessa är ca 175 fastigheter klassade som fritidshus och ca 35 fastigheter klassade som permanentbostadshus. Däremellan består markanvändningen av naturmark. Topografin i området är relativt kuperad, på sina ställen syns berg i dagen. Bebyggelsen i området är av blandad karaktär och är uppförd från mitten av 1900-talet fram till nutid. Ett flertal större ekar har mätts in, främst längs med gatuområdena, men även inne på kvartersmark.

Planen föreslår att medge en förtätning genom att minsta tillåtna tomtstorlek ändras från idag gällande 4000 kvm till ca 800-2500 kvm beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Ett fåtal tomter har bedömts olämpliga att stycka då de antingen är för små eller att de har många ekar som föreslås bevaras och skyddas, är bullerstörda eller då de ligger väldigt lågt med hänsyn till dagvattenförutsättningarna. Området avses bli ett långsiktigt hållbart område som kan få förtäts i den takt fastighetsägare vill. Det beräknas tillkomma drygt 100 st nya bostäder genom avstyckningar. Om fastighetsägare väljer att bygga parhus kan ytterligare ett antal nya bostäder tillkomma. En illustrationskarta bifogas planhandlingarna som visar bedömda avstyckningsmöjligheter som vägledning för respektive fastighetsägare. Föreslagna fastighetsgränser är inte fastställda, utan det är upp till respektive fastighetsägare att själv tillsammans med Lantmäterimyndigheten bestämma var den nya gränsen ska i samband med förrättningsansökan.

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning inom fyra olika områden bestående av flerbostadshus och par-/radhus inom planområdet. Dessa områden är lokaliseraade vid naturmarken norr om Bergbrinken, på ängen söder om Dalvägen, vid naturmarken söder om Oxbärsvägen, vid föreslagen förskola söder om Dalvägen. Tre av dessa ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening samt ett mindre område för radhus ägs dels av en privat fastighetsägare och dels av Nacka kommun. Det beräknas tillkomma ca 110 st nya bostadslägenheter inom dessa områden.



I en del av planområdets norra del, vid Storsvängen/Aprilvägen föreslås verksamheter, som småindustri/kontor. Bebyggelsen föreslås i två våningar och kan utgöra en skärm för att minska bullerstörningen från Värmdöleden.

En ny förskola kan uppföras i högst två våningar om totalt ca 1300 kvm bruttoarea, i västra delen av planområdet, söder om Dalvägen. Byggnaden avses inrymma 6 avdelningar men detaljplanen möjliggör för en framtida utbyggnad till totalt 8 avdelningar.

Det befintliga gatunätets sträckning inom området föreslås behållas där Dalvägen och Gustavsviksvägen har klassificerats som huvudgata för busstrafik med en körbanebredd på 6,5 meter och övriga vägar som lokalgator med en körbanebredd på 4,5 meter. En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Gustavsviksvägen i norra delen av planområdet, i nära anslutning till Värmdöleden. Utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen föreslås gång- och cykelbana. Tre allmänna parker föreslås utmed Dalvägen. En biotoppark för mindre barn och stadsodling i västra delen, en vatten-/stadspark med reningsfunktion av dagvattnet i den centrala delen samt en multipark för aktivitet och samvaro i den östra delen.

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktiges under 3:e kvartalet 2016.

Parallelt med denna detaljplan pågår en gatukostnadsutredning som visar hur kostnaden för utbyggnaden kommer att finansieras. Där tilldelas varje fastighet ett andelstal som sedan ligger till grund för storleken på gatukostnaden.

Utbyggnad av både gator, VA samt gångvägar och lekplatser har i tidigare projekt inneburit att kommunen gått med underskott främst på grund av att utbyggnaden av VA inte finansierats i sin helhet av anläggningsavgifterna enligt VA-taxan. Förändringen av VA-taxan 2015 innebär dock att utbyggnaden av VA-systemet planeras att gå jämt ut med anläggningsavgifterna. Dessutom planeras tre byggrätter för villor på mark som ägs av kommunen samt ett mindre verksamhetsområde.

De förändringar som detaljplanen medger ger en samhällsekonomisk vinst i och med att förskola med bra placering ur tillgänglighetsperspektiv planeras, att en större park som avser betjäna ett större område än detaljplaneområdet planeras och att området binds ihop med bussförbindelse genom hela detaljplaneområdet. Förutom ovanstående samhällsekonomiska vinster med detaljplanen får området också ett säkert trafiksystem och kommunalt vatten och avlopp vilket bidrar till en kraftigt förbättrad miljö i närområdet.

För de boende i området kommer utbyggnaden innehålla kostnader i form av gatukostnader och anläggningsavgift för vatten- och avlopp. Dessutom måste de enskilda fastighetsägarna själva bekosta och utföra VA-anslutningen på egen fastighet från kommunens anslutningspunkt. Området kommer dock att bli mer attraktivt då byggrätterna ökar, flera fastigheter kommer att kunna styckas av, kommunalt vatten- och avlopp byggs ut samt att vägens standard kommer att höjas avsevärt. Dessa åtgärder brukar normalt sett vara värdehöjande för fastigheter inom området.



### Målområden för hållbart byggande:

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

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

- Daggvatten som renas och infiltreras
- Energieffektivt och sunt byggande
- En hållbar avfallshantering
- Nära till skola, idrott, kultur och fritid

Under stycket Hållbarhet på sidan 25 presenteras dessa målområden och varför dessa har valts.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet avgränsas i söder av Hasselvägen, i väster av Dalkarlsängen, i norr av Värmdöleden, väg 222 och i öster av Gustavsviksvägen. Området består främst av privatägda fastigheter. Trafikverket äger ett antal fastigheter i norra delen. Allmän plats (vägar och naturmark) inom området ägs huvudsakligen av vägföreningar, fastighetsägareföreningar och Nacka kommun.

Planområdet är ca 75 hektar (75 000 kvm).

### Översiktlig planering

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) är sydöstra Boo markerat som ”övrig regional stadsbygd”.

Översiksplan 2012 rekommenderar området för gles blandad bebyggelse med friliggande småhus, radhusbebyggelse eller låga flerbostadshus. Inriktningen är hus på högst två våningar, men enstaka högre hus är möjliga. Standarden på Dalvägen bör förbättras för att möjliggöra busstrafik och vägen bör förlängas västerut till Boovägen. Möjligheter till lokalservice bör skapas. Svaga samband i grönstrukturen bör beaktas i planeringen.

Grönstrukturprogrammet 2011 föreslår att naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd, det rörliga friluftslivet ska utvecklas och en attraktiv och hållbar rekreativ grönstruktur ska utvecklas.

### Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för sydöstra Boo antogs av kommunstyrelsen 2012-03-19.

Programmet ligger till grund för fortsatt planläggning när det gäller markens användning.

Programmet, som omfattar ett större område med ca 700 fastigheter, redovisar tidplaner och indelning av delområden för efterföljande projekt. Projekt Dalvägen – Gustavsviksvägen ligger i den första etappen. Det beror på att området får en nyckelfunktion då ny



genomgående bussgata med gång- och cykelförbindelse skapas längs med Dalvägen och Gustavsviksvägen, av betydelse för hela programområdet.

### **Detaljplaner**

För området gäller områdesbestämmelser, OB 2 som vann laga kraft i 1992-04-02, OB 17 som vann laga kraft 2002-05-15 samt OB 21 som vann laga kraft 2006-04-06.

Bestämmelserna innebär att fritidshus i en våning får uppta en byggnadsarea på högst 75 kvadratmeter samt att fritidshus i en våning med loft får uppta en byggnadsarea på högst 60 kvadratmeter. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 30 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek för fastighetsbildning av tomter för fritidshus är 4000 kvadratmeter. Tillstånd krävs för nya enskilda brunnar. I de områden som utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö gäller utökad bygglovspunkt för bland annat rivning och byte av takmaterial. För övriga delar av området har den generella bygglovspunkten minskats. I planområdet finns ca 20 permanentklassificerade bostäder som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea och fastighetsstorlek.

För den sydvästra delen av området gäller byggnadsplan B99, som fastställdes 1946-08-03. Byggnadsplanen medger allmänt ändamål och bostadsändamål. Planen har ändrats för att kunna bygga ut kommunalt VA, ge byggrätter för permanenta villor och bekräfta ett enskilt huvudmannaskap för vägarna (Ädp 242, laga kraft år 2000). Därefter har två ändringar gjorts, i syfte att reglera källare och taklutning (Ädp 317 och Ädp 367). Genomförandetiden har gått ut.

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

Hela Nackas kust och skärgård omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att planområdet gränsar till samt att en liten del av den östra sidan av planområdet berörs av detta riksintresse. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Områden som berörs av riksintresset ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Inga miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken kommer att överskridas inom planområdet, varken de som gäller för luft eller aktuell vattenförekomst.

### **Området idag**

Planområdet omfattar bl.a. Dalvägen och Gustavsviksvägen och de fastigheter som gränsar till dessa gator, vilka i nuläget uppgår till ca 210 st, som är mellan ca 1400-4400 kvm stora. Av dessa är ca 175 fastigheter klassade som fritidshus och ca 35 fastigheter klassade som permanentbostadshus. Andelen hushåll som bor permanent i området är dock betydligt större. Däremellan består markanvändningen av naturmark. Topografin i området är relativt kuperad, på sina ställen syns berg i dagen. Bebyggelsen i området är av blandad karaktär och är uppförd från mitten av 1900-talet fram till nutid.



Den norra delen av planområdet har till största delen små villor och några få mindre sportstugor. De flesta tomterna har en storlek något över 2000 kvadratmeter. Den södra delen av planområdet har ett flertal stora, nybyggda villor och ett fåtal äldre, små sommarstugor. De flesta tomterna har en storlek strax under 2000 kvadratmeter.

### ***Markförhållanden***

Ett stråk med lera återfinns längs Dalvägen. Marken inom de flacka delarna utmed Dalvägen utgörs av lera som mot höjderna övergår i morän och berg. Ängen utmed Dalvägen ligger enbart på lera. Markförhållanden där stigar ska iordningställas utgörs av morän eller berg. Mellan Bergbrinken och Aprilvägen är terrängen mycket blockrik och småbruten.

### ***Natur- och kulturvärden***

Områdets natur och tomtmark präglas av spricklandskap med skogsklädda bergshöjder genombrutna av smala dalgångar i sydväst-nordostlig riktning. Kvarvarande naturpartier utgörs av bergpartier med hällmarksskog och tätare blandskog i slutningarna. Skogsmarken vid Bergbrinken är blockrik och karg. Det naturliga landskapet präglar fortfarande tomtmarken där hus och trädgårdar inpassats i kuperad bergterräng eller lundartad ekmiljö. Två karaktärer präglar denna del av södra Boo; skog och lundartad park- och trädgårdsmiljö respektive barrskog längs Aprilvägen och Bergbrinken och delar av Storsvängen och Oxbärsvägen samt Hasselvägen. Områdets tydligaste dalstråk löper från Dalkarlsängen till Gustavsviks gård. Både dalgångar och bergsslutningar är idag bebyggda med fritidshus och villor, men det äldre kulturlandskapet är fortfarande avlåsbart. Vissa höjdpartier är bevarade som naturmark, men svårframkomliga på grund av vegetationen. Området upplevs som grönt men nästan all mark är privatägd och tillgången till allmänna platser och naturmark är begränsad.

Inom området finns rester av värdefulla naturtyper såsom ädellövskog med ek och äldre barrskog. På vissa sträckor längs med dalstråket finns ett stort antal ekar och ädellövträd bevarade på privatägd fastighetsmark. Längs med Dalvägen finns ekbestånd. Ekar har betydande kulturvärden då de kan berätta om äldre tiders markanvändning. Gamla ekar har även ett högt naturvärde eftersom de kan utgöra viktiga miljöer för insekter och andra djur och växter. Ett flertal större ekar har mätts in, främst längs med gatuområdena, men även inne på kvartersmark.



*Utmed flera vägar inom området växer flertalet större ekar*

Naturmarken, utmed Dalvägen, är historiskt känt för att vara väldigt blöt och befintliga biotoper vittnar om det. Inom skogsmarken finns stora diken och ytor som ständigt står under vatten. Vissa diken är dock i stort behov av rensning och underhåll.

Den så kallade ”branddammen” intill vändslingan vid Gustavsviksvägen har förutsättningar att hysa den fridlysta arten Större vattensalamander.



*Branddammen idag*

Någon bebyggelse med särskilda kulturvärden bedöms inte finnas av sådant värde att varsamhetsbestämmelser behövs.

På höjderna norr om Bergbrinken - Aprilvägen finns ett antal fornlämningar. Det är bronsåldersgravar, områdets äldsta kända kulturlämningar, som är skyddade enligt kulturminneslagen. Dessa fornlämningar speglar mänsklig närvaro i området 1800-500 fKr,



då Boo var ett splittrat skärgårdslandskap med djupa vikar och sund som gav goda möjligheter till fiske och jakt.

### Service

Det finns ingen förskola eller skola inom området. Närmsta förskola och grundskola är Boo gårds skola (förskola – åk. 6), som ligger ca 500 m söder om planområdet.

### Rekreation

Naturmark används på olika sätt för rekreation. Stigar genomkorsar skogsmarken och på några ställen finns spår av grillplatser/samlingsplatser. Utsiktsplatser saknas nästan helt inom området men vissa höjdlägen, i norra delen, låter ana utblickar mot vattnet. Ängen söder om Dalvägen, mellan Ekliden och Baggenvägen, används idag huvudsakligen som samlingsplats, fotbollsspel, friidrott samt för boule och lek.

### Gator och trafik

Vägarna inom planområdet ägs och sköts av Gustavsviks fastighetsägarförening. De är smala och har i allmänhet en låg standard med dålig sikt i korsningar på flera platser, där trafiksäkerheten är dålig. Mycket växtlighet i form av buskage intill korsningarna försämrar också sikten. På det lokala huvudnätet som Gustavsviksvägen och delvis på Dalvägen finns beläggning av asfalt. Gustavsviksvägen, som trafikeras av buss har gångbana på ena sidan. Eftersom området är kuperat är vägarna på många platser mycket branta. Även korsningarna lutar kraftigt på vissa platser.

### Kollektivtrafik

Området trafikförsörjs idag utmed Gustavsviksvägen av busslinje 418 och 448, som vänder vid Törnbrinken. Till/från Slussen tar det ca 40 minuter.

### Geotekniska förutsättningar

Geotekniska undersökningar har utförts under mars - juni 2014, som underlag för ombyggnad av vägarna och planerade VA-ledningar.

Markförhållandena inom området domineras av fastmarkspartier med ytnära berg och/eller berg i dagen. I lågpartierna längs delar av Dalvägen, Storsvängen och Baggenviksvägen består jorden i huvudsak av upp till ca 11 m lös lera ovan friktionsjord på berg.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Området saknar kommunalt vatten- och avlopp. Fastigheterna får sin vattenförsörjning via egna brunnar i jord eller berg. Inom delar av planområdet finns problem med vattenkvaliteten såsom saltvatteninträngning, sinande brunnar och föroreningar. Därför krävs idag tillstånd för nya enskilda brunnar.

Västra delen av området genomkorsas av en ledningstunnel i berg som ligger i nordsydlig riktning. Ledningstunneln är utsprängd i berg och inrymmer kommunala ledningar för vatten och spillvatten.

#### *El*

Befintliga tele- och elledningar löper huvudsakligen som luftledningar längs gatorna. På delavsnitt förekommer markförlagda elledningar i gatan med anslutning till de tre befintliga



transformatorstationer, som finns inom området. I samband med ombyggnad av gatan planeras luftledningarna grävas ner.

#### *Mobilmast*

Det finns en befintlig mobilmast med tillhörande bodar, i norra delen av planområdet, söder om Gustavsviksvägen.

#### *Dagvattenbantering*

Planområdet ligger till allra största delen inom Dalvägens avrinningsområde som mynnar i recipienten Baggensfjärden. För en mindre del av planområdets nordöstra del (del av Gustavsviksvägen/Baggensviksvägen samt Persvägen) avleds dagvattnet via Ekbackavägen till Baggensfjärden. Stora delar av vattnet som leds genom planområdet har sitt ursprung utanför planområdet. Förutom vägdiken med vägtrummor finns idag inga utbyggda dagvattenledningar. Tillsammans med vägdagvatten avleds dagvatten och nederbörd från kringliggande fastigheter direkt till omgivande gröntmark eller via vägdiken.

### **3. Planförslaget**

#### **Nya byggnader**

##### *Allmänt*

I enlighet med ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen ska planområdet planläggas med ett långsiktigt perspektiv, vilket innebär att detaljplanen för området ska kunna hålla i 50-100 år. Det innebär att en förtätning och blandning av bostadsbebyggelsen ska prövas för att få ett långsiktigt hållbart område.

Syftet med planen är bland annat att möjliggöra en omvandling från fritidsboende till permanentboende. De nya byggnaderna ska anpassas till terrängen och platsens förutsättningar.

Planen föreslås även medge en förtätning genom att inte låsa tomtstorleken. Denna får anpassas till förutsättningarna på respektive tomt. Vissa tomter har bedömts olämpliga att stycka pga. otillräcklig storlek, skyddsvärd vegetation, trafikbuller eller dagvattensituationen. Planförslaget ger även möjlighet till drygt 100 nya bostäder genom avstyckningar.

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning inom fyra olika områden bestående av flerbostadshus och par-/radhus inom planområdet. Dessa områden är lokaliseraade vid naturmarken norr om Bergbrinken, på ängen söder om Dalvägen, vid naturmarken söder om Oxbärsvägen, vid föreslagen förskola söder om Dalvägen. Tre av dessa ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening samt ett mindre område för radhus ägs dels av en privat fastighetsägare och dels av Nacka kommun. Det beräknas tillkomma ca 110 st nya bostadslägenheter inom dessa områden. Syftet med radhus/flerbostadshus är att möjliggöra för större bostadsvariation i området. Den något tätare bebyggelsen föreslås främst utmed Dalvägen som har goda kollektivtrafiklägen.

I villa/småhus kommer antalet lägenheter inte begränsas i antal. Det gör att även en villa kan inredas med fler lägenheter.



En ny förskola avsedd för 6 avdelningar föreslås söder om Dalvägen, i västra delen av planområdet. Två fastigheter för småindustri/kontor föreslås mot Värmdöleden, i norra delen av området.

#### *Styckningsrätter friliggande bebyggelse*

Planen föreslår att medge en förtätning genom att minsta tillåtna tomtstorlek ändras från idag gällande 4000 kvm till ca 800-2500 kvm beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Ett fåtal tomter har bedömts olämpliga att stycka då de antingen är för små eller att de har många ekar som föreslås bevaras och skyddas, är bullerstörda eller då de ligger väldigt lågt med hänsyn till dagvattenförutsättningarna. Området avses bli ett långsiktigt hållbart område som kan få förtäts i den takt fastighetsägare vill. Det beräknas tillkomma drygt 100 st nya bostäder genom avstyckningar. Om fastighetsägare väljer att bygga parhus kan ytterligare ett antal nya bostäder tillkomma.

En illustrationskarta bifogas planhandlingarna som visar bedömda avstyckningsmöjligheter som vägledning för respektive fastighetsägare. Föreslagna fastighetsgränser är inte fastställda, utan det är upp till respektive fastighetsägare att själv tillsammans med Lantmäterimyndigheten bestämma var den nya gränsen ska gå i samband med förrättningsansökan.

#### *Bygrätter och utformning friliggande bebyggelse*

För hus som uppförs friliggande får endast en huvudbyggnad uppföras. På tomt som högst är 1200 m<sup>2</sup> får huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6.0 m ej uppta större byggnadsarea än 14 % av tomtarean, dock högst 150 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8.5 m får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 130 m<sup>2</sup>.

På tomt som är större än 1200 m<sup>2</sup> får huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6.0 m ej uppta större byggnadsarea än 14 % av tomtarean, dock högst 180 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8.5 m får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 165 m<sup>2</sup>.

Komplementbyggnader med en högsta nockhöjd om 4 m får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>, varav den största får uppta 35 m<sup>2</sup>.

Parhus får uppföras med en högsta nockhöjd om 8.5 m. Parhus får ej uppta större byggnadsarea än 18 % av tomtarean, dock högst 110 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 4 m får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>, varav den största får uppta 35 m<sup>2</sup>.

Generellt gäller i förslaget att inom alla tomter avsedda för enbostadshus ska Huvudbyggnaden placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och 6 meter från gatan. Komplementbyggnader placeras 2,0 m från tomtgräns och får efter grannens godkännande placeras närmare, dock minst 1,0 m från tomtgräns. Parhus får byggas i gemensam fastighetsgräns.

#### *Radhus/flerbostadshus*

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning inom fyra olika områden bestående av flerbostadshus och par-/radhus inom planområdet. Dessa områden är



lokaliseraade vid naturmarken norr om Bergbrinken, på ängen söder om Dalvägen, vid naturmarken söder om Oxbärsvägen, vid föreslagen förskola söder om Dalvägen. Tre av dessa ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening samt ett mindre område för radhus ägs dels av en privat fastighetsägare och dels av Nacka kommun. Det beräknas tillkomma ca 110 st nya bostadslägenheter inom dessa områden.

Två flerbostadshus föreslås att placeras varsamt in terrängen, norr om Bergbrinken. De är orienterade för att skapa siktlinjer mot de högsta höjderna från Bergbrinken och för att från kullens höjd skapa direkt sikt mot sjön. Tallar och klippblock bevaras i största mån mellan och under husen och bjuder in till promenader upp i skogen. Bostadshusen varieras och får tre eller fyra plan som med hjälp av pelare klättrar ner längs slutningen. Höjderna är reglerade för att husens inslag inte ska känna påträngande vid toppen och vid området kring fornminnet. Naturliga stråk för både människor och djur bejakas såväl som avstånd till övrig bebyggelse. Husen terrasseras ner mot Bergbrinken där de avslutas med en carport och hiss som möter gatan.

Bostadsområdet angörs från Bergbrinken. Under bostadshusen skapas utrymme för carports för de boende. Vägen som leder in till carporten kan även fungera som en entré till bygganden. En fristående hiss som ansluter tillgängligt till gatan leder via loftgångar till bostadsplanen. Loftgångarna har även möjlighet att direkt anslutas till en högre nivå i landskapet.

Delar av bostadshusens tak skapar gemensamma uteplatser för de boende med bra solläge och utsikt mot sjön. Carportens tak blir en naturbeklädd yta som kan användas för grillplats och övrig rekreation för boende och grannar. För besökare till platsen bevaras naturliga stråk. Upplevelsen av huset har justerats höjdmässigt så att de känns som en underordnad del av området. Genom material och konstruktion smälter de väl in i omgivningen.



*Situationsplan som visar föreslagna flerbostadshus, norr om Bergbrinken (arkitekter: vida)*



*Möjlig fasadutformning för flerbostadshusen, norr om Bergbrinken (arkitekter: vida)*

Fyra flerbostadshus föreslås att placeras längs Dalvägen och ett flerbostadshus in mot gården. Husen varierar i höjd mellan två och fyra våningar. Flerbostadshusen får karaktär av flerfamiljsvillor. I bottenväxten medges lokaler för verksamheter.

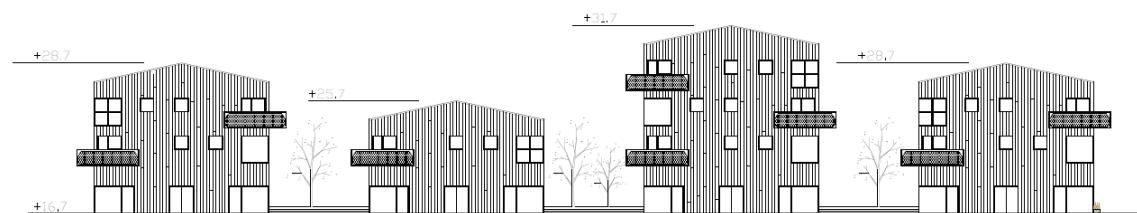
Mot villabebyggelsen föreslås 16 st mindre radhus i två plan placeras, med små privata uteplatser. Dessa uteplatser förlängs i den skyddade park som omsluts av den planerade bebyggelsen. De tre förskjutna radhuslängorna hjälper till att inramma en gemensam

innergård för lek och rekreation. Mellan husen finns passager till gården för de boende och besökare. Parkering och angöring till bostäderna är orienterade ut mot gata.

På två sidor om kvarteret omges det av allmänna gator längs de återstående två dras en ny väg som skapar angöringsplatser till bostäderna. Parkering sker i första hand längs gata eller i parkeringsfickor som placeras mellan de förskjutna husvolymerna. Parkeringsfickorna planteras med träd för att bättre smälta in i omgivningen. Trappor och en tillgänglig ramp leder upp till innergården från Dalvägen. De förskjutna husvolymerna skapar siktlinjer och passager som kopplas till befintliga gång och cykelstråk.



*Situationsplan som visar föreslagna flerbostadshus och radhus, söder om Dalvägen  
(arkitekter: vida)*



*Möjlig fasadutformning för flerbostadshusen, söder om Dalvägen (arkitekter: vida)*



Möjlig fasadutformning för radhusen, söder om Dalvägen (arkitekter: vida)

Söder om Oxbärsvägen förslås 26 st par-/radhus i två plan. Husen föreslås att delas in i grupper om två eller tre enheter som ansluter till en ny väg genom området. Varje bostad får möjlighet till en privat yta för uteplats. Mellan husgrupperna behålls den befintliga miljön och skapar stråk och passager för de boende samtidigt som det gynnar naturlig spridning av djur- och växtliv.

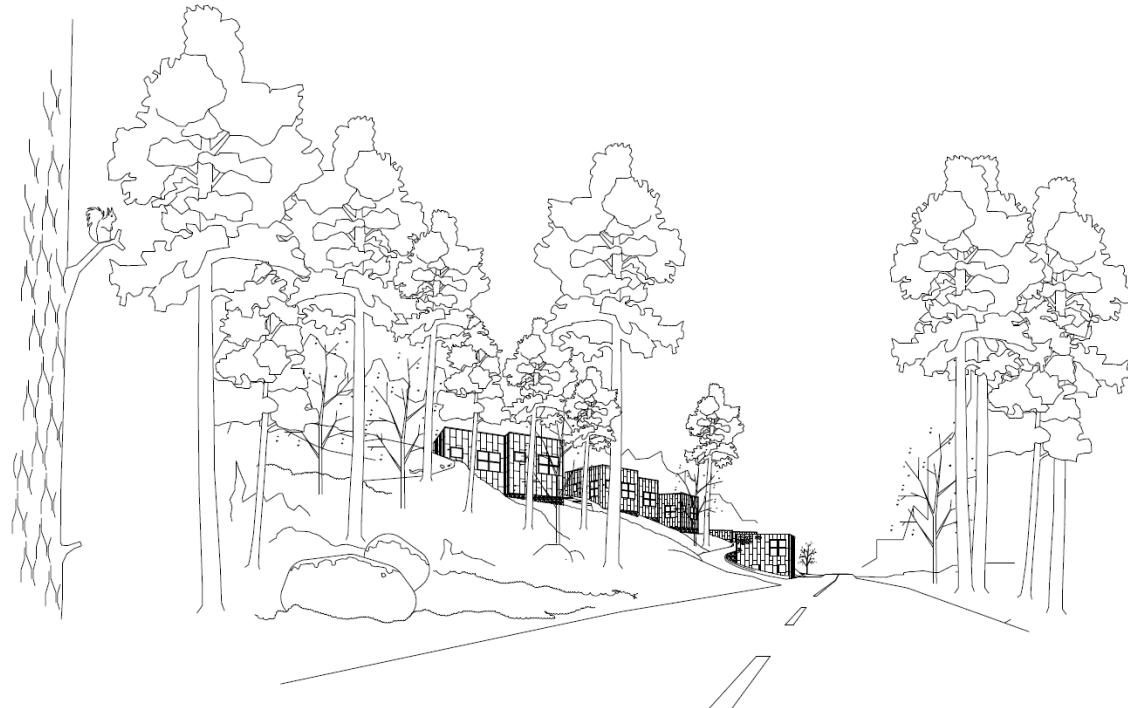
En växtbeklädd boendelokal och planterad gästparkeringsyta med stödmur i fonden föreslås markera entré från Oxbärsvägen. Den nya vägen från Oxbärsvägen slingrar sig upp i 1:10 till en jämnare nivå där angöring kan ske för att senare avslutas med en vändplan i östra delen av området. Varje bostadsenhet knyts samman med vägen och får en uppställningsplats för bil framför entrén.



Situationsplan som visar föreslagen par- och radhusbebyggelse, söder om Oxbärsvägen (arkitekter: vida)



Möjlig fasadutformning för par- och radhusen, söder om Oxbärsvägen (arkitekter: vida)



Vy från Oxbärsvägen, från öster (arkitekter: vida)

#### Radhus

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås en länga om 7 s radhus inom planområdet. Dessa är lokaliserade utmed Dalvägen, inom mark som idag är en privatägd fastighet. Radhusen är tänkta att uppföras i souterräng, med tre våningar ut mot Dalvägen och två våningar med uteplats mot söder, för att ta upp de höjdskillnader som råder på platsen. Varje bostad får möjlighet till en privat yta för uteplats. Parkering sker i västra delen med carports samt gästparkering.



Situationsplan som visar föreslagna radhus, söder om Dalvägen (michal p arkitekter ab)



Vy från Dalvägen (michal p arkitekter ab)

#### Verksamheter

I en del av planområdets norra del, vid Storsvängen/Aprilvägen föreslås verksamheter, som småindustri/kontor. Bebyggelsen föreslås i två våningar och kan utgöra en skärm för att minska bullerstörningen från Värmdöleden. Verksamheterna angörs vid Aprilvägen.

Eventuella plank och stängsel ska utföras på ett sådant sätt att risken för klotter minimeras.

#### Förskola

En ny förskola kan uppföras i högst två våningar om totalt ca 1300 kvm bruttoarea, i västra delen av planområdet, söder om Dalvägen. Byggnaden avses inrymma 6 avdelningar men



detaljplanen möjliggör för en framtida utbyggnad till totalt 8 avdelningar. Byggnaden föreslås att inrymma tillagningskök och matsal. Lektor finns att tillgå runt om förskolan, både som naturlek och anordnad lek.

Parkeringsföreslås att lösas i norra delen, utmed Dalvägen, med plats för ca 18 parkeringsplatser för angöring, hämtning och lämning. Ytterligare ca 7 parkeringsplatser för personal föreslås vid vändplanen av Oxbärsvägen. Lastplatsutrymme för avlämning av varor och för hämtning av sopor möjliggörs mot Dalvägen.

### Djur och natur

Vid den inventering, som genomförts av Calluna AB, framkom att både branddammen och diket fungerar som lekvatten för groddjur. Här påträffades vanlig groda och mindre vattensalamander samt padda, som använder branddammen för övervintring, födosök och lek. Groddjuret passerar över Gustavsviksvägen och Dalvägen men inga tydliga vandringspassager påträffades. Groddjur är känsliga för vissa typer av förureningar som t.ex. koppar och zink. Detta bedöms inte utgöra något problem här. Vid kurvrätning och ombyggnad av Gustavsviksvägen till bussgata kommer del av branddammen att tas i anspråk för gata och slanter. Då dammen sen längre utgör ett värdefullt lekvatten för groddjur är avsikten att resten av dammen bevaras, återställs och tätas mot vägen.

Naturmiljön kring dammen bevaras men görs tillgänglig som en liten park. I övrigt kommer lekvatten finnas längs de delar av nuvarande större dike som bevaras samt i den vattenpark som planeras centralt i området. Det nya diket längs Dalvägen kommer att fungera för vandring mellan lekvatten. Övervintringslokaler finns i trädgårdar och natur. För att underlätta för groddjuret att oskadda ta sig upp i moränbackar och trädgårdar föreslås grodpassager på två ställen.

Ekar och ekmiljöer, vattenmiljöer samt barrskog/gamla tallar har pekats ut som särskilt värdefulla att värna om. Längs vägar och inom allmän platsmark sparas ekar och större tallar i möjligaste mån. Ny växtlighet anknyter till för områdets naturliga miljöer. Stråk med hällmark och barrskog ska enligt programmet bevaras som natur. Detta stråk utgör ett viktigt spridningssamband för barrskogsarter inom Nackas övergripande ekologiska struktur. Denna sammanhängande spridningsväg för barrskogsarter kommer också utgöra Södra Boos rekreativa skogsstråk. Större tallar inom tomtmark och längs vägar har mänts in och avses bevaras i möjligaste mån. Helhetsmiljöer med ek och hassel har stora värden. Eken är också ett karaktärsträd som bidrar till Södra Boos identitet. Många ekar står på tomt- och föreningsmark och längs vägar. Eken utgör en värdefull livsmiljö för mång arter, även döende och död ved är värdefull. Det är därför viktigt att i möjligaste mån bevara ekar av olika åldrar inom området.

Inom Västra och Östra parken bevaras naturmark med ek och tall men också granpartier, både som trolsk lekmiljö och som skydd för djur och boplats för nötskrika, en nyckelart för spridning av ek. Vid de tre parker som finns längs Dalvägen vidgar sig diket till dammar eller tillfälliga översvämningsytor. Fuktstråk och dammar längs Dalvägen har utformats med flera syften, dels flödesutjämning och rening av dagvatten men också som vandringsstråk och lekdammar för groddjur.



## Marklov för trädfällning

Planbestämmelser har införts på kvartersmark för att skydda vegetation. Skyddsbestämmelserna är oftast kombinerade med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Bestämmelsen  $n_1$  innebär skydd för solitärträd eller dungar av träd. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald och/ eller för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns. Bestämmelsen avser tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 30 cm i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Riskträd får fällas. Ett riskträd är ett träd som t.ex. riskerar falla, fälla grenar eller större partier av kronan.

Vid ansökan om marklov för att fälla ett träd inom  $n_1$ -markerat område bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Vissa träd som ek och tall har ofta förutsättningar att leva många hundra år. Det kan finnas andra skäl att fälla enstaka träd, som att t.ex. möjlighet att ordna sin tomt. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

## Lek och rekreation

Sydöstra Boo ska även i framtiden vara en grön och lummig stadsdel. Det ska vara nära till lepkullen och till naturpromenaden men också till busshållplatsen. Ekologiska värden ska tillvaratas och knytas samman i en grönstruktur med hög tillgänglighet. Det ska vara nära till väl fungerande park- och naturområden. Tre allmänna parker anläggs; Västra parken, Vattenparken och Östra parken.

Västra parken, med närhet till förskolan, föreslås få ett huvudfokus på mindre barn och deras behov men även en grön oas, en inhägnad trädgård, med blommande växter och odling. Västra parken ges karaktär av biotoppark där befintliga ekbacke, granskog, aspdunge och vattenstråk tas tillvara och kompletteras på lämpligt sätt.

Vattenparken centralt i området utgör en liten stadspark eller finpark med en damm. Parken fyller också en viktig funktion för rening av dagvatten och som möjligt lekvatten för groddjur. Förureningsinnehållet i dagvattnet bedöms inte påverka groddjuren negativt. Den nedsänkta parken fungerar också som översvämningsyta vid kraftiga regn.

Östra parken har istället stort fokus på aktivitet och samvaro. En multipta för olika sorters bollspel ökar användbarheten för fler och kan nyttjas större del av året. Lekplatsen utvidgas och ges fler funktioner bland annat en skateramp. Naturmarken görs mer tillgänglig för lek. Bouleplanen ges en inramning med planteringar.

Nya gångvägar och naturstigar knyter samman områdets olika delar. Passager som kommer att utgöra viktiga kopplingar till busshållplatser vid Dalvägen förses med snöröjningsbara gångvägar, granittrappor samt belysning. I andra fall utförs enklare åtgärder med grusvägar eller barkstigar beroende på funktion. Naturstigar knyts samman i stråk och kan nyttjas för



motion, promenader mm. Utmed Dalvägen föreslås en separat gång- och cykelbana som ska fungerar som ett huvudstråk genom området.

### Buller

En trafikbullenutredning har tagits fram av Structor Akustik AB. Syftet med utredningen har varit att ta reda på hur många befintliga bostäder som är bullerstörda, dvs. har en högre ekvivalent ljudnivå än 55 dBA utomhus. Vidare visar utredningen vilken effekt det blir om bullerskärmar uppförs utmed Värmdöleden.

Utredningen visar att inom område Dalvägen - Gustavsviksvägen finns ca 30-40 fastigheter med befintlig permanent- eller fritidshusbebyggelse som har högre ljudnivå än 55 dBA utomhus vid mark. Enligt programmets inriktning bör bostäder inte planläggas för permanent ändamål om inte rekommenderade riktvärden, under 55 dBA, kan uppnås. Det innebär att dessa fastigheter måste skyddas med någon typ av bullerskärm längs med Värmdöleden eller mer lokalt i anslutning till tomtens eller i fasad och lämplig planlösning, om de ska kunna planläggas för bostadsändamål. Utredningen visar också att inte alla fastigheterna kan uppnå rekommenderade värden för bostäder om bullerskärmar om 2-4 meter uppförs. Att inte alla fastigheter kan uppnå god effekt beror bland annat på den kuperade terrängen.

### Gator och trafik

Det befintliga gatunätets sträckning inom området föreslås behållas och har klassificerats som lokalgata, förutom Dalvägen och Gustavsviksvägen som klassificeras som huvudgata. Vägkropparna ska ges en uppbyggnad som säkerställer att kommunens vatten- och avloppsledningar inte skadas.

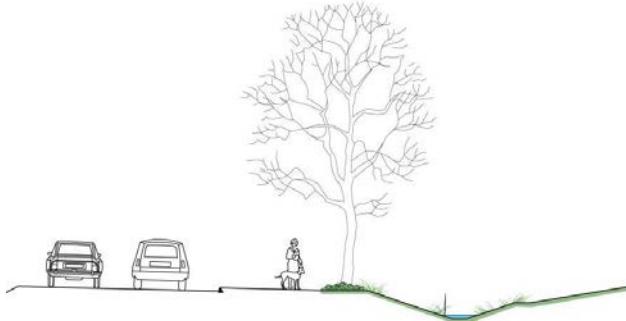
Gustavsviksvägen får en körbana med bredden 6.5 meter. Gustavsviksvägen får en ny vägdragning från branddammen och ner till korsningen Dalvägen/Baggenvägen. För att uppfylla kraven för busstrafik medföljer lutningen på vägen visst markintrång på några fastigheter. Detta begränsas dock med stödmur och räcke. Befintliga infarter till berörda fastigheter påverkas dock och med denna lösning medges ny infart från Backebölvägen respektive Boo Strandväg. Den nya dragningen av Gustavsviksvägen innebär också att den befintliga branddammen till viss del byggs över av den nya vägen, för att få tillräcklig sikt samt för att anlägga en gångbana utmed ena sidan.

Korsningen Gustavsviksvägen, Baggenvägen och Backebölvägen byggs om. Gustavsviksvägen övergår i Dalvägen, vilket är naturligt eftersom de båda är lokala huvudvägar med busstrafik.

Dalvägens sträckning kommer att förändras. Istället för att vika av norrut mot Värmdöleden förlängs vägen ut över Dalkarlsängen för att sedan ansluta mot Boovägen. Dalvägen får en körbana med bredden 6,5 meter. Eftersom vägen breddas hamnar läget för de befintliga öppna diket till stor del under den nya vägen. Längs stora delar av vägens sträckning kommer Dalvägen även fortsättningsvis ha ett öppet dike på södra sidan. Längs några sträckor kommer diket att ersättas av kulvert.

I och med att befintligt vägområde är relativt brett blir intrången på fastighetsmark inte så stora. På norra sidan av vägen blir det nästan inga intrång alls, medan det blir lite mer på

södra sidan där dikesslänterna tar upp en hel del plats. En annan följd av breddökningen av vägen är att så gott som alla träd som kantar befintlig väg kommer att behöva avverkas. Plantering av nya träd föreslås längs vägens södra sida, förslagsvis björkar. Nya ”brokonstruktioner” kommer också att behöva byggas för de infarter som ligger på södra sidan av vägen och där det stora öppna diket finns.



Principsektion trädplantering och dike vid Dalvägen

Kornettvägen föreslås att byggas samman med Söderled och kompletteras med en gångbana.

Lokalgator får en körbana med bredden 4.5 m. Korsningarna görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. Vilplan anläggs i korsningar där möjligheter finns, så att man kan stanna säkert innan korsningen. Siktskymmende backkrön åtgärdas med vägsänkningar. Lokalvägar behåller i stort sin nuvarande utformning men kompletteras med belysning för en mer trafiksäker miljö.

Branddammen bedöms kunna restaureras och tätas med betongmur. Ekar i sluttningen söder om korsningen med Storsvängen kan bevaras. Trädplantering föreslås på den del av Gustavsviksvägen som utgår. Träden kommer att bidra till visuell vägledning i kurvan.

#### *Ny gång- och cykelbana*

På Dalvägens norra sida föreslås en gångbana på 2,0 meter och på dess södra sida en gång- och cykelbana med 3,0 meters bredd, med undantag från en sträcka i östra delen där den blir 1,75 meter bred. Den norra gångbanan upphör i samma läge som idag, medan den södra fortsätter hela vägen fram till korsningen med Baggensvägen.

Gustavsviksvägen får en gångbana med bredden 1.75 meter på västra sidan. Gångbanan övergår till en gång- och cykelbana med bredden 3.0 meter efter korsningen med Baggensvägen.

Gång- och cykelbanorna blir belysta och asfalterade samt kommer att snöröjas.

#### *Parkering/vändplaner*

Parkering ska som regel anordnas inom egen fastighet. Plats för allmän parkering föreslås i korsningen Gustavsviksvägen/Dalvägen.

Nya vändplaner anläggs. De ger tillräckligt utrymme för sophämtningsfordon att vända.



På några gator anläggs en så kallad t-vändplan, pga. utrymmesbrist och med hänsyn till befintlig värdefull natur.

#### *Kollektivtrafik*

Det planeras en utvidgad och genomgående busslinje till Boovägen via Dalvägen. Detta förutsätter att Dalvägen byggs ut hela sträckningen till Boovägen. Den gamla bussvändslingan föreslås att tas bort och busstrafiken dras vidare till Dalvägen. Hållplatsläget vid vändplatsen föreslås att ersättas med nya hållplatser strax norr om nuvarande läge. Regn-skydd anordnas på hållplatserna i båda riktningar. Eftersom det bara finns gångbana på östra sidan av Gustavsviksvägen byggs en gångbana ut på västra sidan, men bara vid busshållplatsen så att av- och påstigning kan ske bekvämt och trafiksäkert. Ett övergångsställe anläggs mellan hållplatserna. Regn-skyddens placering medför visst markintrång på den angränsande tomtmarken.

Den befintliga busshållplatsen vid korsningen mellan Gustavsviksvägen och Malmbrinken flyttas till ett läge väster om nuvarande plats. De nya hållplatserna förses med regn-skydd. På södra sidan anläggs också en gångbana i anslutning till busshållplatsen. Detta medför visst markintrång på angränsande fastigheter.

Längs med Dalvägen föreslås två nya busshållplatslägen.

#### **Tillgänglighet**

Enligt Plan- och bygglagen ska en bostad vara lämplig för sitt ändamål och tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

#### **Teknisk försörjning**

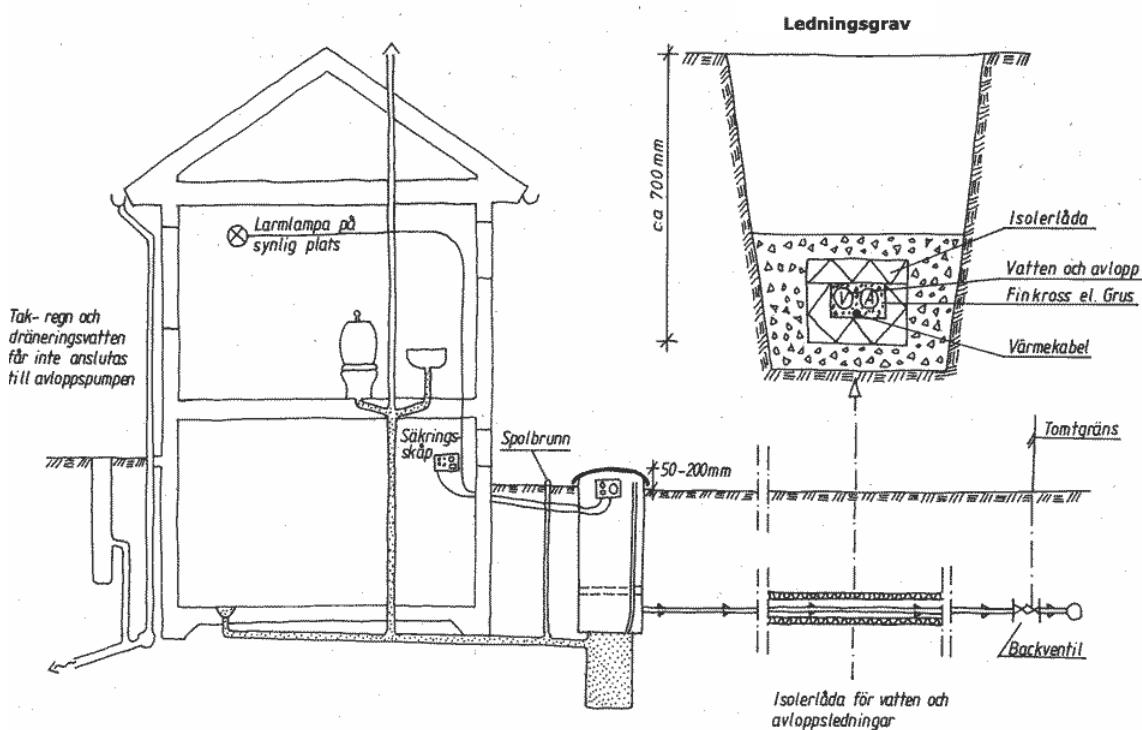
Dalvägen breddas och ett nytt dike anläggs längs den nya gatan medan dagvattnet från Dalkarlsängen till stor del leds i kulvert under Dalvägen. Det sk. krondiket kommer finnas kvar norr om Västra parken där diket även får en mindre utvidgning. Intill Dalvägen blir det också ett dagvattenstråk, som på några ställen tillåts svälja ut och bilda små fickparker med vatten.

Vattenparken centralt i området, föreslås bli en liten stadspark eller finpark med en nedsänkt del för en damm och en ”våtmark” som också temporärt ska fungera som översvämningsyta.

Området närmast Dalvägen ligger högre och här ordnas vistelseytor och sittplatser mot söder och väster. Nivåskillnader kan t.ex. tas upp med murar och trappsteg i betong, där man också kan sitta. För att stärka vattenkaraktären används trä på några ställen. Dammen renar dagvattnet och utformas för att fungera som lekvatten för groddjur. Dammen görs ca 1.8 m djup och med några grundare partier. Flacka slanter eftersträvas och en damm som till stor del omges av strandväxter. Även i Vattenparken ska växtligheten fylla både ekologiska och estetiska funktioner.

Kommunala vatten- och spillvattenledningar ska byggas ut och samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Med hänsyn till områdets topografi och för att undvika djupa schakter kommer planområdet att försörjas med ett så kallat LTA-system (LTA=lättryckavlopp). Det innebär att spillvattnet pumpas fram i ledningar som vanligen är grunt förlagda och placerade i isolerande låda med värmekabel.

Från huvudledningarna för vatten- och spillvatten i gatan läggs avsättningar för serviser fram till gränsen till de enskilda fastigheterna. Servisventiler sätts vanligtvis 0,3 meter utanför tomtgräns och koordineras med infarter där det är möjligt. Inom varje fastighet anläggs en mindre pumpstation, en så kallad LTA-enhet, för pumpning av spillvatten till det kommunala VA-nätet. På tomtmark ansvarar fastighetsägaren för att anlägga ledningar, LTA-enhet och andra anordningar som tillhör vatten- och spillvattenanläggningen.



*Skiss som visar principen över hur VA-ledningar och pumpenhet anordnas inne på fastighetsmark.*

Kostnaden (anläggningsavgiften) för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Debitering sker när det finns ett utbyggt ledningsnät och meddelande om förbindelsepunkt har skett till fastighetsägaren. Fastighetsägaren får ansluta till VA-nätet när anläggningsavgiften är betald och kommunen har godkänt den enskilde fastighetsägarens VA-anläggning.

I samband med genomförandet ska en särskild dagvattenutredning tas fram för alla exploateringsområden som innehåller grupp- och radhusbebyggelse, flerbostadshus och verksamheter samt förskolan.

Västra delen av området genomkorsas av en ledningstunnel i berg som ligger i nordsydlig riktning. Ledningstunneln är utsprängd i berg och inrymmer kommunala ledningar för vatten och spillvatten. Nacka kommuns bestämmelser gäller för sprängningsarbeten och markarbeten med mera i tunnelns närhet. Skyddszon och längsta tillåtna grundläggningsnivå ovanför tunneln redovisas med en  $u_2$ -bestämmelse i detaljplanen.



### Återvinningsstation

En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Gustavsviksvägen i norra delen av planområdet, i nära anslutning till Värmdöleden.

### Elnätstationer

Det finns idag tre elnätstationer inom planområdet vilka avses vara kvar i befintliga lägen. De kommer att kompletteras med två nya elnätstationer.

### Övrig teknisk försörjning

Befintliga luftledningar för el och tele avses läggas ned i rör under mark.

Förberedelse för bredband görs i samband med schaktarbetet.

### Trygghet och säkerhet

Gångvägar med belysning planeras utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen, vilket ökar tryggheten och säkerheten inom området.

### Hållbarhet

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

- *Dagvatten som renas och infiltreras*

Ett av syftena med detaljplanen är att bygga ut kommunalt vatten- och avlopp till fastigheterna i området, vilket minskar föroringningar i sjöar och vattendrag.

Marken i området består på många ställen av grunda jordlager och högt liggande berg och i dalgångarna av lera. Detta medför att en stor del av nederbördens rinner till lågt liggande områden, eller stannar i stängda områden. I och med den problematiken som finns i området redan idag samt ett ökat dagvattenflöde som uppstår på grund av föreslagen förtätning, ska åtgärder vidtas för att minska dagvattenflödena och medföljande föroringningar.

Vid detaljplanens genomförande föreslås ett flertal olika åtgärder för minska flöden och därmed även föroringningar till recipienten. Några exempel på åtgärder i detaljplanen är krav som ställs på att varje fastighetsägare ska införa en dagvattenfördröjande anläggning som t ex stenkista eller motsvarande, för fördröjning av dagvatten i samband med nybyggnation.

- *Energieffektivt och sunt byggande*

Byggnaderna står för en stor del av ett områdets miljöpåverkan, det är därför viktigt att ställa höga krav på energianvändning, materialval och inomhusmiljö. Det är eftersträvansvärt att så många som möjligt väljer byggnadsmetoder som strävar efter lågt energianvändande och metoder för att minska byggprocessens miljöpåverkan. För enskilda villabostäder finns idag stora möjligheter till användning av solpaneler, solceller eller andra metoder som genererar förnyelsebar energi.



Den förskola som planeras är tänkt att uppföras i kommunal regi. Även här finns goda möjligheter att visa på miljöanpassat och energieffektivt byggande.

- *En hållbar avfallshantering*

Vid nybyggnation är det viktigt att planera för en väl fungerande och trafiksäker avfallshantering. Plats för sopkärl, avsedda för hushållssopor och matavfall ska finnas inom eller i anslutning till respektive fastighet. I och med ombyggnaden av vägarna i området dimensioneras bredder och vändplaner så att tömning av sopkärl kan ske på ett trafiksäkert sätt.

En ny återvinningsstation planeras i anslutning till Gustavsviksvägen, nära Värmdöleden, i norra delen av planområdet.

- *Nära till skola, idrott, kultur och fritid*

För att vardagslivet ska fungera är det viktigt att skola, idrott, kultur och fritidsverksamheter finns inom rimligt avstånd från bostaden. Utformningen av gång- och cykelvägar till skola, idrott, kultur och fritidsverksamheter ska vara trygg och säker för att möjliggöra att alla grupper kan ta del av verksamheterna.

Idag är tillgången till förskolor i närområdet begränsade. En ny förskola på 6 avdelningar planeras inom planområdet. Förskolor i närområdet bidrar till kortare resvägar för boende i området. Till och från förskolan planeras gång- och cykelbanor för att underlätta för de som tar sig med cykel och till fots, för att hämta och lämna barn.

Befintlig lekplats utmed Dalvägen, i östra delen av området, planeras att rustas upp till en multiaktivitetspark med fokus på aktivitet och samvaro, som t ex bollspel och skateramp. Lekplatsen utvidgas och ges fler funktioner. Naturmarken görs mer tillgänglig för lek. Parken är inte bara avsedd för boende inom planområdet, utan även för boende i angränsande områden, då det idag råder brist på anlagda lekplatser i närområdet. En ny park planeras utmed Dalvägen, i västra delen av området, med närhet till förskolan. Parken föreslås få huvudfokus på mindre barn och deras behov men även en grön oas, en inhägnad trädgård, med blommande växter och stadsodling. Vattenparken, centralt i området, utformas som en liten stadspark eller finpark med en damm.

Nya gångvägar och naturstigar knyter samman områdets olika delar. Passager som kommer att utgöra viktiga kopplingar till busshållplatser vid Dalvägen förses med snöröjningsbara gångvägar och belysning. Naturstigar knyts samman i stråk och kan nyttjas för motion, promenader mm. Utmed Dalvägen föreslås en separat gång- och cykelbana som ska fungera som ett huvudstråk genom området.

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av



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

### Rekreation

Nya lekplatser och parker samt nya och förbättrade gångstigar i skogen innebär förbättrade möjligheter till lek, rekreation och utevistelse. Andelen naturmark som är tillgänglig för rekreation kommer dock att minska på grund av att nya bostäder tillåts utmed Bergbrinken och Oxbärsvägen.

### Trygghet och säkerhet

Gatorna blir bättre belysta, inklusive den förbättrade gång- och cykelförbindelsen utmed Dalvägen. Det gör att området är tillgängligt även under dygnets mörka timmar.

### Buller

Avstegsfall A ska tillämpas i detaljplanen.

För att i detaljplanen säkerställa god ljudmiljö med avseende på trafikbuller föreslås följande villkor i detaljplanen.

Byggnaderna ska utformas så att:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå ej överskrider vid någon fasad.
- om dygnsekvivalent ljudnivå utanför bostadsrum överskrider 55 dBA vid någon fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet högst ha 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (friluftsvärde) utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- i anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats med högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

En planbestämmelse föreslås i detaljplanen om att bullerskärm får uppföras på bullerstörda fastigheter utmed Värmdöleden (väg 222).

### Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnad av både gator, VA samt gångvägar och lekplatser har i tidigare projekt inneburit att kommunen gått med underskott främst på grund av att utbyggnaden av VA inte finansierats i sin helhet av anläggningsavgifterna enligt VA-taxan. Förändringen av VA-taxan 2015 innebär dock att utbyggnaden av VA-systemet planeras att gå jämt ut med anläggningsavgifterna. Dessutom planeras tre byggrätter för villor på mark som ägs av kommunen samt ett mindre verksamhetsområde.

De förändringar som detaljplanen medger ger en samhällsekonomisk vinst i och med att förskola med bra placering ur tillgänglighetsperspektiv planeras, att en större park som avser betjäna ett större område än detaljplaneområdet planeras och att området binds ihop med bussförbindelse genom hela detaljplaneområdet.

Förutom ovanstående samhällsekonomiska vinster med detaljplanen får området också ett säkert trafiksystem och kommunalt vatten och avlopp vilket bidrar till en kraftigt förbättrad miljö i närområdet.



För de boende i området kommer förändringarna med största sannolikhet generellt att bidra till en värdeökning av fastigheterna, men också till en ökad trivsel och ökad tillgänglighet till närliggande områden. I och med att byggrätterna ökar i storlek och att de flesta fastigheterna kommer att kunna styckas av ökar markvärdet ordentligt för fastighetsägarna.

### Kulturmiljö och landskapsbild

Detaljplanen innebär att den nedre och norra delen av den idag skogsklädda bergshöjden kommer att bebyggas. Det kan till viss del påverka fornlämningens upplevelsevärden. Fler boende i området kan leda till att naturmarken runt lämningen slits och att lämningen utsätts för yttre påverkan. Samtidigt kommer planområdets förtätning leda till att fler kommuninvånare får ta del av den historiska platsen, att området skyttas och tydliggörs.

Landskapet kommer på sikt att förvandlas från ett lummigt bostadsområde med små hus på stora tomter till ett mer traditionellt villaområde. Störst förändringar kommer att märkas utmed Dalvägen och i de områden där tätare bebyggelse medges, vid Oxbärsvägen, Bergbrinken och vid ängen vid Dalvägen. Skydd för mark och vegetation införs i känsliga landskapsavsnitt, så att vackra och biologiskt värdefulla solitärträd skyddas. Villabyggrätter har placerats in med hänsyn till naturmiljön. Många träd kommer dock att försvinna i och med att området bebyggs, särskilt i de inre delarna där tomterna är mindre.

### Natur

Stråk med skogsmark kommer att sparas mellan bostadskvarteren, men skogsmark vid Bergbrinken och Oxbärsvägen tas i anspråk för bebyggelse. I samband med att fastigheter tillåts delas och nya större hus uppförs kommer många ekar utmed Dalvägen att tas bort. Möjligheten till spridning av djur och växter bedöms därför minska till följd av detaljplanen. Effekterna begränsas delvis genom planbestämmelser som skyddar viktiga träd från fällning.

I och med att diket vid Dalvägen och den gamla branddammen kommer att finnas kvar finns goda möjligheter att bevara groddjurens livsmiljöer. Hänsyn kommer att tas till groddjurens behov av att säkra gångpassager under vägarna vid projekteringen och utbyggnaden av vägarna.

### Miljökvalitetsnormer för luft

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte påverka luften i sådan utsträckning att miljökvalitetsnormerna inte kan innehållas.

För att uppmuntra till ökad användning av kollektivtrafiken behöver behovet av cykelparkerings beaktas inom planområdet.

### Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

Utförda beräkningar visar att planförslaget kommer att innehåra en avsevärt minskad fosfor- och kvävebelastning jämfört med nuläget. Bedömningen är att planförslaget inte försvarar möjligheten att uppnå fastställd miljökvalitetsnorm för Baggensfjärden.

Placering av en dagvattendamm nära bostäder riskerar att ge en mindre bra boendemiljö, då dagvattendammen periodvis riskerar att vara torrlagd eller ha endast en mycket låg vattennivå. Den kan då ha ett estetiskt lågt värde, det finns också risk för periodvisa luktproblem.



Följande frågor behöver hanteras vid planering och projektering för en säker dagvattenhantering:

- Intilliggande kommande detaljplaner måste samordnas med varandra.
- Dimensioneringen av föreslagna dagvattenlösningar förutsätter flödefördelning på kvartersmark. Beräkningarna har utgått från en magasinvolym på ca 2 m<sup>3</sup> per normal villafastighet. Detta regleras i en planbestämmelse i detaljplanen.
- Kapaciteten i föreslagna åtgärder längs Dalvägen förutsätter att långt gående flödefördelning sker både i uppströms och nedströms områden utanför detaljplaneområdet. Vid detaljplaneläggning är det viktigt att säkerställa att dessa eller motsvarande åtgärder genomförs.
- För att ange en lägsta golvnivå i området bör terrängmodellen för översvämningsberäkningen kompletteras med planerade marknivåer och vägnivåer för att se effekten om man höjer upp marken.
- Dagvattenmodellen bör uppdateras med sena tillägg och modifieringar längs Dalvägen i flera olika punkter.

#### Klimatpåverkan

Höjdsättningen av golv och marknivåer bör anpassas till ett 100-årsregn utmed Dalvägen. Detta regleras med planbestämmelse i detaljplanen.

#### Risk och säkerhet

För att förhindra skadliga sättningar på vägbeläggningar och ledningar i områden med lösliga leror rekommenderas förstärkning av den lösa leran med kalkcementpelare. Som alternativ till kalkcementpelare kan eventuellt urskiftning av den lösa leran med lättfyllning utföras, dock som djupast ner till rådande grundvattennivåer. Det finns även risk för skadliga sättningar inom den föreslagna idrottsplanen.

Skyddsavståndet mellan Värmdöledens väggant och bebyggelse/bostäder bör vara minst 25 m, vilket regleras genom prickmark i detaljplanen.

#### Konsekvenser för fastighetsägare

Ett flertal fastigheter berörs av markinlösen samt släntintrång. Kommunen har enligt Plan- och bygglagen rätt men är också skyldig, om berörda fastighetsägare begär det, att lösa in mark för allmän plats, exempelvis gator. I och med att befintligt vägområde är relativt brett blir markintrången på fastighetsmark inte så stora areamässigt. De fastigheter som berörs av markinlösen samt släntintrång redovisas under rubrik 6.

Några fastigheter kommer att få u<sub>1</sub>-område i detaljplanen (dvs. område som reserveras för underjordiska ledning och ej får byggas över). Inom u<sub>1</sub>-området kommer dagvattenledning att läggas men innan utbyggnaden kan ske måste först ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning till förmån för kommunen. Några fastigheter kommer att få u<sub>2</sub>-område i detaljplanen (dvs. marken ska vara tillgänglig för allmän underjordisk spillovattenledning under nivån + 28.3 m över nollplanet. Schaktning och borrhning får inte ske under nivån + 28.3 m.) I lantmäteriförrättningen kommer den berörda fastighetsägaren att få ersättning för upplåtelsen av ledningsrätten. De fastigheter som berörs av u-områden redovisas under rubrik 6.



## 5. Så genomförs planen

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

### Förslag till tidplan

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

Plansamråd	2:a-3:e kvartalet 2015
Granskning	1:a kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	3:e kvartalet 2016
Laga kraft	Cirka en månad efter detaljplanens antagande, såvida planen inte överklagas vilket kan förlänga processen med cirka 1-3 år.
Marklösen, ledningsrätt	4:e kvartalet 2016 - 2:a kvartalet 2017*
Upphandling utbyggnad	3:a kvartalet 2017*
Utbyggnad vägar, VA start	4:e kvartalet 2017*

\* Förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. Gatukostnader och VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 7 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom Natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Nacka kommun genom Natur- och trafiknämnden ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Boo Energi för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten och markfrågor handläggs av enheten för fastighetsutveckling i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra



fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

För utbyggnad av den föreslagna förskolan ansvarar kommunen.

#### **Avtal**

Ett exploateringsavtal ska upprättats mellan Nacka kommun och fastighetsägaren, Gustavsviks fastighetsägareförening. Detta avtal ska reglera bland annat ny bebyggelse på fastighetsägarens mark, dagvattenhantering, gatukostnader och kommunens övertagande av gator och allmänna anläggningar mm.

#### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

I planhandlingarna framgår tillåten utnyttjandegrad av varje fastighet. Denna bestämmelse reglerar möjlighet till avstyckning av fastigheter. Ansökan om avstyckning görs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun av berörd fastighetsägare.

Inom kvartersmarken kan behov finnas eller uppstå för anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter, så kallade gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen, t.ex. va- och dagvattenledningar, parkering, utfartsväg m.m. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna kan ske av en eller flera samfällighetsföreningar. Inom kvartersmark kan även behov eller önskemål finnas om bildande av servitut eller marköverföringar mellan fastigheter. Berörda fastighetsägare kan ansöka om lantmäteriförrättnings hos Lantmäterimyndigheten.

Ett flertal ledningsrätter föreslås inom områden i detaljplanen markerade med  $u_1$  respektive  $u_2$ , se bilaga - konsekvenser för fastighetsägare.

$U_1$  innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och får ej bebyggas.  $U_2$  innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän underjordisk spillovatte- ledning under nivån + 28.3 m över nollplanet. Schaktning och borrning får inte ske under nivån + 28.3 m.

Ersättning för upplåtelse av ledningsrätt inom  $u$ -områden utgår till berörda fastighetsägare enligt ledningsrättslagen och bestäms i kommande lantmäteriförrättnings.

Ett flertal fastigheter berörs av markinlösen samt släntintrång. Kommunen har enligt Plan- och bygglagen rätt men är också skyldig, om berörda fastighetsägare begär det, att lösa in mark för allmän plats, exempelvis gator. Kommunen ansöker hos Lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering och övrig fastighetsbildning av mark som ska utgöra allmän plats samt tillskapande av servitut för slänt. Avsikten är att frivilliga avtal (överenskommelse om fastighetsreglering) ska träffas mellan fastighetsägare och kommunen. Kommunen kommer att ta initiativ till förhandlingar rörande mark- och släntintrång. Om avtal inte kan träffas har kommunen möjlighet att ansöka om att frågan hanteras genom lantmäteriförrättnings hos Lantmäterimyndigheten.

I bilaga - konsekvenser för fastighetsägare redovisas vilka fastigheter som berörs av mark- och släntintrång samt vilken ungefärlig areal av respektive intrång, som berör fastigheterna. Definitiv areal beslutas av Lantmäterimyndigheten i kommande lantmäteriförrättnings. Se även karta som redovisar mark- och släntintrång.



## Tekniska åtgärder

### *Vägar och trafik*

Det lokala vägnätet är smalt och planerades under 1930-40-talen för att trafikförsörja frtidshusområden. Korsningarna är trånga och har på många platser dålig sikt på grund av vägarnas geometri och höjdförhållanden.

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

För att uppnå standarden förutsätts en ombyggnad av vägarna, genom anläggning av ny överbyggnad med bundet slitlager (asfalt). Svåra lutningar åtgärdas genom profiljusteringar, i möjligaste mån sänks vägarna till max 10 % lutning. Korsningarna görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning och vändplaner. Vägarna förses med belysning.

### *Parkeringsplats*

Parkeringsplats ska ske inom kvartersmark, på enskilda tomter eller inom områden avsedda för enskild parkeringsplats. En mindre allmän parkering tillskapas i anslutning till Östra parken.

### *Trafikanläggningar*

Den nuvarande busslinjen som idag har en vändplats på Gustavsviksvägen vid branddammen föreslås förlängas vilket innebär att även Dalvägen kommer att trafikeras av buss. På Dalvägen planeras därför två hållplatser i vardera riktning. Hållplatserna på Gustavsviksvägen flyttas något och förses med regnskydd även för hållplatserna i körriktning mot Gustavsvik.

### *Parkeringsplats*

Tre parker anläggs i området. De tre parkerna Västra parken, Vattenparken och Östra parken utformas utifrån olika teman, för lek och samvaro.

- Västra parken med aktivitet och lek för yngre barn, samvaro samt utveckling av biotoper
- Vattenparken, finpark för vistelse men även flödesutjämning och biotoputveckling
- Östra parken, en aktivitetspark för alla åldrar med fokus på äldre barn och Ungdomar.

### *Vatten och avlopp*

Kommunen bygger ut ledningar för vatten- och spillvattenledningar fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling på egen fastighet. Ledningarna i det kommunala avloppsnätet byggs ut med ett LTA (lätttrycksavlopp) med grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel.

Kommunen levererar efter beställning från fastighetsägaren en enhet med pump för pumpning av avloppsvatten. Fastighetsägaren installerar själv pumpenheten på sin fastighet. Kommunen svarar för service av pumpenheten under förutsättning att placeringen godkänts av kommunen.



### *Dagvattenhantering*

Dagvattenlösningen föreslås utgöras av en kombination av åtgärder som tillsammans säkerställer en trög avledning som gör att vattnet fördröjs och infiltrerar marken där så är möjligt. Sådana åtgärder skapar förutsättningar för rening av dagvattnet.

Inom kvartersmark ska dagvatten från tak och hårdgjorda ytor avledas till grönytor för fördröjning och infiltration innan överskottsvattnet avleds till det allmänna dagvattensystemet. Från takytor ska utkastare ovan mark användas för ytlig avledning dagvattnet. Efter dessa åtgärder kan överskottsvattnet avledas till det allmänna dagvattensystemet längs vägarna.

I Dalvägen föreslås en större allmän dagvattenledning längs större delen av vägen kompletterad med ett öppet dike parallellt med vägen på dess södra sida. I anslutning till diket föreslås ett par reningsåtgärder integrerade i parkytor.

I samband med att fastigheterna i området ansluts till kommunalt VA kommer användningen av dricksvattenbrunnarna att avslutas. Det kan i vissa delar av området medföra att grundvattennivån höjs så pass mycket att en del ytligt avrinnande vatten bildas från befintliga grundvattenmagasin. Det en av faktorerna som bidrar till att det på fastigheterna behövs en genombankt dagvattenhantering inom fastigheterna.

I samband med genomförandet ska en särskild dagvattenutredning tas fram för alla exploateringsområden som innehåller grupp- och radhusbebyggelse, flerbostadshus och verksamheter samt förskolan.

### *Uppvärmning/el*

El- och teleledningar inklusive tomrör för bredband kan förläggas i mark, vilket normalt sker i samband med att VA-ledningar läggs i gatorna. Ny bebyggelse ansluts till Boo Energis eldistributionsnät i enlighet med den koncession Boo Energi har för elförsörjningen i Nacka kommun.

### *Avfallshantering*

Avfallskärl ska stå inom kvartersmark på enskilda tomter.

En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Gustavsviksvägen i norra delen av planområdet.

### **Ekonomiska frågor**

Kostnaden för ombyggnad av vägnätet har beräknats till ca 212 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår slutförande av projektering, anläggning av väg, gång- och cykelväg och lekplats samt avledning av vägdagvatten och gatubelysning samt ersättning för upplåtelse av ledningsrätt i u-områdena i detaljplanen samt administration med mera.

### *Driftkostnader*

Drift och underhåll av gator, gångvägar och parkanläggningar bekostas med skatemedel.

### *Gatukostnader*

Parallellt med denna detaljplan pågår en gatukostnadsutredning som visar hur kostnaden för



Utbyggnaden av allmänna anläggningar kommer att finansieras. Där framgår hur varje fastighet inom fördelingsområdet klassificerats i avseende på fastighetskategori, vilken byggrätt respektive fastighet medges samt vilken sammanlagd gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet. För mer information gällande kostnader för gator, se gatukostnadsutredningen.

#### *VA-anläggningsavgift*

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anläggningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

#### *Markinlösen/släntintrång*

Flera fastigheter drabbas av markinlösen. Flera fastigheter kommer även att få ersättning för upplåtelse av släntintrång inom områden i detaljplanen markerade med z.

#### *Planavgift*

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Denna kostnad tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nyttiga planen.

#### *Bygglovsavgift*

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

#### *Fastighetsrättsliga avgifter*

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

## **6. Så påverkas enskilda fastighetsägare**

I och med att befintligt vägområde på Dalvägen är relativt brett blir intrången på privatägd fastighetsmark inte så stora areamässigt. På norra sidan av vägen blir det nästan inga intrång alls, medan det blir lite mer på södra sidan där dikesslänterna tar upp en hel del plats.

Ett antal privatägda fastigheter berörs av markinlösen samt släntintrång. Kommunen har enligt Plan- och bygglagen rätt men är också skyldig, om berörda fastighetsägare begär det, att lösa in mark för allmän plats, exempelvis gator.

Kommunen ansöker hos Lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering och övrig fastighetsbildning av mark som ska utgöra allmän plats samt tillskapande av servitut för slänt.

I bilaga - konsekvenser för fastighetsägare redovisas vilka fastigheter som berörs av mark- och släntintrång.

Ett flertal ledningsrädder föreslås inom områden i detaljplanen markerade med u<sub>1</sub> respektive u<sub>2</sub>, se bilaga - konsekvenser för fastighetsägare, där berörda fastigheter redovisas.

U<sub>1</sub> innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och får ej bebyggas. U<sub>2</sub> innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän underjordisk spillovattenledning under nivån + 28,3 m över nollplanet. Schaktning och borrhning får inte ske under nivån + 28,3 m. Ersättning för upplåtelse av ledningsrätt inom u-områden utgår till berörda fastighetsägare enligt ledningsrättslagen och bestäms i kommande lantmäteriförrättnings.

Kostnaderna för ombyggnad av vägarna inklusive erforderliga ledningsrätsupplåtelser i samband med vägförbättringar, gångvägar, parkanläggningar, iordningsställande av naturmark och samt administration kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rätvis grund. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas i gatukostnadsutredningen enligt plan- och bygglagen.

### Gatukostnader

Totalkostnaden för ombyggnad av gator, inkl. belysning, gång- och cykelväg, park/lekområde är beräknad till ca 162 miljoner.

Utbyggnad av gator, gångbanor, gc-vägar och dagvattenledning mm	127 594 575
Utbyggnad av överstandard till bussgata	11 547 700
Parkanläggningar (vattenparken och Västra parken )	3 689 992
Parkanläggning, östra parken	4 961 088
Markinlösen	6 350 000
Administration	8 200 000
<b>Summan totalt</b>	<b>162 343 355</b>

Den kalkylerade totalkostnaden som redovisats vid granskning av gatukostnadsutredningen kommer att gälla som takpris, med justering för generella kostnadshöjningar (index). Eventuella kostnader utöver takbeloppet kommer att finansieras med skatemedel. I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

### Fördelningsgrund gatukostnader

Fördelningen föreslås ske enligt två grunder:

- Kostnader för park och natur fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande fastigheter.
- Kostnaderna för gatukostnader fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering samt byggrätt.

Uppskattad gatukostnadsersättning för Dalvägen – Gustavsviksvägen	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	1	180270
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	236666
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	293062
Ny avstyckning	2,0	1	575043
Förskoletomt baserad på 2000 kvm byggrätt	2,0	8	6355896



Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Faktura skickas ut av kommunen. Anstånd med betalning eller betalningsplan kan beviljas av kommunen om de ekonomiska förutsättningarna för fastighetsägaren överensstämmer med kommunens gatukostnadspolicy. För mer information, se gatukostnadsutredningen. Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från enskilda fastighetsägare som berörs. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när vatten- och avloppsledningar samt gator är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att VA-nätet är utbyggt och förbindelsepunkt är upprättad.

### Vatten, avlopp och dagvatten

Avgift för anslutning till kommunalt VA tas ut enligt gällande taxa vid tidpunkten för när förbindelsepunkt finns vid fastighetsgränsen. Nedan redovisas exempel på anläggningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system (lätttrycksavlopp) samt dagvatten enligt 2015 års taxa.

Tomtstorlek, kvm	Avgift uppsättning servisledn, kr	Förbindelse-punktsavgift, kr	Tomtyte-avgift, kr	Lägenhets-avgift, kr	Totalt, kr
1000	48600	32130	55350	44955	181035
1500	48600	32130	83025	44955	208710
3000	48600	32130	125685	44955	251370

Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde fastighetsägaren ansvarar för. Kommunen levererar en pumpenhett till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp. Kostnaden för pumpenheten ingår i anläggningsavgiften. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått installationen godkänd av kommunen betalar kommunen för närvarande ett installationsbidrag om 7 885 kronor.

Kommunen betalar ut en schablonersättning för privat avloppsanläggning, som blir onyttig till följd av utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Ersättning sker endast för anläggningar som kommunen har gett tillstånd för, och ersättningen får inte överskrida vatten- respektive avloppsandelen i anläggningsavgiften. En förutsättning för ersättning är att den privata anläggningen kommit till stånd före tidpunkten före godkännande av start-PM för detaljplanen, dvs. före 2012-05-28.

Debitering av anläggningsavgiften sker när förbindelsepunkt finns upprättad vid fastighetsgräns och kommunen skriftligen har meddelat fastighetsägaren om detta. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Taxan kan därmed vara förändrad vid tidpunkten för anslutning och debitering.

### Driftskostnader

Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt fastställd VA-taxa.

### El/energi och tele

Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål.



## **Fastighetsbildning**

Ersättningar för nödvändiga upplåtelser av ledningsrätt på kvartersmark beslutas av lantmäterimyndigheten, efter ansökan om förrättningsförslag.

## **Gemensamhetsanläggningar**

Anläggningekostnader och kostnader för drift och underhåll fördelar mellan deltagande fastigheter genom andelstal i respektive anläggningsförrättningsförslag. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar och bildandet av dessa svarar respektive förening/deltagande fastigheter för.

## **Bygglov, anmälan och planavgift**

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

## **Sammanfattning ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

Kostnader för gatan fördelar mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med den gatukostnadsutredning som tagits fram. En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator med mera samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader, vilka har beskrivits.

Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anslutningsavgift
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift och planavgift
- Avgift för anmälan



## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Anna Dolk	projektledare	Exploateringsenheten
Kristina Källqvist	planarkitekt	Planenheten
Sofia Thuresson Rudenschöld	planarkitekt	Planenheten
Tord Runnäs	planarkitekt	Planenheten
Nabiha Shahzad	exploateringsingenjör	Exploateringsenheten

### Projektgruppsmedlemmar:

Anna Ek	Park- och naturenheten
Jan-Åke Axelsson	VA-enheten
Mahmood Mohammadi	Trafikenheten
Lars Hedrén	Vägenheten
Maria Mogensen	Vägenheten
Alice Ahoniemi	Miljöenheten
Per Sundin	Bygglovenheten
Victor Strömberg	Lantmäterienheten

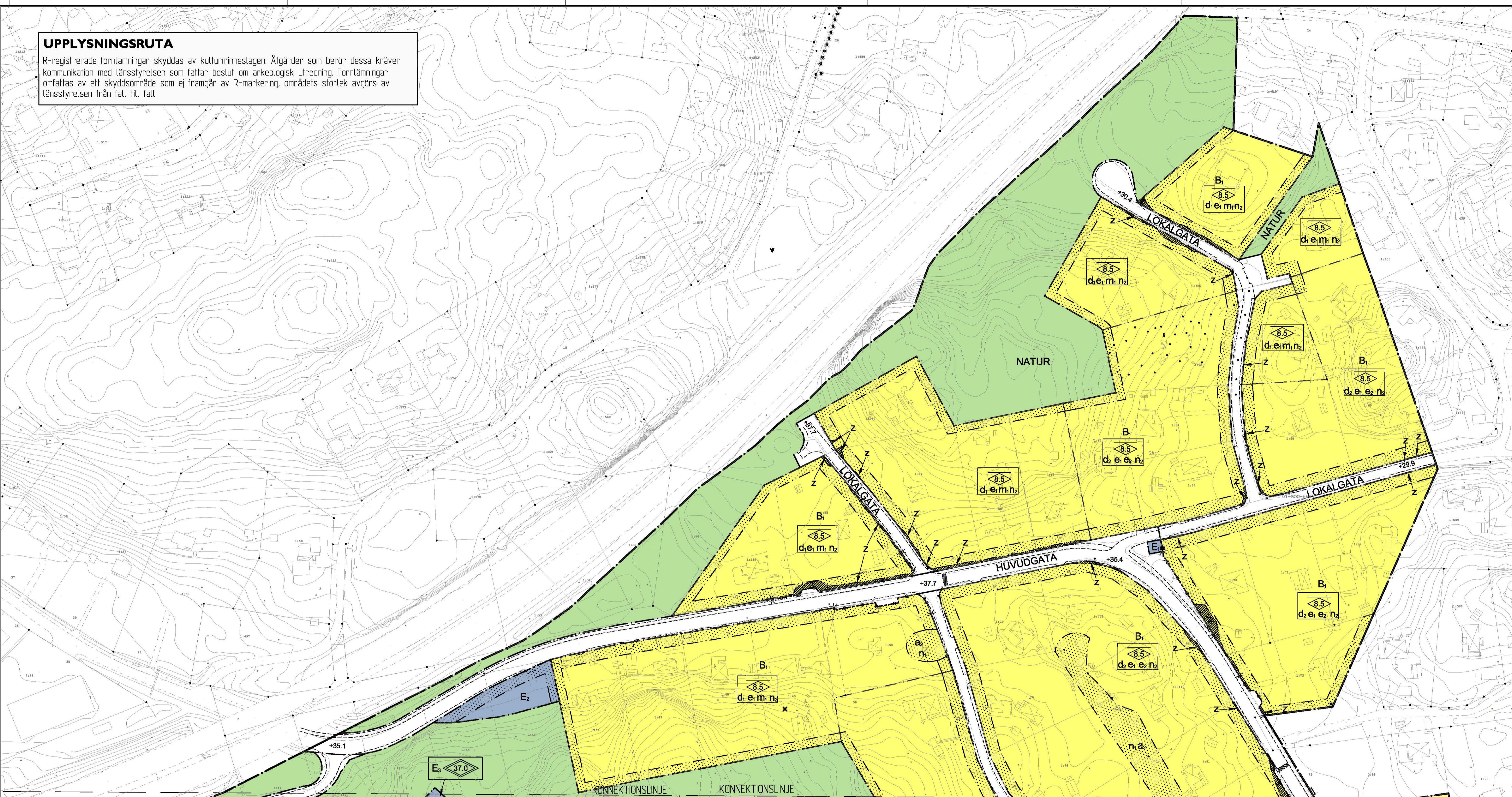
### Övriga:

Anders Nyberg	Uppdragsledare	WSP
Mathias Wagmo	Arkitekt	vida
Michal Prusakiewicz	Arkitekt	michal p arkitekter ab

Planenheten

Angela  
Tillförordnad planchef

Kristina Källqvist  
Planarkitekt



#### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSER

Planområdesgräns  
Användningsgräns  
Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

HUVUDGATA  
LOKALGATA  
P-PLATS  
GC/VÄG  
PARK  
NATUR

##### Kvartersmark

B <sub>1</sub>	Bostäder
B <sub>2</sub>	Bostäder. Verksamheter får inrymmas i markplan.
E <sub>1</sub>	Tekniska anläggningar

#### Återvinningsstation

E<sub>2</sub>  
Mobilmast  
JK  
Småindustri och kontor  
S Skola

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0  
vätmark  
Föreskriven höjd över nollplanet  
Naturlig/anlagd vätmark för renning av dagvatten

#### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

d  
d<sub>1</sub>  
d<sub>2</sub>

#### E<sub>2</sub>

Mobilmast  
Småindustri och kontor  
Skola

#### E<sub>3</sub>

vätmark

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

d  
d<sub>1</sub>  
d<sub>2</sub>  
d<sub>3</sub>

#### E<sub>2</sub>

Största bruttoarea i m<sup>2</sup>

#### E<sub>3</sub>

vätmark

Parhus får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 m. Parhus får ej upppta större byggnadsarea än 38 % av tomtarean, dock högst 10 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 4 m får ej upppta större sammanlagd byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>, varav den största får upppta 35 m<sup>2</sup>.

#### E<sub>1</sub>

Parhus får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 m. Parhus får ej upppta större byggnadsarea än 38 % av tomtarean, dock högst 10 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 4 m får ej upppta större sammanlagd byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>, varav den största får upppta 35 m<sup>2</sup>.

I samband med uppförande av nya byggnader ska dagvattenfördjupande anläggningar t ex stenkista/stenkistor eller motsvarande uppföras inom fastigheten med en minsta totala lagringsvolym om 2 m<sup>3</sup>. Dagvatten inom kvartersmark ska fördjupas och infiltreras i marken där så är möjligt.

#### Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

##### Placering

Frittliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Komplementbyggnader placeras 2,0 m från tomtgräns och får efter grannens godkännande placeras närmare, dock minst 1,0 m från tomtgräns. Parhus får byggas i gemensam fastighetsgräns.

##### Utdrömning

Högsta nockhöjd i meter  
Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Högsta totalhöjd i meter, utöver angiven högsta höjd för skorstener, ventilationssluvor och dylikt uppföras. Endast radhus får uppföras

##### Byggnadsteknik

Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till nivån +1,3 m inte skadar byggnaden.

b<sub>2</sub>  
Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till nivån +0,8 m inte skadar byggnaden.

#### STÖRNINGSSKYDD

Byggnader ska utformas så att:  
- 25 dBa ekivalent ljudnivå ej överstiger vid nägen fasad.

- om dynamiskivalent ljudnivå i utvärft bostadstrum överstiger 55 dBa vid någon fasad ska minst halften av bostadstrummen i varje lägenhet högst ha 50 dBa dynamiskivalent ljudnivå (friluftsvärde) utanför fönster.

- trafikbullernivå inomhus i bostadstrum inte överstiger 30 dBa ekivalent och 45 dBa maximal ljudnivå.

- i anslutning till bostäderna ska finnas en uteplast med högst 55 dBa dynamiskivalent och 70 dBa maximal ljudnivå.

Bullerplank får uppföras för bullerstörd fastigheter

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft.  
Bygglow får inte ges innan marken har vertikaldränerats i samsråd med tillstyrningsmyndigheten.

##### Ändrad lopplikt, lov med villkor

a<sub>2</sub>  
Marklov krävs för fallning av tall och ädellövträ med stamdiamester större än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark.

##### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

#### ILLUSTRATIONER

illustrationslinje  
fornlämning  
illustrationstext

#### SAMRÅDHANDLING

Skala 1:1000 (A1)  
0 10 20 30 40 50m

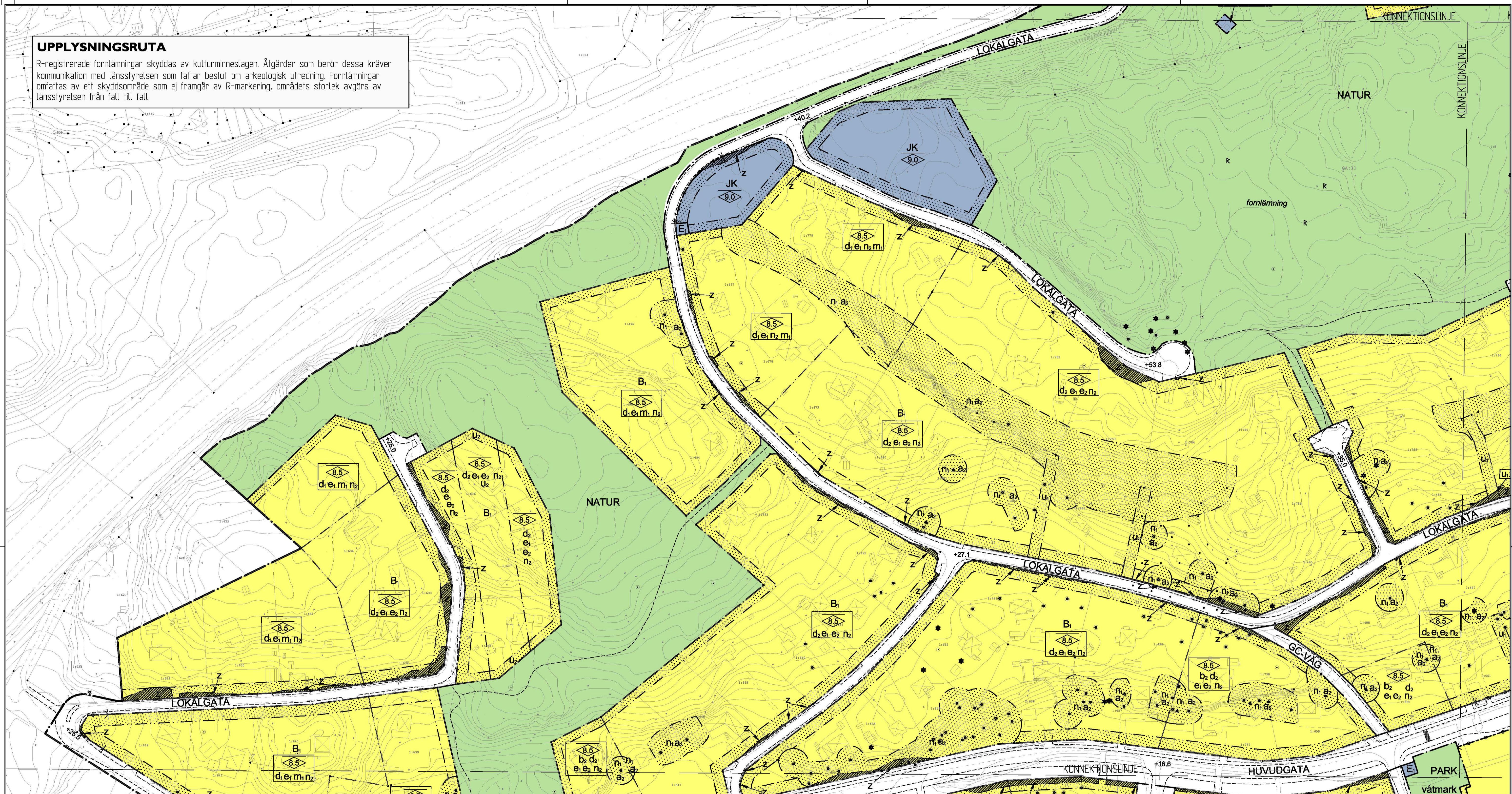
#### Blad 1 (5)

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, Höjdssystem RH2000

Detaljplan för området kring  
Dalvägen-Gustavsviksvägen  
i Sydöstra Boo  
Nacka Kommun  
Planelnheten i maj 2015  
Planen är utfärdad enligt PBL (2010:900)

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Illustrationskarta  
Fastighetsförteckning

KFKS 2011/225-214  
Projektnr. 9420



#### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSER

— Planområdesgräns  
— Användningsgräns  
- - - Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

HUVUDGATA Trafik mellan områden

LOKALGATA Lokaltrafik

P-PLATS Parkeringsplats

GC-VÄG Gång- och cykelväg

PARK Anlagd park

NATUR Naturområde

##### Kvartersmark

B1 Bostäder

B2 Bostäder. Verksamheter får inrymmas i markplan.

E1 Tekniska anläggningar

#### Återvinningstation

E2 Mobilmast

JK Småindustri och kontor

S Skola

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 vätmark

Naturlig/anlagd vätmark för renig av dagvatten

#### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

d1 Minsta fastighetsstörlek för parhus är 200 m<sup>2</sup>

d2 Minsta fastighetsstörlek för parhus är 550 m<sup>2</sup>

e1 För hus som uppförs friliggande får endast en huvudbyggnad uppföras. På tomt som högst är 1200 m<sup>2</sup> får huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6,0 m ej uppta större byggnadsarea än 14 % av tomtarean, dock högst 150 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 m får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 165 m<sup>2</sup>.

På tomt som är större än 1200 m<sup>2</sup> får huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6,0 m ej uppta större byggnadsarea än 14 % av tomtarean, dock högst 180 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 m får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 165 m<sup>2</sup>.

Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 4 m får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>, varav den största får upptä 35 m<sup>2</sup>.

#### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

##### Mark och vegetation

n1 Tallar och ädelövträd som är värde för landskapsbild och biologisk mångfald, samt har en stamdiameter över 0,35 m på en höjd av 1,3 m över mark får inte fällas. Marklov för fällning för träd får ges om det finns särskilda skäl t.ex. risk för liv och egendom.

#### E2

Mobilmast

JK

Småindustri och kontor

S

#### E1

Tekniska anläggningar

#### E2

Återvinningstation

E2

Mobilmast

JK

Småindustri och kontor

S

#### E1

Parhus får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 m. Parhus får ej uppta större byggnadsarea än 38 % av tomtarean, dock högst 110 m<sup>2</sup>.

Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 4 m får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>, varav den största får upptä 35 m<sup>2</sup>.

#### E0.000

Största bruttoarea i m<sup>2</sup>

Största bruttoarea i m<sup>2</sup>

#### E2

I samband med uppförande av nya byggnader ska dagvattenfördjörjande anläggningar t.ex. stenkistor/stenkistor eller motsvarande uppföras inom fastigheten med en minsta totala lagringsvolym om 2 m<sup>3</sup>.

Dagvatten inom kvartersmark ska fördjösas och infiltreras i marken där så är möjligt.

#### E2

Körbar utfart får inte anordnas

#### E2

Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +0,8 m inte skadar byggnaden.

STÖRNINGSSKYDD

#### E2

Byggnader ska utformas så att:

- 55 dBA ekivalent ljuddjup vid nägon fasad.

- om dynamiskvivalent ljuddjup vid bostadsrummen i varje lägenhet högst ha 50 dBA dyngekvivalent ljuddjup (friluftsvärde) utanför fönster, trafikbullernivå inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dBA ekivalent och 45 dBA maximal ljuddjup.

i anslutning till bostäderna ska finnas en utepels med högst 55 dBA

dyngekvivalent och 70 dBA maximal ljuddjup.

Bullerplank får uppföras för bullerstörd fastighet

#### E2

Administrativa bestämmelser

##### Görförändretid

Genomförändretiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft

a1 Bygglöv får inte ges innan marken har vertikal dränerats i samslåt med tillstygnsyndigheten.

#### E2

Ändrad lopplikt, lov med villkor

a2 Marklov krävs för fallning av tall och ädelövträd med stamdiameter större än 0,35 m på en höjd av 1,3 m över mark.

#### E2

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

#### E2

ILLUSTRATIONER

fornlämning illustration linje illustrationstext

## SAMRÅDSHANDLING

Skala 1:1000 (A1)  
0 10 20 30 40 50m

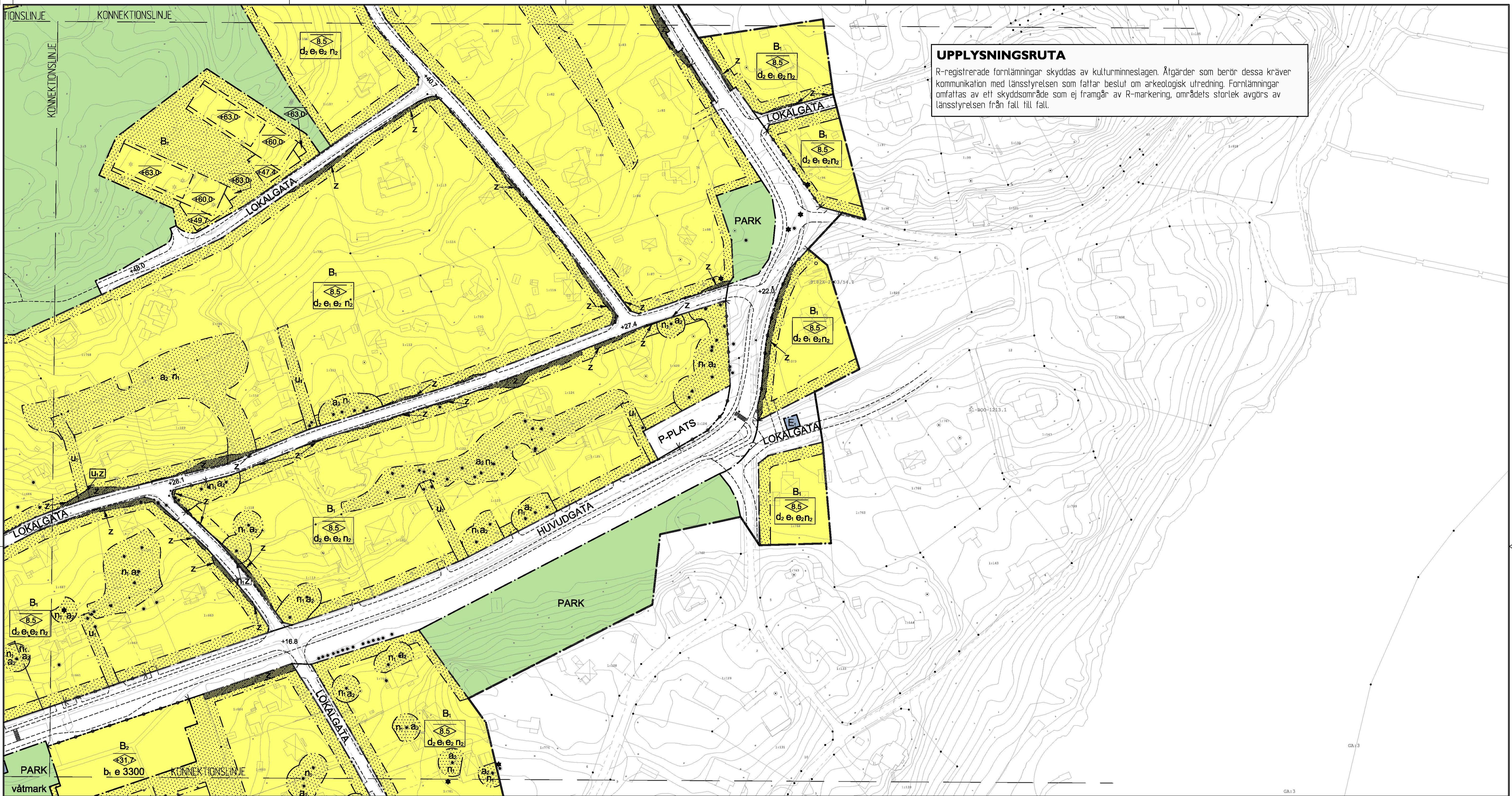
Blad 2 (5)

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, Höjdssystem RH2000

Detaljplan för området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen i Sydöstra Boo Nacka Kommun Planenheten i maj 2015 Planen är utfärdad enligt PBL (2010:900)

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Illustrationskarta  
Fastighetsförteckning

KFKS 2011/225-214  
Projektnr. 9420



#### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSER

Planområdesgräns  
Användningsgräns  
Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

HUVUDGATA

LOKALGATA

P-PLATS

GC-VÄG

Gång- och cykelväg

PARK

NATUR

Naturområde

Kvartersmark

B<sub>1</sub>

B<sub>2</sub>

E<sub>1</sub>

Tekniska anläggningar

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Föreskriven höjd över nollplanet

Naturlig/anhänt vätmark för renin av dagvatten

#### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

d<sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek är 0 m<sup>2</sup>

d<sub>2</sub> Minsta fastighetsstorlek för parhus är 550 m<sup>2</sup>

d<sub>3</sub> För hus som uppför friliggande får enhet en huvudbyggnad med tomtarean i höjd är 120 m<sup>2</sup> där huvudbyggnad har en högsta nockhöjd om 6 m ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 50 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 130 m<sup>2</sup>.

d<sub>4</sub> På tomt som är större än 1200 m<sup>2</sup> får huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6,0 m ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 180 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 165 m<sup>2</sup>.

d<sub>5</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 4 m får ej uppå större sammanlagt byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>, varav den största får uppå 35 m<sup>2</sup>.

d<sub>6</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 6 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 120 m<sup>2</sup>.

d<sub>7</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 130 m<sup>2</sup>.

d<sub>8</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 11 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 160 m<sup>2</sup>.

d<sub>9</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 14 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 190 m<sup>2</sup>.

d<sub>10</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 17 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 220 m<sup>2</sup>.

d<sub>11</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 20 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 250 m<sup>2</sup>.

d<sub>12</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 23 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 280 m<sup>2</sup>.

d<sub>13</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 26 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 310 m<sup>2</sup>.

d<sub>14</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 29 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 340 m<sup>2</sup>.

d<sub>15</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 32 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 370 m<sup>2</sup>.

d<sub>16</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 35 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 400 m<sup>2</sup>.

d<sub>17</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 38 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 430 m<sup>2</sup>.

d<sub>18</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 41 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 460 m<sup>2</sup>.

d<sub>19</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 44 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 490 m<sup>2</sup>.

d<sub>20</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 47 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 520 m<sup>2</sup>.

d<sub>21</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 50 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 550 m<sup>2</sup>.

d<sub>22</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 53 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 580 m<sup>2</sup>.

d<sub>23</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 56 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 610 m<sup>2</sup>.

d<sub>24</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 59 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 640 m<sup>2</sup>.

d<sub>25</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 62 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 670 m<sup>2</sup>.

d<sub>26</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 65 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 700 m<sup>2</sup>.

d<sub>27</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 68 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 730 m<sup>2</sup>.

d<sub>28</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 71 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 760 m<sup>2</sup>.

d<sub>29</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 74 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 790 m<sup>2</sup>.

d<sub>30</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 77 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 820 m<sup>2</sup>.

d<sub>31</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 80 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 850 m<sup>2</sup>.

d<sub>32</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 83 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 880 m<sup>2</sup>.

d<sub>33</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 86 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 910 m<sup>2</sup>.

d<sub>34</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 89 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 940 m<sup>2</sup>.

d<sub>35</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 92 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 970 m<sup>2</sup>.

d<sub>36</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 95 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1000 m<sup>2</sup>.

d<sub>37</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 98 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1030 m<sup>2</sup>.

d<sub>38</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 101 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1060 m<sup>2</sup>.

d<sub>39</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 104 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1090 m<sup>2</sup>.

d<sub>40</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 107 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1120 m<sup>2</sup>.

d<sub>41</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 110 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1150 m<sup>2</sup>.

d<sub>42</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 113 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1180 m<sup>2</sup>.

d<sub>43</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 116 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1210 m<sup>2</sup>.

d<sub>44</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 119 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1240 m<sup>2</sup>.

d<sub>45</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 122 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1270 m<sup>2</sup>.

d<sub>46</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 125 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1300 m<sup>2</sup>.

d<sub>47</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 128 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1330 m<sup>2</sup>.

d<sub>48</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 131 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1360 m<sup>2</sup>.

d<sub>49</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 134 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1390 m<sup>2</sup>.

d<sub>50</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 137 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1420 m<sup>2</sup>.

d<sub>51</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 140 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1450 m<sup>2</sup>.

d<sub>52</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 143 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1480 m<sup>2</sup>.

d<sub>53</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 146 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1510 m<sup>2</sup>.

d<sub>54</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 149 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1540 m<sup>2</sup>.

d<sub>55</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 152 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1570 m<sup>2</sup>.

d<sub>56</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 155 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1600 m<sup>2</sup>.

d<sub>57</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 158 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1630 m<sup>2</sup>.

d<sub>58</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 161 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1660 m<sup>2</sup>.

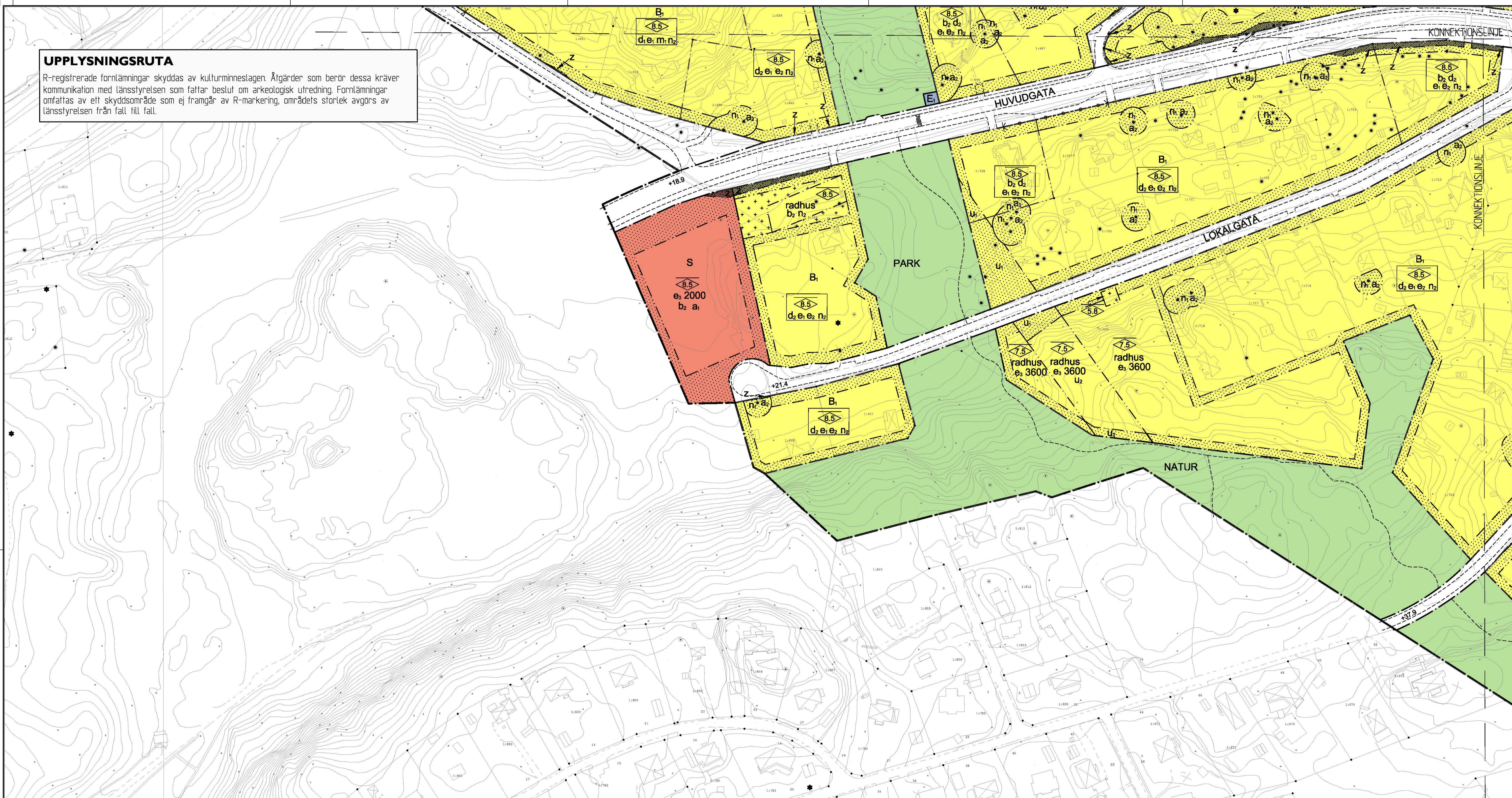
d<sub>59</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 164 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1690 m<sup>2</sup>.

d<sub>60</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 167 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1720 m<sup>2</sup>.

d<sub>61</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 170 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1750 m<sup>2</sup>.

d<sub>62</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 173 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1780 m<sup>2</sup>.

d<sub>63</sub> Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 176 m får ej uppå större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 1810 m<sup>2</sup>.



#### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

- HUVUDGATA
- LOKALGATA
- P-PLATS
- GC-VÄG
- PARK
- NATUR

- Anläggd park
- Naturområde

##### Kvartersmark

<b>B<sub>1</sub></b>	Bostäder
<b>B<sub>2</sub></b>	Bostäder. Verksamheter får inrymmas i markplan.
<b>E<sub>1</sub></b>	Tekniska anläggningar

#### ÅTERVINNINGSSTATION

E<sub>2</sub>

E<sub>3</sub>

JK

#### Mobilmast

S

#### SMÅINDUSTRI OCH KONTOR

Skola

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0

vätmark

#### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

d<sub>1</sub>

d<sub>2</sub>

e<sub>1</sub>

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

e<sub>2</sub> 000

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

#### UTFORMNING

Högsta

nockhöjd i meter

#### Huvudmannaskap

b<sub>1</sub>

#### ILLUSTRATIONER

fornlämning

Illustrationslinje

illustrationstext

#### Återvinningsstation

e<sub>2</sub>

e<sub>3</sub>

JK

#### Mobilmast

S

#### Småindustri och kontor

Skola

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0

vätmark

#### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

d<sub>1</sub>

d<sub>2</sub>

e<sub>1</sub>

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

e<sub>2</sub> 000

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### UTFORMNING

Högsta

nockhöjd i meter

#### Huvudmannaskap

b<sub>1</sub>

#### ILLUSTRATIONER

fornlämning

Illustrationslinje

illustrationstext

#### Parhus får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 m. Parhus får ej uppta större byggnadsarea än 18 % av tomtarean, dock högst 110 m<sup>2</sup>.

Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 4 m får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>, varav den största får uppta 35 m<sup>2</sup>.

#### Största bruttoarea i m<sup>2</sup>

I samband med uppförande av nya byggnader ska dagvattenfördjupande anläggningar t ex. stenkistor/stenkistor eller motsvarande uppföras inom fastigheten med en minsta totala lagringsvolym om 2 m<sup>3</sup>.

#### Dagvatten inom kvartersmark ska fördjupas och infiltreras i marken där så är möjligt.

#### Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

#### Placering

Frigående huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns.

Komplementbyggnader placeras 2,0 m från tomtgräns och får efter grannens godkännande placeras närmare, dock minst 1,0 m från tomtgräns. Parhus får byggas i gemensam fastighetsgräns.

#### Utformning

Högsta nockhöjd i meter

Högsta totalhöjd i meter, över angiven högsta höjd för skorstenar, ventilationshuvar och dylikt uppföras.

Endast radhus får uppföras

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällning av tall och ädellövträ med stamdiament större än 0,25 m på en höjd av 1,3 m över mark.

#### Byggnadsteknik

Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt

översvämmande vatten upp till nivån +0,8 m inte skadar byggnaden.

#### I samband med uppförande av nya byggnader ska dagvattenfördjupande anläggningar t ex. stenkistor/stenkistor eller motsvarande uppföras inom fastigheten med en minsta totala lagringsvolym om 2 m<sup>3</sup>.

Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +0,8 m inte skadar byggnaden.

#### STÖRNINGSSKYDD

Byggnader ska utformas så att:

- 55 dB(A) dyrkekvivalent (ljudnivå) utanför bostadsrummen överstiger 55 dB(A)

- 50 dB(A) dyrkekvivalent (ljudnivå) i bostadsrummen i varje lägenhet högst ha

- trafikbullerminiv i inomhus i bostadsrum inte overstiger 30 dB(A) ekivalent

- i anslutning till bostäderna ska finnas en utplats med högst 55 dB(A)

- dyrkekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

- Bullerplank får uppföras för bullerstörd fastighet

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft

Bygglow får inte ges innan marken har

vertikalrånerats i samband med tillsynsyndigheten.

#### Utformning

Högsta nockhöjd i meter

Högsta totalhöjd i meter, över angiven högsta höjd

för skorstenar, ventilationshuvar och dylikt uppföras.

Endast radhus får uppföras

#### Byggnadsteknik

Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt

översvämmande vatten upp till nivån +1,3 m inte

skadar byggnaden.

#### SAMRÅDSHANDLING

Skala 1:1000 (A1)

Blad 4 (5)

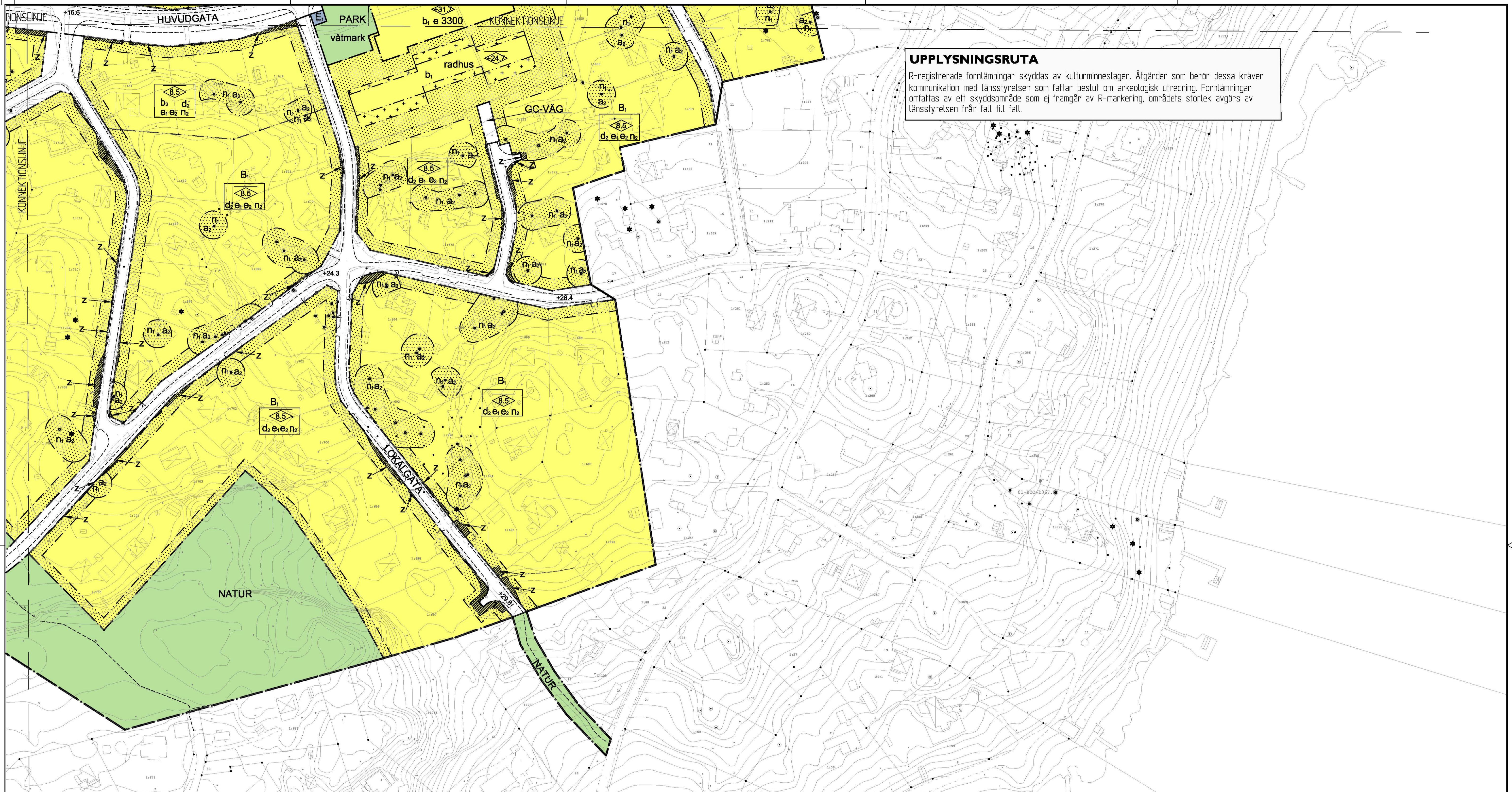
0 10 20 30 40 50m

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, Höjdssystem RH2000

Detaljplan för området kring  
Dalvägen-Gustavsviksvägen  
i Sydöstra Boo  
Nacka Kommun  
Planenheten i maj 2015  
Planen är utfärdad enligt PBL (2010:900)

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Illustrationskarta  
Fastighetsförteckning

KFKS 2011/225-214  
Projektnr. 9420



#### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- P-PLATS Parkeringsplats
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde

#### Kvartersmark

- B<sub>1</sub> Bostäder
- B<sub>2</sub> Bostäder. Verksamheter får inrymmas i markplan.
- E<sub>1</sub> Tekniska anläggningar

#### E<sub>2</sub>

- Återvinningsstation
- Mobilmast
- Småindustri och kontor
- S Skola

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 vätmark Föreskriven höjd över nollplanet
- Naturlig/anlagd vätmark för renigning av dagvatten

#### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- d<sub>1</sub> Minsta fastighetsstörlek är 2 000 m<sup>2</sup>
- d<sub>2</sub> Minsta fastighetsstörlek för parhus är 550 m<sup>2</sup>
- e<sub>1</sub> För hus som uppförs friliggande får endast en huvudbyggnad uppföras. På områden högre än 220 m får en byggnad med en högsta nockhöjd om 6 m fär ej uppta större byggnadsarea än 1% av tomtarean, dock högst 150 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 m fär ej uppta större byggnadsarea än 1% av tomtarean, dock högst 165 m<sup>2</sup>.
- På tomt som är större än 1 200 m<sup>2</sup> får huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6,0 m ej uppta större byggnadsarea än 14 % av tomtarean, dock högst 180 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 m fär ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 165 m<sup>2</sup>.
- Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 4 m fär ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>, varav den största får uppta 35 m<sup>2</sup>.

#### E<sub>2</sub>

- Parhus får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 m. Parhus får ej uppta större byggnadsarea än 18 % av tomtarean, dock högst 110 m<sup>2</sup>.
- Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 4 m fär ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>, varav den största får uppta 35 m<sup>2</sup>.

#### 0.000

- Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga och får återuppföras om de förstörs vid brand.

#### U

- Mark där byggnad inte får uppföras

#### U<sub>1</sub>

- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad.

#### U<sub>2</sub>

- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

#### Z

- Marken ska vara tillgänglig för allmän underjordisk spillovattnesledning under nivån +28,3 m över nollplanet. Schaktning och borring får inte ske under nivån +28,3 m.

- Marken ska vara tillgänglig som arbetsyta eller för anpassning av vägsiljat.

#### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

##### Mark och vegetation

- Tallar och ädellövträd som är av värde för landskapbild och biologisk mångfald, samt har en stamdiagram över 0,35 m på en höjd av 1,3 m över mark får ej fallas. Marklov för fallning av träd får ges om det finns särskilda skäl t.ex. risk för liv och egendom.

#### E<sub>2</sub>

- I samband med uppförande av nya byggnader ska dagvattenfördjörande anläggningar t ex stenkistor/stenkistor eller motsvarande uppföras inom fastigheten med en minsta totala lagringevolym om 2 m<sup>3</sup>.

#### 0.000

- Dagvatten inom kvartersmark ska fördjöras och infiltreras i marken där så är möjligt.

#### b<sub>2</sub>

- Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +0,8 m inte skadar byggnaden.

#### STÖRNINGSSKYDD

##### Byggnader ska utformas så att:

- 55 dBA ekivalent jordnivå ej överstörs vid någon fasad.
- om dynamisk last företräder flera laststundrum överstörs 55 dBA vid nägående fasad skall mindre halften i laststundrummen i varje lägerhet högst ha 55 dBA dynamisk ekivalent jordnivå (friluftsvärde) utanför förster.

trafikbulternivå inomhus i bostadsrum inte overstiger 30 dBA ekivalent och 45 dBA maximal jordnivå.

i anslutning till bostäderna ska finnas en utepatis med högst 55 dBA dynamiskekvivalent och 70 dBA maximal jordnivå.

#### m<sub>1</sub>

- Bullerplank får uppföras för bultstörda fastigheter

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

- Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Bygglow får inte ges innan marken har vertikaldränerats i sammärd med tillsynsyndigheten.

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a<sub>1</sub> Marklov krävs för fallning av tall och ädellövträd med stamdiagram större än 0,35 m på en höjd av 1,3 m över mark.

#### Huvudmannaskap

##### Kommunen är huvudman för allmän plats

#### ILLUSTRATIONER

##### fornlämning

##### Illustrationslinje

##### Illustrationstext

#### SAMRÅDSHANDLING

Skala 1:1000 (A1)

Blad 5 (5)

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, Höjdssystem RH2000

**Detaljplan för området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen i Sydöstra Boo Nacka Kommun**  
Planenheten i maj 2015  
Planen är utfärdad enligt PBL (2010:900)

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Illustrationskarta  
Fastighetsförteckning

KFKS 2011/225-214  
Projektnr. 9420

Kommunstyrelsens stadsutvecklings-  
utskott

## Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2, Område W

*Yttrande under utställning*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 53 att inte ha någon erinran mot föreslagen detaljplan för Sydöstra Lännersta 2, område W, utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen; bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

### Sammanfattning

Detaljplanens huvudsyfte är att bevara den kulturhistoriskt miljön och ge möjlighet till permanentboende genom införande av byggrätter för permanentbostadsbebyggelse. Fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp och att vägarna rustas upp till erforderlig standard.

Planområdet är beläget i södra delen av Boo, och begränsas av Lännerstasundet och Baggensstäket i söder samt naturområdet i anslutning till Trollsjön i norr. I väster och öster angränsar planområdet mot befintliga, och huvudsakligen redan planlagda bostadsområden med främst villabebyggelse. Detaljplaneförslaget omfattar 120 fastigheter och ger möjlighet till 29 nya fastigheter genom avstykning. Nacka kommun kommer att vara huvudman för VA och allmän platsmark, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnaden och drift och underhåll av dessa.

Två befintliga bostadsfastigheter ägs av Nacka kommun. Av dessa kommer fastigheten Lännersta 1:347 till drygt hälften av att säljas som bostadstomt. En del av den kommunala fastigheten Bo 1:608 norr om Nytorpsvägen kommer att avstyckas som bostadstomt och säljas.

Mark som idag ägs av Gammeluddshemmet kommer till stor del, ca 26000 kvm, att lösas in för kommande kulturresevat i området. Två byggrätter tillskapas på Gammeluddens fastighet. En överenskommelse med Gammeluddshemmet medför att kommunen inte betalar



marklösen för området. Det befintliga Gammeluddshemmet får utökad byggrätt, vilket kan medföra nya arbetstillfällen.

Kostnaden för hela projektet är 95,4 mkr och inkomster/intäkter är 62,5 mkr. Detta innebär ett nettounderskott på 32,9 mkr.

## Ärendet

Detaljplanens huvudsyfte är att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön och ge möjlighet till permanentboende, genom införande av byggrätter för permanentbostadsbebyggelse. Fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp och att vägarna rustas upp till erforderlig standard.

Planområdet är beläget i södra delen av Boo, och begränsas av Lännerstasundet och Baggensstäket i söder samt naturområdet i anslutning till Trollsjön i norr. I väster och öster angränsar planområdet mot befintliga, och huvudsakligen redan planlagda, bostadsområden med främst villabebyggelse.

Området omfattar 120 fastigheter. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av bostadshusen redan idag utnyttjas för åretruntboende.

I området ligger också Gammeluddshemmet.

Plangenomförandet kommer att medföra att 29 nya fastigheter skapas i de delar av planområdet som tål förtätning, med hänsyn till natur- och kulturmiljövärden. Nya fastigheter skapas främst genom avstyckning från befintliga fastigheter. Två befintliga bostadsfastigheter ägs av Nacka kommun. Av dessa kommer Lännersta 1:347 till drygt hälften av att säljas som bostadstomt. En del av den kommunala fastigheten Bo 1:608 norr om Nytorpsvägen kommer att avstyckas som bostadstomt och säljas.

Huvudmannaskapet för allmän platsmark ska vara kommunalt, där bl a större delen av strandpromenaden ingår.

Arbete pågår med bildandet av kulturreservatet Baggensstäket, som i sin helhet kommer att ligga inom planområdet. Planområdet angränsar i norr av naturreservatet Trollsjön. För båda reservaten kommer tillfart att ske genom planområdet.

Vagnätet behålls i huvudsak med Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen som uppsamlingsgator med gångbanor. Nytorpsvägen förlängs i planområdets nordöstra hörn. Vidare byggs Sieverts väg om så att dess utfart sker på Djurgårdsvägen istället för på Gammeluddsvägen, på grundval av svårigheter att få tillräcklig standard (vägbredd, svänggradie och lutning) på den befintliga Sieverts väg.



## Synpunkter och förslag

Planförslaget är förenligt med Nackas översiktsplan antagen 2012. I översiktsplanen anges området anges som gles bebyggelse, intressant för kulturmiljövården, höga naturvärden och att området är berört av riksintressen.

## Bostäder

Planområdet innehåller ca 120 befintliga fastigheter för bostadsändamål, vilka är i enskild ägo. Detaljplanen ger möjlighet till 29 nya fastigheter genom att fastigheterna avstyckas. Ytterligare boende som anhörigboende och äldreboende kan inrymmas inom fastigheten Gammeludden.

## Arbetsplatser

Det befintliga Gammeluddens gästhem får utökad byggrätt, vilket kan medföra nya arbets-tillfällen.

## Mark

Planområdet upptas till största delen av privatägda bostadsfastigheter. Fastigheterna har mycket varierande storlekar, med ett tiotal på över 4000 m<sup>2</sup> och flertalet på ca 2000 m<sup>2</sup>. Nacka kommun är största fastighetsägare, men markinnehavet består främst av vägmark och vattenområden. Två befintliga bostadsfastigheter ägs av Nacka kommun. Av dessa kommer Lännersta 1:347 till drygt hälften av att säljas som bostadstomt, medan resterande del sparas som naturmark. Lännersta 1:592 kommer i sin helhet att sparas som naturmark. En del av den kommunala fastigheten Bo 1:608 norr om Nytorpsvägen kommer att avstyckas som bostadstomt och säljas.

Det största privata fastighetsinnehavet inom området upptas av de fastigheter (Lännersta 1:4, 1:50 och 11:82) som hör till sekelskiftesvillan Lindängen. Andra stora fastighetsägare är bostadsföretaget JM och det privata sjukhemmet Gammeludden, vilkas fastigheter dock huvudsakligen ligger i anslutning till område som är tänkt för kulturreservatet Baggensstaketet. Resterande del av den allmänna platsmarken är privatägd. Kommunen har rätt att lösa in marken ca 26000 kvm, som ska ingå i den allmänna platsmarken för kommande kulturreservat.

Innan bygglov beviljas ska erforderlig fastighetsbildning såsom avstyckningar och fastighetsregleringar, framförallt inlösen av kvartersmark i enlighet med detaljplanen vara genomförd. Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår behov av vägsländer (z-områden i plankartan) på tomtmark. Dessa områden kan komma att tas i anspråk för servitut som ger kommunen rätt att anlägga och bibehålla vägslänt.



## Genomförandefrågor

Nacka kommun kommer att vara huvudman för allmän platsmark och är ansvarig för att vägarna byggs ut till kommunal standard, samt att gångvägar och park- och naturmark iordningsställs. Nacka kommun ansvarar därefter för drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Kommun kommer även att vara huvudman för de allmänna vatten- och avlopps-anläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är därför ansvarig för att vatten- och avloppsanledningarna byggs ut i området. LTA (Lättrycksatt avlopp) kommer att användas.

Nytorpsvägen i planområdets nordöstra hörn förlängs för att få en bättre lutning på tillfartsvägen till ett antal fastigheter. Vidare byggs Sieverts väg om så att dess utfart sker på Djurgårdsvägen istället för på Gammeluddsvägen, p.g.a. svårigheter att få tillräcklig standard (vägbredd, svänggradie och lutning) på den befintliga Sieverts väg. Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen kommer att förses med gångbanor. Respektive fastighetsägare svarar för byggande av byggnader och servisledningar inom kvartersmark.

## Ekonomi

Nedan redovisas de preliminära kostnaderna, enligt gatukostnadsutredningen under utställningen.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator, gc-vägar inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 136 000	
Utbyggnad av gångbanor inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	3 933 000	
Belysning: Gata, gc-väg, lekbollplan	5 875 000	
Marklösning/ släntanpassning	9 108 000	
Parkanläggning, samt naturmark	14 652 000	
Administration	622 000	
<b>Summa kostnader</b>		64 326 000
Avgår, samordningsvinst VA	1 011 000	
Gångstigar	1 657 000	
50 % av gångbanorna	2 176 000	
50 % av lekplats	645 000	
50 % av gångfartsgatan intill strandpromenad	204 000	
50 % av trappled	138 000	
Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	56 000	
Lännersta strandpromenad, strandskoning	8 915 000	
Inlösen mark till kulturreservat	1 900 000	
<b>Summa avgår</b>		16 702 000



<b>SUMMA</b>		47 624 000
Avgår, generell jämkning	6 800 000	
<b>SUMMA. Att fördela på berörda fastigheter</b>		<b>40 824 000</b>

Enligt gatukostnadsutredningen för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) uppgår kostnaden för allmänna anläggningar 64,3 mkr. Gatukostnadsersättningarna att fördela på berörda fastighetsägare är 40,8 mkr. En generell jämkning föreslås på 6,8 mkr. Totalt bidrar kommunen med 23,5 mkr.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader skall, justerat för kostnadsförändringar över tid, ska gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Preliminär gatukostnadsersättning för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig fastighet obebyggd) är 264 312 kr.

Totala kostnaderna för hela projektet är **95,4** mkr och inkomster/intäkter är **62,5** mkr. Detta innebär ett negativt netto på **32,9** mkr.

Totala kostnader:

	Kostnad (miljoner kronor)	Inkomst/intäkt (miljoner kronor)
Gatukostnader		40,8
Utbyggnad	64,3	
Resterande kostnader Projektledning, förstudier, projektering, planläggning, utredningar	16,6	
VA	14,5	16,7
Markförsäljning		5,0
<b>Totala kostnader</b>	<b>95,4</b>	<b>62,5</b>

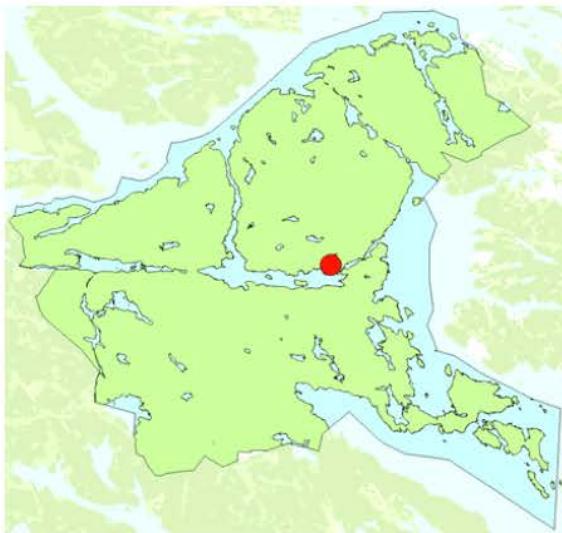
Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandmann  
Projektledare



Sydöstra Lännersta 2 (område W)



FÖRSLAG TILL  
YTTRANDE  
KFKS 2002/301 214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Yttrande över förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (område W) stadsbyggnadsprojekt 9319**

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

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott tillstyrker förslaget utifrån ovannämnda aspekter.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör

## UPPLYNINGSRUTA

Inom planområdet finns områden med komplikeraade dag- och grundvattenförhållanden (risk för översvämning och höga grundvattnivåer). Vid grundläggning av byggnader, och i synnerhet vid anordnande av källare, bör detta beaktas.

R-registrerade fornlämningar skyddas av kulturminalslagen. Åtgärder som berör dessa kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om arkeologisk utredning.

Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av R-märkeringen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall. Planens vattenområde är av marinarkeologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om marinarkeologisk utredning.

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.<sup>190</sup> Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenkapsgräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- PARK Parkområde
- G-VÄG Gångväg

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- D Värdeboende, äldreboende
- E Teknisk anläggning

## VATTENOMRÅDEN

Planens vattenområde är av marinarkeologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen.

### W

- Oppet vattenområde
- WB Brygga för intilliggande bostadsfastighet, nytilkommande högst 10 m långa och högst 20 m² stora.
- WB1 Brygga för närliggande fastigheter. Bryggan ska placeras utmed stranden och förses med bommar.
- WD Brygga för intilliggande vårvästfastighet, nytilkommande högst 10 m långa och högst 20 m² stora.
- WW Allmän brygga för tillfällig tilläggning

## UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

### gängstig

Gångstig

### lek

Lekplats

### bollek

Bolpellan

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSSINDELNING

- e<sub>1</sub> På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en värning för ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean dock högst 180 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad i två värningar för ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtarean dock högst 140 m<sup>2</sup>. Garage- och uthusbyggnader för ej uppta större byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>, varav den största byggnaden ej får vara större än 35 m<sup>2</sup>.
- e<sub>2</sub> Större antal tilltagna fastigheter.
- e<sub>3</sub> På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en värning för ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean. Huvudbyggnad i två värningar för ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtarean. Garage- och uthusbyggnader för ej uppta större byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>.
- e<sub>4</sub> Huvudbyggnader för ej uppta större byggnadsarea än 10% av fastigheten. Utöver det får max 20 m<sup>2</sup> komplementbyggnad uppföras per lägenhet och max 30 m<sup>2</sup> gemensam byggnad för t ex sophantering uppföras. Utöver ovan angivna byggnader får även balkonger som skjuter ut max 2,5 m från fasad byggas.

Befintliga byggnader som tillkommit i logg ordning innan delplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga.

### BEGÄRSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark där byggnad eller plank eller annan ovekärrande konstruktion som är högre än 0,5 m får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetssänktillgångning.
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.
- Marken ska vara tillgänglig som arbetssta och för anpassning av vägslänt.

### MARKENS ANORDNANDE

- k — Körbar in- och utfart för inte orörnas
- n<sub>1</sub> Tollar och ödelövträd som är av värde för landskapet och biologisk mångfald, samt har en stamdiameter över 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark för inte fällas. Mark för förvaring för träd för ges om det finns särskilda skäl t ex. risk för liv och egendom. Bergbrott ska bevaras.
- n<sub>2</sub> Tollar och ödelövträd som är av värde för landskapet och biologisk mångfald, samt har en stamdiameter över 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark för inte fällas. Mark för förvaring för träd för ges om det finns särskilda skäl t ex. risk för liv och egendom.
- n<sub>3</sub> Alön ska bevaras. Mark för fällning av träd för ges om det finns särskilda skäl t ex. risk för liv och egendom. Under förutsättning med större planering med parkland släcks.
- n<sub>4</sub> Tollar och ödelövträd som är av värde för landskapet och biologisk mångfald, samt har en stamdiameter över 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark för inte fällas. Mark för fällning av träd för ges om det finns särskilda skäl t ex. risk för liv och egendom. Bergbrott, markfläcken och marknivå ska bevaras.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFRONDE

Frigående huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader för placeras minst 1,0 m från tomtgräns. Parthus ska sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns.

### Uttörning

- I, II, III Högsta antal värningar
- m<sub>1</sub> Endast friliggande hus
- pattus Endast porthus
- v<sub>1</sub> Balkonger för orörnas
- v<sub>2</sub> Nockhöjd för huvudbyggnad är högst 9,0 m. Nockhöjd för uthus och gemensamma byggnader är högst 4,0 m.

### 10,0

Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet  
Noch höjd för huvudbyggnad som uppförs i en värning är högst 6,5 m. Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två värningar är högst 9,0 m. Nockhöjd för uthus och garage är högst 4,0 m. Utthus och garage får endast uppföras i ett plan.

### Utseende (ny bebyggelse)

- f<sub>1</sub> Fasader ska utseas i träpanel, färgsättningen ska anknuta till den äldre bebyggelsen i omgivningen. Takteckning ska vara lertegel, takpopp eller falsad plåt. Huvudbyggnad för endast utformas med södetak med en taklutning på minst 22 grader.
- f<sub>2</sub> Ny bebyggelse vid värboendet ska anpassas till befintlig arkitektur, skala och färgsättning. Nya byggnader får endast utformas med faluröd träpanel och grå putsad sockel. Takteckning ska vara av takpopp eller falsad plåt i mörk färg eller med kulturskål. Knutar och omfattning i kulis är lika fasad och takvinkel på högst 18 grader. Knutar och omfattning i kulis är lika fasad och takvinkel på högst 18 grader. Knutar och omfattning i kulis är lika fasad och takvinkel på högst 18 grader. Knutar och omfattning i kulis är lika fasad och takvinkel på högst 18 grader.
- f<sub>3</sub> Ny bebyggelse i utformas med en större taklutning än 18 grader. Fasader ska utseas i träpanel, färgsättning ska vara mörk eller dov och taklutning ska vara mörk.
- f<sub>4</sub> Fasader ska utseas i träpanel, utformningen ska anknuta till den äldre bebyggelsen i omgivningen. Färgsättningen ska anpassas till omgivande natur och varå mörk eller dov. Takteckning ska vara mörk. uthusbyggnader för endast utformas med södetak med en taklutning på minst 22 grader.

### Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k Kulturmärkta mycket värdefull byggnad, som inte får rivas.
- s Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas. Värde- och underhållsarbete ska utföras på sörjande sätt att äldre fasadmateriel, aniker och arkitektoniskt uttryck respektiver, endast vid skada (trä eller liknande) kan material ersättas och då med utfränden och färgen som förekom när byggnaden uppfördes. Ändring i syfte att återställa byggnadens ursprungliga utseende är möjligt om utfränden och kulör kan beläggas. Brandskadad byggnad ska återställas.
- s<sub>1</sub> Sockel för ej rivas

### Utförande

- Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen vunnit laga kraft
- Ändrad lovplikt**
- För byggnader betecknade med f, k och q krävs bygglov för omfärgning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar samt fasad- och takmaterial.

- a Markolv krävs för fällning av tall och ödelövträd med stamdiameter större än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark. I planbeskrivningen finns bedömningsgrunderna för markolv som definition av ödelövträd.
- b Huvudmannaskap
- Kommuner är huvudmän för allmänna platser
- ILLUSTRATIONER**
- Illustrationslinje
- Koordinatsystem: ST74 Höjdssystem: RH00

Blad 1 (4), Skala 1:1000 (A1)  
0 10 20 30 40 50m

Detaljplan för  
Sydöstra Lännersta 2 (Område W)

i Boo, Nacka Kommun

Planenheten januari 2013, reviderad i januari 2014 och i mars 2015

## UTSTÄLLNINGSHANDLING 2

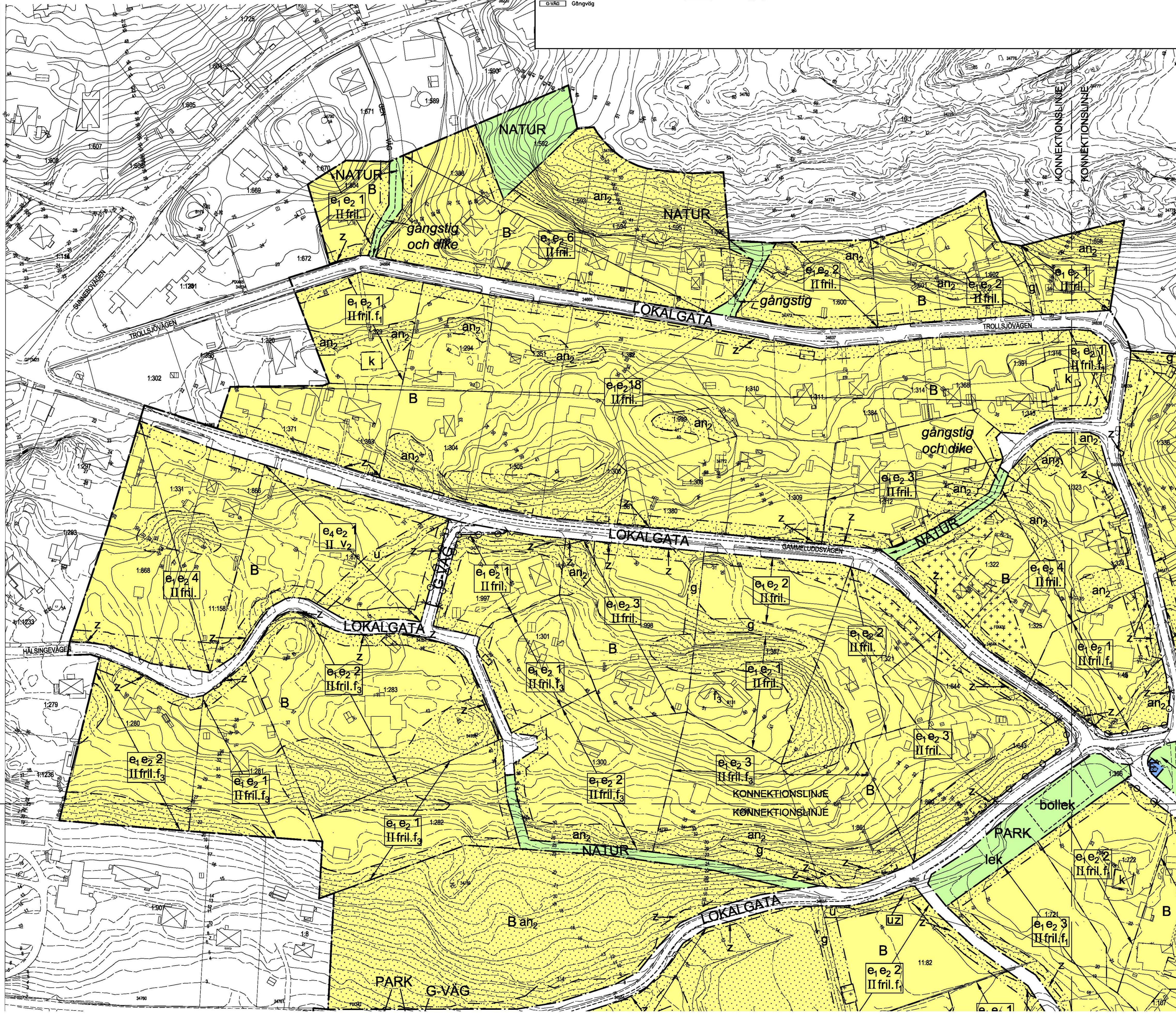
Andreas Totzsching  
Tord Runnäs  
planchef

Tord Runnäs  
planarkitekt

Tillstrykt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft

Till planen hör:  
plankarta med best.  
planbeskrivning  
genomförande  
miljöredovisning  
fastighetsförteckning

KFKS 301/2002 214  
Projektnr. 9319



## UPPLYNINGSRUTA

Inom planområdet finns områden med komplikeraade dag- och grundvattenförhållanden (risk för översvämning och höga grundvattnivåer). Vid grundläggning av byggnader, och i synnerhet vid anordnande av källare, bör detta beaktas.

R-registrerade fornlämningar skyddas av kulturminalslagen. Åtgärder som berör dessa kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om arkeologisk utredning.

Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av R-märkeringen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall. Planens vattenområde är av marinarkeologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om marinarkeologisk utredning.

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. <sup>191</sup> Öär beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokaltrafik

NATUR Naturområde

PARK Parkområde

G-VÄG Götgång

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

D Värdeboende, äldreboende

E Teknisk anläggning

## VATTENOMRÅDEN

Planens vattenområde är av marinarkeologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen.

**W** Öppet vattenområde

**WB** Brygga för intilliggande bostadfastighet, nytilkommande högst 10 m långa och högst 20 m² stora.

**WB1** Brygga för närliggande fastigheter. Brygga ska placeras utmed stranden och föreses med bommar.

**WD** Brygga för intilliggande värdfastighet, nytilkommande högst 10 m långa och högst 20 m² stora.

**WW** Allmän brygga för tillfällig tilläggning

## UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

gängstig Gängstig

lek Lejkparti

bollek Bolleplan

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

**e<sub>1</sub>** Pötom för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en värning för ej upptäckta större byggnadsarea är 11 % av tomtarean dock högst 180 m². Huvudbyggnad i två värningar för ej upptäckta större byggnadsarea är 8 % av tomtarean dock högst 144 m². Garage- och uthusbyggnader för ej upptäckta större sammanlade byggnadsarea är 60 m², varav den största byggnaden ej var större än 35 m².

**e<sub>2</sub> 0** Största antal tillåtna fastigheter

**e<sub>3</sub>** Pötom för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en värning för ej upptäckta större byggnadsarea är 11 % av tomtarean. Huvudbyggnad i två värningar för ej upptäckta större byggnadsarea är 8 % av tomtarean. Garage- och uthusbyggnader för ej upptäckta större sammanlade byggnadsarea är 40 m².

**e<sub>4</sub>** Huvudbyggnader för ej upptäckta större byggnadsarea är 10% av fastigheten. Utöver det får max 20 m² komplementbyggnad uppföras per lägenhet och max 30 m² gemensam byggnad för t ex soptömning uppföras. Utöver ovan angivna byggnader får även balkong som skjuter ut max 2,5 m från fasad byggas.

Bebildiga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planerade.

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

**an** Mark där byggnad eller plank eller annan oöverlämmande konstruktion som är högre än 0,5 m finns för uppför.

**g** Marken för endast bebyggas med uthus och garage

**g** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

**x** Marken ska vara tillgänglig för allmän underjordiska ledningar

**z** Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

**z** Marken ska vara tillgänglig som arbetsplat och för anpassning av vägslänt

### MARKENS ANORDNANDE

**k-k** Körbar in- och utfart för inte ordonnans

**n<sub>1</sub>** Tollar och ådellövträd som är av värde för landskapsbild och biologisk mångfald, samt har en stamdiagram över 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark för inte fällas. Mark för fällning av träd ges om det finns särskilda skäl t ex risk för liv och egendom. Bergbäckar ska bevaras.

**n<sub>2</sub>** Tollar och ådellövträd som är av värde för landskapsbild och biologisk mångfald, samt har en stamdiagram över 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark för inte fällas. Mark för fällning av träd ges om det finns särskilda skäl t ex risk för liv och egendom.

**n<sub>3</sub>** Alön ska bevaras. Mark för fällning av träd ges om det finns särskilda skäl t ex risk för liv och egendom. Under förutsättning att återplantering med parklin sker.

**n<sub>4</sub>** Tollar och ådellövträd som är av värde för landskapsbild och biologisk mångfald, samt har en stamdiagram över 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark för inte fällas. Mark för fällning av träd ges om det finns särskilda skäl t ex risk för liv och egendom. Bergbäckar, markförfallanden och markinvån ska bevaras.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFRÄNDE

#### Placering

Förlagda huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader får placeras minst 1,0 m från tomtgräns. Porthus ska sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns.

#### Uttörning

**I, II, III** Högsta antal värningar

**fril.** Endast friliggande hus

**parhus** Endast parhus

**v<sub>1</sub>** Balkonger för ordonnans

**v<sub>2</sub>** Nockhöjd för huvudbyggnad är högst 9,0 m. Nockhöjd för uthus och gemensamma byggnader är högst 4,0 m.

**+0,0** Högsta byggnads höjd i meter över planplanet

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två värningar är högst 8,0 m. Nockhöjd för uthus och garage är högst 4,0 m. uthus och garage får endast uppföras i ett plan.

#### Utseende (ny bebyggelse)

**f<sub>1</sub>** Fasader ska färgas i tråpanel, färgsättningen ska anknyta till den äldre bebyggelsen i området. Taklösning kan vara lertegel, takspån eller fälgad plåt. Huvudbyggnader för endast utformas med sadel tak med en takplåtning på minst 22 grader.

**f<sub>2</sub>** Ny bebyggelse vid värboendet ska anpassas till befintlig arkitektur, skola och fritidslokaler. Nybyggnader för endast utformas med fälurörd tråpanel och grå putsad sockel. Taklösning ska vara av tokapp eller fälgad plåt i mörk färg eller med rödgranit. Mot sidosidor ska taket omfattas i klor lika fasad och takrönkel på högst 18 grader. Mot sjösidan för ingå utomhussidorna ska balkonger och liknande finnas.

**f<sub>3</sub>** Ny bebyggelse får endast utformas med en större taklåtning än 18 grader. Fasader ska utföras i tråpanel, färgsättning ska vara mörk eller dov och taklösning ska vara mörk.

**f<sub>4</sub>** Fasader ska utföras i tråpanel, utformningen ska anknyta till den äldre bebyggelsen i området. Färgsättning ska vara omväxlande natur och varv mörk eller dov. Taklösning ska vara mörk. Huvudbyggnader får endast utformas med sadel tak med en takplåtning på minst 22 grader.

#### Varsamhet (befintlig bebyggelse)

**k** Kulturmiljöer ska beaktas vid byggnad. Vid underhåll och ändring av exteriör ska äldre bebyggelse tas bort, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med omgivande miljöer och i ett utfrämnde som är typerat för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.

#### Skyddsbestämmelse (befintlig bebyggelse)

**q** Kulturmiljöer mycket värdefull byggnad, som inte får rivas.

**q<sub>2</sub>** Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas. Värde- och underhållsarbeten ska utföras på sådant sätt att äldre fasadmateriel, snickerier och arkitektoniskt respekteras, endast vid skada (röté eller liknande) kan material ersättas och då med utfränden och färgar som förekom när byggnaden uppfördes. Ändring i syfte att återskapa byggnadens ursprungliga utseende är möjligt om utfränden och kulör kan beläggas. Brändskadad byggnad ska återsättas.

**q<sub>3</sub>** Sockel för ej rivas

#### Uttörande

Dogatven inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen vunnit laga kraft

##### Ändrad lovplikt

För byggnader betecknade med f, k och q krävs bygglov för omfärgning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar samt fasad- och takmaterial.

**a** Markov krävs för fällning av tall och ådellövträd med stamdiagram större än 0,15 m på en höjd ca 1,3 m över mark. I planbeskrivningarna finns bemötandeunderlag för markov samt definition av ådellövträd.

#### Huvudmannaskap

Kommuner drar huvudman för allmänna platser

#### ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

Koordinatsystem: ST74 Höjsystem: RH00

Blad 2 (4), Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50m

## Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)

i Boo, Nacka Kommun

Planenheten januari 2013, reviderad i januari 2014 och i mars 2015

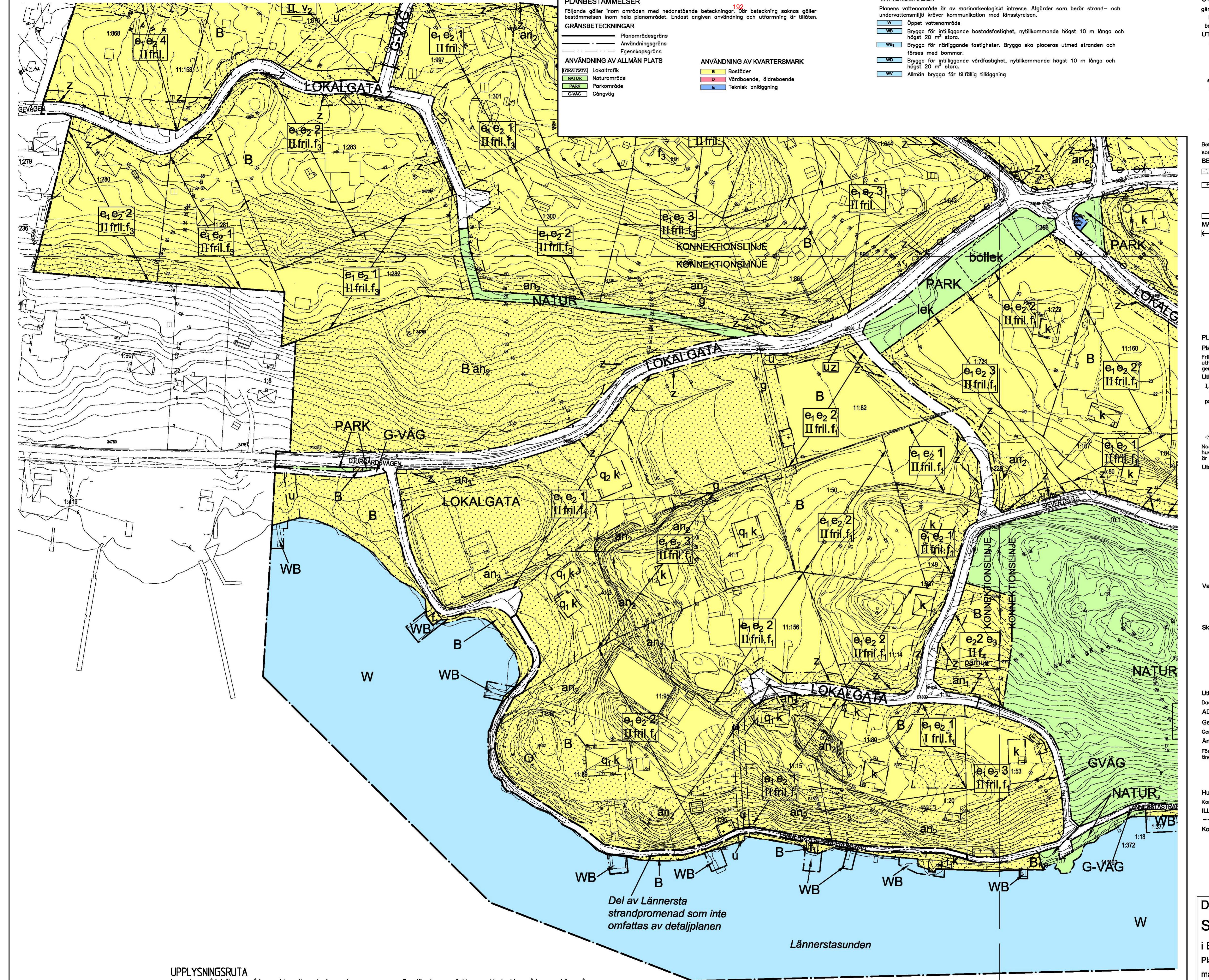
## UTSTÄLLNINGSHANDLING 2

Andreas Totchnig  
planchef

Tord Runnäs  
planarkitekt

KFKS 301/2002 214  
Projektnr. 9319

Till planen hör:  
plankarta med best.  
planbeskrivning  
genomförande  
miljöredovisning  
fastighetsförteckning



Blad 3 (4), Skala 1:1000 (A1)  
0 10 20 30 40 50m

**Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)**

i Boo, Nacka Kommun  
Planenheten januari 2013, reviderad i januari 2014 och i mars 2015

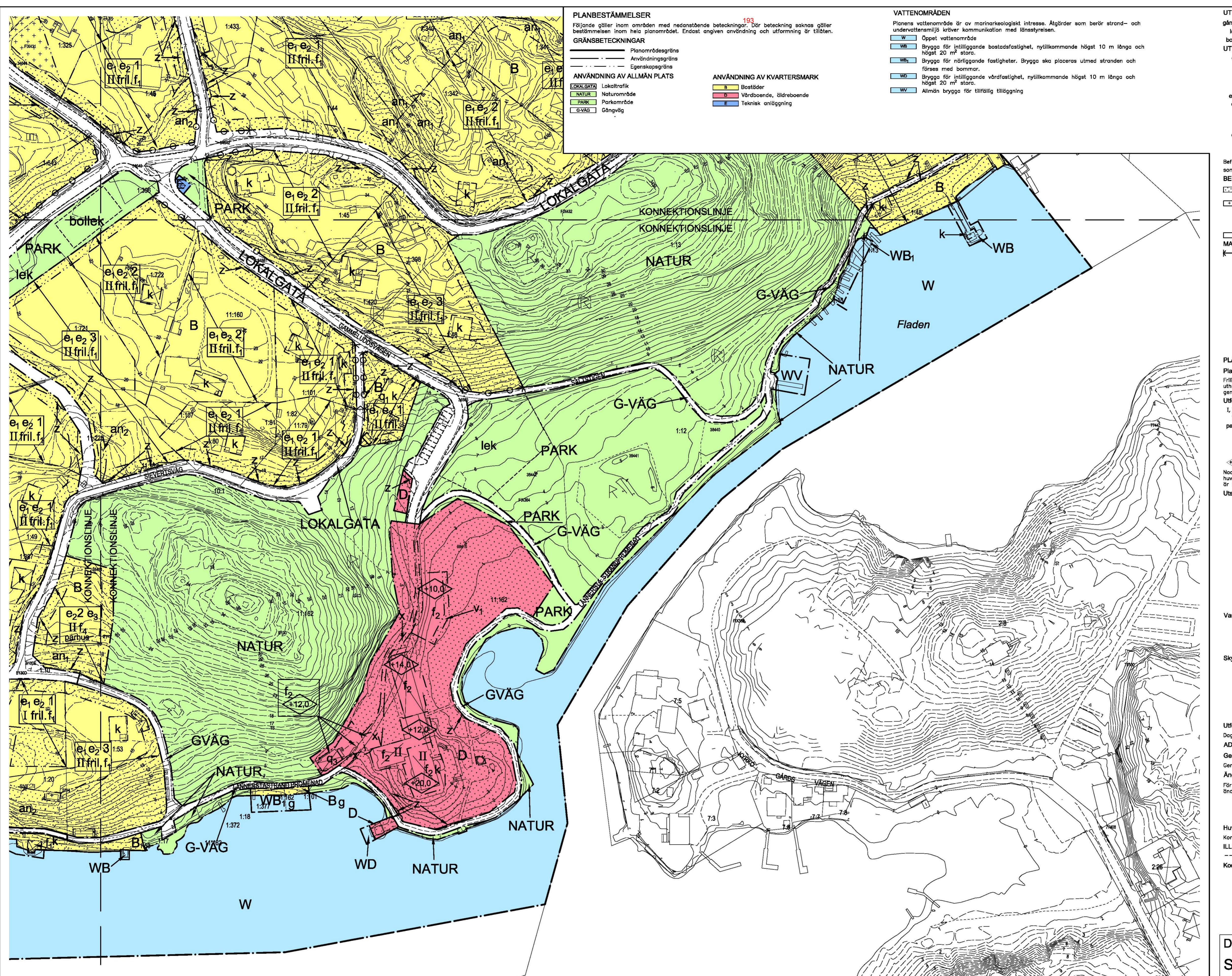
## UTSTÄLLNINGSHANDLING 2

Andreas Totschnig  
Tord Runnäs  
planchef  
planarkitekt

Tillstrykt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft

KFKS 301/2002 214  
Projektnr. 9319

Till planen hör:  
plankarta med best.  
planbeskrivning  
genomförande  
miljöredovisning  
fastighetsförteckning



#### UPPLYSNINGSRUTA

Inom planområdet finns områden med komplicerade dag- och grundvattnsförhållanden (risk för översvämning och höga grundvattnsnivåer). Vid grundläggning av byggnader, och i synnerhet vid anordnande av källare, bör detta beaktas.

R-registrerade fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen. Åtgärder som berör dessa kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om arkeologisk utredning.

#### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

193

#### GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokaltrafik

NATUR Naturområde

PARK Parkområde

G-VÄG Gångväg

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

D Vårdsboende, äldreboende

E Teknisk anläggning

#### VATTENOMRÅDEN

Planens vattenområde är av marinarkoekologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen.

W Öppet vattenområde

WB Bygge för intilliggande bostadsfastighet, nytilkommande högst 10 m långa och högst 20 m² stora

WB1 Bygge för närliggande fastigheter. Bygga ska placeras utmed stranden och förses med botten.

WD Bygge för intilliggande vårfastighet, nytilkommande högst 10 m långa och högst 20 m² stora.

WV Almän brygga för tillfällig tilläggning

#### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

gängstig Gängstig

lek Lekplats

bollek Bolleplats

#### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e<sub>1</sub> Pö tom för endast en huvudbyggnad uppförs. Huvudbyggnad som uppförs i en voning för ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean dock högst 16 m². Huvudbyggnad i två vningar för ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtarean dock högst 140 m². Garage- och uthusbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 60 m², varav den största byggnaden ej får vara större än 35 m².

e<sub>2</sub> Största antal tillåten fastigheter

e<sub>3</sub> Pö tom för endast en huvudbyggnad uppförs. Huvudbyggnad som uppförs i en voning för ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean. Huvudbyggnad i två vningar för ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtarean. Garage- och uthusbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 40 m².

e<sub>4</sub> Huvudbyggnader får ej uppta större byggnadsarea än 10% av fastigheten. Utöver det får max 20 m² komplementbyggnad uppföras per längden och max 30 m² gemensam byggnad för t ex sophantering uppförs. Utöver ovan angivna byggrätt för även balkong som skjuter ut max 2,5 m från fasad byggas.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga.

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Mark där byggnad eller plank eller annan oeklämmande konstruktion som är högre än 0,5 m får inte uppföras.

Mark för endast bebyggas med uthus och garage

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetens anläggning

u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

x Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

z Marken ska vara tillgänglig som arbetsyta och för anpassning av vägslänt

#### MARKENS ANORDNANDE

Körbar in- och utfart för inte anordnas

n<sub>1</sub> Tollar och ådellövträder som är av värde för landskapsbild och biologisk mångfald, samt har en stamdiagram över 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark för inte fällas. Markov för fällning av träd för ges om det finns särskilda skäl, t.ex. risk för liv och egendom.

n<sub>2</sub> Tollar och ådellövträder som är av värde för landskapsbild och biologisk mångfald, samt har en stamdiagram över 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark för inte fällas. Markov för fällning av träd för ges om det finns särskilda skäl t.ex. risk för liv och egendom.

n<sub>3</sub> Allraledes bevaras, Markov för fällning av träd för ges om det finns särskilda skäl t.ex. risk för liv och egendom. Under förutsättning att återplantning med parklin sker.

n<sub>4</sub> Tollar och ådellövträder som är av värde för landskapsbild och biologisk mångfald, samt har en stamdiagram över 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark för inte fällas. Markov för fällning av träd för ges om det finns särskilda skäl t.ex. risk för liv och egendom. Bergbilar, markförändringar och marknivåer ska bevaras.

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFRÄNDE

##### Placering

Förliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader får placeras minst 1,0 m från tomtgräns. Parhus ska sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns.

##### Uttörning

I, II, III Högst antal vönings  
fril. Endast frilliggande hus  
parhus Endast parhus  
V<sub>1</sub> Balkonger får anordnas  
V<sub>2</sub> Nockhöjd för huvudbyggnad är högst 9,0 m. Nockhöjd för uthus och gemensamma byggnader är högst 4,0 m.

+0,0 Högst byggnadshöjd i meter över nollplanet  
Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två vönings är högst 8,0 m. Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i tre vönings är högst 7,0 m. Nockhöjd för uthus och garage är högst 4,0 m. uthus och garage får endast uppföras i ett plan.

Utseende (ny bebyggelse)

f<sub>1</sub> Fasader ska utföras i tröpanel, förgöttsättning ska anpassa till den bilden byggnaden i omgivningen. Tekniklining ska vara lertegel, taktegel eller fälgat plåt. Huvudbyggnader får endast utformas med sadeltak med en takluitning på minst 22 grader.

f<sub>2</sub> Ny bebyggelse vid värboendet ska anpassas till befintlig arkitektur, skala och förgöttsättning. Nya byggnader för endast utformas med fältrad tröpanel och grå putsad sockel. Taktegning ska vara av takopp eller fälgat plåt i mörk färg eller med vitsockel. Ljusputtsättning och omfattning i kolor (tak och färg) och tekniken på högst 18 grader. Mot sjösidan för inga utanpå liggande byggnadsdetaljer, som balkonger eller liknande, finnas.

f<sub>3</sub> Ny bebyggelse får inte utformas med en större takluitning än 18 grader. Fasader ska utföras i tröpanel, förgöttsättning ska vara mörk eller dov och taktegning ska vara mörk.

f<sub>4</sub> Fasader ska utföras i tröpanel, utformningen ska anpassa till den bilden bebyggelsen i omgivningen. Förgöttsättning ska vara omgivande natur och varv mörk eller ljus. Mot taktegning ska vara mörk. Huvudbyggnader får endast utformas med sadeltak med en takluitning på minst 22 grader.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

K Kunskapsrik och väldefinierat byggnad, vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder bekräftande utseende, försättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutformande eller i ett tillförande som är tydligt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.

Skyddsbestämmelse (befintlig bebyggelse)

q<sub>1</sub> Kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad, som inte får rivas.

q<sub>2</sub> Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas. Värde- och underhållsarbete ska utföras på sådant sätt att äldre fasadmaterial, snickerier och arkitektoniskt uttryck respekteras, endast vid skada (rött eller liknande) kan material ersättas och då med utfränden och försörja som förekom när byggnaden uppfördes. Ändring i syfte att återskapa byggnadens ursprungliga utseende är möjligt om utfränden och kulör kan beleggas. Branschskadad byggnad ska återställas.

q<sub>3</sub> Sockel för ej rivas

Uttörande

Degottet inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen vunnit laga kraft

##### Ändrad lovläkt

För byggnader betecknade med f, k och q krävs bygglag för omförgning av fasad, byte eller ändring av fasader, dörrar samt fasad- och tomtcertifikat.

a Markov krävs för fällning av tall och ådellövträder med stamdiagram större än 0,15 m på en höjd av 1,3 m över mark. I planbeskrivningen finns bedömningsgrunderna för markov samt definition av ådellövträder.

##### Huvudmannaskap

Kommuner är huvudman för allmänna platser

##### ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

Koordinatsystem: ST74 Höjdssystem: RH00

Blad 4 (4), Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50m

Till planen hör: plankarta med best. planbeskrivning genomförandebeesk. miljöredovisning fastighetsförteckning

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)

i Boo, Nacka Kommun

Planenheten januari 2013, reviderad i januari 2014 och i mars 2015

#### UTSTÄLLNINGSHANDLING 2

Andreas Totchnig planchef Tord Runnäs planarkitekt

Tillstrykt av MSN Antagen av KF Laga kraft

KFKS 301/2002 214  
Projektnr. 9319

Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av R-markeringen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall. Planens vattenområde är av marinarkoekologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om marinarkoekologisk utredning.

Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av R-markeringen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall. Planens vattenområde är av marinarkoekologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om marinarkoekologisk utredning.

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsavtal för Telegrafberget**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Telegrafberget Fastighets AB avseende detaljplan för Telegrafberget - Skarpnäs 2:3 m.fl i Boo.

### **Sammanfattning**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte redan 2011 förslag till detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl, som syftar till att uppföra bebyggelse av cirka 300 bostäder (varav cirka en fjärdedel hyresrätter), verksamheter och en småbåtshamn i Boo. Men detaljplaneförslaget gick inte vidare för ett antagande i kommunfullmäktigeden gången.

Anledningen var att det exploateringsavtal som skulle följa med detaljplanen då inte kom tillstånd. Kommun och exploateringsföretag var inte överens om de ekonomiska och tekniska förutsättningarna för projektet. Men efter omtag i förhandlingarna, med delvis förändrade förutsättningar och val av lösningar, är parterna nu överens om ett exploateringsavtal som därför nu tillsammans med detaljplanen kan gå upp för ett antagande i kommunfullmäktigeden.

Eftersom kommunen erhåller byggrätter på egen mark ska kommunen stå för sin del av infrastrukturkostnaderna. Men projektet som helhet beräknas över tid att generera ett positivt nettoresultat för kommunen. Detta genom försäljning av kommunens tomtmark med erhållna radhusbyggrätter samt genom de tomträttsavgålder för flerbostadshusen som genererar intäkter över tid.

En laga kraft vunnen detaljplanen möjliggör också för kommunen att debitera exploateringen för alla hittills nedlagda kostnader i projektet samt elimineras kostnadsrisken för en, i det fall en detaljplan aldrig vinner laga kraft, eventuell sanering av ett miljöförorenat område.



## Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte i maj 2011 förslag till detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl, som syftar till att uppföra bebyggelse av cirka 300 bostäder, verksamheter och en småbåtshamn i Boo. Cirka en fjärdedel av bostäderna planeras bli hyresrätter.

Detaljplaneförslaget gick däremot aldrig vidare efter miljö- och stadsbyggnadsnämnden för ett antagande i kommunfullmäktige. Anledningen var att det exploateringsavtal som skulle följa med detaljplanen aldrig kom tillstånd. Kommunen och exploatör var inte överens om de ekonomiska och tekniska förutsättningarna för projektet.

Men efter omtag i förhandlingarna är parterna nu, 2015, överens om ett exploateringsavtal som därför tillsammans med detaljplanen kan gå upp för ett antagande i kommunfullmäktige.

För att göra en bostadsbebyggelse möjlig i ett område med starkt sluttande havsnära terräng och med stora kostnadskrävande stöd- och kajkonstruktioner krävs en exploatör med mycket stabil ekonomi och med stora erfarenheter av liknande projekt. Kommunen har i och med komplexiteten i projektet ställt höga krav på ekonomisk säkerhet vilket varit mycket svårt för nuvarande exploatör att lösa.

Exploatören, tillika Telegrafberget Fastighets AB, ägs idag av Forsen projekt holding AB. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft övergår ägarandelarna i Telegrafberget Fastighets AB till HSB bostad som således är den part som i praktiken kommer att genomföra detaljplanen. I och med detta har en säkerhet för projektet kunnat lösas via en moderbolagsborgen inom HSB.

Explanderingsområdet är ner mot Saltsjön mycket kuperat med stora nivåskillnader. Ett genomförande av detaljplanen för denna del medför hög teknisk komplexitet med konstruktioner som innesluter varandra mellan kvartersmark och allmän platsmark. Det bedöms därför nödvändigt att en part svarar för utbyggnaden av både allmän platsmark och kvartersmark för dessa delar. Parterna är mot den bakgrundens överens om att kommunen bygger infartsgatan/huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) och att exploatören bygger resterande delar av den allmänna platsmarken ner mot och längs Saltsjön.

En utmaning i projektet för exploatören har varit att tillse att detaljplaneområdet förses med vatten- och avlopp (VA) till en kostnad som exploateringen kan tåla. Det perifera läget på Nackasidan med stora anläggningskostnader som följd har därför gjort att exploatören har valt att låta anslutningen av vatten och avlopp fortsatt att gå via Lidingö.

Huvuddelen av den mark inom detaljplaneområdet som avses bebyggas ägs av exploatören. Men en mindre del som ägs av kommunen planeras uppföras med radhus och kommer att



försäljs till exploateren. Den del av kommunens mark som utöver radhusdelen ligger som kvartersmark inom detaljplaneområdet planeras uppföras med hyresrätter i flerbostadshus och kommer att upplåtas till exploater med tomträtt.

## **Ekonомiska konsekvenser**

Eftersom kommunen erhåller byggrätter på egen mark ska kommunen stå del av infrastrukturkostnaderna. Den uppskattade kostnaden för kommunens del av de allmänna anläggningarna uppgår till cirka 20 miljoner. I det fall kostnaden överstiger 20 miljoner står exploateren för kostnadens överskjutande del. Detta innebär att kommunen inte står någon ekonomisk risk för ökade infrastrukturkostnader i projektet.

Kommunen ska stå kostnaden för en eventuell sanering av den kommunala marken som ska utgöra kvartersmark. Denna kostnad kommer att drivas vidare mot tidigare verksamhetsutövare på platsen.

Markintäkterna för kommunen uppgår till 15,5 miljoner kronor för de 10 radhustomter som försäljs till exploateren direkt efter laga kraft vunnen detaljplan. Utnyttjas fler än 10 byggrätter utgår en tilläggsköpeskillning om 1,55 miljoner kronor per ytterligare byggrätt (radhustomt) för exploateren.

Kommunens mark för hyresrätter är värdерad till cirka 18-20 miljoner kronor. Tomrätsavgälden är utifrån detta beräknad till cirka 135 kr/kvm ljus BTA där den maximala byggrätten uppgår till cirka 7 400 kvm/ ljus BTA. En årlig tomrätsavgäld till kommunen skulle således kunna uppgå till cirka 1 miljon kronor om den fulla byggrätten utnyttjas.

Exploateringsavtalet möjliggör också för kommunen att, i det fall detaljplanen vinner laga kraft, debitera exploateren för alla hittills nedlagda kostnader i projektet samt消除 kostnadsrisken för en, i det fall en detaljplan aldrig vinner laga kraft, eventuell sanering av ett miljöförorenat område.

## **Bilagor**

Detaljplanekarta  
Karta

Exploateringsenheten  
Ulf Crichton  
Exploateringschef

Helena Fältén  
Projektledare

# **EXPLOATERINGSAVTAL FÖR TELEGRAFBERGET**

## **§ 1 PARTER**

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen org. nummer 212000-0167 och TELEGRAFBERGET FASTIGHETS AB, c/o Forsen Projekt AB, Box 208, 101 24 Stockholm, org.nr 556688-5348, nedan kallat Bolaget, träffas följande exploateringsavtal avseende Telegrafberget, Nacka kommun.

## **§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR**

Exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet, illustreras i bilaga 12 och innefattar fastigheterna Skarpnäs 2:2, Skarpnäs 2:20 samt del av fastigheterna Skarpnäs 2:3, Skarpnäs 2:4, Skarpnäs 2:5, Skarpnäs 2:6, Skarpnäs 2:13, Skarpnäs 2:14 och Skarpnäs S:1. Exploateringen avser att uppföra i huvudsak bostäder men även lokaler och en småbåtshamn. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl., i Nacka kommun, upprättad i september 2010 och godkänd i miljö och stadsbyggnadsnämnden i maj 2011. Se bilaga 1.

Exploateringsområdet är från vändplan och ner mot Saltsjön mycket kuperat med stora nivåskillnader. Ett genomförande av planen medför hög teknisk komplexitet där konstruktioner ansluter till varandra mellan kvartersmark och allmän platsmark. Därför är det nödvändigt att en part svarar för utbyggnad av både allmän platsmark och kvartersmark. Parterna är mot den bakgrunden överens om att Kommunen bygger hela huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) etapp 1, (närmare beskrivet i bilaga 4A) och att Bolaget bygger resterande delar av den allmänna platsmarken (närmare beskrivet i bilaga 4B).

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1** Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
- Bilaga 2** Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering med tillhörande bilagor A, B.
- Bilaga 3** Servitutsavtal- överenskommelse om fastighetsreglering - Kajanläggningar.
- Bilaga 4A** Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar etapp 1a & 1b (de delar av den allmänna platsmarken som utförs i Kommunens regi).
- Bilaga 4B** Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, etapp 2-5 (de delar som ska utföras i Bolagets regi).

Bilaga 5 Projektering och Produktion – Bolagets/Exploatörens förutsättningar. Samma förutsättningar gäller för kommunen för de delar som kommunen utför.

Bilaga 6 Gestaltningsprogram.

Bilaga 7 Miljökonsekvensbeskrivning.

Bilaga 8 Överenskommelse avseende skydd av vegetation.

Bilaga 9 Tidplan samt etappindelning för allmänna anläggningar som utförs i exploitörens regi (vilken överläts utan ersättning till kommunen efter färdigställande).

Bilaga 10 Stompunkter inom området.

Bilaga 11 Avtal mellan Lidingö och Bolaget om VA försörjning till Telegrafberget.

Bilaga 12 Illustrerar exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet.

Bilaga 13 Säkerhet i form av modersbolagsborgen

### **§ 3 IKRAFTTRÄDANDE**

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parters undertecknande av avtalet (vilket inträffar efter det att Kommunfullmäktige har antagit detaljplanen).

### **§ 4 BOLAGETS GARANTIER**

I och med undertecknatet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

## § 5 MARKÖVERFÖRINGAR

### Allmän platsmark

Bolaget överför till Kommunen utan ersättning de delar av fastigheterna Skarpnäs 2:3, 2:5 och 2:2 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra allmän platsmark.

Bolaget påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på fastigheterna som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas fastighetsägare/verksamhetsutövaren. Bolaget betalar även samtliga förrättningskostnader. Detta innebär att bolaget ska hålla kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba kommunen.

Del av fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6, 2:13 och S:1, som markerats i bilaga 2A, skall utgöra allmän plats enligt detaljplanen och kommer att överföras till Kommunen via lantmäteriförrättnings. Bolaget ska stå för samtliga kostnader som uppkommer i samband med marköverföringen, exempelvis ersättning för inlösen av mark samt förrättningskostnader. Bolaget bekostar dessutom eventuell marksanering av överförläna områden.

### Kvartersmark

Kommunen överläter till Bolaget de delar av fastigheten Skarpnäs 2:14 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark för radhus, och som markerats i bilaga 2B. Den del av Skarpnäs S:1 som skall utgöra kvartersmark för radhus kommer att överföras till Bolaget via lantmäteriförrättnings. För det överlätna området ska Bolaget till Kommunen erlägga en ersättning om 15 500 000 kr.

Utnyttjar Bolaget fler än 10 stycken byggrätter ska Bolaget erlägga tilläggslikvid om 1 550 000 kr/radhusenhet. Någon reduktion av ersättningen ska ej ske i det fall byggrätterna understiger vad som anges i denna punkt.

Tillträdesdag är den dag då fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja exploateringsområdet för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

Kommunen svarar för att de delar av fastigheten Skarpnäs 2:14 som ska utgöra kvartersmark och överföras till Bolaget är sanerad till den nivå som krävs för den planerade verksamheten på platsen.

Marköverföringarna mellan Bolaget och Kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering enl. bilaga 2.

Samtliga överföringar sker med de smärre justeringar av gränser, som eventuellt vidtas i samband med blivande fastighetsbildningsförrättnings. Sådana smärre justeringar skall inte påverka villkoren för marköverföringarna.

## § 6 Option avseende upplåtelse av tomrätt för flerbostadshus - del av Skarpnäs 2:14

Kommunen ger Bolaget möjlighet till upplåtelse av tomrätt för del av Kommunens fastighet Skarpnäs 2:14, belägen inom detaljplaneområdet. Denna del skall utgöra kvartersmark där flerbostadshus ska uppföras med hyresrätt som upplåtelseform.

Ett separat tomrätsavtal samt sidoavtal som reglerar upplåtelseformen hyresrätt kommer att upprättas mellan Kommunen och Bolaget den dag Bolaget kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som Kommunen kan godkänna, dock senast 3 år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Optionen är till alla delar förfallen utan rätt till ersättning för någondera parten efter att optionstiden som löper 3 år från och med laga kraft vunnen plan löpt ut. Bolaget äger inte rätt till någon ny option eller rätt till ekonomisk ersättning.

Tomrätsavgäld för upplåtelsen ska värderas till marknadspolis vid avtalets ingående. Parterna är överens om att tomrätsavgälden för närvarande är värderad och beräknad till 135 kr/kvm BTA/år. Kommunen svarar för att den aktuella marken är sanerad till den nivå som krävs för respektive verksamhet vid datum för tomrätsavtalets undertecknande.

Utsedd förvaltare ska tillhandahålla iordningställda lokaler och utedmiljö för förskola. Lokalens yta ska motsvara 3 avdelningar och vara cirka 600 m<sup>2</sup> LOA. Utemiljön till förskolan ska vara ca 400 kvm och inhägnas med staket.

Om optionen inte kommer till stånd med Bolaget äger kommunen såsom fastighetsägare rätt att ansluta till VA inom planområdet. Anslutningsavgiften ska högst uppgå till ett belopp motsvarande Nacka kommuns egen, vid tidpunkt gällande VA-taxa.

## § 7 SERVITUT

Parterna träffar ”Servitutsavtal – Överenskommelse om fastighetsreglering” i överensstämmelse med servitutsavtal i Bilaga 3 för följande rättighet:

Kommunen upplåter till förmån för fastigheten Skarpnäs 2:3, vilken ägs av Bolaget, servitut avseende rätten att för kajanläggningar anlägga förankrings- och förstärkningskonstruktioner under mark, belastande markområden vilka enligt förslag till detaljplan ska utgöra allmän plats.

Konstruktionerna ska utformas så att berörd allmän gata eller berörd kvartersmark inte kan skadas eller påverkas negativt av anläggningen.  
Anläggningarna/konstruktionerna vardera på kvartersmark och allmänplatsmark, ska vara fristående konstruktioner, d.v.s. fristående från varandra.

Bolaget ska, om behov uppstår, till förmån för fastigheten Skarpnäs 2:14, vilken ägs av Kommunen, upplåta servitut avseende rätten att för allmän väg anlägga förankrings- och förstärkningskonstruktioner under mark, belastande markområden vilka enligt förslag till detaljplan ska utgöra kvartersmark.

Servitutsområdena ska detaljbestämmas och avgränsas i samband med att projekteringsarbete för gatuanläggning och bostadsbyggande genomförs.

De servitut som bildas ska innehålla att ägare till härskande fastighet har rätt att utan ersättning utföra besiktningar samt underhålls- och förnyelsearbeten. Efter utförda arbeten åligger det ägaren till härskande fastighet att återställa berörda anläggningar.

Om officialservitut inte kan träffas för dessa ändamål ska parterna istället träffa avtalsservitut med samma ändamål och omfattning.

## § 8 GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR VA-FÖRSÖRJNING

Detaljplaneområdet ansluts med vatten och spillvattenledningar till Lidingös kommunala VA-nät. Kommunen medger att Bolaget söker ledningsrätt, alternativt bildar en gemensamhetsanläggning med liknande rätt, för de vatten- och spillvattenledningar som erfordras för bebyggelsen på kvartersmark. Medgivandet gäller dock endast allmän platsmark vid kaj där ledningar kan komma att behöva korsa, eventuellt även för kort sträcka längs med kaj följa, allmän väg vid något ställe. Eventuellt kan ledningsrätt för att korsa någon del av allmän lokalgata inom detaljplaneområdet bli aktuell om inga andra alternativ till ledningsdragningar via kvartersmark föreligger. Avtal avseende vatten och spillvatten mellan Bolaget och Lidingö kommun återfinns i bilaga 11.

## § 9 LEDNINGSRÄTT

Bolaget är införstådd med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna dagvattenledningar med tillbehör. Bolaget förbinder sig att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för fastigheter omfattade av detta avtal.

### Belägenhet

Kommunen anger i ansökan preliminärt område för ledningsrätten. Området ska bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättnings.

### Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

### Ledningsarbeten

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll, mm inom skälig tid informera ägaren till den belastade fastigheten om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera fastighetsägaren. Denne ska snarast möjligt informera om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

#### Föreskrifter

Bolaget får inte inom det upplåtna området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än 10 meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Upplåtet område får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

#### Ersättning

Någon ersättning för ledningsrätsområdet ska ej betalas.

### **§ 10 FASTIGHETSBILDNING**

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföringar enligt § 5, eventuell servitutupplåtelse enligt § 7 samt ledningsrätt enligt § 8-9. Bolaget svarar för samtliga med avtalets och detaljplanens genomförande förenade förrättningskostnader.

Bolaget bekostar all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande.

### **§ 11 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Exploateringsområdet är dock från vändplan och ner mot Saltsjön mycket kuperat med stora nivåskillnader och ett genomförande av planen medför hög teknisk komplexitet där konstruktioner ansluter till och delvis kan innesluta varandra mellan kvartersmark och allmän platsmark. Därför är det nödvändigt att en part svarar för utbyggnad av både allmän platsmark och kvartersmark. Kommunen är för övrigt markägare till del av marken inom områdets östra del där radhus och flerbostadshus planeras att byggas och således delfinansiärer till uppförande av allmän platsmark.

Kommunen och Bolaget är med bakgrund av ovan överens om följande:

Kommunen svarar för och bekostar utbyggnad av hela huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) etapp 1. Överstiger denna kostnad 20 miljoner SEK exklusive moms bekostar Bolaget överskjutande del efter fakturering från kommunen.

Bolaget projekterar, utför och bekostar utbyggnaden av resterande delar av den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet, etapp 2-5.

Etappindelningen redovisas i bilaga 9

Fakturering sker enligt § 19 och § 21.

Kommunen respektive Bolaget projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande Omfattnings- och utförandebeskrivningar för allmänna anläggningar (Bilaga 4A och 4 B). Bilaga 4A, kommunens del, etapp 1, omfattar i huvudsak vägkonstruktion med dagvatten. I övrigt åligger alla andra allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet Bolaget att ombesörja och bekosta, se bilaga 4B, etapp 2-5. (Ex. naturmark, park, lek, avfall mm mm)

Etapp 1, den som sker i kommunens regi, sker först. Tidpunkt för projektering, upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget. Parterna är överens om att kommunen redan innan detaljplanen vunnit laga kraft ska ha som ambition att starta upp arbeten med projektering och förberedande utredningar inför en kommande upphandling av entreprenaden för etapp 1. Projekteringen påbörjas efter det att detaljplanen antagits men innan den vunnit laga kraft. En förutsättning för ovan är att kommunen erhåller nyttjanderätt till området.

I det fall detaljplanen inte vinner laga kraft ersätts kommunen av Bolaget för nedlagda kostnader härförliga till dessa arbeten. Arbetena påbörjas efter separat beställning.

Innan Bolaget startar sina exploateringsarbeten av etapp 2-5 ska besiktning ske av etapp 1. Efter godkänd slutbesiktning av etapp 1 övertar kommunen huvudmannaskapet vilket sker utan toppbeläggning och finplanering av anläggningarna.

I det fall Bolaget önskar utföra förberedande arbeten såsom geologiska undersökningar/projekteringsarbeten inom etapp 2-5 innan det att etapp 1 är helt färdigställd ska först godkännande ges av Kommunen och dennes entreprenör. Bolaget ansvarar i det fallet för att arbetena sker utan någon som helst påverkan på Kommunens genomförande och färdigställande av etapp 1.

När hela detaljplanområdet anses färdigställt skall ny besiktning av etapp 1 ske. Vid eventuella skador eller slitage av anläggningarna skall åtgärder för återställande ske av Kommunen på Bolagets bekostnad.

Toppbeläggning och finplanering sker först därefter.

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

I miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Se bilaga 7.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov för de allmänna anläggningarna som kommunen uppför ansöker Kommunen om detta men Bolaget bekostar loven.

Kommunen övertar huvudmannaskapet för etapp 1 och 2 var för sig efter färdigställande och godkända slutbesiktningar.

Etapp 3-5 övertas som en helhet efter det att hela exploateringen inom detaljplaneområdet är färdigställd och godkända slutbesiktningar erhållits.

Därefter övergår anläggningarna till kommunen utan ersättning till exploatören.

Därutöver gäller bilaga 5 ”Projektering och produktion – bolagets/exploatörens förutsättningar” vilken ska gälla för samtliga allmänna anläggningar oavsett om de utförs av Kommunen eller Bolaget.

## § 12 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Bolaget utför och bekostar all exploatering på kvartersmark inom området. Anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak följa gestaltningsprogrammet bilaga 6.

Där ingen särskild beskrivning, bilaga eller hänvisning finns gäller omfattning och utförande i huvudsak enligt gestaltningsprogram och illustrationsplan. För utförande av anläggningar som inte i detalj beskrivs i gestaltningsprogrammet ska ändå gestaltningsprogrammets ambitionsnivå vara styrande.

Den kvartersmark som utgörs av småbåtshamn, kontor, handel och restaurang (grå färg på detaljplanekartan) ska utgöra en egen fastighet och får inte ingå i någon av bostadsrättsföreningarnas åtaganden.

I miljökonsekvensbeskrivningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Se bilaga 7. Bolaget är skyldig att redovisa hur krav enligt miljökonsekvensbeskrivningen uppfylls.

## § 13 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 8.

## § 14 UΤBYGGNADSORDNING / TIDPLAN/ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar byggs ut i den ordning som redovisas i bilaga 9. Kommunen bygger först etapp 1 varefter Bolaget tar över och bygger resten.

## § 15 BYGGTRAFIK

De eventuella skador som uppkommer på infartsgatan, etapp 1, under tiden för Bolagets arbeten, ersätts av Bolaget, och regleras i § 11.

Med hänsyn till miljöeffekterna av de omfattande transporter som projektet medför, har Bolaget målsättningen att transporter till viss del ska kunna ske med båt.

Bolaget förbinder sig att utan extra kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Exploateringsområdet om pågående byggnadsarbeten. Under

utbyggnad av etapp 1, som utförs av Kommunen, ansvarar Kommunen för skytning avseende Kommunens arbeten. Bolaget står kostnaden.

Trafikanordningsplan ska upprättas av Bolaget och godkännas av Kommunen.

## § 16 SAMORDNING

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Därutöver gäller bilaga 5 ”Projektering och produktion – bolagets/exploatörens förutsättningar”.

## § 17 ETABLERING

Etablering för Bolagets entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

## § 18 SVARTARBETE

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

## § 19 ERSÄTTNINGAR

### Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar

Budgeterat belopp för huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) etapp 1, bilaga 4a, är 20mnkr (20 000 000 SEK) exklusive moms. Överstiger kostnaden 20 mnkr (20 000 000 SEK) exklusive moms svarar Bolaget för denna merkostnad. Utöver detta åtgärder och bekostar bolaget resterande del av allmän platsmark inom detaljplaneområdet (bilaga 4b) som efter färdigställande överlämnas till Kommunen utan ersättning.

### Ersättning för detaljplane- och exploateringsavtalsarbeten.

Efter antagen detaljplan ersätter bolaget kommunen retroaktivt för alla kommunens nedlagda kostnader som kan hänföras till arbeten med detaljplane- och exploateringsavtalsarbetet sedan projektstart 2004. Bolaget ska inför ett antagande av planen ha godkänt dessa kostnader.

Kommunen är skyldig att inför ett godkännande ta fram underlag som kan styrka kostnaderna.

Den upparbetade kostnaden faktureras bolaget som en punktkostnad direkt efter det att detaljplanen antagits.

Bolaget ersätter fortsatt kommunen för kommunens och kommunens konsulters arbete med att fullfölja åtgärder enligt detta avtal (t ex granskning, besiktning, kontroll, kartor, mättjänster, uppföljning av avtalsvillkor mm).

Kommunen debiterar Bolaget enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. (I det fall entreprenadkostnader blir aktuellt att debitera.) Bolaget erhåller en prognos för kommunens kostnader baserat på aktuellt projektläge. Ersättningen betalas efter kvartalsvis fakturering från Kommunen.

Myndighetsutövning faktureras separat enligt taxa.

Bygglovavgiften kommer att reduceras med den så kallade planavgiften.

#### Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Bolagets entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

#### Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

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

### **§ 20 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT**

Kommunen är idag inte huvudman för Vatten och Avlopp(VA) inom planområdet och området ingår således inte i Nacka kommunens verksamhetsområde för VA. Befintliga byggnader VA-försörjs idag via sjöledningar till Lidingö och fortsättningsvis kommer hela planområdet försörjas på samma sätt. Avtal mellan Lidingö kommun och Bolaget bifogas – se bilaga 11.

Eventuellt kan kostnader för anslutning och drift för dagvatten att tillkomma.

### **§ 21 GATUKOSTNADER**

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

### Moms

Den del av kostanden för allmän gatu- eller parkanläggning inom planområdet som utgör moms ska kommunen ersätta Bolaget för. Ersättning kan ske löpande baserat på av kommunen godkänt arbete. Den kostnad som momsen baseras på måste först verifieras och godkännas av kommunen. Alla kostnader som exploateren hävdar utgör gatukostnad skall vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningekostnader. Fakturering sker på det sätt kommunen anger.

## **§ 22 DRÖJSMÅLSRÄNTA**

Erlägger inte Bolaget ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

## **§ 23 SÄKERHET**

För fullgörandet av Bolaget skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget ställa säkerhet i form av en bankgaranti eller annan säkerhet som Kommunen kan godkänna. Säkerheten ska uppgå till ETTHUNDRAMILJONER (100 000 000:-) kronor. Säkerheten får nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar, utfört arbete och återstående arbeten, tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 11 och 5% till godkänd 5 års garantibesiktning. Kommunen värderar och beslutar om nedsättning av säkerhet efter ansökan från Bolaget.

Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Bolaget, värderas och beslutas av exploateringschefen. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast när Bolaget undertecknar detta avtal där en kopia av underlaget för säkerheten kommer att utgöra bilaga 13 i exploateringsavtalet.

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

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, sländer, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar.

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

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolaget bekostnad.

## **§ 25 STOMPUNKTER**

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören. Stompunkter inom området redovisas i bilaga 10.

*Kommentar: stompunkterna kan lämpligen inventeras innan byggnation.*

## § 26 AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte ny detaljplan enligt § 2 antas senast den 2016-06-30 genom beslut som vinner laga kraft.

Bolaget är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta denna detaljplan.

## § 27 TVIST

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

## § 28 KONTAKTORGAN

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

## § 29 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## § 30 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av 25 miljoner kronor i penningvärde 2015-05-05, att vid överlätelse av äganderätten till detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlätelse införa följande bestämmelse.

*"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad ..... ("Exploateringsavtalet") Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.*

*Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."*

Vid överlåtelse av avstyckad fastighet bör Bolaget samråda med Nacka Kommun för att fastställa utestående förpliktelser.

Om detaljplaneområdet vid tidpunkten för överlåten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom detaljplaneområdet. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln  $LV = (TV/TB) * LB$ , där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom detaljplaneområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlätas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

## § 31 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan.

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

Nacka den .....  
För Nacka kommun

..... den .....  
För Telegrafberget Fastighets AB

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
18 maj 2011

9395

**§ 164**

Dnr KFKS 2001/108-214

R1132. 2001

**Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl, Telegrafberget i Boo****Beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att anta det.

**Ärendet**

Planförslaget syftar till att ge förutsättningar för cirka 300 bostäder och totalt 3 000 kvadratmeter verksamhet på den gamla industrimarken och i delar av naturmarken. Bebyggelsen ska utgöras av flerbostadshus och radhus. Vattenområdet innanför en befintlig pir får användas som hamn för fritidsbåtar.

Förslag till detaljplan har ställts ut två gånger, senast under perioden 7 oktober till och med den 8 november 2010. Länsstyrelsen fattade beslut om upphävande av strandskydd den 18 januari 2010. Små justeringar behöver göras i länsstyrelsens beslut om strandskyddsupphävande. En begäran om detta har sänts till länsstyrelsen.

**Handlingar i ärendet**

Planenhetens tjänsteskrivelse 2011-04-29

Bilagor:

Utlåtande 2

Detaljplaneckarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning

Gestaltningsprogram

Illustrationsplan

**Yrkanden**

Kaj Nyman (S) yrkade med instämmande av Cathrin Bergenstråhle (M),  
Johan Hiller (M), Börje Wessman (M), Anders Tiger (KD) och Mats Marnell (MP) att nämnden skulle besluta i enlighet med förslaget till beslut.

**Beslutsgång**

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

**Anteckningar**

Kaj Nyman (S) och Ingela Birgersson (S) gjorde följande anteckning till protokollet:  
"300 nya bostäder gör att SL-busstrafik säkras och det är bra. Men många kommer ändå för att få vardagslivet att gå ihop vara beroende av bilen och biltrafiken kommer att öka. Därför är det också mycket viktigt att planeringen av Orminge centrum lämnar sin hittillsvarande snigelfart och att kommunen agerar snabbt och mer aktivt säkerställer fler infartsparkeringar där i garage."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
18 maj 2011

Bjarne Hanson (FP) gjorde för folkpartiet följande anteckning till protokollet:  
"Hållbart samhälle?

Byggnationen vid Telegrafberget har kritiserats ur hållbarhetssynpunkt. I det tidigare förslaget kunde det mindre antalet lägenheter inte motivera regelbunden kollektivtrafik. I den nuvarande utformningen uppfyller man SL:s minimikrav, minst 300 lägenheter. Med viss bestörning noterar vi från Folkpartiets sida att SL ändå endast planerar för  $\frac{1}{2}$  timmes trafik under rusningstid.

Samtidigt har vi en viss förståelse för SL:s synpunkt. De hundra lägenheterna på kajen kommer att behöva åka hiss och har sammanlagt minst ca 400 meter till busshållplatsen. Många boende kan därför komma att nedprioritera kollektivresandet och i stället ta egen bil. Folkpartiet anser därför att Telegrafberget riskerar att bli ett bilburet samhälle, som inte uppfyller kravet på ett hållbart samhälle. Folkpartiet vill uppmana kommunen att se till att SL uppfyller våra önskemål om regelbunden kollektivtrafik till Telegrafberget.

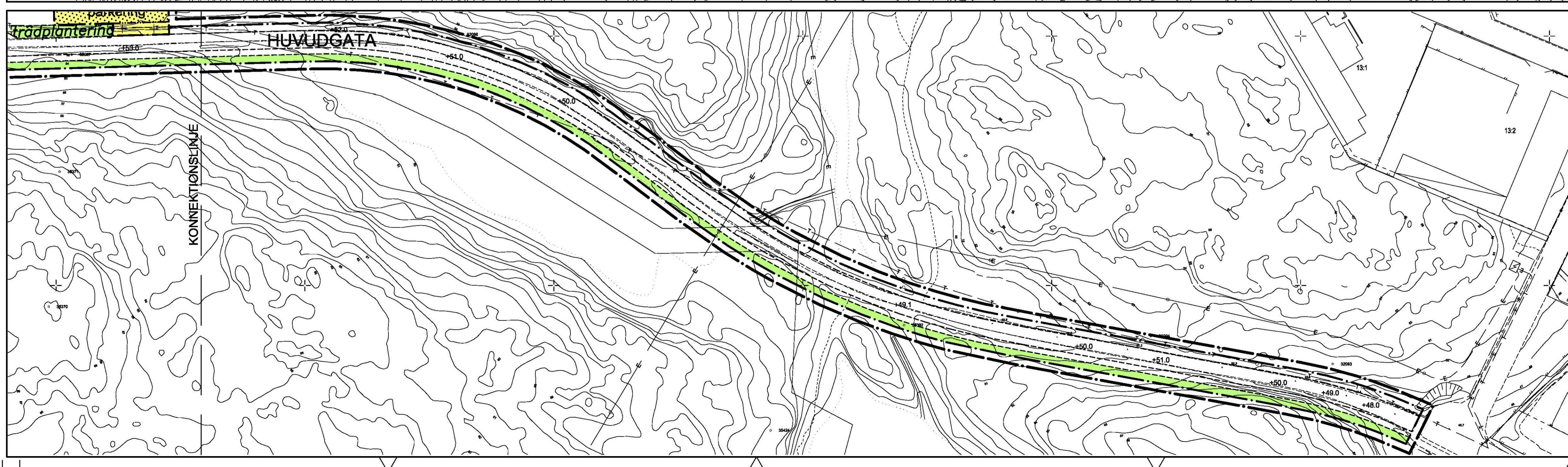
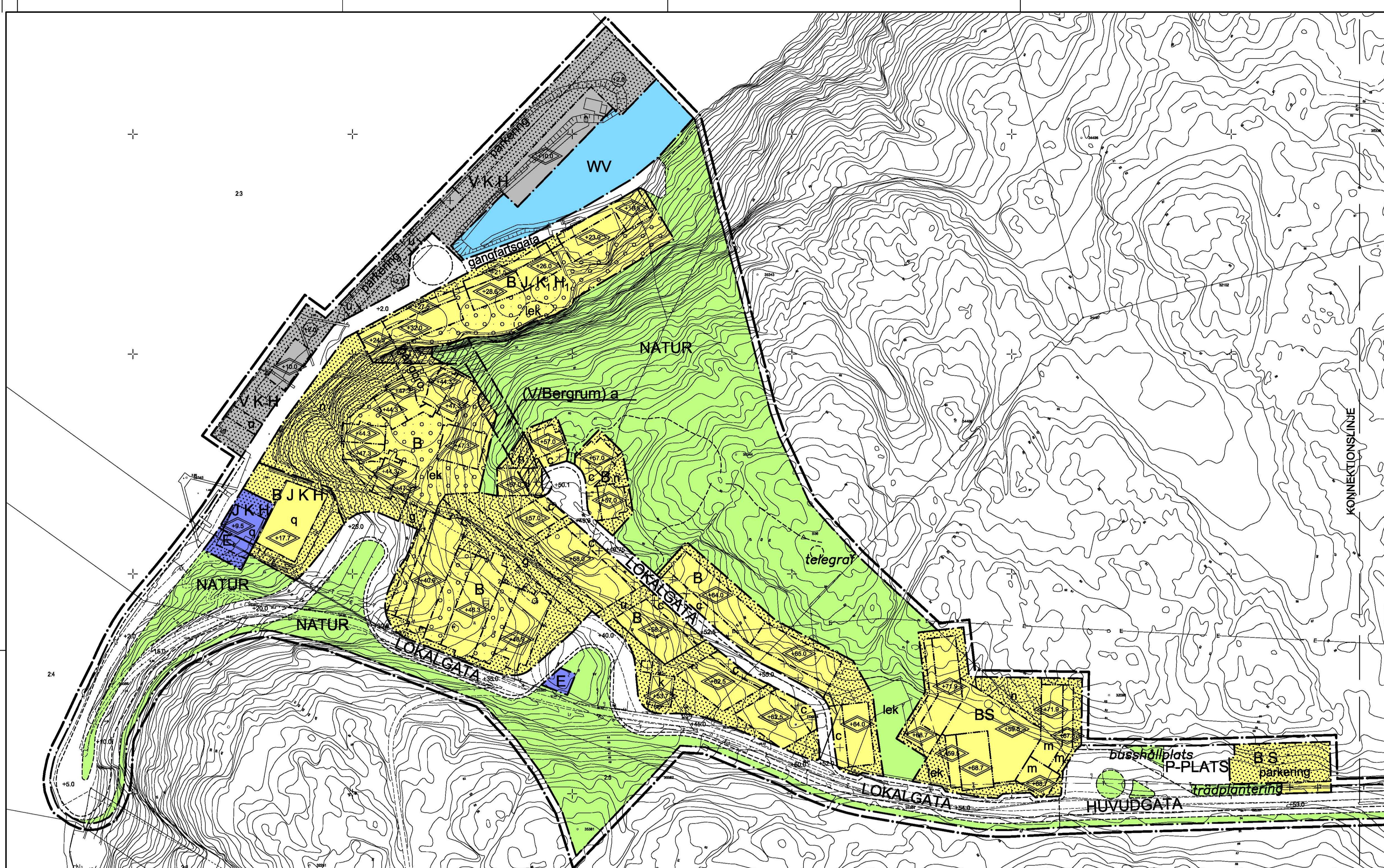
#### Kajen

Nacka kommer att vara ansvarig för undersökning och senare byggnation av kajen. Det är en brist att denna undersökning inte är genomförd. Byggnationen av kajen är ett stort åtagande för kommunen och borde varit med i beslutsunderlaget till MSN. Folkpartiet instämmer därför i Tekniska nämndens påpekande och anser att undersökningen av kajen borde varit klar, innan vi tillstyrker planförslaget.

#### Skarpnäs naturreservat

Folkpartiet anser att naturreservatet Skarpnäs ska beslutas samtidigt som detaljplanen för Telegrafberget."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



---

## PLANBESKRIVNING

### **Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m fl, Telegrafberget i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i september 2010



## HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram
- Illustrationsplan

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Telegrafberget ligger i den stora förkastningsbranten i inseglingsleden till Stockholm och området sluttar dramatiskt mot Saltsjön i nordväst. Landskapet domineras av kala bergshällar och barrskog. Området har använts för deponering och omlastning av oljeprodukter. Kvar från tidigare verksamhet finns bland annat ett antal cisterner, rörledningar, ett par mindre industribyggnader på kajen samt två före detta tjänstebostäder.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för en utbyggnad av cirka 300 bostäder och totalt 3000 kvadratmeter verksamheter på den gamla industrimarken och i mindre delar av naturmarken. Bebyggelsen ska utgöras av flerbostadshus och radhus. Vattenområdet innanför den befintliga piren får användas som hamn för fritidsbåtar.

Bebyggelsen ska placeras så att allmänhetens tillgänglighet till utsiktsplatser och strandlinjen behålls och förbättras samt att så mycket som möjligt av värdefull naturmark och vegetation bevaras. Byggnader ska terränganpassas och utformas så att Telegrafbergets siluett i huvudsak bevaras. Skala, material och färgsättning hos nya byggnader ska påminna om den tidigare verksamheten.

Detaljplanen möjliggör att området kan försörjas med kollektivtrafik, genom att tillgodose SL:s krav på utformning av gator och antal bostäder för att trafikera området.

Skarpövägen ska rustas upp och förses med en gång- och cykelbana mellan Kummelbergets industriområde och Telegrafberget.

## BEHOVSBEDÖMNING

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken kommer därför att upprättas. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan är påverkan på riksintressena främst kulturmiljö, påverkan på strandskyddet samt påverkan på landskapsbild och naturmiljö.

## PLANDATA

### Läge

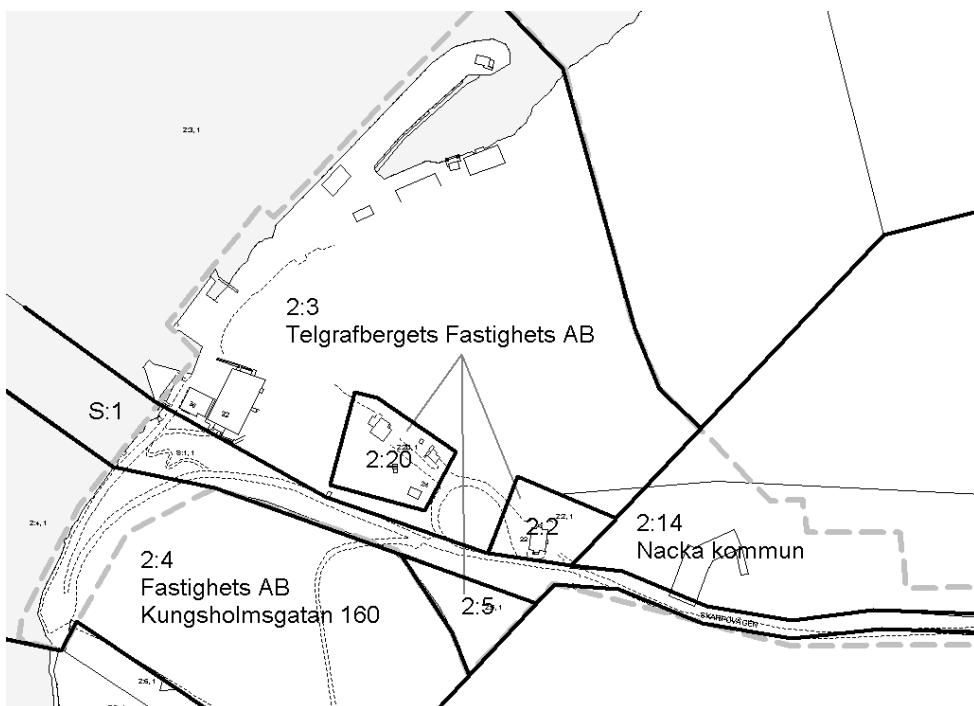
Planområdet är beläget vid Halvkakssundet i norra Boo. Det omfattar huvudsakligen Telegrafberget samt Skarpövägen fram till Kummelbergets industriområde.

**Areal**

Planområdet omfattar cirka 9 hektar landområde och knappt ett halvt hektar vattenområde.

**Markägoförhållanden**

Planområdet omfattas av Telegrafberget Fastighets AB:s fastigheter Skarpnäs 2:3, 2:20, 2:2 och 2:5. Dessutom ingår del av 2:14 (Nacka kommun), del av 2:4 (Fastighets AB Kungsholmsgatan 160) och Skarpövägen; S:1 (samfällighet).

**INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL****Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB***Riksintresse för kulturmiljövården*

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. **Motivering** till riksintresset är: "Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur."

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

#### *Riksintresse kust och skärgård*

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”. Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets – särskilt det rörliga friluftslivets – intressen ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

#### *Riksintresse farled*

Riksintresse för kommunikation – farled för sjöfart till Stockholm, ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvara tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

#### **Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB**

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

#### **Mellankommunala intressen**

Planområdet är via sjöledningar anslutet till Lidingö Stads vatten- och avloppssystem. Området kommer även efter en utbyggnad enligt planförslaget att VA-försörjas av Lidingö Stad. Nacka kommun kommer således inte att upprätta ett verksamhetsområde för vatten och avlopp i planområdet.

#### **Hälsa och säkerhet**

Telegrafberget kan upplevas som otryggt då det endast finns ett fåtal bostäder och därmed saknas tillsyn dygnet runt. Kvarvarande anläggningar från oljeverksamheten (rörsystem, trasiga staket, cisterner, bergrum med mera) kan innebära säkerhetsrisker.

Alla större fartyg som trafikerar Stockholms hamn från Östersjön passerar Halvkakssundet intill Telegrafberget. I Halvkakssundet mellan Blockhusuddens fyr och Högarnsfjärden får skepp (fartyg större än 12 m längd och 4 meter bredd) framföras i högst 12 knop.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Nacka kommun 2002 föreslås området för bostäder.

Delar av planområdet ingår i det föreslagna Skarpnäs naturreservat. Arbetet med naturreservatet ska samordnas med detaljplanen för Telegrafberget.

### Strandskydd

I planområdet gäller utökat strandskydd om 300 meter på land och 100 meter i vattnet.

### Program för planområdet

Ett program som ligger till grund för detaljplan för Telegrafberget godkändes av Kommunstyrelsen den 8 januari 2007, § 6. Kommunstyrelsen beslutade den 4 juni 2007, § 149 att godkänna startpromemoria för detaljplan samt att möjligheten för ett gruppboende för funktionshindrade skulle utredas. Frågan har studerats men ett gruppboende i området har utesluts på grund av det perifera läget.

### Inventeringar

I samband med programarbetet har en studie som belyser förslagets påverkan på strandskyddet tagits fram av Ekologigruppen AB. Rapporten utgör studier av värden och konsekvenser för rekreation och biologisk mångfald i planområdet. En kompletterande inventering har utförts för den östra delen av området i samband med detaljplaneområdets utvidgning efter samrådsskedet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Landskapsbild

Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna mot Halvkakssundet och den otillgängliga karaktären. Vyn från vattnet domineras av de kala branterna, den glesa hällmarksbarrskogen samt cisterner och industribyggnaderna. Vid 40-50-metersnivån planar berget ut och skapar ett antal platåer. Här finns en del orörd natur med barrskog som utgör bergets horisontallinje.

Planförslagets ambition är att tillkommande bebyggelse ska begränsa påverkan på landskapsbilden. Den obebyggda förkastningsbranten mot Halvkakssundet planläggs därför som naturmark och förbud mot trädfällning införs bland annat på slänten nedanför fyrrhusen. Bebyggelsens höjd anpassas, så att områdets horisontlinje i stora drag behålls. Tillkommande bebyggelse i området ska ta tillvara på de topografiska förutsättningar som platsen har för att minska behovet av sprängning och material och färg ska väljas för att stämma in i omgivande natur.

Planförslaget kommer trots ambitionen påverka landskapsbilden från Halvkakssundet och Lidingö. Från att ha varit en industrimiljö i ett glest bebyggt skärgårdslandskap omvandlas området till ett tätbebyggt område med såväl storskalig som småskalig bebyggelse. Positivt för såväl landskapsbilden som för kulturmiljön är att de rostiga cisternerna rivas och att befintliga äldre industribyggnader bevaras och rustas upp.

Även gatorna i området kommer att påverka landskapsbilden då schakt, fyllning och delvis höga stödmurar krävs för att klara terrängen.

Påverkan kommer att bli tydlig även kvällar och nätter, då området blir upplyst av byggnader och anläggningar.

## **Natur**

### *Mark och vegetation*

Planområdet ligger i den stora förkastningsbranten mot Halvkakssundet och sluttar dramatiskt ned mot nordväst. Marken domineras av kala bergshällar och talldominerad hällmarksskog. Endast i skrevor, dalsänkor och i dalgångar förekommer mineraljord och humus. Bergsbranternas mot kajen är delvis påverkade av den tidigare industriverksamheten och här växer endast enstaka träd. På de brantare bergspartierna är jordtäcket tunt eller obefintligt och träden växer glest. Högre upp är bergshällarna något tätare beväxta med tallar. I dalsänkan längs vägen består vegetationen av lövträd med inslag av barrträd.

Träden inom planområdet är i stor utsträckning yngre än de i den omgivande hällmarkstallskogen. Skogen inom verksamhetsområdet har troligtvis avverkats någon gång, kanske på grund av brandsäkerhetsskäl.

Detaljplanen har som mål att bevara mark och vegetation i de delar som inte exploateras i planförslaget, för att minska bebyggelsen exponering mot farleden. De orörda delarna av berget och förkastningsbranten planläggs därför som naturmark. Inom delar av kvartersmarken som exponeras mot vattnet införs förbud mot trädfällning. Trädfällning skall beläggas med vite.

Intentionen är att anpassa bebyggelsen efter vegetationen och terrängen. Åtgärder inom område med opåverkad naturmark ska utföras med stor försiktighet och trädinmätningar. En del av de träd som fälls kan läggas i en så kallad vedkyrkogård i det framtida naturreservatet som gränsar till planområdet. Hänsyn ska också tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel.

### *Naturvärden*

Planområdet ingår i den inre delen av den regionala grönstrukturens Nacka-Värmdökil och binder samman värdekärnorna i kilen. Gammal barrskog, bland annat hällmarkstallskog, utgör en väsentlig del av grönkilens värden för den biologiska

mångfalden. Ekologigruppen har gjort en naturvärdesinventering av planområdet 2009.

Planförslaget innebär att Nacka-Värmdökilen blir något smalare, dock minst 500 meter, vilket Regionplanekontoret utpekat som en minimibredd.

En mindre del i planområdets norra del ingår i ett större område med naturvärden av regional betydelse med gammal talldominerad barrskog och tillgång till död ved. Området utgörs av en av de nyckelbiotoper som identifierats av skogsstyrelsen. Söder om Skarpövägen finns också naturvärden av regional betydelse och som är utpekat som nyckelbiotop. Dessa områden planläggs som naturmark.

#### *Geotekniska förhållanden*

Marken i planområdet består huvudsakligen av berg i dagen. I svackor i berget finns sandig till grusig morän. Risker för sättningar i grundläggning av byggnader bedöms inte förekomma.

Strandlinjen, kajen och piren består av fyllnadsmassor. En översiktlig utredning av geotekniska förhållanden nära befintlig bergfot har utförts vid kustlinje samt sträckning för ny vägbank. Denna indikerar ingen förekomst av lokala lerfickor. Med hänsyn till bottentopografin kan fyllnadsmassorna förutsättas vara i rasvinkel. Detta innebär att jordförstärkning av fyllnadsmassorna krävs där markytan kommer belastas eller där personer kommer att vistas. De geotekniska förutsättningarna visar att grundläggning av vägar och byggnader till stor del kan ske på berg eller på packad fyllning.

#### *Förrorenningar i mark och vatten*

Provtagning har visat att spill av petroleumprodukter har förekommit i området men att mycket lite av dessa finns kvar. Halterna understiger riktvärden för känslig markanvändning på alla provtagningspunkter utom en. Det är den vid de övre cisterner, där olja har påträffats. Förhöjda halter av metall kan spåras i kajens fyllnadsmassor.

Ytterligare markprovtagningar ska göras efter rivning av cisterner och byggnaderna vid omlastningsplatsen. Mark inom kvartersmark för bostadsändamål ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten, till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Vattenkvaliteten i Saltsjön vid norra kusten i Nacka förbättras sakta, men innehåller fortfarande höga halter av näringsämnen och miljögifter. Vattenkvaliteten påverkas av avloppsvatten från reningsverk (Käppala och Henriksdal är de som ligger närmast planområdet), den intensiva båttrafiken, dagvattenutsläpp och av urlakning från gammal industrimark.

#### *Radon*

Området är klassat som normalriskområde för radon.

#### *Lokalklimat*

De förhärskande vindriktningarna är från väster eller sydost till ost. Det sjönära läget gör att klimatet har mindre dygns- och årsvariationer än normalt. Den befintliga vegetationen har stor betydelse för att dämpa blåsten i området. Ny vegetation kan ha svårt att växa i skuggiga och vindpåverkade lägen.

En bedömning av klimatförhållandena i planförslaget har genomförts av SMHI. I utredningen konstateras att hamnen ligger öppen för vindar från 180°-sektorn sydväst-nordost. De förhärskande vindarna kommer från väster, varifrån vinden får fritt spelrum i flera kilometer över Lilla Värtan och har hög fart när den når hamnen och planerad bebyggelse i planområdet. Hamnen är dock skyddad från vindar från sydost-syd.

De planerade bostadslängorna i dalgången skyddas delvis från vinden av omgivande vegetationen och topografi. Vid regn rinner vattnet ner från höjden och ansamlas i den lägre terrängen. Vid snöfall finns risk att snön samlas i dalgången i lä bakom höjderna i norr.

Viss bebyggelse på höjden kommer att utsättas för vindar från vatnet. Vindhastigheten ökar på höjden, på grund av upptryckning, jämfört med på plan mark. Vid vindar från väst, nordväst och norr kan hårdare vindar uppstå mellan husen och vid husknutarna.

#### **Tidigare användning och befintlig bebyggelse**

Området har fått sitt namn av den optiska telegraf som fanns på bergets högsta punkt och som ingick i det optiska kommunikationsnätet längs ostkusten på 1800-talet. Kvar av denna finns endast ett betongfundament.

Vid förra sekelskiftet användes platsen som omlastningsplats för fotogen, användningen övergick sedan till omlastning för bensin. Verksamheten upphörde 1973. Till verksamheten hörde de cisterner och rörledningar som finns kvar idag, liksom två tegelbyggnader vid kajen och två bostadshus med tjänstebostäder. Via rörledningar leddes bränslet uppför berget till omlastningsplatsen på höjden intill Skarpövägen. I berget bakom cisternerna finns ett drygt 500 kvadratmeter stort bergrum som nås från kajen via en tunnel. Öster om tegelbyggnaderna finns ett antal terrasser som i den tidigare verksamheten användes för torkning av nyttillverkade fotogenfat av trä.

De två fabriksbyggnaderna i tegel på kajen inrymmer idag en restaurang respektive lokaler för hantverk, konferenser och kontor. På hamnplanet finns också nyare byggnader för marin verksamhet. Hamnplanen används för båtuppläggning och reparationer av fritidsbåtar och sommartid även för uteservering och konserter. De båda bostadshusen är uthyrda. Vid omlastningsplatsen intill Skarpövägen finns en lagerbyggnad som inrymmer mindre hantverksföretag.

## Tillkommande bebyggelse



### *Byggnader och anläggningar på kajen*

Detaljplaneförslaget förutsätter att området vid vattenlinjen och kajen förstärks och fylls ut ytterligare. En småbåtshamn med plats för cirka 40 båtplatser föreslås innanför den befintliga piren. På piren föreslås cirka 60 parkeringsplatser för verksamheter och besökare samt en båthuslänga i två plan med plats för åtta båtar samt verksamheter. På kajen söder om piren föreslås en restaurangbyggnad i två våningar.

### *Kajhus*

På kajplanet där de fyra cisternerna står idag föreslås ett bostadshus i sex till nio våningar, där det översta våningsplanet är indraget. Byggnaden ger plats för cirka 100 lägenheter. Den är uppdelad i tre volymer där den nedersta våningen är gemensam och innehåller lokaler för icke störande verksamheter och kontor samt garage för de boende. Byggnaden placeras en bit från berget i söder för att möjliggöra ljusinsläpp till gården som ligger på en överdäckning i höjd med våning två. En gångbro föreslås i anslutning till trapphus och hiss från husets översta våning till bergsplattan i sydost för att möjliggöra en direkt gångförbindelse till resten av området. Kajhusens färgsättning ska vara dov för att inte avvika från de mörka bergsslutningarna. Se vidare i gestaltningsprogrammet.

### *Fem punkthus – fyrrhus*

På höjdplattan över kajen där tre cisterner står idag, föreslås fem punkthus i fyra till fem våningar med totalt ungefär 40 lägenheter. Husen angörs via en skaftgata från Skarpövägen. Parkering för boende föreslås i ett garage under husen med infart från

Skarpövägen. Husens fasader föreslås vara slutna på sidorna och öppna mot vattnet för att koncentrera exponeringen mot Halvkakssundet. Byggnaderna omringar en gemensam gård med plats för lek. I färg och material föreslås de anknyta till cisternerna.

*Bostadslängor – loggiaradhus*

Tvärs över dalsänkan öster om de två befintliga tegelhusen på kajplanet, föreslås tre så kallade loggiaradhus i tre våningar med 40 lägenheter. Byggnaderna föreslås utföras som radhus i två våningar och separata lägenheter med loftgångar i den tredje våningen. Bostäderna har entréer mot gatan och terrasser mot sjösidan. Från skaftgatan leder bilramper till garage under husens terrasser.

*Radhus*

Längs en allmän gata planeras för ett 40-tal radhus i planområdets östra del. Radhusen på den västra sidan av gatan ges möjlighet att uppföras med en våning mot gatan och två till tre våningar i souterräng mot väster. Den privata tomtmarken minimeras och genom att radhusen terrasseras kan taken användas som uteplatser.

Radhusen på den östra sidan av gatan föreslås i två våningar och får egna små trädgårdar som tydligt ska avgränsas med exempelvis murar mot naturmarken.

Radhusen får två bilplatser per lägenhet med möjlighet att uppföra carports. De får dock inte utformas så att de kan skymma sikten från gatan.

De delar av radhusens tak som inte används som uteplatser ska ha gröna tak för att samla in och fördröja infiltrationen av dagvatten. Deras höjd bör inte överstiga trädkopparna och färgerätningen ska vara dov. Byggnaderna skall utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet.

*Skogshus*

I den östra delen av Telegrafberget, vid den före detta omlastningsplatsen, föreslås tre bostadshus i fyra till fem våningar med ett 70-tal lägenheter. Den nedersta våningen är gemensam för husen och innehåller en förskola i tre avdelningar samt garage för boende.

*Skola*

De så kallade skogshusen i planområdets östra del planeras innehålla förskola i bottenvåningen. Tre avdelningar med plats för cirka 55 barn föreslås för att täcka behovet i Telegrafberget. Parkeringsfickor för lämning och hämtning föreslås på Skarpövägen intill skolan och varuinlastning kan ske från bussvändplanen i anslutning till byggnaden. Parkeringsplatser för personal finns på en parkeringsyta öster om förskolan.

*Kommersiell service*

Sammanlagt 3000 kvadratmeter kommersiella lokaler planeras i området. De befintliga byggnaderna på kajplanet kommer fortsättningsvis att delvis inrymma lokaler för kontor och andra icke störande verksamheter. I de nya kajhusen möjliggörs för lokaler för kontor och andra kommersiella verksamheter på det nedersta våningsplanet. En ny restaurangbyggnad planeras på kajen.

*Småbåtshamn och kaj*

Mellan kajen och piren möjliggörs för en småbåtshamn med plats för ungefär 40 båtar.

Kajen utformas så att en båt för kollektivtrafik kan angöra.

Ett befintligt bergrum som nås från kajen via de planerade kajhusen, kan utnyttjas för båtförvaring. Här finns plats för cirka 45 båtar med upp till sju meters längd.

*Gestaltning*

Utformning av byggnader och utomhusmiljön ska följa gestaltningsprogrammet.

*Kulturhistoriskt intressant bebyggelse*

Befintliga fabriksbyggnader, cisterner, kaj, terrasser och bostadshus har ett värde som minne av den verksamhet som funnits på platsen och för upplevelsen av området. Deras karaktär kan i fungera som resurs i utformningen av ny bebyggelse.

De två tegelbyggnaderna vid kajen liksom det övre av de två bostadshusen är kulturhistoriskt intressanta och bevaras. Tegelbyggnaderna föreslås innehålla olika typer av icke störande verksamheter och bostäder, bostadshuset på höjden ska även fortsättningsvis utgöra bostad.

För att Skarpövägen ned till kajplanet inte ska bli för brant behöver platsen för de stensatta terrasserna tas i anspråk för vägen.

På den högsta bergsplatan föreslås att en telegraf uppförs.

**Friytor**

*Lek*

En allmän lekplats/bollek föreslås vid skogshusen i planområdets östra del.

Lekplatser på kvartersmark placeras i anknytning till bostäderna. För bostäderna i kajhusen ordnas lekplats på delar av gården som har tillräckliga ljusförhållanden samt på taket i byggnadens sydvästra del. För boende i bostadslängorna och fyrhusen ordnas lekplats på fyrhusens gemensamma gård. I anslutning till förskolan ordnas en lekplats för förskolan.

*Rekreation*

Planförslaget ska göra delar av Telegrafberget mer tillgängligt för allmänheten. Längs hela strandlinjen planeras en allmän gata framför planerad bostadsbebyggelse. Den kommunala radhusgatan ska ansluta till stigar i det blivande naturreservatet, så att det blir lättare för såväl allmänheten som boende i området att ta del av naturen och utsikten över Halvkakssundet och Lidingö. Småbåtshamnen kan bli en målpunkt för boende och besökare.

Boende i planområdet kommer att få mycket god tillgång till närväxt och rekreativt område.

#### *Naturområden*

I stort sett all mark som planläggs som natur i planområdet kommer ingå i det blivande Skarpnäs naturreservat. Naturreseveratets avgränsning ska vara klarlagd i samband med att planen antas.

Delar av utbyggnaden vid skogshusen och i radhusområdet kommer att ske på förhållandevis opåverkad naturmark. Förslagets bebyggelse berör delar av hällmarkstallskog som klassats som av lokalt betydelse och en mindre del som klassats som av kommunal betydelse. Intentionen i förslaget är att anpassa bebyggelsen efter befintlig vegetation, samt genom planbestämmelse säkerställa att viss värdefull vegetation bevaras. Vid exploatering av området ska de åtgärder uppfyllas som listas i miljökonsekvensbeskrivningen under rubriken ”behov av åtgärder eller anpassning” under stycket som beskriver konsekvenserna för ”naturnäring”, det vill säga trädinmätningar, avskärande sprängningar/dräneringar utformas med hänsyn till vegetationen och eventuellt lägga döda träd i en ”vedkyrkogård” i det framtida naturreservatet.

#### **Vattenområden**

I ”Svensk lots” beskrivs att 40 000 dödvikttons fartyg kan angöra kajen vid Telegrafberget.

Saltsjön vid norra kusten i Nacka innehåller höga föroreningshalter (se stycket om ”föroreningar i mark och vatten” ovan). Inga kommunala bad finns i de inre delarna av Stockholms inlopp, på grund av föreningarna.

#### **Gator och trafik**

Från trafikplatsen vid Orminge på Värmdöleden, väg 222, närs Ormingeleden som sedan övergår till Mensättravägen. Planområdet närs via Skarpövägen som möter Mensättravägen strax norr om Orminge centrum. Korsningen mellan Mensättravägen och Skarpövägen fungerar dåligt idag, på grund av hög belastning på Mensättravägen under rusningstid. Även trafiksituationen på Värmdöleden och Skurubron är ansträngd och utredningar pågår för att studera hur framkomligheten och trafiksäkerheten kan förbättras.

*Skarpövägen*

Skarpövägens förlängning ner till kajplanet ägs av samfälligheten Skarpnäs S:1. Vägen är bitvis smal och dåligt underhållen och har ingen gång- eller cykelbana. Den del av Skarpövägen som leder ned till kajen är mycket brant, med en lutning på upp till 1:6. Detta medför problem för skötsel, underhåll och tillgänglighet, särskilt vintertid. På kajplanet finns ett antal parkeringsplatser för verksamheter.

Skarpövägen planeras bli sju meter bred och förses med en 2,5 meter bred gång- och cykelbana (exklusive stödremsa på 0,25 meter) på den södra sidan av vägen, från Kummelbergets industriområde fram till den föreslagna radhusgatan. Längs resterande del av Skarpövägen ner till kajplanet föreslås en 1,5 meter bred gångbana (exklusive stödremsa på 0,25 meter) på södra sidan. På kajen finns en allmän yta som möjliggör för vändning för stora fordon. Skarpövägen fortsätter sedan i en så kallad gångfartsgata, där gångtrafikanter och bilister samsas på samma yta, på de gåendes villkor. Denna gata planeras vara fem meter bred och fortsätta fram till en yta där personbilar och mindre snöröjningsfordon med mera har möjlighet att vända.

För att Skarpövägen ska få en acceptabel lutning ned till kajplanet föreslås den dras i ytterligare två kurvor ned mot kajplanet. Lutningen på Skarpövägen kan då bli 10 %, förutom i kurvorna där lutningen är cirka 6 % på en sträcka av drygt 100 meter. Ned mot kajplanet måste en omfattande stödmurskonstruktion utföras längs Skarpövägen. Stödmurarna blir höga, som högst åtta meter.

En teknisk utredning av vägens och stödmurars konstruktioner och utföranden med mera skall vara framtagen innan detaljplanen kan antas.

*Radhusgatan*

Radhusgatan föreslås vara allmän och förses med en gångbana för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till naturmarken i anslutning till gatan.

*Gator på kvartersmark*

Angöringsgatan till punkthusen på platån samt till bostadslängorna i dalgången föreslås på kvartersmark och ingå i en gemensamhetsanläggning.

*Kollektivtrafik*

Området trafikeras inte av kollektivtrafik. En busslinje trafikerar Kummelbergets industriområde, cirka 900 meter från planområdet, i högtrafik.

Samtal har förts med Stockholms lokaltrafik, SL om möjligheten av trafikera Telegrafberget med kollektivtrafik. Detaljplaneförslaget har utformats för att tillgodose SL:s krav på antal bostäder för att trafikera området och intill skogshusen möjliggörs för en hållplats samt vändslinga för buss.

Möjlighet ska finnas att angöra kajen med kollektiv och reguljär båttrafik.

### *Vattentrafik*

Den föreslagna småbåtshamnen kan komma att öka båttrafiken vid Telegrafberget, dock marginellt.

### *Parkering*

För bostäderna i planområdet gäller nedanstående parkeringstal.

- Flerbostadshus: 1 parkeringsplats per bostadslägenhet
- Bostadslängor i dalgången: 1,5 parkeringsplats per bostadslägenhet
- Radhus: 2 st parkeringsplatser per bostadslägenhet

På piren finns möjlighet till drygt 60 parkeringsplatser för restaurang och andra verksamheter på kajen samt för småbåtshamnen.

I kajhuset planeras parkeringsplatser som delvis samordnas med biluppställning för boende.

På parkeringen intill den planerade busshållplatsen föreslås ungefär 20 parkeringsplatser för kollektivtrafikresenärer samt 10 parkeringsplatser för besökare till naturreservatet, dessa är samordnade då platserna inte förmosas nyttjas samtidigt. Här finns också 15 parkeringsplatser för förskolan samt parkeringsplatser för boende i flerbostadshuset intill. Det är viktigt att parkeringen utformas så att den inte upplevs för storskalig. Mellan parkeringen och Skarpövägen ska träd planteras för att minska parkeringens exponering mot gatan.

### **Störningar**

#### *Påseglingsrisk*

Halvkakssundet utgör en del av den tätt trafikerade farleden in till Stockholms hamn och Telegrafberget är därmed utsatt för risk för påsegling från passerande fartyg som kommer ur kurs. Påseglingsriskerna för de så kallade kajhusen har utretts och presenteras i rapporten "Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget – Riskanalys med simulering". För de flesta analyserade påseglingsscenarierna skyddas kajhusen genom sprängstenskajen framför husen. För den södra av de tre planerade byggnadskropparna kan påsegling dock medföra att kontakt och inträngningsskador kan uppstå vid en vinkelrät påsegling mot kajen närmast huset. Den sammanvägda risknivån för påsegling med kontakt och inträngningsskador bedöms i utredningen vara låg och indikerar inga omedelbara behov av riskreducerande åtgärder.

Riskanalysen belyser dock inte risken för påsegling för den föreslagna restaurangbyggnaden och båthuset/kontoren. Dessa byggnader ska vara glasade ut mot vattnet för att mänsklig siktning i byggnaderna kan ha uppsikt över trafiken i farleden.

*Buller*

Byggnaderna närmast busshållplatsen kan utsättas för buller från busstrafiken. För att uppnå Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller föreslås fönster och uteluftdon få en ljudisolering lägst  $R_w = 43$  dB respektive 48 dB. Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov/bygganmälan.

**Teknisk försörjning***Vatten och spillvatten*

Området försörjs med enskilda vatten- och spillvattenledningar som via sjöledningar är anslutna till Lidingö Stads VA-nät och vidare till Käppala reningsverk. Ledningar kommer även fortsättningsvis att anslutas till spill- och dricksvattennätet i Lidingö Stad och kommer inte ingå i Nacka kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

*El*

Boo Energi ansvarar för områdets elförsörjning. Två transformatorstationer planeras i anslutning till Skarpövägen centralt i området.

*Dagvatten*

Dagvattnet i planområdet skall i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom respektive fastighet, så kallat LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Överskottsvatten kan ledas till allmän platsmark, gata eller över nedströms liggande fastighet utan att vålla skada. Vägdagvatten kommer att omhändertas i diken/skärvdiken samt utbyggnad av dagvattenledningar för vidare transport till recipienten.

*Värme*

Uppvärmning planeras att ske med vattenvärmepump vilken beräknas täcka 95 % av behovet i planområdet. Resterande 5 % kan täckas med elvärme och solceller på bland annat båthusen. Cirka 1500 m<sup>2</sup> solceller beräknas behövas.

*Avfall*

Hantering av ”hushållsavfall och därmed jämförtigt avfall” planeras utifrån riktlinjer i renhållningsordning för Nacka kommun samt Avfallsplan 2006-2010.

En återvinningsstation med möjlighet till källsortering av hushållsavfall, returpapper och förpackningar som omfattas av producentansvar föreslås på parkeringen intill bussvändslingen.

På kajen möjliggörs för mindre byggnader för avfallshantering.

**Energihushållning**

Projektet har som mål att minimera energiförbrukningen i nya byggnader. Detta ska åstadkommas genom ett bra klimatskal, sjövärmepump, solfångare på flerbostadshusen samt värmeväxling av spillvattnet. Ambitionen är att nya byggnader ska ha en låg

energiförbrukning. De ska utformas så att deras specifika energianvändning uppgår till högst 80 kWh/m<sup>2</sup> Atemp och år, vilket är betydligt lägre än normen (110 kWh/m<sup>2</sup> Atemp och år).

### **Upphävande av strandskydd**

Länsstyrelsen har beslutat om upphävande av strandskyddet inom i princip hela området som ska exploateras i planförslaget till utställning 2. Motivet är att de planerade byggnaderna och vägarna placeras på mark som sedan lång tid tillbaka använts för industri, bebyggelse och anläggningar. Området som föreslås för bebyggelse är också inhägnat med staket, staketrester och rörledningar som hindrar allmänhetens tillgänglighet till området. Planförslaget innebär att detta område blir allmäntillgängligt.

I samband med utställning 2 ska en ansökan lämnas till länsstyrelsen om justering av beslut om upphävande av strandskydd.

Detaljplanen säkerställer allmänhetens tillträde till vattenlinjen genom att Skarpvägen görs allmän och leder längs hela kajen. Vegetationen i planområdet utgörs av glest växande tallar, ett mindre bestånd inom planområdet är av lokal betydelse för biologisk mångfald.

Till grund för upphävande av strandskydd finns en rapport som är framtagen av Ekologigruppen på uppdrag av exploateren. Rapporten belyser planförslagets påverkan på strandskyddet.

### **Samordning med Skarpnäs naturreservat**

I förslaget till Skarpnäs naturreservat från 2000-10-18 föreslås hela kommunens fastighet Skarpnäs 2:14 (se karta på sida 3) ingå i naturreservatet. I detta planförslag för Telegrafberget föreslås dock delar av kommunens fastighet ingå i exploateringsområdet, för att möjliggöra för 300 bostäder, utan att göra större intrång i strandskyddsområdet. Det gäller området kring skogshusen och busshållplatsen i planförslaget. Detta område utgör endast en liten del av tidigare föreslaget naturreservatsområde och bedöms därför inte påverka naturreservatet negativt i betydande omfattning.

De områden på Telegrafberget som i planförslaget planläggs som naturmark avses ingå i naturreservatet. Det innebär en utökning jämfört med förslaget från 2000-10-18.

En uppdaterad reservatsutredning ska tas fram och Skarpnäs naturreservat ska inrättas i samband med antagande av detaljplanen för Telegrafberget.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Huvudmannaskap**

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän plats.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är tio år, räknat från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

**Exploateringsavtal**

Avtal mellan exploateren och Nacka kommun ska träffas innan detaljplanen antas.  
Avtalet ska reglera ansvar för planens genomförande och ansvar för kostnader.

**Tidplan**

- Antagande 2:a kv 2011 – 4:e kv 2011
- Under förutsättning att planen inte överklagas kan den vinna laga kraft i slutet av 2011.
- Sanering och byggstart kan ske 2012 och inflyttnings tidigast 2014.

**MEDVERKANDE****Medverkande**

Planarbetet har bedrivits av en arbetsgrupp bestående av kommunala tjänstemän, företrädare för exploateren och dennes konsulter.

Planenheten

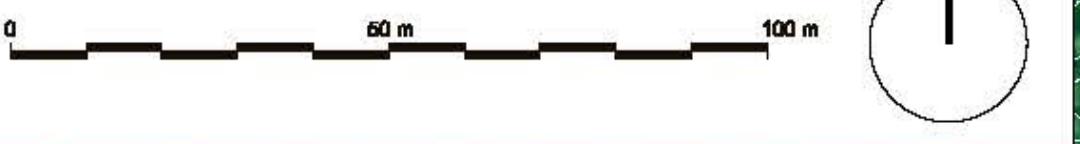
Andreas Totschnig  
Planchef

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt



Illustrationsplan, Telegrafberget

ANTAGANDEHANDLING  
Skala 1:1000 / A1  
September 2010







Gestaltningsprogram

# TELEGRAFBERGET

ANTAGANDEHANDLING  
September 2010  
Dnr. KFKS 108/2001214  
Projektnr. 9395



<b>0.</b>	<b>GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TELEGRAFBERGET</b>	<b>4</b>
	Sammanfattning	
	Syfte	
<b>1.</b>	<b>ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING</b>	<b>5</b>
	Illustrationsplan	6
<b>2.</b>	<b>BESKRIVNING AV OMRÅDET</b>	<b>8</b>
	Vegetation, markförhållanden och topografi	
	Kulturmiljö, Riksintressen och strandskydd	9
<b>3.</b>	<b>ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSMOTIV</b>	<b>10</b>
	Planmotiv	
	Programskiss	11
	Placering av hus	12
<b>3.</b>	<b>UTFORMNING - ALLMÄN PLATS</b>	<b>13</b>
	Vägar, Trappor	
	Parkering	15
	Gångstigar och Strandpromenad	
	Torg (bussvändslunga)	
	Belysning, skyltar och möblering	16
	Andra offentliga rum (lek)	
	Trygghet och säkerhet	
	Tillgänglighet	
	Återuppförande av den optiska telegrafen	
<b>5.</b>	<b>UTFORMNING - BEBYGGELSE</b>	<b>17</b>
	Kajhus	
	Fyrhus	20
	Loggiaradhus	22
	Radhus på kullen	24
	Skogshus	27
	Kaj	29
<b>6.</b>	<b>MILJÖ OCH HÅLLBAR UTVECKLING</b>	<b>30</b>

**Medverkande**

Gestaltningsprogrammet har utarbetats av Telegrafberget Fastighets AB och Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB i samråd med Nacka kommun. Programmet är sammanställt av Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB.

**Nacka kommun**

Birgitta Held-Paulie	Miljöbevakning
Per Johansson	Plan- och utredningsingenjör
Susanne Moberg	Expoaterinsingenjör
Mahmood Mohammadi	Plan- och utredningsingenjör
Linnéa Olofsson	Planarkitekt
Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt
Tord Runnäs	Planarkitekt
Gisela Tibblin	Kommunantikvarie

**Telegrafberget Fastighets AB**

Jan Ahlinder	Markägare och byggherre
Leif Hernborg	Markägare och byggherre
Lars-Göran Floser	Projektledare
Charlotte Casserfelt	Miljösamordnare

**Ahlqvist & Alqvist arkitekter AB**

Britt Almqvist	Arkitekt SAR/MSA
Carl-Johan Vesterlund	Arkitekt MSA
Mårten Bäckman	Arkitekt MSA
Theresa Högman	Arkitekt SAR/MSA

## GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TELEGRAFBERGET

### SAMMANFATTNING

Telegrafberget utvecklas till ett område med bostäder, service och verksamheter. Bebyggelsen utformas i varierande byggnadstyper beroende på de olika delområdenas förutsättningar. Kvalitéer som närhet till värdefull natur, närhet till vatten, utblickar och gångstråk lyfts fram. Den befintliga småbåtshamnen rustas upp och kompletteras med restaurang. Planeringen avser att öka tillgängligheten till området och säkra allmänhetens tillgång till stranden där en ny strandpromenad kan utgöra en del av en sammanhängande promenad längs med Nackas nordvästra kust och vidare bort mot Hasseludden. På toppen av Telegrafberget återställs telegrafen, tillgänglig för allmänheten.

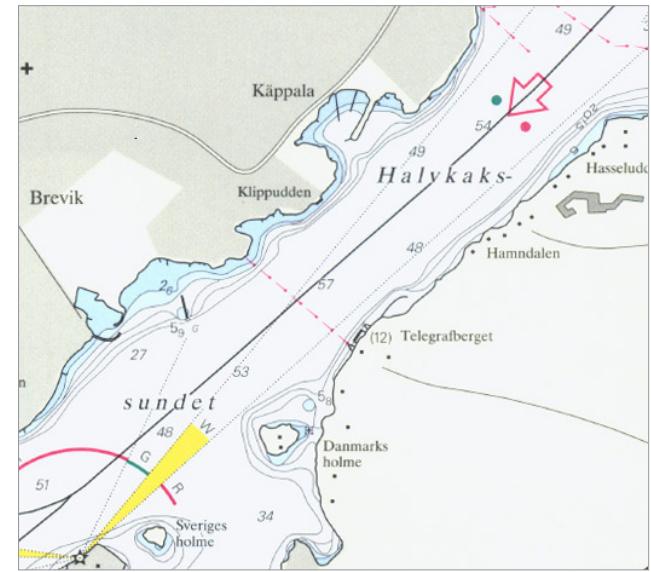


Telegrafberget sett från inloppet mot Stockholm

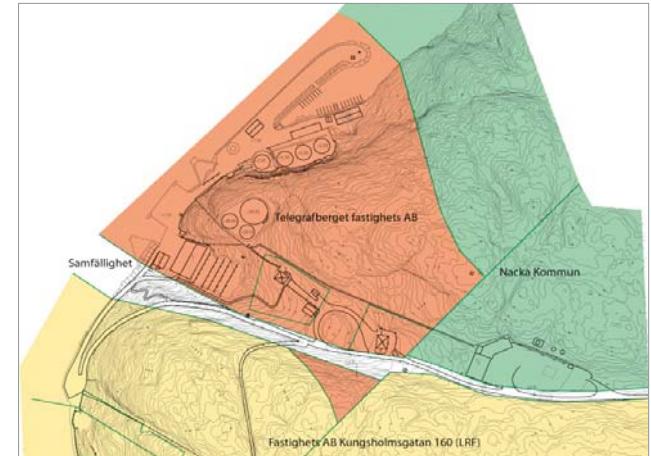
### SYFTE

Gestaltningssprogrammet utgör en planhandling som slår fast grundläggande gemensamma kriterier för utedrift och bebyggelse i samband med det fortsatta detaljplanearbetet och projekteringen.

Gestaltningssprogrammet skall tydliggöra områdets karaktär och säkerställa att de kvalitéer som arbetats fram inom projektet realiseras. Detta kommer som ett komplement till detaljplanen att knytas till exploateringsavtalet.



Sjökort



Karta över fastighetsägare

## ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING

### STRANDSKYDD & ALLMÄN TILLGÄNLIGHET

- Stranden ska vara tillgänglig för allmänheten.
- Det ska vara lätt och säkert att gå eller cykla till områdets olika målpunkter, utifrån de förutsättningar som terrängen medger.
- Utsiktpunkter på berget och dess omnejd säkras för allmänheten
- Telegrafen på berget återuppförs samt görs tillgänglig för det rörliga friluftslivet via nya stigar.
- Bebyggelsen och kajen ska utformas så att området utmed vattnet upplevs som en offentlig miljö öppen för alla.
- Gränsnittet mellan bebyggelse/tomtmark och natur-/parkmark ska utformas så att gränsen mot kvarterets privata tomter och uteplatser blir tydlig och så att natur- och parkmark upplevs som offentlig.
- Kollektivtrafiken ska ges goda möjligheter att försörja området.
- Brygga för turbåtar ska ge möjligheter för kollektivtrafik på vattenvägar.
- Instängslat område öppnas upp för att bli del av naturreservatet.
- Allmän parkering för naturreservatets besökare och båtpendlare anläggs vid områdets entré.
- Gästhamn bidrar till att öka allmänhetens tillgänglighet och bidrar till att utveckla sjölivet och turismen.

### NATURVÄRDEN, TOPOGRAFI OCH VEGETATION

- Byggnader ska anpassas till platsens befintliga förutsättningar. Träd ska om möjligt sparas och nivåskillnader tas tillvara.
- Gator ska anpassas så att sträckningar och vägmått medför minsta möjliga ingrepp i terrängen.

- Bryggor och vatten nära verksamheter ska anpassas till vattenmiljöns och farledens krav.

- Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark behålls sammanhängande i sådan omfattning att naturtyperna tydligt bevaras.

### BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

- Nya byggnader ska anpassas till det rådande gestaltningens mönstret med släpp mellan och ovan varje bebyggelsegrupp; stora byggnader samlas i grupper och små utformas som solitärer; identiska upprepningar får ej förekomma (ur Kvalitetsprogram för "Nackas norra kust" 1999).
- Bebyggelsens skala och volym anpassas till existerande industribebyggelse och landskapsbild.
- Bebyggelsen underordnas landskapsbildens horisontlinje och bebyggelse på bergsslutningen anpassas för att minimera exponeringen mot farleden.
- Bebyggelsen i varje delområde utformas med egna byggnadstyper för att bäst anpassa sig och ta tillvara på de topografiska möjligheter platsen erbjuder samt skapa en tydlig varierad karaktär hos området som helhet.
- Bebyggelsen utformas för att understryka och lyfta fram de kvalitéer som finns i form av värdefull natur, befintlig bebyggelse, närhet till vatten, utblickar, mötesplatser, gångstråk mm.
- Bebyggelsen formas med tydliga gränser mellan privata och offentliga rum, så att såväl boende och besökare kan röra sig inom området på ett bekvämt sätt.
- Detaljer och material i fasader utformas efter varje område för att bäst anpassa sig och relatera till sin omgivning och den befintliga bebyggelsen.
- Tak och taklandskap ska utformas med sedumtak för att minimera den visuella inverkan från högre markhöjder.
- Värdefull befintlig bebyggelse bevaras och underhålls.

### MARKPLANERING

- Landskapets karaktärsdrag ska bestå och de naturgivna förutsättningarna tillvaratas. Skarpövägen skall anpassas till naturreservatets krav på bevarande av biotoper och spridningssamband för växter och djur.
- Allmänna gator och platser ska vara hårdgjorda och utformas med tanke på områdets omgivningar.
- Dagvatten ska där så är möjligt synliggöras och omhändertas lokalt.
- Bra mikroklimat eftersträvas.
- Glapp mellan byggnader hålls samman med murar, plank, häckar eller staket för att förstärka det offentliga rummet.
- Gårdar ska ha omsorgsfull markbehandling, lummiga, intima vrår med träd, spåljéer och vatten, trygga lekområden och skyddade uteplatser.
- Markbeläggning ska i störst möjliga utsträckning utföras öppen för infiltration.

### MILJÖ OCH HÅLLBAR UTVECKLING

- Målet är att åstadkomma en minimal miljöbelastning med avseende på miljöpåverkan samt energi- och resursanvändning i samband med utvecklingen av Telegrafberget under hela dess livstid, samt att skapa en socialt hållbar miljö.
- Användadet av förnyelsebar energi ska maximeras
- Koldioxidtillskottet ska minimeras
- Energibehovet ska minimeras
- Området består av bostäder i olika storlekar och typer, förskola, restaurang, kontor, verksamheter samt marina, vilket ger förutsättningar för en levande social miljö.



Illustrationsplan, skala 1:4000



## VEGETATION, MARKFÖRHÄLLANDE OCH TOPOGRAFI

Norra Boo ingår i ett för Stockholmsregionen unikt och dramatiskt naturgeografiskt/topografiskt område med inslag av berg i dagen och branta bergsslutningar mot Saltsjön. Endast i skrevor, dalsänkor och dalgångar förekommer mineraljord och humus som är en förutsättning för högre vegetation.

Telegrafberget är en del av Nackas norra kust. Landskapet sluttar dramatiskt ned mot Halvkaksundet i nordväst. Bergsbranterna inom området är starkt präglade av den tidigare industriverksamheten. Den stora höjdskillnaden samt oljecisternerna utgör tydliga landmärken i landskapet. Berget erbjuder en strålande utsikt från området, ut över havet och Lidingö på andra sidan sundet.

Den övergripande grönstrukturen inom planområdet präglas starkt av de karga hällmarkerna där hällmarksskog dominerar. På de brantaste bergpartierna är jordtäcket tunt eller obefintligt och träden står glest. Högre upp är berghällarna något tätare beväxta med tallar som fått fäste i den tunna och magra jordmånen. I dalsänkan längs vägen består vegetationen av vildvuxna lövträd med inslag av barrträd.

Trädern inom planområdet är i stor utsträckning yngre än de i den omgivande hällmarkstallskogen men enstaka äldre tallar förekommer också och har mäts in. Dessa har naturvärde av lokal betydelse. Planområdet gränsar i söder och norr till av skogsstyrelsen redovisade nyckelbiotoper och består av hällmarkstallskog och gammal barrskog.

Planområdet gränsar till det planerade Skarpnäs naturreservat. Vägen inom området är en fortsättning av Skarpövägen och leder till hamnplanet. Den är smal och på sina ställen brant. Lutningar upp till 1:6 förekommer. Inom planområdet är möjligheten till promenader begränsade på grund av topografi och avstängningar.

I det landskap där den nya bebyggelsen placeras ska de gröna sambanden bestå och utgöra grunden för dess struktur, utformning och inplacering. Strukturen och sambanden mellan natur- och kulturpräglad grönska blir därför av stor vikt. Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark bevaras i sammanhängande områden och i sådan omfattning att naturtyperna tydliggörs. Ny vegetation ska främst ta sin utgångspunkt i landskapets naturligt växande arter.



Telegrafberget, vy från vattnet, cisterner på berget, gönstruktur med karga hällmarker

**KULTURMILJÖ**

Området har fått sitt namn av den optiska telegraf som fanns på bergets högsta punkt och som ingick i det optiska kommunikationsnätet längs ostkusten på 1800-talet. Platsen där den telegrafen låg ger en utblick över Stockholms inlopp men ligger på en svårtillgänglig plats i området.

Vid sekelskiftet användes platsen som lastningsplats för fotogen senare övergick användningen till omlastning för bensin. Verksamheten upphörde 1973.

På kajen finns två äldre tegelbyggnader, en inrymmer idag restaurang och den andra kontor, konferens och hantverkslokaler. Längre inåt land, i områdets sydöstra del finns två bostadshus som tidigare använts till tjänstebostäder, samt en mindre lagerbyggnad invid Skarpvägen som nu inrymmer

några mindre hantverksföretag. De två tegelbyggnaderna samt det södra bostadshuset är kulturhistoriskt värdefulla.

Hamnplanen används för båtpläggning och reparationer av fritidsbåtar samt sommartid även för uteservering och konserter. Platsen utgör ett viktigt landmärke för Stockholms inlopp.

**RIKSINTRESSEN**

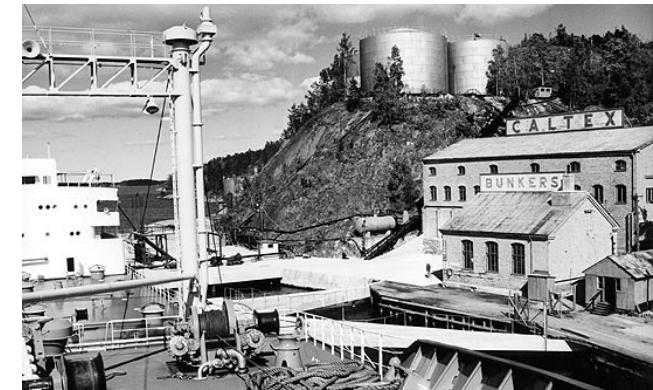
Stora delar av planområdet är riksintresse för kulturmiljövården liksom för kust- och skärgård samt farled.

**STRANDSKYDD**

För övervägande del av planområdet gäller strandskydd.



*Oljetanken Caltex cardiff*



Telegrafberget är väl synligt från Halvkakssundet och utgör en viktig blickpunkt i Stockholms inlopp.

Vid 45 – 50 meters nivån planar berget ut och skapar ett antal platåer. Här finns den natur som skapar bergets horisontlinje.

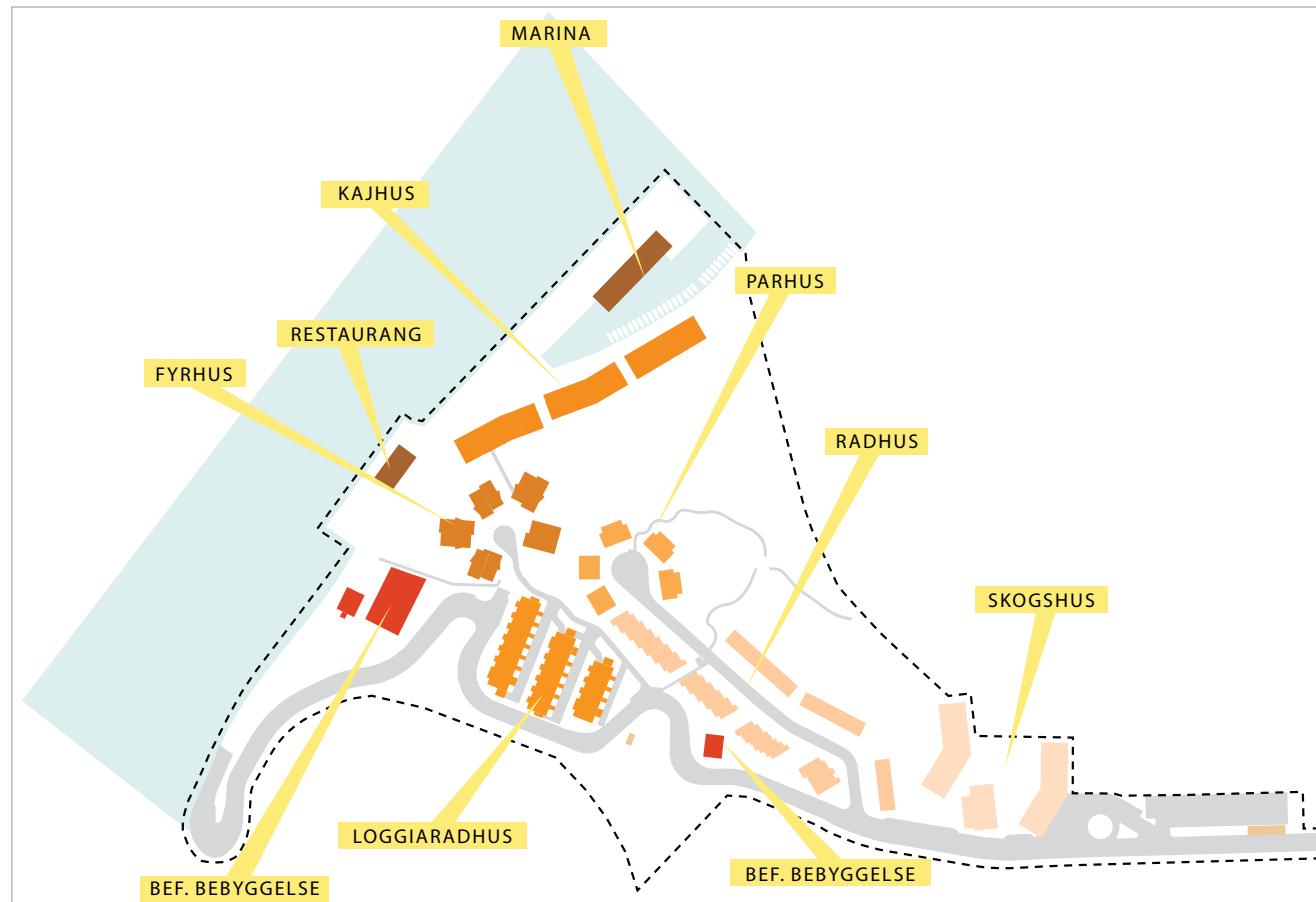
Den föreslagna bebyggelse kommer med sin utformning och placering inte inskränka på denna horisontlinje. Bebyggelsen är i huvudsak placerad på redan anspråkstagen mark i dalgången och utmed Skarpövägen samt på de lägen där oljecisterner idag finns. Anpassning av den nya bebyggelsen till terrängens förutsättningar är ett viktigt ledmotiv.

#### PLANMOTIV

Den tänkta exploateringen beräknas ge ett tillskott på cirka 300 bostäder fördelade mellan flerbostadshus, radhus och parhus. Efter utbyggnad finns totalt ca 3000 m<sup>2</sup> kommersiella lokaler för att driva och utveckla de verksamheter som pågår i området i dag.

Den planerade blandningen av bostäder, service och verksamheter skapar en levande miljö som förädlar och utvecklar Telegrafberget med dess unika förutsättningar med närhet till vatten och natur samt den vidunderliga utsikten över Stockholms inlopp.

Utbyggnad av den marina verksamheten är främst tänkt att bidra till att utveckla sjölivet för de boende i närområdet. Möjlighet ges till ytterligare ytor för båtservice, försäljning och kontorsverksamhet. Genom att också möjliggöra för realiseringet av en gästhavn bidrar detta till främjande av sjösporten inom regionen.



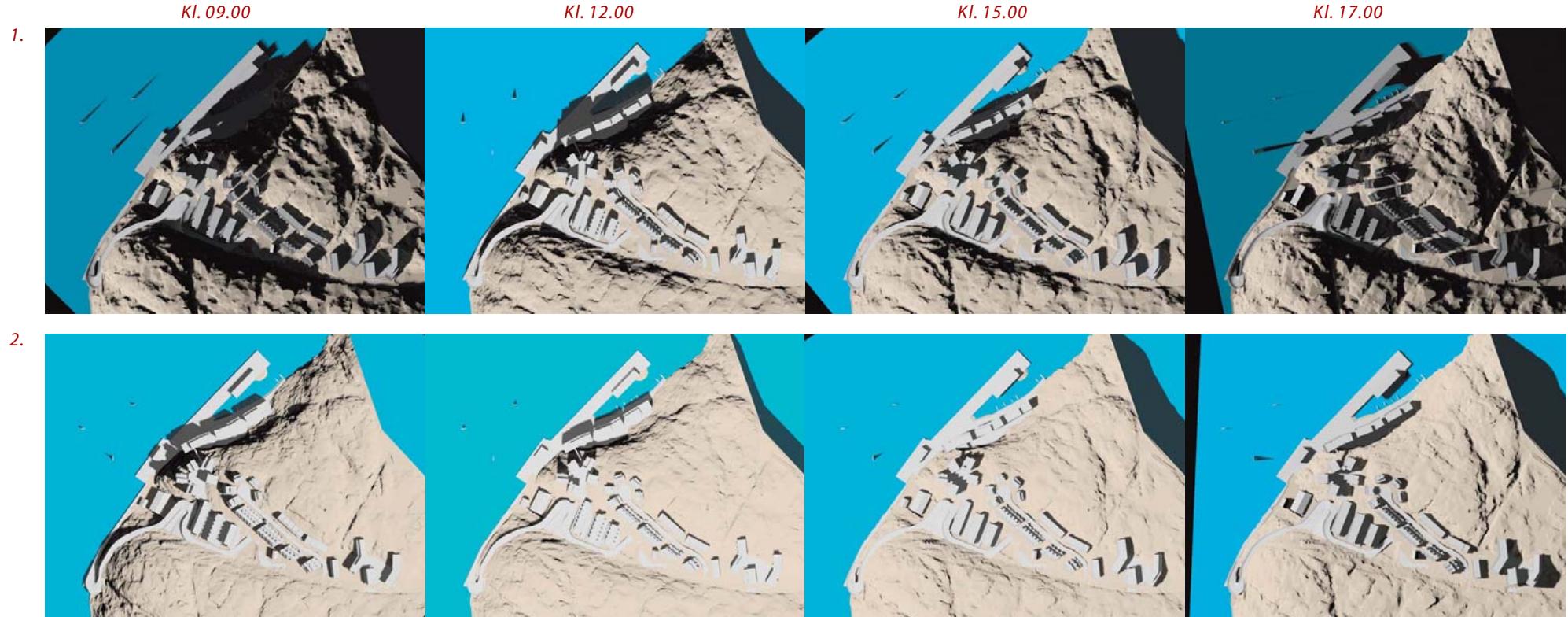


## PLACERING AV HUS

Vind, sol och topografin i området är mycket styrande för placeringen av husen.

Placering och utformningen av den nya bebyggelsen tar stor hänsyn till den rådande topografin. Husen placeras så att främst redan i anspråkstagen mark utnyttjas för ändamålet. Bebyggelsen är uppdelad i flera grupper med olika förutsättningar och skilda uttryck, för att bryta ned skalan och göra möjligt att anpassas till platsen. Bevarad vegetation, utsikt och soliga bal-

kongplatser alternativt uteplatser är övergripande mål vid placeringen. Den förbättrade bilvägen nedför berget kommer att underlätta tillgängligheten till kajen, naturområdet och försörjer den nya bebyggelsen. Värdefulla träd ska sparas.

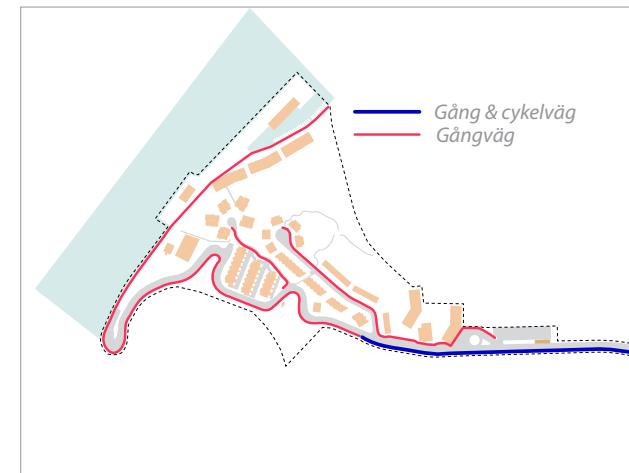


Solstudier 1. Vårdagjämning 2. Midsommarafhton

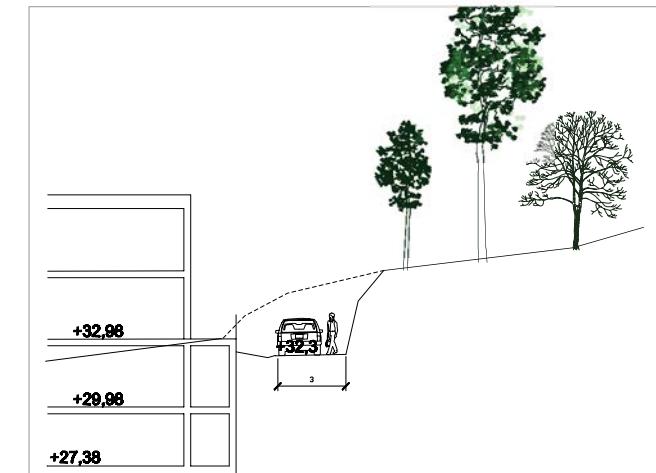
## VÄGAR, TRAPPOR

Skarpövägen skall utformas med tanke på säkerhet med god belysning och vara överblickbar. Vägen skall också medvetet minimeras i bredd och utformas så att den förstår gå genom naturreservatet. Skarpövägen fram till bussväntslingan utformas enligt SL:s krav, därefter delvis något brantare men lutningen skall aldrig överstiga 10 procent. Vägarnas möte till angränsande tomter markeras med dikesren, mur eller kantsten. Vägarnas hierarkier skall också uttryckas i dess utformning.

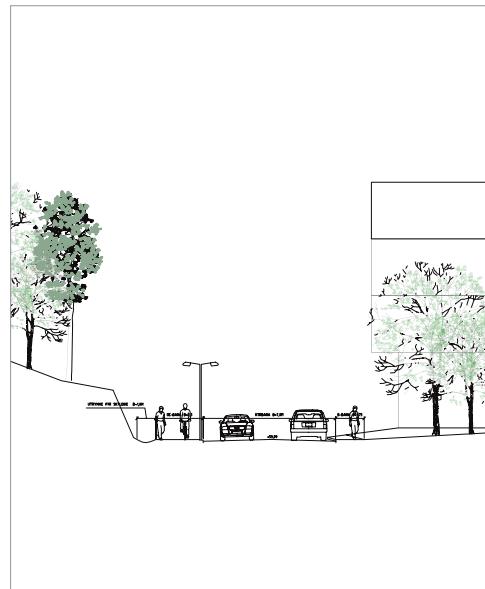
Stödmurar och trappor ska utföras i naturmaterial som exempelvis granit och betong samt kläs med vegetation i de lägen där de exponeras mot farleden. Färger ska vara naturnära. Bergskärningar ges en naturlig karaktär genom att sprängningen anpassas till bergets sprickor och slag.



Gång- och cykelvägar



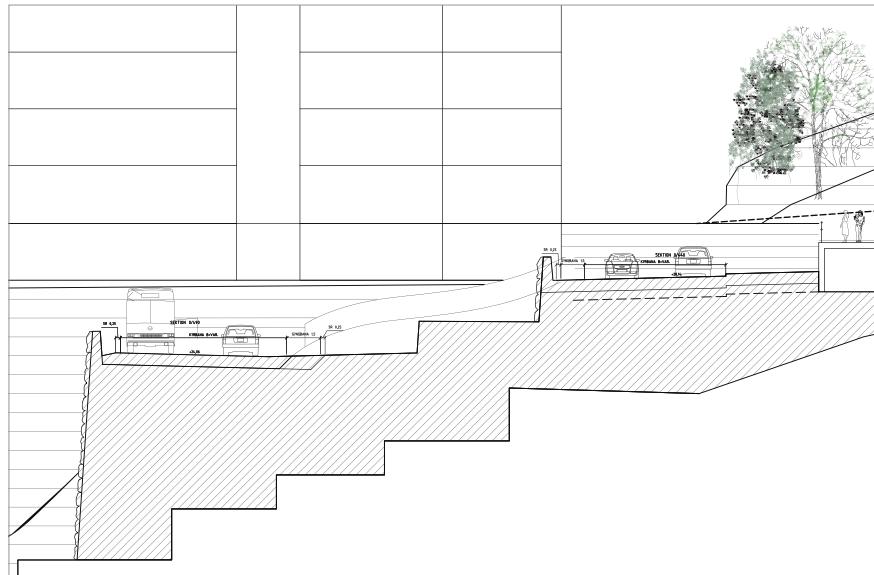
Sektion A-A



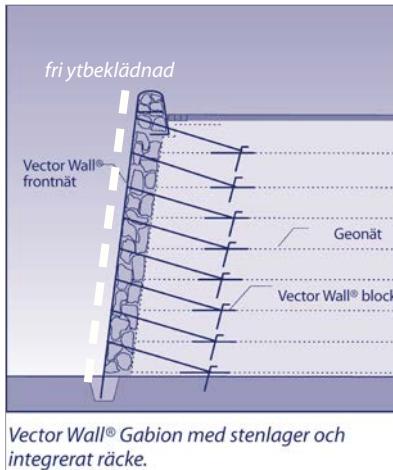
Sektion B-B



Sektion C-C



Sektion D-D



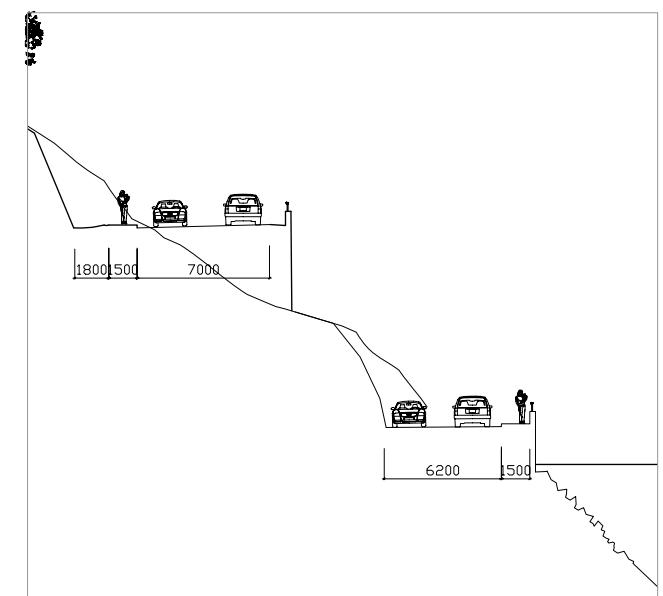
Skalmurskonstruktion  
Gabion/Blockstensmur



Referens stödmur, Katarinavägen, Stockholm



Stödmur klädd med vegetation



Sektion E-E

**PARKERING**

Parkering för boende ska ske på tomtmark, kvartersmark och i garage under loggiaradhusen och flerfamiljshusen. För parhus och radhus anordnas två biluppställningplaster per fastighet. Bilparkering för verksamheterna vid kajen sker på kajplanet.

En infartsparkering kombineras med besöksparkering för naturreservatet i sydöstra delen av området. Parkeringens markbeläggning ska vara asfalt samt gräsarmering.

**GÅNGSTIGAR OCH STRANDPROMENAD**

Avgränsningen mellan allmän platsmark och kvartersmark ska tydliggöras och tillgängligheten till kringliggande naturmark ska säkerställas. GC-banan från Kummelbergets industriområde förlängs och ansluter fram till villavägen. Vidare följer gångvägar lokalgatan ut till Fyrhusen och villavägen.

Området ansluter till ett större sammanhängande naturområde, blivande Skarpnärs naturreservat. Telegrafbergets utbyggnad ska samverka med detta syfte bland annat genom

att skapa förutsättningar för en tillgänglig strandpromenad. Målet är att gynna det rörliga friluftslivet. En allmäntillgänglig gata leder genom området längs stranden och ansluter till naturmarken i det blivande Skarpnärs naturreservat. Ett tidigare för allmänheten delvis avstängt område med vissa säkerhetsrisker öppnas upp och blir tillgängligt för att besöka utsiktsplatsen för gamla telegrafen. En förstärkning av strandskongen är nödvändigt på grund av farleden. Denna möjliggörs av områdets upprustning och utbyggnad. Stigar ska terränganpassas och inom vissa delar erfordras skyddsräcke. För att underlätta för de boende att förflytta sig mellan kajen och berget skapas en gångbro mellan kajhusen och fyrhusen.

**TORG (BUSSVÄNDSLINGA)**

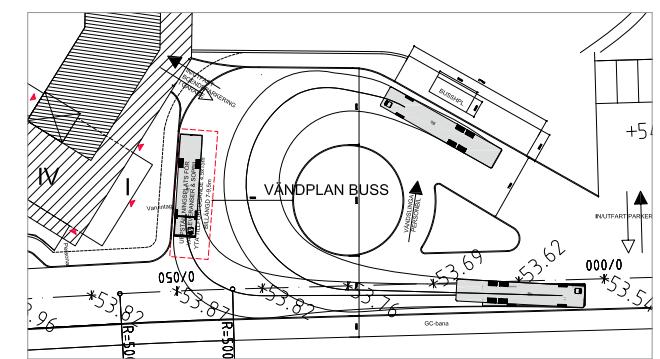
I öster, vid områdets "entré" i anslutning till skogshusen och förskolan, anläggs en busshållplats med tillhörande väntkur. Torget är vändplats för bussar och angöring för renhållningsbilar och leveranser till bostäderna och förskolan.

**REFERENSER**

Trappor av sten, stödmur



Spänger på berg



Bussvändslinga

**BELYSNING, SKYLTAR OCH MÖBLERING**

Den utrustning som ex. bänkar, papperskorgar, armaturer och de tekniska installationer som ska användas vid offentliga stråk och gaturum ska anpassas i färg och karaktär till omgivningen. Skyltar och gatubelysning ska ha ett samordnat modernt/industriellt/marint utseende.

**ANDRA OFFENTLIGA RUM (LEK)**

Generellt placeras lekplatser på kvartersmark i anknytning till varje delområde. På allmän plats planeras för två lekplatser. Mellan radhusen och skogshusen anläggs en yta för bollek. Vid utsiktsplatsen vid villagatan anläggs en lekplats.

**TRYGGHET OCH SÄKERHET**

Gaturum, platser, gång och cykelstråk ska upplevas bekväma, trygga och lätt att överblicka så att det är lätt att orientera sig. De ska ha god belysning. Parkeringar är placerade så att de är översiktbara från bostadshus eller närliggande trafikstråk samt är väl upplysta och har tydliga avgränsningar. Även Skarpövägen ska upprustas så att den upplevs som bekväm, trygg och lätt att överblicka samt ges god belysning. För att säkra fallrisken vid branter på berget anläggs räcken/stängsel på kritiska platser.

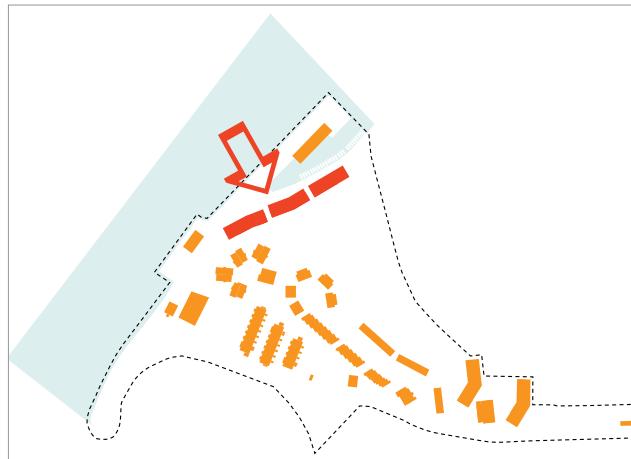
**TILLGÄNLIGHET**

Gator och gångstråk ges i möjligaste mån en lutning som ger god tillgänglighet för rörelsehindrade genom området. Viktigt är att trots den kuperade terrängen koppla samman kollektivhållplatsen och kajen. På kvartersmark i anslutning till fyrrhusen placeras en gångbro som ansluter till hiss i kajhusen.

**ÅTERUPPFÖRANDE AV DEN OPTISKA TELEGRAFEN**

En viktig del av Telegrafbergets historia är den optiska telegrafen. Det som idag återstår är endast fundamentet för den gamla telegrafmasten och några infästningsrester. Ett återuppförande av detta minnesmärke skulle väl samverka med det intilliggande naturreservatets syfte och bör därför byggas.

*Översikt lekytor**Den gamla telegrafstationen**Lekplatser***REFERENSER**

**KAJHUS**

Cisternerna vid kajen avlägsnas och ersätts med bostäder. Byggnaderna placeras med visst avstånd från det sedan tidigare vertikalsprängda berget. Byggnadsvolymerna delas upp i tre delar vilket öppnar gårdsrummet mot vattnet och bryter ned skalan. Volymerna böjs för att följa bergets formationer. Bottenvåningen innehåller lokaler för kommersiella verksamheter, kontor och parkering. Plan 2 - 5 1/2 (indrägen) i den lägre byggnadsvolymen, plan 2 - 6 1/2 (indrägen) i den mellersta byggnadsvolymen och plan 2 - 8 1/2 (indrägen) i den högre består av bostäder. Husen utformas med områdets industriella karaktär och det marina läget i åtanke. Materialen är anpassade till den befintliga bebyggelsen på kajen med sin industriella karaktär med marina inslag. Fasaden mot gården utförs i ljusare kulörer för att bidra till variation och en ljusare gård. Taken på de indragna takvåningarna förses med solceller i kombination med solfångare. I flerbostadshusets bottenvåning planeras för kommersiell verksamhet med bakomliggande båtförvaring. Det finns även ett befintligt bergrum med möjlighet till framtida förvaring av båtar. Gångbron som kopplar samman Fyrhusen och Kajhusen utföres i glas och stål för att ge ett lätt intryck.



*Kajhus sett från kajen*



*Telgrafberget från syd-väst*



Kajhus från vattnet



Sektion F-F

## GÅRD

Kvarteret har en gemensam gård mellan husen och berghällen. Den utformas med ett tydligt helhetsgrepp med rum för lugn, lek och rekreation. Marken beläggs med träväggar och vegetation i form av blom- och bärbuskar skapar en lummig grön miljö. Slutningarna utanför den anlagda gårdsytan bevaras som naturmark. Det idag cementerade vertikalsprängda berget friläggs och säkras om möjligt för att få en trevligare gård.

## LEK

På en del av gården samt på taketerrass i anslutning till gångbron anläggs lekplatser för de mindre barnen. En samlingslokal för området placeras på den översta terrassen.

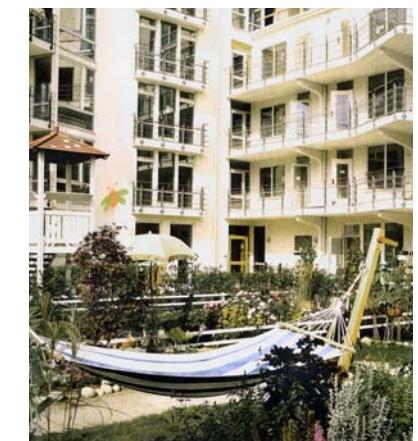
## REFERENSER



*Sluseholm, C.F. Möller, Köpenhamn  
(manipulerad)*



*Trädäck*



*Lummig gård*



FYRHUS

De tre större cisternerna uppe på bergshyllan ersätts av en sammanhållen bebyggelse. För att anpassa till det känsliga läget och bevarandet av den gröna horisontlinjen överskrids inte de befintliga cisternernas utbredning i höjd och plan i någon större utsträckning. Höjden över havet ger bostäderna milsvidd utsikt över Saltsjön. Husen placeras likt ljusen från en fyr. De uppdelade huskropparna tar ner skalan och maximiserar utsikten från bostäderna. Fyrhusen har uppglasade fasader mot fjärden som inramas av relativt slutna sidofasader, klädda med lätt skivbeklädnad av material som betonar och bygger vidare på områdets industrikaraktär (tex corténstål). Mer uppbrutna fasader i ljusare kulörer vändar sig mot den skyddade och intima gröna gården i söder. Då byggnaderna är förlagda i olika riktningar med de uppglasade fasaderna åt fjärden, kan nattetid det ljusskenet som återges påminna om en lysande fyr.



Modell av fyrhus



Elevation fyrhus

**GÅRDEN**

Byggnadernas placering ger en gemensam gård som ansluter mot berget i öster, med öppningar med utblick mot vatten. Gården utformas med ett tydligt helhetsgrepp med rum för lugn, lek och rekreation. Marken beläggs med grus och vegetation i form av två solitära vårdträd planteras.

Gården trappas i nivåer ned mot anslutande berg för att undvika höga kanter mot berget och möjliggöra för sittplatser mot utsikten.

**LEK**

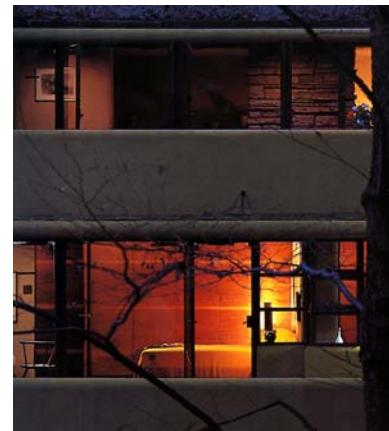
På en del av gården anläggs en lekplats för de mindre barnen.

**UTFORMING AV KVARTERSGATA**

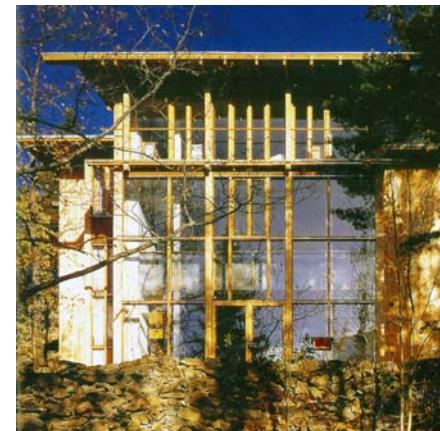
Gatan som leder fram till gården utformas med smalt körfält som kantas av ytor av gräsarmerad betong.



*Vistors centre, RCR, Spanien*

**REFERENSER**

*Ljusa fasader med varm insida mot gården, Falling Water, Frank Lloyd Wright, USA*



*Villa Ås, Björns Hovstad, Norge*



*Inspiration till uppglasyade trapphus Deutches Museum, Ieoh Ming Pei, Berlin*



*Fasadklättande växter, lekplats samt solitära träd på gården.*



## LOGGIARADHUS

De redan existerande terrasserna med sina naturstensmurar som tidigare använts som lagringsplatser för oljefat går tvärs över dalsänkan. På samma sätt placeras loggiaradhusen i dalsänkans förlängning upp mot den befintliga arbetarstaden. Loggiaradhusens terrassering ger utsikt mot vattnet med en entrésida mot gatan och terrass mot sjösidan. Utformningen är småskalig och varierad. Byggnaderna består av radhus i 2 våningar med 1 våning lägenheter ovanpå samt källarvåning med privat garage som angöres med gemensam ramp från lokalgatan. Materialen är trä och skivmaterial i höstfärger.



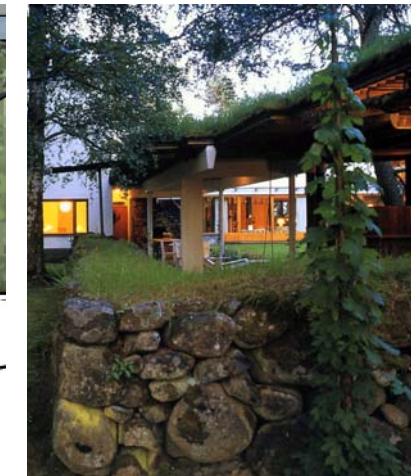
Sektion G-G

## UTFORMNING AV KVARTERSGATA

Gränsen mellan gata och privat tomt markeras tydligt med upphöjda privata terrasser på husens ena sida och murar/plank/häckar mot uteplats och förråd i gatuliv på motstående sida.



Sektion, kvartersgata



## REFERENSER



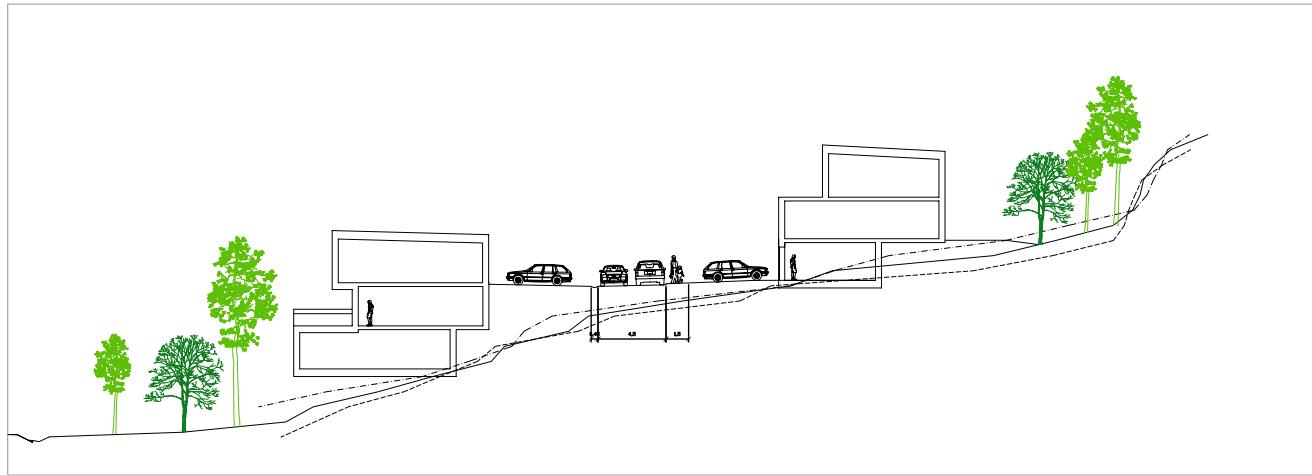
Radhus, BO Arkitekter, Norge





#### RADHUS PÅ KULLEN

På de tallbevuxna bergsplåtarna nedanför bergskronet föreslås radhus. Villorna står delvis på plintar i terrängen för att begränsa ingrepp i naturen. Husen placeras så att de utnyttjar hur berget faller undan och våningarnas tak- och planhöjder anpassas för att begränsa plinthöjden till max 2 meter. Betydelsefulla träd och uttrycksfulla hällar tas tillvara och de nya husen fogas in där emellan. För att minimera ingreppet i naturen gäller för radhusen på vägens västra sida att den enda tillrättalagda privata tomtmarken begränsad till den gång som ansluter varje villa till gatan (och de trädäck som kragar ut från byggnadskroppen). Radhusen på motstående sida av vägen, får trädgårdar som ansluter mot berget och tydligt begränsas av murar. Radhusens platser för utomhusvistelse utgörs endast av byggnadernas takytor samt dess anslutning mot vägen för att spara så mycket natur som möjligt. För att ytterligare kompensera för den naturmark som tas i anspråk är de tak som ej utnyttjas som terrasser seduntak. Marken mellan husen bevaras som naturmark.



#### Sektion H-H

Husen ska ej nå över horisontlinjen/trädtoppar samt ha dova färger som smälter in i omgivande växtlighet mot farleden för att begränsa exponeringen. Radhusen ska i sitt uttryck vara lättå. De gröna taken gör att husens inverkan på utsikten från bergstoppen minimeras. Carports utformas utan väggar för god sikt och säkerhet. Det sydöstra bostadshuset som ligger i anslutning till villorna är kulturhistoriskt intressant och kommer att bevaras med samma användning som i dag.

#### UTFORMING AV KVARTERSGATA

Gatan utformas med smalt körfält som kantas av ytor av gräsmarmerad betong. I strategiska lägen planeras för släpp/avstånd mellan husen för att möjliggöra för allmänheten att passera genom bebyggelsen och nå målpunkter så som Telegrafen på bergets topp.



Elevation Radhus

## LEK

I anslutning till utsikten anläggs en lekplats som omgärdas av naturmark.

## REFERENSER



Lekplats



Kusnacht, Weber&Oertli, Schweiz.





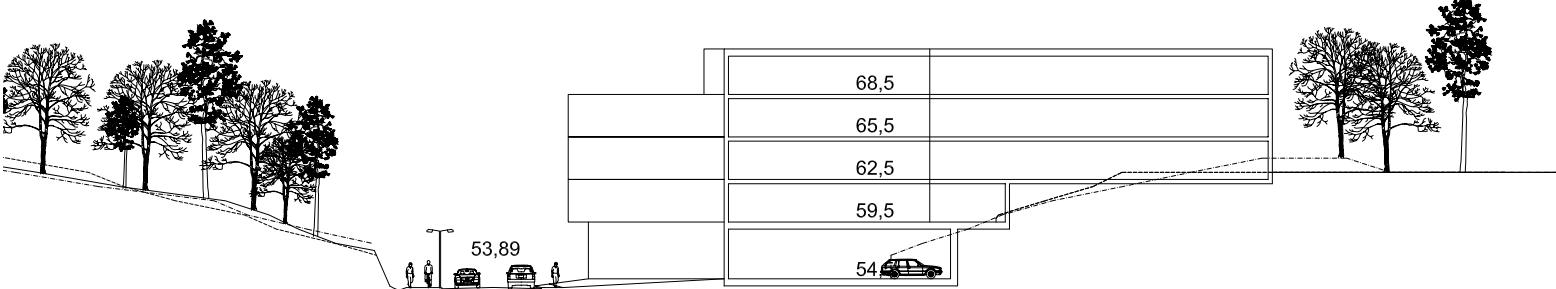
#### SKOGSHUS

Vid områdets entré mot söder och Orminge placeras 3 bostadshus med fyra och en indragen våning i sitt högsta läge. Husen anpassas efter terrängen med gemensamt garage i bottenvåningens bakkant mot berget är husen 2 1/2 våningar varav en indragen. I framkanten av byggnadernas gemensamma bottenplan placeras en förskola (55 barn 3 avd). Husen utförs i skivmaterial/zinkplåt/trä i skogsfärger.



## LEK

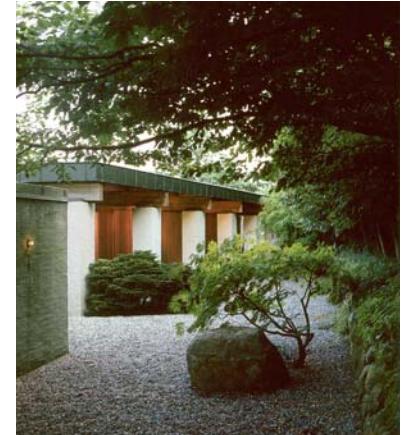
Lekplats för förskolan anläggs på markplan framför förskolan. Separat mindre småbarnslekplats för de boende placeras i på gården mellan husen.



## REFERENSER



Balkonger, Waldemars hage,  
Dark arkitekter, Oslo



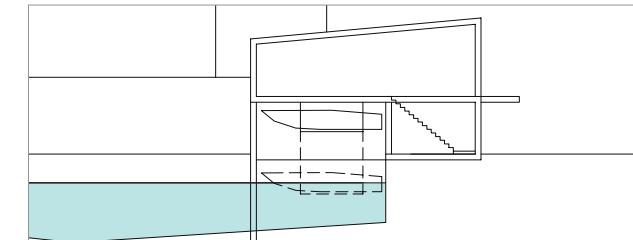
Gårdsmiljö



## KAJ

Karaktären av industrikaj ska bevaras. De två befintliga tegelbyggnaderna på kajen som är kulturhistoriskt intressanta kommer att bevaras. I det större av husen planeras för en blandning av bostäder och lokaler medan det mindre behåller samma användning som idag. På kajen förläggs båthus med båtplats och kontor i två våningar. Husen utförs i stål och glas. Deras skala skapar en övergång mellan fjärdens låga horisontella yta och byggnaderna vid bergets fot. Marinan består i övrigt av en småbåthamn och verksamheter av kommersiell art samt en restaurang i anslutning till vattnet. Kajens utformning och möblering bygger vidare på den industriella karaktären, med enkla pollare och bänkar av betong, samt belysning drivna av solceller. Kajens markbeläggning utformas med betongelement med kanter av cor-ténplåt. Restaurangen är i sitt uttryck lätt och utförd i stål och glas. I övrigt planeras yta för uteservering och möjlighet för en utomhusscen.

För att motverka stöld och förstörelse vid den utbyggda marina verksamheten föreslås en hamnvakt tillika bostad vid inloppet till den norra båthamnen.



Sektion båthus



Pollare i betong



Bänk i betong



Solcellsdriven belysning



Akvarellmuseum, Bruun &amp; Corfitsen, Tjörn

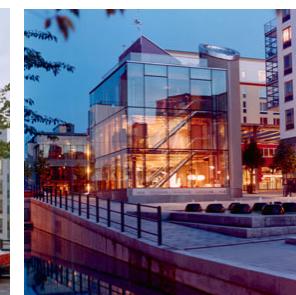


Befintliga tegelhus på kajen

## REFERENSER



GlashusEtt, Tengbom arkitekter, Hammarby sjöstad





Sjövärme

## HÅLLBAR UTVECKLING

Ekologiskt program för Telegrafberget

- Målet är att åstadkomma en minimal miljöbelastning med avseende på miljöpåverkan samt energi- och resursanvändning i samband med utvecklingen av Telegrafberget under hela dess livstid, samt att skapa en socialt hållbar miljö.

## Lokalisering

- Ny bebyggelse placeras på tidigare industrimark.
- Placering anpassas till befintlig terräng, växtlighet och väderstreck.
- Telegrafbergets läge ger en god livsmiljö med närhet till naturupplevelser och friluftsliv, både på land och vatten, möjligheter till goda kommunikationer genom att använda vattnet som transportmedium.

## Kretslopp

- System för sopsortering skall installeras och möjligheter till kompostering av organiskt avfall beaktas. Kommunens krav på avfallshantering uppfylls.
- Målet är att minimera behov av transporter för avfallshantering inom området.
- Som system vid val av byggnadsmaterial kommer SUNDA HUS och till viss del Byggvarudeklarationen att användas.



Solceller kombinerade med solfångare.



Sedumtak

## ENERGIKALKYL

## Utformning

BBR 110 kWh/m<sup>2</sup>

Bättre Klimatskal -12

- fönster 1,1
- täthet
- extra isolering vind
- extra isolering vägg

S-VVX -10

Solvärme -12

**SUMMA:** **76 kWh/m<sup>2</sup>**

Sjövärmepump -35

**TOTALT** **40 kWh/m<sup>2</sup> år**

Elförsörjning med kraft enbart från vind och vatten

### Byggnader

- Ett miljöprogram finns framtaget som kommer att styra projektering och byggskede.
- Materialval ska anknyta till den marina miljön och platsens industriella historia.
- Material väljs med livscykelperspektiv samt för att förebygga problem för människors hälsa eller omgivande miljö. Byggnaderna ska anpassas för kommande återanvändning eller återvinning

### Grönstruktur

- För att skydda naturmarken skapas tydliga stigar, spänger och broar som även ger möjlighet för rullstolsburna och barnvagnar att ta sig upp till Telegrafen.
- En vedkyrkogård anläggs där befintliga torrakor och lågor (dvs. redan döda träd) samt de träd som fälls samt kan lägas och bidra till den biologiska mångfalden.
- Tomter begränsas för att spara så mycket mark som möjligt som naturmark. Planbestämmelser säkerställer värdefulla träd. En fullständig inventering av de värdefulla träden är gjord av Ekologigruppen AB.

### Dagvatten

- Dagvattenhanteringen inom området ska följa Nacka kommunens riktlinjer avseende förädling av nya markområden med hänsyn till miljö och kretsloppstänkande samt "Dagvattenstrategi för Nacka kommun". Kommunens policy ska tillämpas på ett för området anpassat sätt.
- Huvudprincipen är att minimera mark och miljöpåverkan vid projektets genomförande.
- Metoder för dagvattenhanteringen är att:
  - befintlig natur ska fungera som dagvattenmottagare lika tidigare.
  - befintlig natur ska fungera som uppsamlare av ökat tillflöde pga ökad andel hårdgjorda ytor.

- vatten från hårdgjorda ytor samlas upp i födröjningsmagasin i anslutning till vägar, parkeringar och ledningsgravar
- fastigheternas takytor förses med vattenuppsamlande / födröjande lösningar (ex sedumtak)
- vattenavledning ordnas till saltsjön

För att undvika stora dagvattenflöden och föroreningar i dagvattnet från området är det viktigt att ta omhand dagvattnet lokalt inom området. I första hand genom att låta dagvattnet sila över vegetations- och infiltrationsytor.

Dagvattenåtgärderna skall utföras på ett sådant sätt att området inte avleder mer dagvatten än före exploateringen. Dagvattenanläggningarna skall dimensioneras för ett 2-årsregn med hänsyn till att området är i en öppen miljö mht avrinning

- **Befintlig mark:** Ingen åtgärd.
- **Nya kommunala vägar :** Avrinning från vägytor ordnas med lutning. Uppsamling av regnvatten från vägar görs med dagvattenbrunnar. I första hand skall dagvattnet ledas via mjukt kållade gräs- eller grusytor vid sidan av vägen, alternativt till diken där vattnet ges möjlighet att infiltrera. I andra hand avleds vattnet via dagvattenbrunnar till utjämningsmagasin i gatumark. Vatten leds söder ut bort från området resp norrut till saltsjön. Gränsen bestäms av högpunkt på väg (vid stora parkeringen).
- **Nya parkvägar:** Avrinning från vägytor ordnas med lutning där så är möjligt mht markens förmåga att infiltrera regnvatten. Uppsamling av regnvatten från vägar görs i övrigt med dagvattenbrunnar. I första hand skall dagvattnet ledas via mjukt skålade gräs- eller grusytor vid sidan av vägen, där så är möjligt, alternativt till diken där vattnet ges möjlighet att infiltrera. I andra hand avleds vattnet via dagvattenbrunnar. Vatten leds norrut och ned för berget samt under kommunal väg och vidare ut till saltsjön. Ledningsförläggning görs i naturliga lägen så att sprängning minimeras.
- **Parkeringsplatser:** Parkeringsplatser förses med dränerande ytskikt där så är lämpligt. Avrinning från ej dränerande parkeringsytor ordnas med lutning. Uppsamling av regnvatten från parkeringsytor görs med dagvattenbrunnar.

- **Nya fastigheter:** Nya fastigheter förses med tak av regnvattenmagasinerande typ. ( ex sedumtak ). Övriga tak är av normal typ utan magasinering. Takvattnet tas ner i stuprör med utkastare och avleds ovan mark till gröna och infiltrationsytor. Entré- och körytor utförs med ytskikt av genomsläplig ytbeläggning och utförs med lutning till anslutande infiltrationsytor.

- **Nya park- / gårdsytor:** Nya ytor utformas med tanke på uppsamling av regnvatten.
- **Vatten/avlopp:** Området försörjs från Lidingö.

### Social hållbarhet

- Området består av bostäder i olika storlekar och typer, för skola, restaurang, kontor, verksamheter samt marina, vilket ger förutsättningar för en levande social miljö.
- Platsens läge och planens utformning ger optimala möjligheter till många mötesplatser och upplevelser för både boende och allmänheten.
- Viss del av skogshusen avses göras till hyresräddare.
- Tillgängligheten till området ökas genom hiss och väg till Telegrafen.
- Ny vägsträckning förses med ny anslutning till befintlig parkering i kajområdets västra del.





---

## **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 Skarpnäs 2:3 m fl, Telegrafberget i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på exploateringsenheten i september 2010

#### **ALLMÄNT**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisoriska, 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, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

#### **DETALJPLANEN**

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder och verksamheter på den gamla industrimarken och i delar av naturmarken samt att möjliggöra för en småbåtshamn.

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **Tidplan**

Utställning	3:e kvartalet 2010
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2011 - 4:e kvartalet 2011
Allmänna anläggningar färdiga	3:e kvartalet 2013

Utbyggnaden inom kvartersmark och av allmänna anläggningar kan påbörjas tidigast när detaljplanen vunnit laga kraft.

##### **Genomförandetid**

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

## **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga gatumark med gångbana, dagvattenhanteringen, naturmark, del av kaj samt gångväg på kajen, inom planområdet. Ägaren av fastigheten Skarpnäs 2:3 (nedan benämnd exploaterören) ska vara huvudman för kvartersmarken. Lidingö Stad är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi AB för det allmänna elnätet.

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploaterören. Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploaterören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, markförläggning av nuvarande luftledningar för elektricitet m m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Kommunen svarar för drift och underhåll av sina anläggningar. Respektive fastighetsägare svarar för drift och underhåll av sina anläggningar antingen direkt eller genom att bilda en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

## **Genomförandorganisation**

### *Mark- och avtalsfrågor*

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

### *Fastighetsbildning m.m.*

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

### *Bygglov och bygganmälan*

Ansökan om bygglov inlämnas av exploaterören till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Exploaterören samråder i bygglovfrågor med bygglovenheten, Nacka kommun.

### *El/energi*

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

## FASTIGHETS RÄTTS LIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Skarpnäs 2:3 och 2:5 som ägs av Telegrafberget fastighets AB (exploatören), del av fastigheten Skarpnäs 2:14 som ägs av Nacka kommun, del av fastigheten Skarpnäs 2:4 som ägs av Fastighets AB Kungsholmsgatan samt del av samfälligheten Skarpnäs S:1.

Detaljplanen innebär att ca 6000 kvm mark som ska utgöra kvartersmark överförs till fastigheten Skarpnäs 2:3 från fastigheten Skarpnäs 2:14. Denna marköverföring skall ske genom fastighetsreglering.

Planen innebär även att ca 24000 kvm mark för allmän plats, både gata och natur, skall överföras till Skarpnäs 2:14 från Skarpnäs 2:3, Skarpnäs 2:4 och Skarpnäs S:1. Överföringen av detta område skall ske genom fastighetsreglering. Eventuell ersättning för dessa markområden skall exploatören stå för.

Tredimensionell fastighetsbildning behöver genomföras för det befintliga bergrummet.

Det åligger exploatören att söka fastighetsbildning för dessa åtgärder.

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för kommunikation, lekplats, dagvatten- och valedningar. Exploatören skall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsplan bedöms för närvarande inte bli nödvändig.

Planområdet berörs till en del av strandskydd enligt miljöbalkens sjunde kapitel. Framställning skall göras till länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet inom planområdet för berörda delar av kvarters- och allmänplatsmark.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Skarpövägen och planerade nya lokalgator för bostadsområdet. Skarpövägen måste rustas upp samt förses med trafiksäkerhetshöjande anordningar. Lokalgatorna och Skarpövägen skall förses med belysning. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av

trafikanläggningarna. Gatan på kvartersmark märkt med g i planen ingår i gemensamhetsanläggningen och därmed svarar den för drift och underhåll.

### **Parkering**

Detaljplanen förutsätter att all parkering för bostäder och verksamheter anordnas på kvartersmark. Parkering för besökare till naturreservatet kombinerat med infartsparkering ordnas på allmän plats.

### **Vatten och spillvatten**

Planområdet skall anslutas till Lidingö Stads VA-nät

### **Dagvatten**

Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt som möjligt omhändertas lokalt.

### **Uppvärmning**

Uppvärmning av byggnaderna kommer huvudsakligen att ske med sjövattenvärmepumpar. Exploatören svarar för att söka erforderliga tillstånd för detta.

### **Avfallshantering**

Förutsättningar för källsortering skall finnas. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Exploatören bekostar utbyggnad av Skarpövägen, lokalgator och gångvägar m m. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom dagvattenledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning mm kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Anslutningsavgifter för el, tele dagvatten m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploateringenheten

Susanne Moberg  
Exploateringsingenjör

---

## M I L J Ö K O N S E K V E N S B E S K R I V N I N G

### **Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m fl, Telegrafberget i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i september 2010

#### **INNEHÅLL**

##### **Sammanfattning**

##### **Inledning**

Bakgrund och syfte  
Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning  
Beskrivningens uppbyggnad  
Lokaliseringssprövning  
Områdesbeskrivning

##### **Alternativbeskrivning**

Nuläge  
Nollalternativ  
Planförslaget

##### **Miljökonsekvenser**

Strandskydd  
Kulturmiljö och landskapsbild  
Naturmiljö  
Mark och vatten  
Buller  
Luft  
Trygghet, hälsa och säkerhet  
Klimat  
Trafik  
Rörligt friluftsliv och rekreation  
Hållbar utveckling  
Utbyggnadsskedet

##### **Samlad bedömning - planens grad av måluppfyllelse**

##### **Fortsatt arbete**

##### **Referenser**

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

## SAMMANFATTNING

Planområdet ligger i norra Boo i den stora förkastningsbranten i inseglingsleden till Stockholm. Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären. Vyn från vattnet domineras av de kala branterna, den glesa talldominerade hällmarksskogen samt cisterner och industribyggnader. Vid 40-50-metersnivån över vattenytan planar berget ut och skapar ett antal platåer med orörd natur som utgör bergets horisontallinje.

Planläggningen syftar till att med beaktande av områdets kultur- och naturmiljövärden ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, service och verksamheter inom områden som idag utgörs av dels tidigare industrimarken dels naturmark.

Området omfattas av riksintresse kulturmiljö, kust och skärgård samt farled. För området gäller utökat strandskydd på 300 meter på land och 100 meter i vattnet.

Planens genomförande har av kommunen bedömts innebära en betydande miljöpåverkan på grund av påverkan på riksintressena främst kulturmiljö, påverkan på strandskydd samt påverkan på landskapsbild och naturmiljö. I de fall en plan medför en betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn och beaktat riksintressena samt relevanta miljökvalitetsmål.

Större delen av bebyggelsen föreslås ske på mark som idag är ianspråktagen och därmed förenligt med strandskyddets syften. Detaljplanen har efter utställningen omarbetats, bla har villorna på bergsplatån och strandvillan tagits bort. I och med denna omarbetning bedöms den nu framtagna detaljplanen vara förenliga med strandskyddets syften.

Vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel bostadsangöring. Här krävs schakt, fyllning och höga stödmurar. De karakteristiska gamla stenträsserna, som dock i begränsad omfattning kan uppfattas från farleden, måste rivs för att vägen skall kunna få sin nya sträckning.

Att ersätta befintliga cisterner med bostadshus bedöms inte påverka Telegrafbergets siluett på håll i påtaglig omfattning. Påverkan kommer dock att bli tydligt kvällar och nätter, då de mörka cisternerna ersätts av upplysta byggnader och anläggningar.

Trots de i utställningsförslaget föreslagna förändringarna av placering, hushöjder och volymer är den sammantagna effekten av förslaget densamma d v s planförslaget innebär en avsevärt påverkan på riksintresset då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergsslutningar tas i anspråk för en omfattande och storskalig bebyggelse.

Området innehåller lokaler som Skogsstyrelsen klassat som nyckelbiotoper samt områden som av Ekologigruppen 2009 bedömts vara av kommunalt naturvärde.

Markföroringar ska åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark uppfylls.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Planområdet klarar riksdagens riktvärden för trafikbuller som även Nacka kommun har som mål i översiksplanen. Kontrollmätning av bullernivåerna i bostäderna ska genomföras av exploatören i samråd med kommunen efter färdigställande.

Luftkvaliteten i området kommer att klara samtliga miljökvalitetsnormer för luft när planen är genomförd.

Med indragningen av restaurangbyggnaden och med lämplig utformning av kajen bedöms konsekvenserna av en påsegling bli begränsad och därmed ge en tolerabel risknivå för personer som vistas i restaurangen.

Planförslaget innebär en ökad trygghet då Skarpövägen rustas upp genom ökad trafiksäkerhet och belysning. Fler boende och verksamma på kajen innebär även ökad trygghet.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset farled negativt. Topografin i området och läget vid Saltsjön innebär risk för fall och drunkningsolyckor.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset ”kust och skärgård”. Planens genomförande bedöms endast marginellt påverka regionens biologiska mångfald.

Större delen av planområdet har goda solförhållanden. Delar av kajbebyggelsen ligger delvis i slagskugga. Lägenhetslösningar får i senare skede utformas så att Boverkets rekommendationer om solbelysta fönstertyper uppfylls.

Planområdet är relativt avskilt beläget. Detta medför begränsad kollektivtrafikförsörjning, med risk för att många kommer utnyttja bil. Antalet fordonsrörelser kommer att öka men sett i ett regionalt perspektiv är detta marginellt.

Tystnaden (frånvaron av buller) i Stockholms gröna kilar, skall enligt de regionala miljömålen, upprätthålls i minst rådande omfattning. Den föreslagna utvecklingen av planområdet, som ligger i en grön kil, innebär ökad biltrafik, busstrafik samt båttrafik i anslutning till utbyggd småbåtshamn. Sammantaget innebär detta en ökad bullerstörning i ”grönkilen”.

En kontrollplan för byggskedet ska tas fram av exploatören.

De som planerar att flytta in i området, kommer att få mycket god tillgång till närrnatur, vilket är bra ur folkhälsosynpunkt.

Väsentliga miljöaspekter som bör följas upp är påverkan på riksintressena, främst – kulturmiljö, påverkan på strandskyddet samt påverkan på landskapsbild och naturmiljön. Hur denna uppföljning kommer att gå till är ännu ej fastställt. En uppföljning kommer att genomföras för att se så att utbyggnaden överensstämmer med detaljplanen.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

## INLEDNING

### Bakgrund och syfte

Planläggningen syftar till att med beaktande av områdets kultur- och naturmiljövärden ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, service och verksamheter inom områden som idag utgörs av dels tidigare industrimarken dels naturmark.

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §. Kommunen har bedömt att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning om att planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. I de fall en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

MKB-arbetet följer detaljplaneprocessen. Syftet med MKB-processen är att integrera miljöaspekterna i planen så att en hållbar utveckling främjas. MKB-dokumentet ska beskriva och bedöma de effekter och konsekvenser för miljö, hälsa och resurser som planens genomförande kan medföra samt vid behov föreslå åtgärder. Dokumentet ska fungera som en del av beslutsunderlaget i planprocessen.

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av Elisabeth Rosell, Gisela Tibblin, Per Johnsson, Mahmood Mohammadi och Birgitta Held-Paulie, Nacka kommun.

### Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Miljö & Stadsbyggnad har bedömt att planen innebär en betydande miljöpåverkan.

De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan är påverkan på **riksintressena främst kulturmiljö**, påverkan på **strandskyddet** samt påverkan på **landskapsbilden och naturmiljö**. Utöver dessa frågor har vi bedömt att det är relevant att belysa mark- och vattenföroringar, buller, luft, trygghet, hälsa och säkerhet, biologisk mångfald, lokalklimat, trafik samt rörligt friluftsliv och rekreation.

Tidsmässigt har vi valt att beskriva när planen beräknas vara genomförd ca 2020.

MKB:ns geografiska avgränsning sammanfaller i stort med gränsen för detaljplanen. För ett flertal miljöaspekter beskriver MKB:n förändringar inom planområdet men effekter och konsekvenser kan även få konsekvenser som berör områden utanför plangränsen exempelvis påverkan på luftkvalitet, trafik och landskapsbild.

---

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---



Geografisk avgränsning av planområdet

### Lokaliseringssprövning

Någon lokaliseringssprövning görs ej i denna miljökonsekvensbeskrivning. Vi anser att lokaliseringssprövning redan genomförts i kommunens ”Översiktsplan 2002 I översiktsplanen står i rekommendationen för större delen av området ”2.25, Telegrafberget - Området, som tidigare varit oljeterminal, föreslås bebyggas med bostäder.” Vidare anges markanvändningen som ”Enbostadshus”. Övriga delar av planområdet betecknas på rekommendationskartan som ”Friområde” och på markanvändningskartan som ”Befintligt” ”Natur”.

### Beskrivningens uppbyggnad

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn och beaktat riksintressena samt relevanta miljökvalitetsmål. Vi har då valt att ta hänsyn till relevanta nationella och regionala miljömål samt de miljömål som anges i Nacka kommuns översiktsplan 2002. I vissa fall har bedömningsgrunder utgått från lagstiftningen (strandskydd, luft) eller från riktvärden som tillämpas (buller, markföroringar). Av beskrivningen ska framgå de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan. Avsnittet om miljökonsekvenser inleds med de frågor som kommunen har bedömt ligger till grund för varför planen antas medföra en betydande miljöpåverkan, dvs. strandskydd, kulturmiljö och landskapsbild samt naturmiljö.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****Områdesbeskrivning**

Området Telegrafberget är beläget 2,5 km nordväst om Orminge Centrum och 1,5 km söder om Hasseludden. Planområdet ligger i den stora förkastningsbranten i inseglingsleden till Stockholm och sluttar kraftigt mot Saltsjön i nordväst. Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna mot Halvkakssundet och den otilgängliga karaktären. Vyn från vattnet domineras av de kala branterna, den glesa talldominerade hällmarksskogen samt cisterner och industribyggnader. Vid 40-50-metersnivån över vattenytan planar berget ut och skapar ett antal platåer. Här finns orörd natur som utgör bergets horisontallinje.

Planområdet gränsar i sydväst och nordost till av skogsstyrelsen redovisade nyckelbiotoper och består av hällmarkstallskog och gammal barrskog (se ”naturvärde av regional betydelse” karta sid. 20). Planområdet ingår även i en i ”Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen” - RUFS 2001, utpekad ”grön kil”. I den s.k. Nacka-Värmdö kilen, där Skarpnäsområdet med Telegrafberget ingår, utgör Skarpnäsområdet med Telegrafberget ett s.k. kilområde – kilarna binder samman värdekärnorna i kilen.

Telegrafberget har fått sitt namn av den optiska telegraf som fanns på bergets högsta topp och ingick i det optiska kommunikationsnätet längs ostkusten under 1700- och 1800-talen.

Aktuellt planområde omfattar fastigheterna Skarpnäs 2:2, 2:3, 2:5 och 2:20, delar av Skarpnäs 2:4 och 2:14, samt samfälligheten S1 i västra Boo. Planområdet är ca 13 ha stort och omfattar både land- och vattenområde. Det omgärdas av ett planerat naturreservat och angränsar i väster till Halvkakssundet, som med ett djup av ca 50 meter trafikeras årligen av drygt 10 000-12 000 charter- och kryssningsfartyg i reguljär trafik samt ett stort antal mindre fritidsbåtar.

Området har under perioden ca 1900 – 1970 nyttjats som industrihamn. De byggnader och anläggningar av bevarandevärde som finns i planområdet är två äldre verkstadsbyggnader vid hamnplanen och en f.d. personalbostad högre upp i backen samt de gamla stenträsserna, som tidigare varit lagringsplats för torkning av nytillverkade fotogenfat. Utöver dessa finns även ett fåtal övriga byggnader, tomma cisterner med pipelines samt en hamnplan.

Byggnaderna nyttjas till restaurang, kontors- och hantverksverksamheter, samt bostäder. Hamnplanen nyttjas till uppläggningsplats för småbåtar samt under sommartid även för olika evenemang.

**Riksintressen**

Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Utpekandet signalerar att värdena är så höga att de ska ha ett företräde i avvägningen mot andra intressen. Områdena ska skyddas mot ingrepp som medför en påtaglig skada på riksintresset.

Riksintressen är områden av allmänt intresse som har betydelse även utanför kommunen och där staten har ett inflytande över besluten. Riksintressen enligt 4 kap Miljöbalken (MB) är fastlagda av riksdagen och kan inte vägas mot riksintressen enligt 3 kap samma lag. Riksintressen enligt 4 kap MB har däremed att starkare ställning än övriga riksintressen.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****Kulturmiljö***Riksintresse enligt miljöbalken*

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Områden av riksintressen skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. *Motivering till riksintresset är:* ”Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur.”

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

**Kust och skärgård**

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen särskilt det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

**Farled**

Riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8§ miljöbalken - farled för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****ALTERNATIVBESKRIVNING**

Planförslaget jämförs med dels en beskrivning av förhållandena inom planområdet idag-nuläge, dels ett nollalternativ. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs.

**Nuläge**

Till tidigare oljedepån med tillhörande cisterner (belägna på kajplanet resp. på ca +30 m) samt rörledningar finns kvar i dag. Ledningarna transporterade tidigare bränslet uppför berget till lastningsplatsen i planområdets östra del. Vid den f.d. utlastningsplatsen finns en nergång mindre lagerbyggnad som inrymmer hantverksföretag. I berget bakom de lägre liggande cisternerna finns ett bergrum, som tidigare använts som bensinlager, i senare tid användes bergrummet för lagring av vin.

På kajplanet ligger två vårdade äldre tegelbyggnader, som inrymmer lokaler för restaurang hantverk, konferenser och kontor. Öster om tegelbyggnaderna finns ett antal terrasser som användes för tidigare verksamheten i form av förvaring av nyttillverkade oljefat.

Hamnplanen används för båtverksamhet i form av angöring, båtuppläggning, reparationer av fritidsbåtar samt sommartid även för uteservering och konserter. I ”Svensk lots” framgår att fartyg med 40 000 tons dödvikt får angöra. Här finns även en småbåtshamn, skyddad av en pir byggd av fyllnadsmassor.

Två trähus - före detta tjänstebostäder, varav det ena är av visst kulturhistoriskt intresse, ligger i den övre delen av planområdet. Byggnaderna, nyttjas för boende och verksamheter.

Området upplevs i dagsläget som till stora delar otillgängligt och delvis otryggt. Delar av naturmarken är instängslad, avskuren av på mark liggande rörsystem, eller på grund av topografin i stort sett omöjlig att röra sig på. Känslan av otrygghet beror bl.a. på att området endast inrymmer ett fåtal bostäder och därmed saknar tillsyn dygnet runt, vidare kan de rostiga cisternerna, rörsystemen, båtuppläggningen samt den ogästvänliga terrängen bidra till denna känsla. För den som känner området erbjuder emellertid Telegrafberget på fantastiska utsiktpunkter och förhållandevis orörd natur. Den båtintresserade finner här möjligheter att på nära håll studera fritids- och yrkesbåttrafiken i Halvkakssundet.

---

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

---



Snedbild över Telegrafberget – nuläge



Telegrafberget från farleden, in mot Stockholm - nuläge

### Nollalternativ

Teoretiskt innebär nollalternativet att nuvarande markanvändning bibehålls. Då området saknar såväl detaljplan som områdesbestämmelser kan nollalternativet endast beskrivas som en dokumentation av dagsläget i kombination med gällande strandskyddsförordnande, som omfattar i stort sett hela planområdet. Att nollalternativet skulle kunna bestå under någon längre tid bedöms dock ej realistiskt, då här finns verksamheter och anläggningar av sådan omfattning och inriktning samt belägna inom såväl riksintresseområden som strandskyddsområde, att någon form av reglering enligt PBL måste komma till stånd. En viss rustning och underhåll av byggnader och anläggningar kan förväntas samt eventuella rivningar.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****Planförslaget**

Planförslaget innehåller en utbyggnad av cirka 300 bostäder i flerbostadshus och radhus samt cirka 3000 kvadratmeter lokaler för kommersiell verksamhet (inklusive befintliga lokaler). Flerbostadshusen föreslås delvis på mark som redan är bebyggd med ett antal stora cisterner. En del av flerbostadshusen föreslås på mark som idag är obebyggd.

På de platser där cisternerna ligger idag planeras flerbostadshus. På kajen ersätts cisternerna med tre lamellhus i sex till nio våningar med knappt 100 lägenheter. Bottenvåningen är gemensam för byggnaderna och utgörs av parkering, kontor och annan verksamhet och de övre våningarna består av bostäder.

På höjdplattan över kajen där tre cisterner står idag, föreslås fem punkthus i fyra till fem våningar med totalt ungefär 40 lägenheter. Parkering för de boende föreslås i ett underjordiskt garage. Husens fasader ska vara slutna på sidorna och öppna mot vattnet för att koncentrera exponeringen mot Halvkakssundet. Byggnaderna omringar en gemensam gård med plats för lek och rekreation.

Tvärs över dalsänkan öster om de två befintliga tegelhusen på kajplanet, föreslås 40 bostäder i tre stycken bostadslängor i tre våningar. Bostadslängorna får entréer mot öster och terrasser mot sjösidan. Garage föreslås under husens terrasser. Platsen för de befintliga industrihistoriska terrasserna bakom befintliga tegelhus på kajen, kommer dock tas i anspråk av Skarpövägen.

Längs en allmän gata planeras för ett 40-tal radhus i planområdets östra del. Radhusen på den västra sidan av gatan ges möjlighet att uppföras med en våning mot gatan och två till tre våningar i souterräng mot väster. Husen på den östra sidan av gatan, mot berget, föreslås i två våningar. Den privata tomtmarken minimeras.

I öster vid den före detta omlastningsplatsen föreslås tre flerbostadshus (70 lägenheter) i fyra till fem våningar där en gemensam bottenvåning innehåller förskola med tre avdelningar samt garage. Öster om byggnaderna planeras för en parkering för förskolans behov samt för infartsparkering och för besökare till det blivande naturreservatet Skarpnäs. Förutsättningar ska skapas för en busshållplats i detta läge. De två befintliga tegelhusen på kajen kommer även fortsättningsvis innehålla lokaler för kommersiell verksamhet. På kajen föreslås en ny byggnad innehållande en restaurang samt en långa med åtta båthus med båtplatser och kontor.

den befintliga piren tillåts byggas ut cirka tio meter och innanför denna föreslås en småbåtshamn för cirka 40 båtar. På piren föreslås också parkering med 60 platser.

Delar av naturmark inom området föreslås ingå i det kommande naturreservatet. För att öka allmänhetens tillgänglighet till stranden föreslås en allmän gata längs hela kajen. En ny GC-bana/gångbana byggs från Kummelbergets industriområde ner till kajen.

Förutsättningar skapas för att SL och Waxholmsbolaget ska kunna trafikera området.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Illustrationsplan



Illustration av ny bebyggelse från norr



Illustration av ny bebyggelse från sydväst

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

**Strandskydd****Bedömningsgrunder****Riksintresse kust och skärgård**

**Miljöbalken 7 kap** 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.

Där strandskydd råder är det förbjudet att bl a:

- Uppföra nya byggnader, t ex sommarstuga, bastu eller båtskjal,
- Utföra andra anläggningar eller anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område, eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurarter.
- Utföra andra åtgärder som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurlivet, t.ex. muddring och spridning av gödsel eller bekämpningsmedel.

Om det finns särskilda skäl finns det möjlighet att strandskyddet upphävs.

**Nuläge**

För planområdet gäller utvidgat strandskydd. Det avser landområde intill 300 meter från strandlinjen och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen. Det utvidgade strandskyddet har upprättats i nära samarbete mellan länsstyrelsen och Nacka kommun.

Inom det strandskyddade området finns idag cisterner, staket, ledningsgator, byggnader och hårdgjorda ytor som innebär att området på dessa platser upplevs som ianspråktaget och inte inbjuder till rekreation. Allmänhetens tillgänglighet till området är därför begränsade.



Vit linje visar gällande strandskydd 300 m på land

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Naturen är starkt präglad av hällmarkstallskog med tunt jordtäcke och glest växande tallar. I dalsänkan mot Skarpövägen finns triviallövträd. Inom planområdet har avverkning skett i ett tidigare skede. Området innehåller lokaler som av Skogsstyrelsen klassats som nyckelbiotoper samt områden som av Ekologigruppen 2009 bedömts vara av kommunalt naturvärde.

Vattenområdet bedöms som mycket artfattigt. Svallzonen längs kaj, pir och vägbank är förstärkta med sprängsten som skydd mot erosion och bevuxen med alger. Bottenförhållanden innebär att det inte finns lekande fisk. Telegrafberget utgör en del av förkastningsbranten längs med Halvkakssundet och stupar därför mycket brant redan nära strandkanten. Genom dess skarpa lutning finns inga lösa sediment förrän möjligens vid ca 50 meters djup, där bottenförhållandena är både syrefria och helt utan ljuspåverkan. Det är därför inte rimligt att anta att det finns arter av bevarandevärde för den biologiska mångfalden eller av annat naturvärde inom Telegrafbergets vattenområde. (Yttrande angående vattenmiljön vid Telegrafberget, Nacka kommun, fil.dr. Sven Blomqvist, Stockholms universitet, 2007-05-10.) Delar av vattenområdet utgörs av småbåtshamn.

**MILJÖKONSEKVENSER****Nollalternativ**

Ingen ny bebyggelse tillkommer om inte särskilda skäl föreligger.

**Planförslag**

Bebyggelsen kommer till största delen att placeras inom områden som idag är ianspråktagna av de tidigare verksamheterna inom området, såsom kajområde, cisternområden, utlastningsplats, ledningsgator och pipelines.

Delar av radhusbebyggelsen och vägen dit ligger inom område som delvis är instängslat och där den före detta ledningsgatan till kajen har gått. Planens genomförande innebär att tillgängligheten kommer att öka när stängsel tas bort och möjliggör att flera utblickar blir tillgängliga för allmänheten.

Inom vattenområdet innanför piren, som förlängs cirka 10 meter, planeras en marina för ca 40 båtplatser, vilket är positivt för båtlivet, som är ett betydelsefullt fritidsintresse i regionen. Erosionsskyddet utmed stranden kommer att förbättras. Påverkan på växt- och djurlivet bedöms bli ringa på grund av att den biologiska mångfalden redan idag är begränsad. En viss påverkan på allmänhetens tillgänglighet till vattenområdet kommer att ske men kommunen är positiv till att båtplatser samlokaliseras på lämpliga platser då efterfrågan på båtplatser är mycket stor inom kommunen. Planförslaget utökar möjligheterna för Telegrafberget att utvecklas till en intressant målpunkt i innerskärgården.

En utfyllnad kommer att ske i anslutning till befintligt kajplan för att möjliggöra framtida framkomlighet på kajen. Miljödom ska sökas fördetta.

Planförslaget bedöms vara förenligt med strandskyddets syften.

## Kulturmiljö och landskapsbild

### **Bedömningsgrunder**

*Riksintresse kulturmiljö*

*Riksintresse kust och skärgård*

*Kommunala mål – Översiktspolanen 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.

### **Nuläge**

Telegrafberget är en del av Nackas norra kust och utgör ett viktigt landmärke utmed farleden i Stockholms innerskärgård. Området karaktäriseras av den dramatiska landskapsbilden med bergsbranterna mot kajen och industrimiljön med sina kulturhistoriskt värdefulla tegelbyggnader men också av den splittrade bild som kvarvarande cisterner, rörledningar och staket ger.

Nackas norra kust utgör ett till stora delar brant, storskaligt och svårtillgängligt skärgårdslandskap. Huvudkaraktären utgörs av de förhållandevis långa sekvenserna av ”ostörd” natur som står i stark kontrast till avbrott i form av industri- och hamnmiljöer som Telegrafberget eller ”sommarvillaområden” såsom i Kummelnäs.

Telegrafberget har viss betydelse för det rörliga friluftslivet, då området innehåller naturmark som delvis är allmäntillgänglig (även om terrängen är brant) och direkt ansluter till ett större naturområde som avses prövas som naturreservat Skarpnäs. Telegrafberget ingår i den regionala grönstrukturens Värmdökil.

Hamnen erbjuder i dagsläget viss service till fritidsbåtverksamheten.

Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergslutningarna och den otillgängliga karaktären. Området är starkt kuperat och berget sluttar skarpt mot Halvkakssundet. Kala branter, gles hällmarkstallskog och den tätbevuxna dalgången öster om planområdet samt cisterner och verksamhetsbyggnader domineras vyn från sjösidan. Den stora höjdskillnaden samt oljecisternerna utgör tydliga landmärken i landskapet. Bergbranterna mot kajen är starkt påverkade av den tidigare industriverksamheten. Vid 45-50 meters nivå planar berget ut och skapar ett antal platåer med till största delen orörd natur som skapar bergets horisontlinje. Telegrafbergets horisontlinje är en jämnt välvda båge och den högsta punkten i kustavsnittet.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

När man betraktar Telegrafberget från farleden och Lidingö, är det de höga, kala och branta bergen och de gamla oljecisternerna som är mest iögonfallande. I stort sett hela planområdet är kraftigt exponerat mot Stockholms inlopp. Landskapet på Nackas norra kust står i stark kontrast till det sydvända landskapet på Lidingösidan. Bergen och den stora nivåskillnaden erbjuder en strålande utsikt från området, ut över Halvkakssundet och skärgårdslandskapet.

Den branta och starkt exponerade terrängen gör att större delen av området, är mycket känsligt ur landskapsbildssynpunkt. Även små förändringar såsom tillbyggnader, anläggande av altaner och tillfarter eller fällning av träd, kan innebära stor påverkan på helhetsmiljön med sitt utsatta läge i det känsliga skärgårdslandskapet.

**MILJÖKONSEKVENSER****Nollalternativ**

Nollalternativet innebär ingen förändring av kulturmiljön.

Inga större förändringar av landskapsbilden förväntas i nollalternativet. Det finns dock en punkt som är svår att bedöma i nollalternativet och det är vad som kan komma att hända med cisternerna. Dessa är sedan lång tid sedan tagna ur bruk och det är osäkert om det är givet att förutsätta att dom kommer att befina sig i ett vårdat skick år 2020. Ett alternativ som skulle kunna diskuteras är att cisternerna skulle kunna vara nedmonterade vid denna tidpunkt. Telegrafbergets landmärken i form av cisternerna skulle alltså kunna vara borta år 2020.

**Planförslaget**

Från att ha varit en industrimiljö belägen i ett glest bebyggt skärgårdslandskap omvandlas, enligt förslaget, området till ett tätbebyggt område med inslag av såväl storskalig som småskalig bebyggelse. Planförslaget innebär påverkan på riksintresset då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergsslutningar tas i anspråk för bebyggelse. Det är positivt för kulturmiljön att befintliga äldre industribyggnader bevaras och rustas upp.

Planförslaget har utarbetats med ambitionen att påverka landskapet i begränsad omfattning men detta är en svår uppgift i den naturgivna ytterst branta terrängen. Byggräters placering och utformning är starkt stydda och bestämmelser som skyddar delar av vegetationen har införts. Stor omsorg har lagts vid att ta fram ett förslag med höga arkitektoniska kvaliteter, ambitioner som även har knutits till ett särskilt gestaltningsprogram.

Vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel bostadsangöring. Här krävs schakt, fyllning och höga stödmurar. De karaktäristiska gamla stentrasserna måste rivas för att vägen skall kunna få sin nya sträckning.

Att ersätta befintliga cisterner med bostadshus bedöms inte påverka Telegrafbergets siluett på håll - i påtaglig omfattning. Cisternerna på kajplanet ersätts av en mer storskalig bebyggelse som överstiger de befintliga cisternerna såväl i höjd som i utbredning och som därför kommer att

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

påverka landskapsbilden. Påverkan kommer att bli tydligast kvällar och nätter, då de mörka cisternerna ersätts av upplysta byggnader och anläggningar. De nya bostadshusen på kajen har i detta utställningsförslag (2) sänkts en våning i förhållande till utställningsförslag (1), vilket minskar påverkan på landskapsbilden i förhållande till utställningsförslag (1).

Trots de förändringar som gjorts i utställningsförslag (2) bedöms den sammantagna effekten av planförslaget innebära en avsevärd påverkan på riksintresset, då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergsslutningar tas i anspråk för en omfattande och till delar storskalig bebyggelse.

En utvidgning av hamnverksamheten inklusive komplementbyggnader på kajen, bedöms inte påverka landskapet i någon större omfattning.



Föreslagen bebyggelse i förhållande till befintliga cisterner och fundament.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****Naturmiljö****Bedömningsgrunder*****Riksintresse kust och skärgård***

**Regionala miljömål.** Förstärkt biologisk mångfald

**Kommunala mål – Översiktsplanen 2002**

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

**Nuläge**

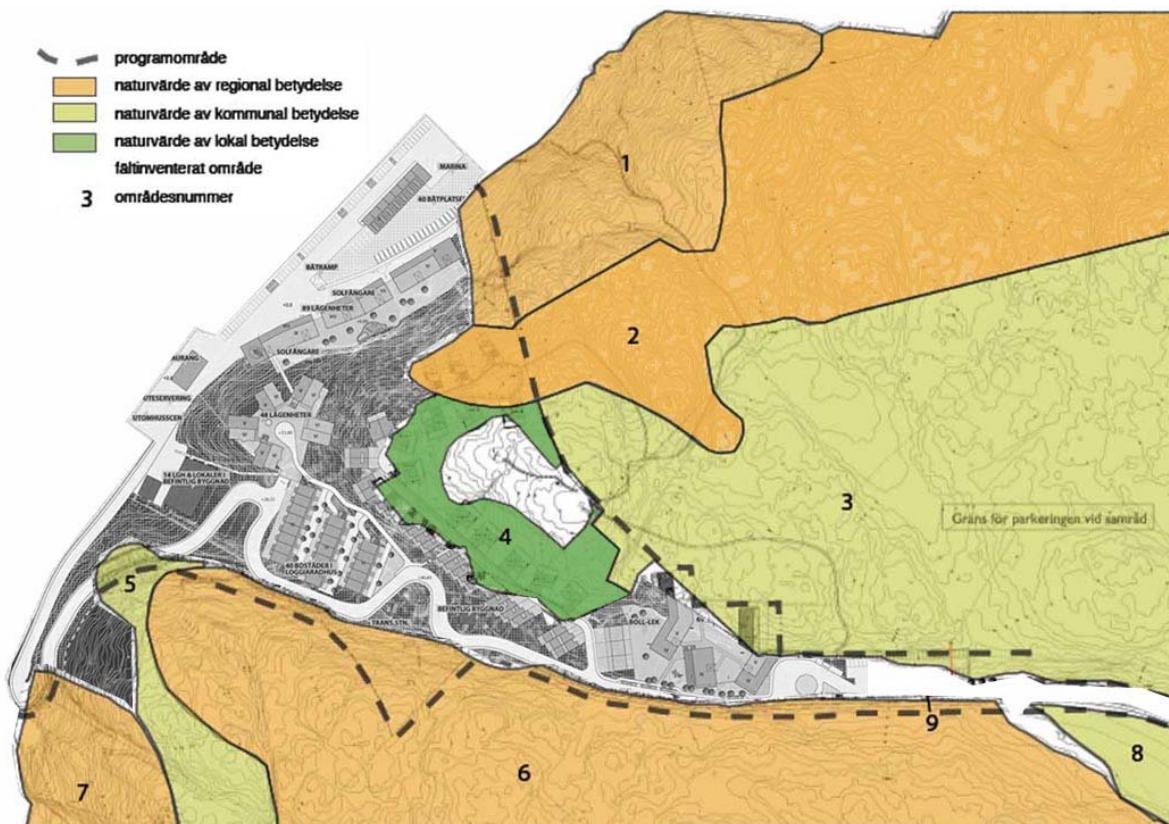
Plandområdet ingår i en i ”Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen” - RUFS 2001, utpekad ”grön kil”. I den s.k. Nacka-Värmdö kilen utgör Skarpnässområdet med Telegrafberget ett s.k. kilområde – kilarna binder samman värdekärnorna i kilen. Gammal barrskog, bl.a. hällmarkstallskogar, utgör en väsentlig del av grönkilens värden för den biologiska mångfalden. Mogen och gammal hällmarkstallskog finns också väl representerad i Nacka kommun, såväl på Boo-halvön som i andra kommundelar. Sannolikt förekommer väl utvecklade spridningssamband för arter mellan de värdefulla barrskogsbestånden, vilket skapar förutsättningar att bevara populationer av skyddsvärda arter på lång sikt inom dessa bestånd. Flera av de gamla bestånden av barrskog har av Skogsstyrelsen identifierats som Nyckelbiotoper.

Naturen inom plandområdet präglas starkt av de karga hällmarkerna, där hällmarkstallskog dominar. De brantaste bergpartierna och bergkullarnas toppar är jordtäcket mycket tunt eller helt borta och här är står träden mycket glest. Sydvända bergpartier har en solälskande klippvegetation med t.ex. tulkört.

Söder om plandområdet domineras även här hällmarkstallskogen, men mot kusten finns dalgångar med stort inslag av lövträd, bl.a. senvuxen ek. Här finns också en nyckelbiotop identifierad. Norr om området finns stora områden med hällmarkstallskog, däribland två barrskogsdominerade nyckelbiotoper.

Plandområdets träd är i stor utsträckning yngre än de i den omgivande hällmarkstallskogen. Tydligen har träden någon gång avverkats inom verksamhetsområdet (kanske av brandsäkerhetsskäl). Gamla tallar är sällsynta, men ett antal mogna tallar och torrakor av mogna eller gamla träd står dock spridda inom en del av plandområdet.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Naturvärden enligt Ekologigruppen AB (på förslag i utställning 2)

”Vattenområdet bedöms som mycket artfattigt. Svallzonen längs kaj, pir och vägbank är bevuxen med grönslick, (*Cladophora glomerata*), respektive trådslick (*Pylaiella littoralis*, *Phaeophyse*). Snäckor (*Gastropoda*) finns på kajkanten och bergbrant under vattenlinjen. Ovan svallzonen saknas påväxt av alger. I marinan finns lösa rester av kärlväxten nate (*Potamogeton spp.*).

Områdets geomorfologi/topografi och vattenmiljö präglas av ett öst-västligt strykande förkastningssystem med stupande förkastningsbrant i vattenlinjen. Det fasta klyftet är så brant ( $70^{\circ}$ - $80^{\circ}$ ) att endast ringa mängd lösa avlagringar (sediment) förblir kvar på förkastningsytan beläget på ca 50 meters djup. Tidigare utförda bottenarteringar har visat att syrefattiga och sulfidrika förhållanden präglar bentalen i Halvkakssundet. Övergången oxi-anoxi återfanns på ett vattendjup av ca 20 m i området, d v s högt ovan sundets centralt belägna djupa ( $>50$  m) partier. Bottenförhållandena medför att inga eukaryota livsformer koloniserar områdets mjuka bottnar.” (Yttrande angående vattenmiljön vid Telegrafberget, Nacka kommun, fil. dr. Sven Blomquist, Stockholms universitet, 2007-05-10.)

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****Värdefull natur**

- Barrskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Sumpskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Ädellövskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Trädviellövskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Naturbevarade marker med höga naturvärden, klass 1-3
- Övriga marker med höga naturvärden, klass 1-3
- Naturreservat
- Vattmarker

**Underlagskarta**

- Bebyggelse
- Vägar
- Vatten
- Öppen mark
- Parkmark
- Genomfartsled
- Skogsmark



Områden med höga helhetsvärden – natur. Utdrag ur rapporten ”Förslag till grönprogram” Nacka kommun 2010.

Området Nyckelviken - Skarpnäs har enligt rapporten ”Förslag till grönplan 2010” ”en viktig funktion som värdekärna i Stockholms gröna kilar och utgör därmed en viktig spridningsväg för arter inom kommunen, så väl västerut som öster om Nacka kommun. Nyckelvikens höga naturvärden består främst av ädellövskog där ek är det dominerande trädslaget, och är kommunens nu enda kända klass 1-objekt. Ekarna är grova med en rik förekomst av arter.”

## MILJÖKONSEVENSER

### Nollalternativ

Då i stort sett hela planområdet omfattas av strandskydd, bedöms nollalternativet innehåra en fri utveckling av biotoperna inom planområdet. Det finns goda förutsättningar för att de biologiska värden av regionalt- (nyckelbiotopsklass) som lokalt naturvärde som finns inom och i direkt angränsande områden på lång sikt kan sprida sig in i delar av planområdet.

### Planförslag

Endast begränsade delar av utbyggnaden (främst flerbostadshusen i östra delen av området,) kommer att ske på förhållandevis opåverkad naturmark. Förslagets bebyggelse/anläggningar berör del av område 7 (se karta på föregående sida), som av Skogsstyrelsen klassats som nyckelbiotop. Område 7 påverkas endast marginellt i form av justering av väg.

Delar av område 3 och 5 som av Ekologigruppen klassats som område med kommunalt naturvärde, påverkas av bebyggelse/anläggningar. Område 5 påverkas endast i begränsad

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

omfattning av ändrad vägsträckning. Intentionen i förslaget är att försöka anpassa bebyggelsen efter befintlig vegetation, samt genom planbestämmelse säkerställa vissa värdefulla träd.

Utställningsförslag (2) innebär att förutsättningarna för naturvården tydligt förbättrats i förhållande till Utställningsförslag (1), då det blivande naturreservatet Skarpnäs, i förhållande till det tidigare remitterade reservatsförslaget, kan utvidgas med för naturvården intressanta områden.

Planförslaget innebär att den gröna kilen ”Nacka – Värmdö” blir något smalare än i nollalternativet. Den kommer dock att uppgå till minst 500 m, vilket Regionplane- och trafikkontoret bedömt vara en minimibredd inom de gröna kilarna (”Grönstruktur och landskap i regional utvecklingsplanering” utgiven 2008 av Regionplane- och trafikkontoret.)

### **Behov av åtgärder eller anpassning**

Alla åtgärder inom område med förhållandevärs opåverkad naturmark måste utföras med största försiktighet och inmätning av alla träd med en stamdiameter om minst 15 cm i brösthöjd bör göras inom område som kan komma att beröras av exploatering (vissa inmätningar är redan utförda). Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Ev. avskärande sprängningar/dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Vegetationszonerna i anslutning till omgivande vägar, bör skyddas och gynnas vid utbyggnaden. En annan åtgärd och anpassning är att de träd som fälls samt befintliga torrakor och lågor (dvs. redan döda träd) kan läggas i en ”vedkyrkogård” inne i ett framtida naturreservat i anslutning till exploateringen.

En kanalisering av besökarna till området kan minska riskerna för slitage på de känsliga hällmarkerna.

### **Mark och vatten**

#### **Bedömningsgrunder**

God ekologisk status 2021

God kemisk ytvattenstatus 2015

**Regionala miljömål** Förorenade markområden som innebär akuta risker ska vara åtgärdade senast 2010.

#### **Identifiera värdefulla natur- och kulturvärden**

##### **Naturvårdsverkets generella riktvärden**

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändning:

- Känslig markanvändning (KM) avseende bostäder, daghem, odling, djurhållning, parkmark, grönområden, naturmark, skog och grundvattenuttag.
- Mindre känslig markanvändning (MKM) avseende kontor, industrimark, gator och vägar.

#### **Nuläge**

En miljöteknisk markundersökning har utförts av IVL Svenska Miljöinstitutet AB. Syftet med undersökningen var att ge en samlad bedömning av föroreningssituationen inom området.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Undersökningen omfattade mark och vatten inom området, dock inte sediment. Inom området har tidigare förekommit hantering av oljeprodukter samt uppställning av småbåtar. Totalt togs 8 provpunkter i jord och sex vattenprover. Proverna har analyserats på kolväten och tungmetaller. Provtagning har visat att spill av petroleumprodukter har förekommit på området, men att mycket lite föroringar finns kvar i marken. Samtliga prover underskridr riktvärden för känslig markanvändning, utom vid en provtagningspunkt vid de övre cisternerna där olja har påfunnits. Förhöjda halter av koppar, nickel, bly och zink kan spåras på kajen.

Perkolation till grundvatten bedöms som i det närmaste obefintlig eftersom landområdet domineras av branta bergslutningar, kalt berg samt ytor med tunna jordlager vilket innebär att ytavrinningen är effektiv. Ett vattenprov från bergrummet indikerar låg halt av organiska ämnen. I vattenområdet finns inga lösa sediment och därmed heller inga nedbäddade föroringar.

Vattenkvaliteten i Saltsjön vid norra kusten i Nacka förbättras sakta, men innehåller fortfarande mycket höga halter av både näringssämnen och miljögifter. Kustvattnet tar emot renat avloppsvatten från bl.a. Henriksdal och Käppala som ligger i näromgivningen. Vidare påverkas vattenkvaliteten av intensiv båttrafik, dagvattenutsläpp och av historiska utsläpp från industrier mm. Inga kommunala bad återfinns i inre delarna av Stockholms inlopp.

Planområdet avrinner mot Saltsjön, enligt vattenmyndigheten benämns vattenområdet, vattenförekomst Askrikefjärden. Fjärdens nuvarande status är otillfredsställande med avseende på ekologisk status. Den kemiska statusen är god.

**MILJÖKONSEKVENSER****Nollalternativ**

Nollalternativet innebär att ingen marksanering kommer att genomföras, troligen kommer kända föroringar finns kvar inom området och eventuellt spridas. Kajområdet kommer sannolikt även fortsättningsvis att utnyttjas för vinterförvaring av båtar, risk finns att spill av bottenfärger och dylikt kommer att förekomma.

**Planförslag**

Markområdet kommer att saneras i samråd med tillsynsmyndigheten med utgångspunkt från naturvårdsverkets riktlinjer. Risken för urlakning av föroringar kommer därmed att minska eller undanröras.

Befintlig småbåtshamn utökas till ca 40 båtplatser.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske – om möjligt, förutsättningarna är mycket begränsande – innan avledning sker till Saltsjön. Dagvatten från parkeringsytan med fler än 20 p-platser ska renas före utsläpp till recipienten. Möjligheterna att ytterligare rena dagvattnet kommer att studeras till genomförandet. Askrikefjärden har problem med övergödning, Det är mycket svårt att genomföra exploatering av delvis nya områden utan att öka belastningen på nedströms liggande vattenområden. Trots rening av dagvattnet bedöms genomförande av planen att belastningen av näringssämnen från området ökar något men i förhållande till vattenförekomstens avrinningsområde är detta försumbart.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Markföroreningar kommer att åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark tillgodoses. **Behov av åtgärder eller anpassning**

Vid kommande markarbeten ska man vara observant på lukt. Petroleumprodukter kan finnas inom begränsade områden såsom i fickor i berggrunden. När cisterner tas ned bör de frilagda ytorna undersökas för att klargöra omfattningen av eventuell spridning av petroleumprodukt. Nya markprovtagningar bör genomföras när rivningen av garaget i Telegrafbergets sydöstra del har genomförts.

Vid upptag av båtar för vinterförvaring ska avspolning ske över spolplattor. Vid förvaring av båtar inomhus ska golvbrunnar avledas till spillvattennätet efter renig.

### Buller

När man talar om buller används ofta begreppen ekvivalent ljudnivå, som är den genomsnittliga ljudnivån under ett dygn och maximal ljudnivå, som är den högsta ljudnivån under en viss period. En förändring av ljudnivån med 2-3 dB(A) är knapp hörbar, medan en förändring med 8-10 dB(A) upplevs som en fördubbling/halvering av ljudet.

Trafikbuller upplevs ofta som det största lokala miljöproblemet i tätorter. År 2003 utsattes drygt 2 miljoner personer i Sverige för buller högre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid sin bostad. Enligt Socialstyrelsen ger samhällsbuller upphov till olika typer av störningar och besvärsreaktioner. De vanligaste effekterna är samtalsstörning, sömnstörningar och effekter på vila och avkoppling. Bullret ger upphov till psykologiska och fysiologiska stressrelaterade symptom och påverkar därmed det allmänna välbefinnandet. Senare års forskning tyder även på att risken för hjärt- och kärlsjukdomar kan öka vid höga bullernivåer orsakade av flyg- och vägtrafik.

### Bedömningsgrunder

#### **Buller vid nybyggnad**

Riktvärden för trafikbuller återfinns hos ett flertal myndigheter, bl.a. hos Riksdagen, Boverket, Stockholms län och Stockholms stad.

1997 fastställdes Riksdagen riktvärden för trafikbuller (proposition 1996/97:53 "Infrastrukturinriktning för framtida transporter"). Dessa riktvärden finns även med i kommunens översiktsplan.

*"Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur: 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,  
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,  
55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),  
70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad."*

### Nuläge

Området utsätts för buller huvudsakligen från båttrafik. Båttrafiken i farleden ger upphov till buller som är av en temporär natur, till skillnad mot vägtrafikbuller. En mätning av det lågfrekventa bullret från fartygspassage har gjorts vid Kvarnholmen där farleden är betydligt

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

smalare än vid Telegrafberget. Vid fartygspassage har 50-55 dBA och 68-73 dBC uppmäts vid kajen. Bakgrundsnivån uppmättes vid mättillfället till 43 dBA samt 62 dBC.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Nollalternativ

Området kommer att exponeras för mer buller på sikt då båttrafik, både fritidsbåtar och färjetrafiken förväntas öka utanför området.

### Planförslag

Telegrafberget vetter oskyddat mot farleden i Halvkakssundet där en stor mängd båtar och fartyg passerar. Ljudet transporteras effektivt över vattenytan, varför det är viktigt att tekniskt förebygga bullerstörningar genom byggnadernas placering och utformning.. Biltrafik inom området bedöms inte orsaka några bullerproblem.

En genomgång av ljudfrågor har utförts för Finnbona Pirar som har likartat läge som Telegrafberget. Den dygnsekvivalenta bullernivån på grund av fartygstrafik är ca 45 dB(A). Biltrafiken är begränsad inom området och bedöms inte medföra att ljudnivån överstiger 55dB(A) vid husfasaderna.

De riktvärden som anges i Infrastrukturpropositionen och kommunens översiktsplan kommer därmed att klaras.

### Behov av åtgärder eller anpassning

För att erhålla en bra inomhusnivå, ljudklass B, avseende de högsta trafikbullernivåerna inomhus rekommenderas att fönster får en ljudisolering med lägst  $R_w = 43$  dB samt uteluftdon en ljudisolering med lägst  $R_w = 48$  dB. Om detta genomförs får man inomhus lägre bullernivåer än vad som anges i Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov. Detta gäller för hus som vetter mot farleden eller mot busshållplatsen.

## Luft

Många luftföroreningar, bl.a. kvävedioxid och partiklar, orsakar hälsoeffekter i form av luftvägsbesvär, allergiska besvär och även lungcancer. Redan låga halter av luftföreningar kan påverka luftvägarnas slemhinnor. Stoft och partiklar leder även till nedsmutsning.

### Bedömningsgrunder

**Nationella miljömål:** Frisk luft

**Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken**

Miljökvalitetsnormer är bindande nationella föreskrifter vilka ska speglar den lägsta godtagbara luftkvaliteten som människa och miljö tål enligt befintligt vetenskapligt underlag. För närvarande finns miljökvalitetsnormer gällande utomhusluft för kvävedioxid, partiklar (PM10), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid och bly. Enligt plan- och bygglagen får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds. I trafikmiljö är framför allt kvävedioxid och partiklar relevanta att undersöka. För partiklar och kvävedioxid är dygnsmedelvärdet det dimensionerande värdet och i redovisningen nedan är det alltid detta värde som åsyftas.

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

**Kvädedioxid**

Efter den 31 december 2005 får:

- timmedelvärde för kvädedioxid inte överskrida  $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$  luft mer än 175 timmar per år.
- dygnsmedelvärde för kvädedioxid inte överskrida  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$  luft mer än 7 dygn per år (98-percentil).
- årsmedelvärde för kvädedioxid inte överskrida  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  luft.

**Partiklar, PM10**

PM10 kallas partiklar med en diameter upp till  $10 \mu\text{m}$ . Efter den 31 december 2004 får sådana partiklar inte förekomma i utomhusluft med mer än:

- i genomsnitt  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  luft under ett dygn (dygnsmedelvärde). Värdet får överskridas högst 35 gånger per kalenderår (90-percentil).
- i genomsnitt  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  luft under ett kalenderår (årsmedelvärde).

**Nuläge****Kvädedioxider**

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund beräkningar uppgår kvädedioxidhalterna för åttonde värsta dygnet till  $12-24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

**Partiklar, PM 10**

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund beräkningar uppgår partikelhalten för det 36:e värsta dygnet till  $27-39 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

## MILJÖKONSEVENSER

**Nollalternativ**

År 2020 förväntas kvädedioxidhalterna ha minskat ytterligare. Partikelhalten bedöms vara oförändrad.

**Planförslag**

Enligt SL:s yttrande innebär planförslaget att SL kommer att kunna erbjuda 30 minuters trafik i rusningstrafik. Resande med bil kommer bli relativt stort. Halterna av kvädedioxid bedöms på grund av bra utvädring i området ändå bli ungefär som i dagsläget. Partikelhalten bedöms vara oförändrad.

Samtliga miljökvalitetsnormerna för luft bedöms underskridas inom planområdet.

**Behov av åtgärder eller anpassning**

Området ligger relativt isolerat från service såsom affärer, skolor etc. varför det kan vara lockande/nödvändigt att ta bilen. Vid infarten till Stockholm finns risk för att miljökvalitetsnormerna överskrids. För att begränsa användandet av bil bör infartsparkeringar i centrala lägen förbättras.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****Trygghet, hälsa och säkerhet****Bedömningsgrunder****Riksintresse farled****Kommunala 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.

**Nuläge**

Området upplevs med största sannolikhet som såväl otryggt som osäkert av många. Som tidigare beskrivits, så beror känslan av otrygghet bl.a. på att området endast inrymmer ett fåtal bostäder och därmed saknar tillsyn dygnet runt, vidare kan de rostiga cisternerna, rörsystemen, båtuppläggningen samt den ogästvänliga terrängen bidra till denna känsla.

Inom området närmast farleden finns idag en småbåtshamn samt ett kajplan. I anslutning till kajplanet finns en byggnad som används för kontor och en restaurang.

”Alla större fartyg som trafikerar Stockholms hamn från Östersjön passerar Halvkakssundet. I sydvästra delen av sundet delas trafiken upp i olika flöden till hamnarna i Värtan respektive hamnarna vid Stadsgården och Skeppsbron.

De största fartygen är normalt Finlandsfärjorna som också numerärt utgör en dominerande del av trafiken. Under sommarhalvåret tillkommer även större kryssningsfartyg med längder omkring 265 m och ett djupgående av drygt 8-8,5 m

Halvkakssundet är, vid Telegrafberget, ca 500 m brett och avståndet mellan farledens mittlinje och kajanläggningen är ca 250 m. Vattendjupet är omkring 50 m i Halvkakssundet och djupet medger även att stora fartyg på väg ut från Stockholm kan passera Telegrafbergets kajanläggningar på ca 100 m avstånd. Den vita fyrsektorn från Kungshamn fyr ligger enligt sjökortet ca 60 m utanför Telegrafbergets nuvarande kaj.

Fartbegränsningar regleras i Länsstyrelsens föreskrifter om sjötrafik mm (01FS 2001:138). Den yttre delen av Sandhamnsleden tillåter högst 12 knop medan 8 knop gäller vid Oxdjupet och vid Langnögrund-Bergholmen-Kungarna. I Halvkakssundet mellan Blockhusuddens fyr Höggarnsfjärden får skepp (fartyg större än 12 m längd och 4 m bredd) framföras i högst 12 knop. Inom Stockholms hamnområde väst Blockhusudden gäller generellt högst 7 knop, medan fartyg med bruttodräktighet under 400 får framföras i högst 12 knop”( SSPA Sweden AB).

**MILJÖKONSEKVENSER****Nollalternativ**

Ingen förändring vad avser kajplan, småbåtshamn eller nya byggnader på kajplanet i förhållande till dagsläget.

”Hamnens prognosar för långsiktig framtida trafikutveckling är osäkra, men en indikation kan ges av att man för verksamhetsprövningen enligt miljöbalken avser söka för en verksamhet där antalet anlöp till de tillståndspliktiga kajerna i Stadsgården - Skeppsbron, Värtan –

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Frihamnen, Loudden, Södra Hammarbyhamnen samt Nybrokajen, kan öka från totalt ca 4 855 år 2003 till ca 8 500 år 2020” (SSPA Sweden AB).

**Planförslaget**

Många hälsofrågor blir belysta under andra rubriker såsom, buller, luft och rörligt friluftsliv och rekreation. Planförslaget konsekvenser på hälsan går därmed att återfinna under dessa rubriker i dokumentet.

Planförslaget innehåller en ökad trygghet då Skarpövägen rustas upp med ökad trafiksäkerhet och belysning. Fler boende samt verksamheter på kajen innehåller också ökad trygghet.

De hus som byggs vid vattnet är 6-9 våningar högt och i bottenvåningen mot vattnet kommer parkering och verksamheter anordnas.. Utredningar kring bilrelaterade brott visar entydigt att parkeringar är de platser som mest drabbas av stöld av, ur och från bil. Forskning visar också att brott tenderar att fortplanta sig upp i byggnaden om man inte vidtar relevanta åtgärder mot det.

Avgränsningen mellan den passage som skall byggas med en bro och en hiss mellan bostadsområdet vid vattnet och det som ligger ovanför är också viktig. Man måste även här kunna försäkra sig om att endast behöriga kan passera. Detta område är annars relativt skyddat för insyn och ger stora möjligheter för obehöriga att ta sig in i byggnaden.

Parkeringen som planeras före det att man kommer in i bostadsområdet, norr om vägen, kräver ett antal förebyggande insatser för att bli trygg och säker. Den ligger i förslaget helt skyddad från insyn från boende.

En studie har tagits fram för att belysa riskerna för fartygs påsegling av hus som planeras uppföras vid Telegrafberget. ( SSPA 2007 Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget, komplettering 2009 samt 2010). Ett antal tänkbara påseglingsscenarier har identifierats och sannolikheter för och konsekvenser av påsegling har analyserats bl a med hjälp av simuleringar av fartygsmanövrar och påseglingsförflopp.

Färjetrafiken dominerar trafikbilden i Halvkakssundet och ett fartyg motsvarande en av de största färjorna har valts som dimensionerande fartyg för beräkningarna. Sannolikheten för att tekniska fel eller mänskliga misstag skall leda till påsegling av de planerade anläggningarna vid Telegrafberget är mycket små. Sannolikhet för påsegling pga tekniska fel i fartygs roder har uppskattats kvantitativt.

För de flesta analyserade påseglingsscenarierna skyddas bostadskropparna från kontakt med påseglande fartyg genom en sprängstenskaj som ligger framför husen. För ett av de tre planerade husen kan dock fartyg med stävöverhang och storlek enligt det dimensionerande fartyget medföra att kontakt och inträngningsskador kan uppstå vid en vinkelrät påsegling mot kajen närmast huset. Den sammanvägda risknivån av sannolikhet för påsegling med kontakt och inträngningsskador och dess konsekvenser bedöms dock ändå vara låg och indikerar inga omedelbara behov av riskreducerande åtgärder.

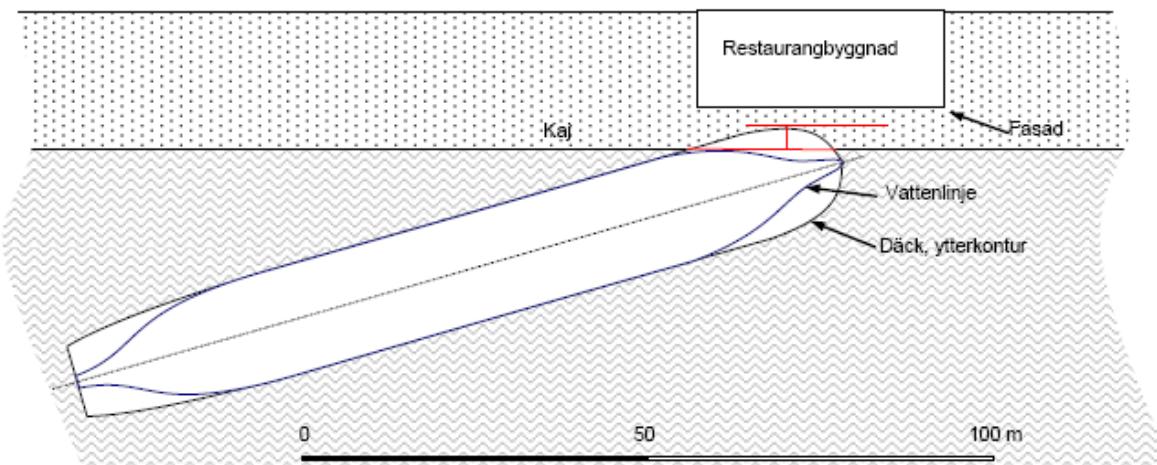
Till utställning nr 2 har dels studier utförts för att kontrollera pirens mäktighet dels har planförslaget omarbetsats med avseende på restaurangens placering.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Resultat från provborrningar visar att piren består av sprängstensmaterial utan försvagande fickor av sediment. ( ELUs PM Geoteknik Utredning av geotekniska förhållanden vid kustlinje samt sträckning av ny vägbank 2009-04-03,rev. 2010-05-07).

Restaurangen föreslås i det nu utställda planförslaget placeras 5 meter innanför kajkantens ytterkant. Jämfört med det tidigare utställda planförslag då restaurangbyggnaden ”hängde” ut 5 meter över kajen, innebär nuvarande planförslag att restaurangen har skjutits in 10 meter i förhållande till farleden.

Restaurangens placering innebär att ett eventuellt påseglande fartyg kan glida utmed kajen utan att bromsas upp av restaurangbyggnaden, Placeringen innebär även att eventuella skador orsakade av fartygens stävöverhang förhindras., se fig. samt att den 5 meter breda kajkonstruktion mellan restaurangen och kajkanten kommer att ta upp krafter från en eventuell påsegling.



Med den föreslagna indragningen av restaurang fasaden och med lämplig utformning av kajen bedöms konsekvenserna av en påsegling bli begränsad och därmed ge en tolerabel risknivå för personer som vistas i restaurangen.

### **Behov av åtgärder eller anpassning**

Med sin branta topografi och läge vid Saltsjön finns risker för såväl fall- som drunkningsolyckor. För att minska olycksriskerna bör branter stängslas samt livräddningsutrustning, stegar m.m. sättas upp på kajer och bryggor.

”Den genomförda riskanalysen indikerar inga alarmerande risknivåer eller omedelbara behov av riskreducerande åtgärder. Det kan dock noteras att risknivån mellan de tre byggnaderna som skall inrymma bostäder skiljer sig åt. Beräkningarna visar att det väsentligen är det sydvästligaste huset som exponeras för påseglingsrisker som kan medföra skador på hus och boende. Detta beror på att det aktuella huset ligger närmare den skyddande kajslänten än de andra.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Ett möjligt sätt att minska riskexponeringen för det aktuella huset och därmed för hela anläggningen skulle kunna vara att bredda eller på annat sätt förstärka den skyddande kajen framför byggnaden. Enligt dagens situationsplan finns en liten kilformad inbuktning av kajslänten närmast byggnadens västra hörn, vilken teoretiskt sätt utgör den svagaste länken för kajens påseglingsskyddande funktion. En utfyllnad av denna kil och en eventuell breddning/förstärkning av kajen parallellt med byggnadens fasad skulle förutom förstärkt påseglingsskydd även medge en något bredare infart till ytan framför byggnaderna.

Eftersom det är en relativt liten del av kajens utformning och bredd som innebär att ett av husen exponeras för en högre risknivå än övriga hus, kan det dock vara värtyt att överväga förutsättningar för förstärkning eller modifiering av det aktuella kajpartiet och dess påseglingsskyddande egenskaper.” (Bedömning i rapporten Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget – Riskanalys med simulering, SSPA 2007).

## Klimat

### **Bedömningsgrunder**

*Boverket* rekommenderar att fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning. Uteplatser och lekplatser ska vara solbelysta fem timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning.

### **Nuläge**

Hamnen ligger öppen för vindar från 180°-sektorn SW-W-NW-N-NE. De vanligaste vindarna under hela året och även de kraftigaste vindarna, kommer från väster. Vinden får fritt spelrum flera km i denna riktning över Lilla Värtan och kan få bra fart innan den träffar hamnen. Det är också vanligt med kraftiga vindar från sydost – syd. Vid dessa vindriktningar är dock hamnen väl skyddad. (enligt SMHI)

Det sjönära läget gör att klimatet har mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt.

Den norra delen av planområdet utgöres av en kraftig norrslutning med skuggigt läge. I den södra delen av planområdet är terrängen flackare och här är klimatförutsättningarna mycket gynnsammare än den norra delen.

Befintlig vegetation har stor betydelse för att dämpa vinden. Ny vegetation kan ha svårigheter att etablera sig i skuggiga och vindpåverkade lägen.

## MILJÖKONSEVENSER

### **Nollalternativ**

Inga större förändringar av lokalklimatet förväntas i nollalternativet, då i stort sett hela området omfattas av strandskydd – vilket innebär att några större byggnader etc som kan påverka lokalklimatet, ej förväntas kunna uppföras. Klimatet kan lokalt påverkas av hur vegetationen utvecklas.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****Planförslag**

Bebyggnelse som ligger i dalgången ligger väl skyddad för vinden. Den omgivande topografin och skogen ger ett gott skydd. Vid regn rinner vatnet ner från höjderna och ansamlas i den lägre terrängen. Vid snöfall, som ofta förekommer vid nordlig vind, finns risk att snön samlas i dalgången i lä bakom höjderna i norr.

”De norra husen som ligger på höjden är utsatta för vindar från vattnet. Vindhastigheten ökar av två orsaker på höjden jämfört med plan mark: (1) När det blåser västerifrån från vattnet tvingas luften att stiga upp över höjderna. Luftströmmen konvergerar (strålar samman) med luft från högre nivåer och ökar därför. (2) Vindhastigheten ökar med höjden över havet eftersom friktionen mot marken får mindre inflytande ju högre upp man kommer. Vid vindar från väst, nordväst och nord kan det ta i och blåsa rejält mellan husen och vid husknutarna. Det är en fördel om vegetation kan behållas som skyddar området från vind från vattnet. Självklart kommer dock vindskyddet i konflikt med utsikten men under stormar behövs vindskyddet”.(bedömning enligt SMHI)

Som en gardering inför framtida ev. följer av klimatförändringar, har kajplanet samt väg ner till kajplanet åsatts en plus höjd på 2 m över medelvattenståndet, detta för att minska risken för översvämning av kajen.

Solförhållandena är mycket goda inom de övre delarna av planområdet. Även kajområdet är till stora delar solbelyst under de ljusa årstiderna. Minst sol får kajen i anslutning till den föreslagna högre bebyggelsen på kajplanet.

Solstudier: Vårdagjämning 21/03 & Höstdagjämning 23/09

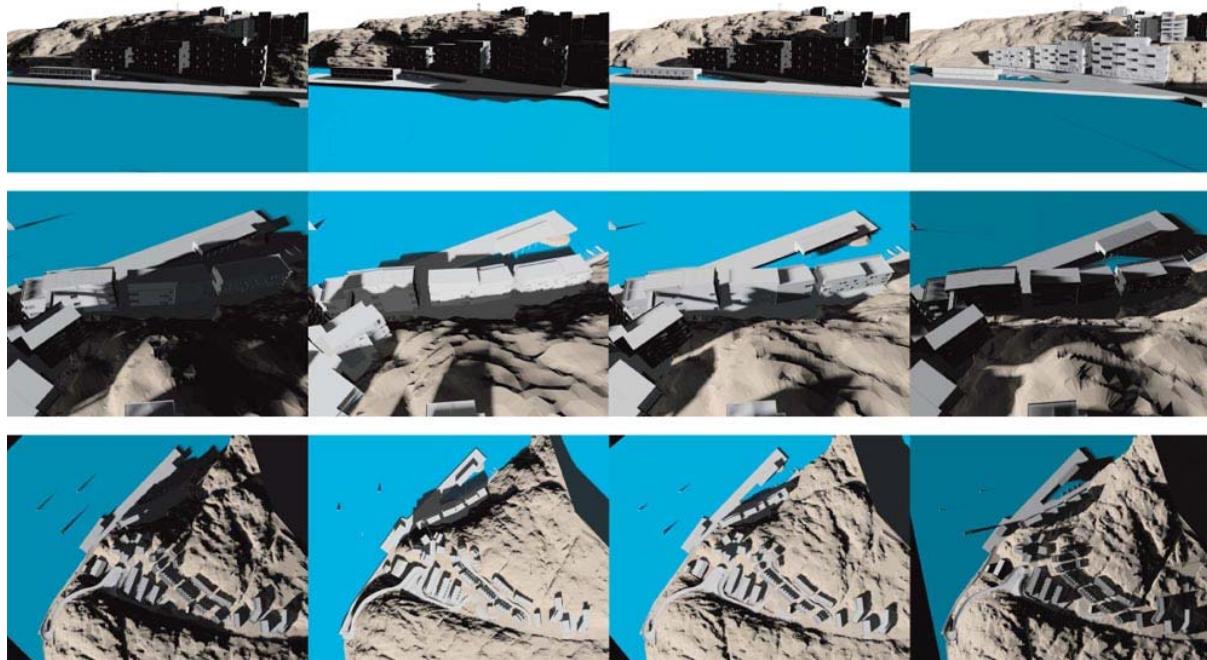
2010-08-31  
  
Almgren & Almgren  
arkitekter AB

kl.09.00

kl.12.00

kl.15.00

kl.17.00



Solstudie; vår- och höstdagjämning

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Solstudier: Midsommarafton 22/06

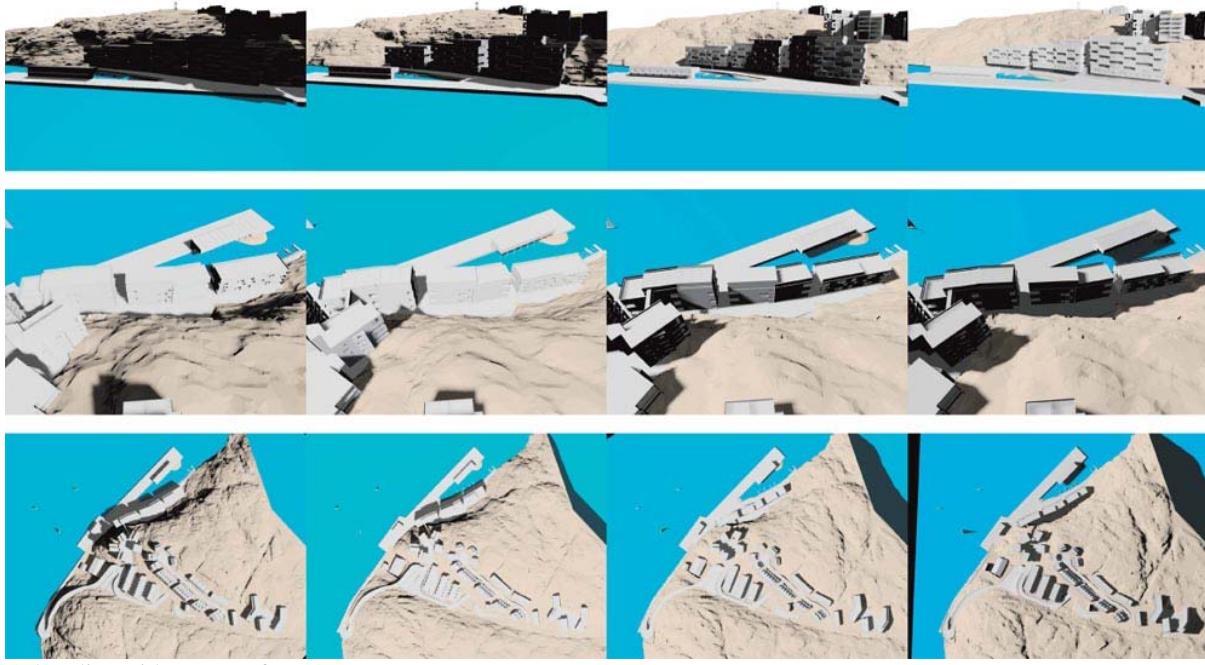


kl.09.00

kl.12.00

kl.15.00

kl.17.00



Solstudie; midsommarafton

**Behov av åtgärder eller anpassning**

På kajplanet bör stor omsorg läggas vid bostädernas utformning, så att så mycket som möjligt av det begränsade solljuset tas tillvara.

Vid lokalisering och utformning av tillkommande bebyggelse bör särskild hänsyn tas till det vindutsatta läget genom att placera hus så att lätytor skapas för skyddad utedränering samt med tanke på energiåtgång. För att dämpa blåsten bör så mycket vegetation som möjligt sparas. Befintlig vegetation kan av samma skäl kompletteras.

**Trafik****Bedömningsgrunder**

**Nationella miljömål:** Begränsad klimatpåverkan

**Regionala miljömål:** Minskade utsläpp av växthusgaser

**Nuläge**

Trafiken från och till Telegrafberget passerar genom Kummelbergets industriområde på Skarpövägen. Telegrafberget saknar idag kollektivtrafik. Buss 444 (Slussen – Orminge) trafikerar under vissa turer på vardagar till och från industriområdet.

**Värmdöleden**

Nacka kommun har bedömt att det inom fastställda detaljplaner och pågående eller kommande programarbeten planeras för ca 3000 nya lägenheter i Boo till och med år 2015.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Trafiksituacionen är redan i dag ansträngd och utredningar pågår för att studera hur framkomlighet och trafiksäkerhet kan förbättras på påfartsrampen till väg 222 och Skurubron.

Väg 222, Värmdöleden, är den centrala förbindelsen för trafiken mellan Nacka och Stockholm. Vägen trafikförsörjer stora delar av Stockholms mellersta skärgård och är klassad som primär länsväg.

Vägverket har genomfört en trafikanalys kring konsekvenser och effekter av en ny trafikplats vid Boovägen. Trafikplatsen finns upptagen i kommunens översiktsplan. Studien visar att Trafikplats Boo avlastar i en viss grad trafikplatserna i Orminge och Björknäs.

I gällande översiktsplan har väg 222 angetts med reservat för kompletterande bro över Skurusundet. Vägverkets förslag till förbättrad trafikkapacitet över Skurusundet förutsätter att nuvarande bro med Värmdövägen blir en del av det övergripande regionala vägnätet. Skurubron ingår dock inte i den regionala länspolitiken för investeringar i Stockholms län 2004-2015.

## **MILJÖKONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Nollalternativet innebär ingen förändring av trafiksituasjon eller -flöde. Barriäreffekt av Skarpövägen genom det planerade naturreservatet kvarstår.

### **Planförslag**

Trafikalstringen från planförslaget uppskattas till ca 1200 vid infarten till området(källa, trafikingenjör Nacka kommun). Enligt planförslaget ska Skarpövägen breddas och profiljusteras, i den mån terrängen tillåter. Vägen fram till planerad bussväntslinga ges den en körbanebredd på 7,0 m samt en gångbana med bredden 2,5 m. Den befintliga topografin och det faktum att vägen anläggs i eller på berg gör det omöjligt att erhålla acceptabla lutningar inom den befintliga vägens sträckning. För att skapa en längre sträcka att ta upp nivåskillnaden har två "chikaner" föreslagits. Vägens lutning är 10 % utom i chikanerna, där lutningen är mindre.

Det bedöms att planförslaget ger ett tillräckligt underlag för en busslinje till Telegrafberget. I samband med planläggningen planeras därför en busshållplats med väntslinga i områdets östra del. Bussväntslingans läge bestäms av vägens lutning. Om förslaget med färjetrafik/sjöbuss realiseras, finns möjligheter till infartsparkering och brygga i planförslaget.

### **Behov av åtgärder**

Korsningen Mensättravägen - Skarpövägen fungerar ej tillfredsställande i dag. Hög fart på Mensättravägen och relativt mycket trafik under morgon och kväll medför problem för den trafik som skall in på Mensättravägen från Skarpövägen eller ska in på Skarpövägen från Mensättravägen. Till detta kommer inslaget av tung trafik och busstrafik. Den tillkommande trafiken från planområdet gör att framkomligheten kommer att fungera ännu sämre. Därför ska åtgärder vidtas vid denna korsning för att förbättra framkomlighet och trafiksäkerheten i korsningen. Förslagsvis byggs den befintliga trevägskorsningen till en cirkulationsplats.

Vissa åtgärder ska genomföras för att höja trafiksäkerheten vid korsningen med Skarpövägen – Hasseluddsvägen. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska vitas även på Skarpövägen där det befintliga gångstråket som går genom naturmarken och korsar vägen.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

För att begränsa användandet av bil bör infartsparkeringar i centrala lägen förbättras.

## Rörligt friluftsliv och rekreation

### **Bedömningsgrunder**

#### **Riksintresse kust och skärgård**

**Nationella miljömål:** God bebyggd miljö

**Regionala miljömål** Bevara tysta områden, Naturupplevelser och friluftsliv,

**Boverket:** Vid planering av nya områden bör behovet av bostadsnära natur inom 300 meter från bostäder och skolor tillgodoses.

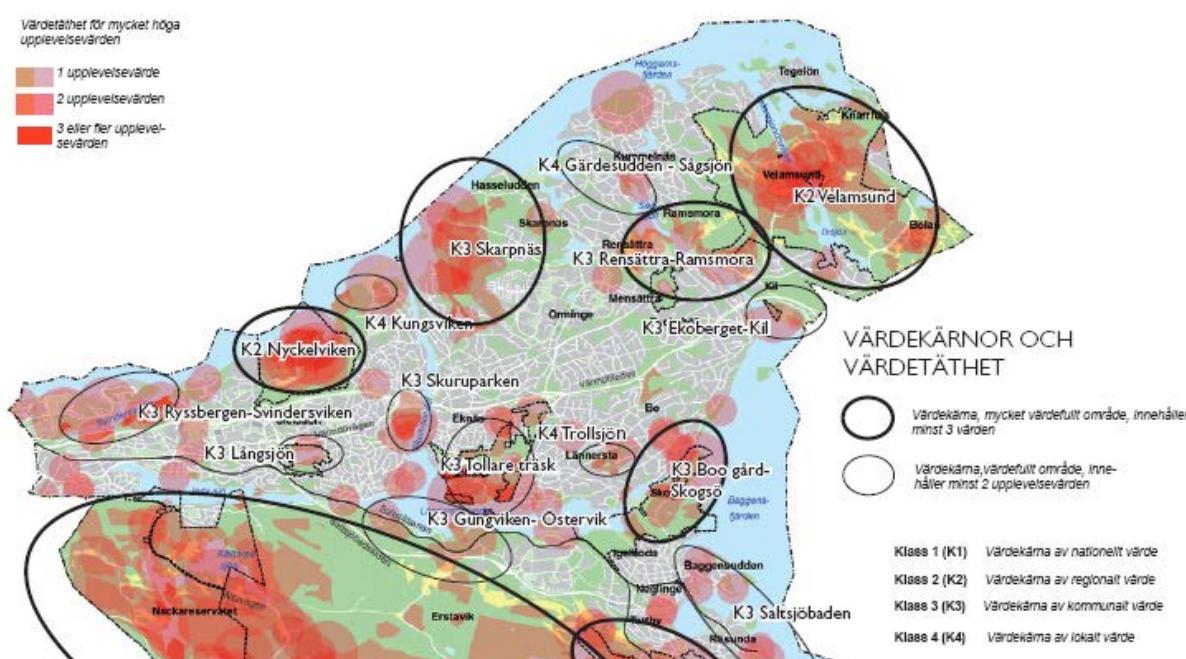
### **Kommunala mål – Översiktsplanen 2002**

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

### **Nuläge**

Telegrafberget är brant och otillgängligt såväl vid strandlinjen som högre upp. Användningen av planområdet för friluftsändamål bedöms idag vara begränsat. Förutom den bitvis svåra topografin är området till vissa delar idag instängslat. Staket och verksamhetsrester gör att tillträdesmöjligheterna upplevs begränsade. Flera utsiktspunkter på berget utgör potentiella målpunkter.

I hamnområdet är en målpunkt liksom småbåtshamnen som är centrum för en mindre båtverksamhet med uppläggning service m.m.



Rekreativ grönstruktur från "Förslag till grönprogram" Nacka kommun 2010.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Nackas grönområden har i rapporten ”Förslag till grönprogram 2010” utifrån rekreativa värden klassificerats i fyra klasser där klass 1 är de mest värdefulla. Här återfinns landskap och natur- och kulturmiljöer av högsta värde och som erbjuder unika och/eller många upplevelser. Dessa områden har oftast regionalt värde. För kommunen viktiga områden utgör klass 2 medan klass 3 avser alla lokalt mycket värdefulla områden. Här återfinns parker och bostadsnära skogar av karaktären vardagsnatur. Klass 4 är övriga grönytor av betydelse i stadsmiljön.

Skarpnäs, området där Telegrafberget ingår, har i rapporten klassats som värdekärna av kommunalt värde.

## **MILJÖKONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Nollalternativet bedöms inte innehåra några större förändringar jämfört med nuläget. Skaderisker i form av förfallna anläggningar får dock antas bli åtgärdade. Detta kan medföra bättre tillgänglighet – om rör och staket städas bort.

### **Planförslag**

Utställningsförslag (2) innebär sammantaget att förutsättningarna för det rörliga friluftslivet är gynnsamma, då tillgängligheten och säkerhet förbättras och det blivande naturreservatet Skarpnäs, i förhållande till det tidigare remitterade reservatsförslaget, kan utvidgas med för friluftslivet intressanta områden. Den allmänt tillgängliga ytan av naturmark inom strandskyddad zon kommer att minska något med den nya bebyggelsen men som kompensation kommer naturmarken att bli mer lättillgänglig. Naturområden med förutsättningar för rörligt friluftsliv berörs marginellt av den planerade bebyggelsen. Förslaget innebär att Telegrafberget blir mer tillgängligt för allmänheten. Ett nytt stigsystem kommer att utvecklas och ansluta till befintliga system, så att det bl.a. blir lättare för såväl allmänheten som nya boende i området att ta del av utsikten över Halvkakssundet och Lidingö. Allmänhetens tillgång till hamnområdet säkerställs genom en allmän gata längs stranden och en ny GC-väg som byggs längs Skarpvägen.

Hamnen med sina aktiviteter ges möjligheter att utvecklas till en stark målpunkt med bl.a. fler båtplatser och utökad båtservice.

För de boende i området anläggs närllek på strategiska platser – där terrängen så medger. För bostäderna på kajplanet, är dock möjligheterna till bostadsnära lekaktiviteter starkt begränsade. Topografin gör att det inte planeras någon större bollplan eller annan rekreationsanläggning inom planområdet. För mer anläggningsanknuten rekreation hänvisas till t.ex. Myrsjöskolan

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

## Hållbar utveckling

**Bedömningsgrunder**

**Nationella miljömål:** God bebyggd miljö

**Regionala miljömål:** I Stockholms län ska miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler minska och vara lägre år 2010 än år 1995.

**Nuläge**

Befintliga byggnader är omoderna och energikrävande.

## MILJÖKONSEVENSER

**Nollalternativ**

Nollalternativet bedöms inte innehåra några större förändringar jämfört med nuläget.

**Planförslag**

Ny bebyggelse placeras i stor utsträckning på tidigare ianspråktagen mark. Målet är att åstadkomma minimal total miljöbelastning med beaktande av återanvändning och återvinning. Dessutom är målet att undvika miljö- och hälsoskadliga ämnen i inbyggda material. Innehållet i dessa kommer att dokumenteras för att underlätta omhändertagande vid förvaltning och ombyggnad.

Planförslaget innehåller att bebyggelsen ska ha som mål att minimera energiförbrukningen. Detta åstadkommes genom ett bra klimatskal, sjövärmepump, solfångare och värmeväxling av spillvattnet. Den totala energiförbrukningen beräknas uppgå till 40 kWh/m<sup>2</sup> och år, inklusive solvärmepump. Byggnadernas energiförbrukning regleras med en planbestämmelse.

Exploatören bedömer även att det finns möjlighet att klara noll koldioxidutsläpp (från bostadsbebyggelsen) genom elförsörjning med kraft enbart från vind och vatten.

Planförslaget innehåller att möjligheter för många mötesplatser och allmänna stråk. Området kommer att bebyggas med flera olika boendeformer och kommunen ser över möjligheterna att skapa hyresrätter.

De boende kommer att få bra tillgång till rekreationsmöjligheter.

Antalet byggrätter är tillräckligt omfattande så att området kommer att få kollektivtrafik med buss. Målsättningen är att området även ska trafikförsörjas med båt.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**Utbyggnadsskedet****Bedömningsgrunder**

**Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser** (NFS 2004:15)

Naturvårdsverket har tagit fram nya allmänna råd med riktvärden för byggbuller. Dessa riktvärden är en vägledning för den bedömning av tillåtna bullernivåer som tillsynsmyndigheten gör för projektet, se tabell nedan.

Område	Helgfri mån-fre		Lör-, sön- och helgdag		Samtliga dagar	
	Dag 07-19	Kväll 19-22	Dag 07-19	Kväll 19-22	Natt 22-07	Natt 22-07
	L Aeq	L Aeq	L Aeq	L Aeq	L Aeq	L AFmax
<b>Bostäder för permanent boende och fritidshus</b>						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	70 dBA
Inomhus (bostadsrum)	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
<b>Vårdlokaler</b>						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	–
Inomhus	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
<b>Undervisningslokaler</b>						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	40 dBA	–	–	–	–	–
<b>Arbetslokaler för tyst verksamhet<sup>1)</sup></b>						
Utomhus (vid fasad)	70 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	45 dBA	–	–	–	–	–

Trafik inom byggplatsen bör bedömas som byggbuller. Buller från trafik till och från byggplatsen samt övrig allmän trafik på provisoriska vägar bedöms enligt riktvärdena som trafikbuller.

**Transporter till och från planområdet under byggskedet**

Uttransport av massor, material och avfall från planområdet under byggskedet bedöms till totalt 2900 transporter om lastbil med 10 tons lastkapacitet används. Merparten av transporterna kommer att ske i början av byggsamheten när schaktning och rivning pågår. Intransporterade massor och byggmaterial för planområdet bedöms till totalt 17 100 transporter om lastbilar med 10 tons används. Merparten av transporterna kommer att ske efter anläggningen av vägen och rivningen är utfört. Materialtransporter till kajanläggningen bedöms kunna utföras med båt. Utöver till och fråntransporter av massor, byggmaterial och avfall kommer persontransport av anläggnings- och byggarbetare.

---

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

---

**Sprängning**

Totalt beräknas det sprängas runt 15 500 kubikmeter fast bergmaterial. Samtliga sprängmassor antas kunna återanvändas inom planområdet. I ett senare skede görs en riskanalys inom ett så kallat riskavstånd från sprängningsplatsen.

## MILJÖKONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

**Skydd av träd**

Krav på skydd av träd och växtlighet skrivs in i projektets kontrollplanen som kommer att upprättas i ett senare skede. Träd och växter som ska bevaras ska stängslas in på ett lämpligt sätt för att minimera risken för skada under anläggnings- och driftskedet.

**Buller och störningar från byggverksamheten**

Under den första fasen av utbyggnaden kommer det inte att finnas boende i direkt närhet till området där bygg- och anläggningsarbeten pågår. Krav på minskning av buller och ev. arbetstidsbegränsningar förs in i kontrollplanen.

**Buller och störningar från fordon**

Transporter till och från planområdet kommer att ske på befintliga vägar som till stor del är skärmad från bostäder.

För att minska bullerstörningar från transporter till och från planområdet kan man välja tystare fordon och eller tidsbegränsa när transporterna kan genomföras.

Det totala antalet persontransporter per dag under byggskedet kommer sannolikt ligga under det beräknade antalet transporter som beräknas när området är fullt utbyggt. Persontransporter för byggarbetar kommer huvudsakligen vara på vardagar.

**Sprängningsarbeten**

Vid sprängning ska riskområdet för aktuell sprängning stängas av för obehöriga personer. Dammspridning ska minimeras exempelvis genom att borrkax samlas i påsar.

**Spredning av sediment från arbeten med kajanläggning**

För att minimera ev. spredning av sediment i vattnet vid arbeten med kaj, pir och vägbank ska läns med fiberduk till botten läggas utanför arbetsområdet. Miljödom ska sökas för arbetena i vatten.

**Säkerhet**

Planens genomförande innebär att ett stort antal tunga transporter sannolikt kommer att ske på Skarpövägen och passera Myrsjö skola. Vid skolan sker idag hämtning och lämning och trafiksituationen är vissa tider ansträngd. Trafiksäkerheten vid skolan bör studeras ytterligare för att de tunga transporterna förbi skolan inte ska orsaka några olyckstillbud.

Trafiksäkerheten ska säkerställas i samråd med kommunen..

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****SAMLAD BEDÖMNING - PLANENS GRAD AV MÅLUUPPFYLLELSE***Strandskydd*

Bebyggelsen planeras i huvudsak på mark som idag är ianspråktagen och därmed förenligt med strandskyddets syften.

*Kulturmiljö och landskapsbild*

Vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel bostadsangöring. Här krävs schakt, fyllning och höga stödmurar. De karakteristiska gamla stenterrasserna, som dock i begränsad omfattning kan uppfattas från farleden, måste rivas för att vägen skall kunna få sin nya sträckning.

Att ersätta befintliga cisterner med bostadshus bedöms inte påverka Telegrafbergets siluett på håll - i påtaglig omfattning. Påverkan kommer dock att bli tydligt kvällar och nätter, då de mörka cisternerna ersätts av upplysta byggnader och anläggningar.

*Mark och vattenföroringar*

Markföroringar kommer att åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark uppfylls.

*Buller*

Plandområdet klarar riksdagens riktvärden för trafikbuller som även Nacka kommun har som mål i översiktsplanen.

*Luft*

Luftkvaliteten i området kommer att klara samtliga miljökvalitetsnormer för luft när planen är genomförd.

*Trygghet, hälsa och säkerhet*

Planförslaget innebär en ökad trygghet då Skarpövägen rustas upp genom ökad trafiksäkerhet och belysning. Fler boende och verksamma på kajen innebär även ökad trygghet.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset farled negativt. Topografin i området och läget vid Saltsjön innebär utökad risk för fall och drunkningsolyckor.

Under utbyggnadsskedet kommer ett stort antal tunga transporter passera Myrsjöskolan.

*Naturmiljö*

Det nu utställda planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset "kust och skärgård".

*Klimat*

Större delen av plandområdet har goda solförhållanden. Delar av kajbebyggelsen (mot söder) ligger delvis i slagskugga. Lägenhetslösningar får i senare skede utformas så att Boverkets rekommendationer om solbelysta fönstertyper uppfylls.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING***Trafik*

Planområdet är relativt avskilt beläget. Detta kan medföra begränsad kollektivtrafikförsörjning med följen att fler utnyttjar bil. Antalet fordonsrörelser kommer att öka men sett i ett regionalt perspektiv är detta marginellt.

*Rörligt friluftsliv och rekreation*

Tystnaden (frånvaron av buller) i Stockholms gröna kilar, skall enligt de regionala miljömålen, upprätthålls i minst rådande omfattning. Den föreslagna utvecklingen av planområdet, som ligger i en grön kil, innebär ökad biltrafik, busstrafik samt båttrafik i anslutning till utbyggd småbåtshamn. Sammantaget innebär detta en ökad bullerstörning i "grönkilen".

De som planerar att flytta in i området, kommer att få mycket god tillgång till närbild, vilket är bra ur folkhälsosynpunkt.

**FORTSATT ARBETE***Markföroringar*

Kompletterande markprovtagning behöver göras för att avgränsa omfattning och utbredning av markföroringar i området. Därefter krävs sannolikt sanering eller bortschaktande av delar av marken. Eventuell sanering ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten.

*Kontrollplan för byggskedet*

Ett kontrollplan för byggskedet ska tas fram av exploateren. I detta specificeras de krav som kommer att ställas bland annat vad gäller ljudnivåer, halter av föroringar, skydd av träd och annan växtlighet etc.

*Miljödom*

För arbetena i vatten ska miljödom sökas.

**ÅTGÄRDER FÖR UPPFÖLJNING**

Väsentliga miljöaspekter som bör följas upp är påverkan på riksintressena, främst – kulturmiljö, påverkan på strandskyddet samt påverkan på landskapsbild och naturmiljön. Uppföljningen är ännu inte fastställd. En uppföljning kommer att genomföras för att se så att utbyggnaden överensstämmer med planen.

Kontrollmätning av bullernivåerna i bostäderna ska genomföras av exploateren i samråd med kommunen efter färdigställande.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**REFERENSER**

Boverket aug 2007, *Bostadsnära natur*

Blomquist Sven fil. dr. 2007-05-10, *Yttrande angående vattenmiljön vid Telegrafberget, Nacka kommun*, Stockholms universitet

Ekologigruppen, 2006, *Belysning av påverkan på strandskydd*, Dnr 108/2001 214 projektnr 9395

Ekologigruppen, 2006, *Kompletterande material utifrån frågor som berörts i samrådet, bil 1b, Inmätning av ianspråktagen mark*

Ekologigruppen, 2009, *Biologisk mångfald vid Telegrafberget 2009-06-24*

Forsen, *Miljökonsekvensbeskrivning, Telegrafberget, Nacka kommun*

IVL Svenska Miljöinstitutet, 2007, *Miljöteknisk markundersökning telegrafberget Nacka*

Nacka kommun, 2006, *Detaljplaneprogram Telegrafberget, Nacka kommun*, Dnr KFKS 108/2001214

Nacka kommun, 2007, *Gestaltningsprogram för Telegrafberget*, Dnr. KFKS 108/2001214  
Projektnr. 9395

Nacka kommun, *Reducera bilbrottsligheten. Checklista för certifiering av parkeringsplatser och parkeringshus*

Nacka kommun, 2007-04-02, *startpromemoria för detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m. fl. fastigheter i Boo, Nacka kommun, dnr KFKS 2001/108 214*

Nacka kommun, 2002, *Översiktsplan 2002*

Naturvårdsverket, 2006, *Efterbehandling och sanering*, Naturvårdsverkets Förlag, Stockholm

Naturvårdsverket, 2000, *rappport 4638, Generella riktvärden för förorenad mark.*

*Beräkningsprinciper och vägledning för tillämpning*, Naturvårdsverkets Förlag

*Proposition (1996/97:53) Riktvärden för buller*

*Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen*, www.stockholmsregionen2030.nu

SMHI, 2007 I, *Telegrafberget - en snabbkoll av klimatförhållandena*

WSP och Vägverket, 2005, *Trafiksituationen vid Skurubron, Analys och förslag till åtgärder*  
[http://infobanken.nacka.se/politik/Kommunstyrelsen/2005/20050822/06\\_Kvarnholmen\\_miljo\\_bedomning.doc](http://infobanken.nacka.se/politik/Kommunstyrelsen/2005/20050822/06_Kvarnholmen_miljo_bedomning.doc)

<http://www.slb.mf.stockholm.se/lvf/>

PM miljökonsekvenser under byggskedet Forsen 2009-04-2

Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget, SSPA dec 2007, rev 2008 och sep 2010.

ELUs PM Geoteknik Utredning av geotekniska förhållanden vid kustlinje samt sträckning av ny vägbank 2009-04-03, rev. 2010-05-07

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## U T L Å T A N D E 2

### **Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m fl, Telegrafberget i Boo, Nacka kommun, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i september 2010

#### **Bakgrund och sammanfattning**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2010-09-22 § 268 att åter ställa ut förslag till detaljplan för Telegrafberget, eftersom stora förändringar gjorts av planförslaget efter den första utställningen. Planförslaget var utställt i fyra veckor under perioden 7 oktober till och med den 8 november 2010.

Länsstyrelsen har i samband med utställning 1 beslutat att inte upphäva strandskyddet för en del av planområdet på bergsplatsen där det tidigare föreslagits villor. Planförslaget har därför arbetats om, och istället för villor föreslås radhus med en mindre utbredning än villorna. Ytterligare ett punkthus föreslås intill de fyra som finns med i tidigare förslag.

I detta utlåtande 2 redovisas och bemöts de synpunkter som inkommit under den andra utställningen, utställning 2. Även synpunkter på MKB:n som hör till planförslaget redovisas och bemöts i detta utlåtande. För redovisning och bemötande av synpunkter som framförts under samrådstiden och det första utställningstillfället hänvisas till samrådsredogörelsen 2009-08-10 respektive utlåtande 1.

Yttrandet på planförslaget under utställning 2 rör planens påverkan på riksintressen och strandskydd. Många anser också att föreslagna byggnader och anläggningar gör för stora ingrepp i det blivande naturreservatet.

#### **Ändringar sedan utställning 2**

Sedan utställning 2 har endast små justeringar gjorts. Totalhöjden för ett av fyren har justerats från 43,2 respektive 46,2 till 44,3 respektive 47,3, vilket är samma höjder som de övriga har, områdena där carports tillåts har fått korsmarkering istället för prickmark, vilket de felaktigt hade i tidigare förslag, område för gångbro från bergsplatsen till

kajhusen har vidgats något västerut, byggrätt för skogshuset har justerats i södra delen och en planbestämmelse om LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) har förts in på plankartan, det stod tidigare endast beskrivet i planbeskrivningen.

### **Inkomna synpunkter**

Synpunkter från kommunala nämnder:

- KSAU
- Tekniska nämnden

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Storstockholms Lokaltrafik (SL)

Följande remissinstanser och föreningar har synpunkter på planförslaget:

- Sjöfartsverket
- Regionplanenämnden
- AB Storstockholms Lokaltrafik
- Boo miljö- och naturvänner
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Nacka miljövårdsråd
- HSB Stockholm, distrikt Nacka Värmdö
- Svenska turistföreningen, Stockholmskretsen
- Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs Fastighetsförening

Synpunkter från ägare till fastigheter som gränsar till planområdet:

- Skarpnäs 2:4 m.fl, Lantmännen fastigheter

Synpunkter från ägare till fastigheter som inte gränsar till planområdet:

- Hasseludden 1:21, Hamndalsvägen 16 (Magnus Syrén)
- Hasseludden 1:35, Hasseluddsvägen 141 (Fredrik Lomnäs och Magnus Gustafsson)
- Hasseludden 1:16, Hamndalsvägen 18 och Hasseludden 1:19, obebyggd (Gunilla och Carl-Fredrik Ekström och Emelie Eriksson)
- Hasseludden 1:74, Hamndalsvägen 14 (Nils och Helene Vinge)
- Hasseludden 5:1, Hasseluddsvägen 194 (Leon och Anne-Grete Liebman)

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **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.

**Planenhetens kommentar:** planenheten noterar KSAU:s yttrande.

2. **Tekniska nämnden** påpekar att det saknas underlag för bedömning av förutsättningarna för kajen. För de allmänna anläggningarna gäller kravet på 110 års livslängd enligt SBN 2004.

Tekniska nämnden har i övrigt inget att erinra mot planförslaget när det gäller nämndens ansvarsområden för park & natur, vatten och avfall.

**Planenhetens kommentar:** Underlag för bedömning av kajen kommer att tas fram innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige och exploateringsavtalet godkänns. Mer utförliga utredningar kommer också att göras i projekteringen av de allmänna anläggningarna, efter detaljplanens antagande.

3. **Sjöfartsverket** som ansvarar för tillgängligheten, framkomligheten och säkerheten i svenska farleder och farvatten har lämnat ett remissvar på utställning 2. I verkets uppdrag ingår att bevara sjöfartens transportleder och hamnterminaler inklusive dess anläggningar till landbaserad infrastruktur. Sjöfartsverket avstår från att bedöma eller yttra sig över planens eventuella framtida konsekvenser eller risker för miljö, boende och verksamheter.

Verket påpekar att farled 541 som passerar Telegrafberget är utpekad som riksintresse och att det är viktigt att planerade förändringar inte inkräktar på eller försämrar sjöfartens framkomlighet, tillgänglighet eller säkerhet. Sjöfartsverket vidhåller det som framförts i tidigare yttranden i planärendet (2008-06-23 och 2009-12-10). Med anledning av de revideringar som gjorts i planförslaget sedan samråd och utställning 1, konstateras att hänsyn tagits till verkets tidigare synpunkter angående utformning av småbåtshamnen och dess avstånd till farleden.

Bostäderna mot farleden ska utformas så att de inte störs av fartygstrafiken, vilket skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten. Av samma anledning är det viktigt med skydd mot svall och erosion. Sjöfartsverket kommer i framtiden, som remissinstans, att avvisa alla eventuella krav på fartbegränsningar eller andra åtgärder som innebär inskränkningar för fartygstrafiken.

All belysning inom området, även under byggtiden, som kan påverka sjöfarten bör anordnas så att den ej bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Vid utformning av vägar och parkeringsplatser ska hänsyn tas så att strålkastare på fordonen inte bländar sjöfarten i farleden eller i småbåtshamnen.

Under utbyggnadsskedet ska åtgärder vidtas för att minimera negativ påverkan på sjöfartens framkomlighet. Arbetsområdet ska tydligt märkas ut för att förhindra påsegling.

För förändringar av utmärkningar av sjöfarten ska tillstånd sökas hos Transportstyrelsen, förändringar i strandlinje och bottentopografi och nya anläggningar i vatten ska sjömätas och rapporteras till Sjöfartsverket, anläggningsarbeten i vatten ska i förväg meddelas Sjöfartsverket.

**Planenhetens kommentar:** Planförslaget bör inte försämra för framkomligheten, tillgängligheten eller säkerheten för sjöfarten. Småbåtshamnen har minskats och utgörs nu endast av området innanför den befintliga piren, i enlighet med Sjöfartsverkets yttrande under utställning 1.

Kajen och vägens nivå ska ligga på +2 meter över havets medelvattennivå och bedöms därför fungera som ett skydd mot svall. Erosionsskyddet ska förbättras längs strandskonen inom området och undersökningar för detta ska ingå i utredningarna som tas fram för kajens konstruktion.

All belysning kommer att placeras och riktas så att den inte stör sjöfarten. Arbetsområdet under utbyggnadsskedet ska tydligt markeras för att inte störa sjöfarten. Planenheten noterar de tillstånd och rapporteringar som Sjöfartsverket lyfter fram i aktuellt och tidigare yttranden.

4. **Regionplanenämnden** konstaterar att området i RUFS 2010 är utpekat som ”övrig regional stadsbygd” vilket innebär att området ligger inom tätort och kan bidra till regionens bostadsförsörjning genom varierade miljöer. Det är dock inte prioriterat eftersom det har låg kollektivtrafiktilgänglighet. Man konstaterar vidare att planförslaget möjliggör kollektivtrafikförsörjning.

Planförslaget innebär en förbättrad allmän tillgänglighet till skärgårdens natur-, kultur- och rekreativvärden samt till stranden, särskilt för de boende. RUFS 2010 anger att dessa värden ska säkras och utvecklas och att tillgängligheten ska utvecklas.

Planområdet gör visst intrång i en grön kil och ligger långt ifrån annan sammanhållande bebyggelse vilket innebär risk för ökad biltrafik. Sammantaget anser Regionplanenämnden att planförslaget är väl motiverat eftersom området är ianspråktaget och tillgängligheten kommer öka. Det är också positivt med bostadsbyggande eftersom regionen ser fram emot en fortsatt kraftig befolkningsstillväxt.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar regionplanenämndens yttrande.

5. **AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)** tillstyrker planförslaget.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar SL:s yttrande.

6. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget ytterligare att tillägga ur brand- och säkerhetssynpunkt och hänvisar till det underlag som redan presenterats.

**Planenhetens kommentar:** Räddningstjänsten har tidigare, genom tekniska nämnden, yttrat sig över planförslaget och då påpekat att brandvattenförsörjningen i området ska följa riktlinjerna i VAV P83, vägarna ska uppfylla kraven på utryckningsfordonens framkomlighet enligt PBL 3 kap 15 §, vissa begränsningar kan förekomma i byggprocessen med hänsyn till brand- och utrymningssäkerheten eftersom området är beläget så att räddningstjänstens insatstid överstiger 10 minuter. Räddningstjänsten har också rekommenderat en samlad bedömning av risker för olyckor, till exempel fall- och drunkningsolyckor.

Stängsel ska sättas upp mot branter där det finns risk för fallolyckor, och kajen ska utformas så att risk för drunkningsolyckor minimeras. Hänsyn ska också tas till

förutsättningarna för brandvattenförsörjning och utryckningsfordons framkomlighet som framförs i tidigare yttrande.

7. **Boo miljö- och naturvänner** anser att planförslaget inte bör genomföras. Synpunkterna redovisas ämnesvis nedan.

#### **Kommunala nämnders synpunkter**

De undersökningar KSAU efterfrågar om dagvatten och geoteknik bör tas fram i samband med planförslaget, inte till antagandet. Kulturnämnden avstyrkte planförslaget då det inte är förenligt med riksintresse för kulturmiljövården. Boo miljö- och naturvänner anser inte att det nya planförslaget innebär några förbättringar. Föreningen konstaterar vidare att MKB:s bedömning stämmer, planförslaget innebär en betydande miljöpåverkan.

#### **Strandskydd**

Strandskyddet ska upphävas för ett stort område i planen. Förslaget är inte förenligt med strandskyddets syften trots förbättringar sedan utställning 1.

#### **Riksintresse kust och skärgård**

Planförslaget är inte förenligt med riksintresset för kust och skärgård då det innebär en stor förändring av områdets karaktär/landskapsbild. Riksintresset är starkare än exploateringsintressen. Den planerade stadsmiljön kommer dominera i skärgårdslandskapet. Bebyggelsen och Skarpövägen kommer att störa den biologiska mångfalden genom att skära av kommunikationerna mellan skogen i norr och söder.

#### **Påverkan på Nacka-Värmdökilen**

Planförslaget påverkar Nacka-Värmdökilen negativt och minskar dess bredd i ett för den regionala grönstrukturen redan svagt snitt.

#### **Trafik**

Med en gles bussförbindelse kommer förslaget innebära ökad biltrafik och ökad belastning på Skurubron. Nacka kommun måste skaffa garantier för en acceptabel kollektivtrafik innan planen antas. Det borde vara ett krav att detaljplaner ska leda till minskad biltrafik, inte ökad. Det strider mot nationella, regionala och kommunala miljömål. Skurubroproblemet måste lösas innan Telegrafbergets byggstart. En tydlig tidplan för Skurubron efterfrågas. På grund av områdets topografi är tillgängligheten begränsad för rörelsehindrade, äldre och barnfamiljer och avståndet till busshållplatsen är för stort.

#### **Skarpnäs naturreservat**

Naturreservatets gränser ska fastställas och antas innan detaljplanen antas.

8. **Naturskyddsforeningen i Nacka** är fortsatt kritisk till planförslaget. Synpunkterna redovisas ämnesvis nedan.

#### **Strandskydd och riksintressen**

Stora delar av planen är inte förenlig med riksintressena, särskilt för kulturmiljövården då landskapsbilden förändras. Nacka kommun bör värdera

riksintressena högre än lokala exploateringsintressen. Planens ingrepp i naturmiljön och gröna kilen strider mot riksintresset för kust och skärgård.

I MKB:s samlade bedömning bör slutsatsen om planens stora påverkan på riksintressena på grund av förändringen av landskapsbilden, finnas med.

Då den småskaliga industriebyggnelsen ersätts med storskalig stadsbebyggelse och strider mot riksintressena är planen inte förenlig med strandskyddets syften. Att Telegrafberget blir mer tillgängligt uppväger inte den tillgängliga naturmark som tas i anspråk.

### **Ingrepp i Nacka- Värmdökilen och försämrade upplevelsevärden**

Naturreservatets gränser bör definieras och reservatet bör inrättas innan detaljplanen tas fram. Reservatets syften och värden bör väga tyngre än exploateringsintressen i Telegrafberget.

Planerad bebyggelse och den breddade Skarpövägen skär av Skarpnässkogen och orsakar buller- och ljusstörningar i det känsliga och unika naturområde som skogen utgör. Naturområdet är lättillgängligt för näroende och bör utvecklas istället för att exploateras, planen innehåller ett betydande ingrepp.

### **Trafik**

Området kommer att få en dålig kollektivtrafikförsörjning, vilket leder till ökad biltrafik och koldioxidutsläpp. Detta strider mot de nationella miljömålen och Nacka kommuns mål om god kollektivtrafikförsörjning. Frågan om klimatpåverkan bör lyftas mer i MKB:n, inte bara på lokal nivå. Området är inte lämpligt för bostadsbebyggelse eftersom flera intressen står mot varandra (god kollektivtrafik och begränsade ingrepp i naturen).

### **Hållbar utveckling**

Under rubriken hållbar utveckling i MKB:n bör det djupare analyseras om planförslaget utgör en hållbar stadsutveckling och bör presentera en sammanvägd hållbarhetsanalys. Detta bör göras i alla detaljplaner i Nacka kommun.

### **Övriga frågor i MKB**

En lokaliseringsprövning av planen bör göras på nytt.

MKB:n saknar rimliga alternativbeskrivningar. Planförslaget jämförs med nollalternativ och nuläge, men MKB:n bör även utveckla, beskriva och bedöma andra alternativ med mindre miljöpåverkan. Dessa alternativ ska också miljöbedömas. Detta skulle underlätta för en diskussion om planens syfte och ge politikerna ett bättre beslutsunderlag.

9. **Nacka miljövårdsråd** framför protester mot den olämpliga exploateringen, främst på grund av dess skada på riksintressena.

### **Trafik**

Telegrafbergets läge är mycket olämpligt ur kollektivtrafiksypunkt, vilket leder till en ökad biltrafik, eftersom bussen kommer att ha en låg turtäthet.

Busshållplatsen ligger ovanför en brant backe, vilket gör den svårtillgänglig för många. Behovet av färdtjänst och skolskjuts kommer att bli stort vilket kommer att belasta kommunens ekonomi.

### **Strandskydd och riksintressen**

Detaljplanen innebär stor oåterkallelig påverkan på området som omfattas av såväl strandskydd som tre riksintressen.

### **Ingrepp i Skarpnäs naturreservat**

Breddningen av Skarpövägen innebär skada i det föreslagna naturreservatet genom stora ingrepp och buller- och ljsstörningar. Naturreservatet bör inrättas innan detaljplanen antas.

### **Bevara hamnresursen**

Områdets djuphamnresurs bör bevaras så att den kan användas som hamn i framtiden. Miljövårdsrådet bedömer att behovet av hamnar kommer att öka i framtiden.

#### **Planenhetens kommentar:**

Bo miljö- och naturvänner, Naturskyddsföreningen och Nacka miljövårdsråds yttranden bemöts gemensamt nedan.

#### *Kommunala nämnders synpunkter*

De undersökningar om geologiska förutsättningar och dagvatten som efterfrågas av KSAU kommer att tas fram till antagandet av detaljplanen. Planförslaget är ett resultat av avvägningar mellan olika intressen. För att möjliggöra för 300 bostäder och för att göra strand och kaj tillgänglig kommer att innebära ingrepp i miljön som påverkar riksintressen för kulturmiljövården. Planen har dock bearbetats för att utgöra en mindre påverkan på kulturmiljön.

#### *Strandskydd och riksintressen*

Planförslaget har justerats för att stämma överens med strandskyddets syften. En justerad begäran har sänts till länsstyrelsen för beslut om upphävande av strandskyddet.

Planförslaget har justerats till utställning 2 för att utgöra en mindre påverkan på riksintressena samtidigt som andra förutsättningar för planen ska uppnås, bland annat SL:s krav på minst 300 bostäder. Kajhusets volymer har delats upp och villorna är ersatta med radhus med en mindre utbredning än villorna. Värdefull naturmark har också skyddats och ska ingå i det planerade Skarpnäs naturreservat. Förslaget är resultatet av en avvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen. En bedömning av riksintressena berörs under rubrikerna ”kulturmiljö och landskapsbild” och ”naturmiljö” i den samlade bedömningen i MBK:n.

*Skarpnäs naturreservat/Ingrepp i Nacka-Värmdökilen, försämrade upplevelsevärden*  
Föreslagen bebyggelse och Skarpövägens breddning innebär ett ingrepp i naturen och kan komma att öka buller- och ljsstörningar i naturområdet. Samtidigt bidrar förslaget till att Skarpövägen blir mer trafiksäker och kan upplevas tryggare än idag, vilket bidrar till att det blivande naturreservatet blir mer tillgängligt. Kommunens inriktning är att naturreservatet ska fastställas samtidigt som detaljplanen.

Påverkan på Nacka-Värmdökilen har i detaljplanens MKB bedömts som ringa. Kilens bredd kommer att uppgå till minst 500 m, vilket Regionplanekontoret bedömt vara en minimibredd inom de gröna kilarna ("Grönstruktur och landskap i regional utvecklingsplanering" utgiven 2008 av Regionplane- och trafikkontoret.)

#### *Trafik och tillgänglighet*

En förutsättning för planarbetet har varit att området ska försörjas med kollektivtrafik. SL har bedömt att det är möjligt att trafikera området med en bussförbindelse om antalet bostäder uppgår till minst 300, vilket planförslaget möjliggör. SL bedömer dock att det inte är rimligt att få en tätare trafikering än halvtimmestrafik. Busshållplatsens lokalisering på krönet är nödvändig, eftersom backen ned till kajen är för brant för att en buss enkelt ska kunna trafikera den. Detaljplanen möjliggör för en gemensam hiss i kajhusen, som underlättar tillgängligheten mellan kaj och planens högre belägna delar.

Planförslaget leder sannolikt till fler fordonsrörelser. Sett ur ett regionalt perspektiv är biltrafikökningen till följd av detaljplanen marginell.

Ny Skurubro kan vara färdig tidigast under 2016. Trafikverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter och ny bro.

#### *Hållbar utveckling*

Planenheten tar till sig synpunkten och ser över hur en detaljplans bidrag till en hållbar samhällsutveckling kan beskrivas mer utförligt i planhandlingar.

#### *Övriga frågor i MKB*

Lokaliseringssprövningen har gjorts i Nacka kommuns översiktsplan. Bedömningen grundar sig bland annat på att marken är ianspråktagen av tidigare verksamheter och kommunens intresse att möjliggöra för bostäder.

#### *Hamnresursen*

Hamnen ska rustas upp för att kunna användas för fritidsbåtar och eventuellt reguljärtrafik. Att möjliggöra för en hamn för varutransporter i detta läge är inte aktuellt i aktuell detaljplan.

10. **HSB Stockholm, distrikt Nacka Värmdö** vidhåller tidigare framförda synpunkter på detaljplanen och poängterar följande: trafikproblemen vid Skurubron måste åtgärdas innan Telegrafberget byggs ut. Även andra trafikplatser i norra Boo måste byggas om för att klara en ökad belastning och infartsparkeringen i Orminge måste byggas ut. Skarpnäs naturreservat bör inrättas innan detaljplanen antas. Kajen bör hållas bilfri. Kajhusen bör inte byggas, de förstör landskapsbilden och drar till sig biltrafik.

**Planenhetens kommentar:** Ny Skurubro kan vara färdig tidigast under 2016.

Trafikverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter och ny bro. Arbetet med en detaljplan för en ny påfartsramp till Skurubron i Björknäs pågår. Byggstart för rampen kan ske tidigast under andra hälften av 2011. Skarpnäs naturreservat ska inrättas i samband med detaljplanens antagande. Biltrafik måste tillåtas på kajen för att säkra tillgänglighet för alla till bostäder och

verksamheter på kajen. Kajhusen har justerats för att vara mindre utmärkande i landskapsbilden, sedan utställning 1.

**11. Svenska turistföreningen, Stockholmskretsen** tycker det är positivt att villorna tagits ur förslaget, men är negativ till att fyrhusen och radhusen ökat i omfattning. Föreningen anser att endast marken i dalgången och vid hamnen ska utgöras av kvartersmark, resten ska vara naturmark. Således bör parhusen vid vändplatsen tas bort och skogshusen bör inte tränga upp på berget. Vidare bör fyrhusen minskas i höjd och volym. Föreningen vill se ännu ett förslag, då de tycker att kommunen gått exploateringen till mötes på bekostnad av värden för natur, kultur, rekreation och friluftslivet. Föreningen hänvisar också till länsstyrelsens program "Aldrig långt till naturen" och påpekar att kommunen åtagit sig att bilda naturreservat i Orminges skogar. Föreningen tycker därför det är märkligt att kommunen minskar reservatets utbredning och att bildandet drar ut på tiden.

**Planenhetens kommentar:** Ytterligare ett fyrhus möjliggörs i planförslaget för att kompensera för bostäder som försvinner från kajhuset och villorna. Det tillkomna punkthuset bedöms göra mindre påverkan på landskapsbilden än kajhus och villor. Radhusen har samma volymer som i utställning 1. Det vill säga radhus i två våningar med en våning separat bostad ovanpå. Exploateringen i planförslaget berör mark som är ianspråktagen av tidigare verksamheter och mark som inte berörs av strandskydd. Området vid de så kallade skogshusen berörs inte av strandskydd och byggnader tillåts därför gå upp en bit norrut i skogsslanten. Planförslaget är resultatet av en avvägning mellan allmänna intressen, intressen för kulturmiljö, naturmiljö och enskilda intressen. I samband med planens antagande ska Skarpnäs naturreservat inrättas för att säkerställa kringliggande naturmarks bevarande och allmäntillgänglighet.

**12. Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs Fastighetsförening** konstaterat att deras tidigare synpunkter på planförslaget i princip har tillgodosetts. Föreningen skriver att:

- Skarpnäs naturreservat ska inrättas senast samtidigt som planen antas.
- Det är positivt att allmänhetens tillgänglighet till vattnet förbättras
- Dagvattnet från de hårdgjorda ytorna i planområdet får inte ledas orenat till Saltsjön. Dagvatten från Telegrafberget kommer att kanaliseras till Myrsjön, via den nyanlagda våtmarken. Det är tveksamt om den har kapacitet nog att ta hand om den ökade mängden vatten. Därför är det nödvändigt att dagvattenfrågan utreds noga innan detaljplanen antas, och att Myrsjöns våtmark beaktas.

**Planenhetens kommentar:** i endast en liten av planområdet i öster, Skarpnäsvägen, kommer dagvattnet att rinna mot Myrsjön. Detta dagvatten kommer renas, då det avrinner via våtmarken nära sjön.

Synpunkter från ägare till fastigheter som gränsar till planområdet (sakägare)

**13. Lantmännen fastigheter AB, ägare till fastigheterna Skarpnäs 2:4 m fl.** anser inte att man fått sina tidigare synpunkter på planförslaget tillgodosedda. Lantmännen har också ansökt om detaljplanläggning av sina fastigheter i området, men fått avslag från kommunen. Hanteringen av naturreservatets

införande borde innehära att planområdet utvidgas för att även omfatta Lantmännens mark, för att vara förenlig med 2:a och 3:e kap PBL.

Enligt 1 kap § 5 PBL ska en intresseavvägning göras mellan enskilda och allmänna intressen. Man ställer sig frågande till om en sådan avvägning gjorts korrekt, eftersom området har utvidgats med planerad bebyggelse på kommunens mark, samtidigt som naturreservatet omöjliggör exploatering på Lantmännens mark. Lantmännens anser att planområdet ska avgränsas utifrån vad som är mest lämpligt ur planeringssynpunkt och därmed innefatta Lantmännens fastigheter istället för del av kommunens.

Lantmännens anser att planförslaget bör omarbetas så att Skarpnäs 2:4 ingår i planområdet. På Lantmännens fastigheter skulle då föreslås bostäder söder om Skarpövägen i höjd med skogshusen. De skulle kunna kompensera för föreslagen bebyggelse i delar av planområdet där förslaget idag utgör en stor påverkan på riksintressena. Bebyggelse på båda sidor av vägen vore också positivt för miljön i området. Fler bostäder i området skulle ge underlag för en F-5-skola, livsmedelsaffär och tätare kollektivtrafik.

**Planenhetens kommentar:** Kommunen har beslutat att naturmark söder om Skarpövägen inte ska exploateras, utan ingå i det blivande Skarpnäs naturreservat. Naturmarken ingår i utredningen för Skarpnäs naturreservat som togs fram till KS 1990 och är fortfarande aktuellt för detta ändamål. Det bedöms inte finnas behov av en F-5-skola i området.

Synpunkter från ägare till fastigheter utanför planområdet

14. **Hasseludden 1:21** (Magnus Syrén) kräver att kommunen omarbetar planen för att den inte ska strida mot riksintressen och strandskydd. Detta ska ske genom följande:
  - Endast mark som är ianspråktagen av cisterner ska bebyggas
  - Bostadsbebyggelsen förläggs till andra mindre känsliga delar av kommunen
  - Båthuset på piren placeras på kajen
  - Byggnadernas gestaltning anpassas mer till innerskärgårdsmiljön

### Strandskydd

Strandskyddet ska respekteras, utbyggnaden av piren och dess båthus, samt kajen ska uteslutas, det östra av kajhusen och bebyggelsen på berget ovanför restaurangen ska tas bort ur förslaget. Bebyggelse bör endast tillåtas på mark som idag är ianspråktagen med cisterner, byggnader på andra ställen inom strandskyddsområde kan inte motiveras eftersom förslaget inte innebär tätortsutveckling. Utökningen av småbåtshamnen innebär att in- och utfart till hamnen går via strandskyddsområde i vatten, vilket inte borde vara förenligt med strandskyddets syften.

### Landskapsbild

Piren, kajen och kajhusen kommer också att inverka negativt på landskapsbilden och störa utsikten från Hasseludden 1:21. Ökad båttrafik leder till erosion och träden längs stranden kommer att dö, vilket ytterligare leder till försämrad utsikt från fastigheten.

**Fisk- och fågelliv**

MKB bör hantera frågan om hur planförslaget kommer påverka fisk- och fågellivet.

**Riksintressen**

Planhandlingarna belyser bara planområdet, inte dess förhållande till omgivningen. Hela kustlinjen från Hasseluddens brygga till Telegrafberget är känslig och ska skyddas, Telegrafbergets bebyggelse bör därför vara småskalig, liksom övrig bebyggelse längs sträckan. Kommunen ser inte till att riksintressena tas tillvara i planförslaget, vilket den ska enligt Miljöbalken. Föreslagen bebyggelse är allt för storskalig. Endast tidigare ianspråktagen mark får bebyggas för att planförslaget ska vara förenligt med strandskyddet och riksintressen. SL:s krav på minst 300 bostäder är inte ett tillräckligt skäl för att göra avsteg från miljöbalkens krav.

**Naturreservatet**

Det är viktigt att Skarpnäs naturreservat inrättas eftersom området har stora naturvärdena och en viktig funktion i Nacka-Värmdökilen. Reservatet borde inrättats innan detaljplanen för Telegrafberget togs fram.

15. **Hasseludden 1:35** (Fredrik Lomnäs och Magnus Gustafsson) har samma synpunkter som Hasseludden 1:21, se ovan.
16. **Hasseludden 1:16 och 1:19** (Gunilla Ekström, Carl-Fredrik Ekström och Emelie Eriksson) är de privata fastigheter som ligger närmast Telegrafberget österut. Fastighetsägarna anser att de bör betraktas som sakagare till detaljplanen eftersom planen påverkar utsikten och fler människor kommer att röra sig på deras fastigheter när områdets befolkning ökar. Naturreservatet måste avgränsas från de egna fastigheterna för att förhindra att människor beträder fastigheterna Hasseludden 1:16 och 1:19. De anser att de negativa konsekvenserna av bebyggelsen inte utretts tillräckligt i planbeskrivningen och att fyrväders höjd måste sänkas så att de inte överstiger befintliga cisterners höjd. Utöver detta har fastighetsägarna till Hasseludden 1:16 och 1:19 samma synpunkter som Hasseludden 1:21, se ovan.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkter från ägarna till fastigheterna Hasseludden 1:21, Hasseludden 1:35 och Hasseludden 1:16 och 1:19 bemöts gemensamt nedan:

*Strandskydd, riksintressen och landskapsbild*

Planförslaget har justerats sedan utställning 1, småbåtshamnen ligger nu endast innanför den befintliga piren och området som tidigare medgav villabebyggelse har minskats och gatan kantas nu av radhus. Dessa justeringar har gjorts för att planen ska göra mindre påverkan på riksintresset, landskapsbilden och stämma bättre överens med strandskyddets syften. Mark som anses vara ianspråktagen föreslås för bebyggelse i planförslaget, alltså mark som är bebyggd med cisterner, rörledningar eller är inhägnad. Detta är också nödvändigt för att möjliggöra för 300 bostäder, vilket är en förutsättning för att området försörjs med kollektivtrafik. Värdefull naturmark har också skyddats och ska ingå i det planerade Skarpnäs naturreservat. Förslaget är resultatet av en avvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen

Den ökade båttrafik som detaljplanen medför bedöms inte påverka erosionen längs stranden utanför planområdet i någon stor omfattning.

*Fisk- och fågelliv*

Planenheten bedömer inte att detaljplanen kommer att utgöra någon större påverkan på fisk- och fågellivet i närområdet.

*Naturreservatet*

Kommunens inriktning är att naturreservatet ska fastställas samtidigt som detaljplanen.

*Sakägarskap*

Planenheten anser inte att ägarna till Hasseludden 1:16 och 1:19 räknas som sakägare till detaljplanen, eftersom fastigheterna inte gränsar till planområdet. Ungefär 150 meter naturmark skiljer fastigheten och planområdet åt.

**17. Hasseludden 1:74, Hamndalsvägen 14** (Nils och Helene Vinge) ligger ett par hundra meter öster om Telegrafberget och ägarna anser att man kommer påverkas mycket av planen.

- Ny bebyggelse i området bör på ett bättre sätt ta tillvara områdets möjligheter och vara tidlös. Kajhusen är för stora och höga. De borde istället utformas som terrasshus och klättra upp för berget bakom. Båthuset på piren bör utformas så att det knyter an till den traditionella skärgårdsarkitekturen.
- Kajen blir för dominerande och kommer utgöra en för stor kontrast till strandlinjen, den bör utformas mer småskaligt och planteras med träd.
- Ökad båttrafik till och från planområdet kommer leda till ökade svallvågor och ökad erosion. Fastighetsägarna kräver att erosionsskyddet förbättras längs med hela strandlinjen, längs fastigheterna öster om Telegrafberget.
- SL:s krav på minst 300 bostäder för att trafikera området är inte skäl nog att exploatera området så hårt.
- Området bör inte byggas ut innan trafikproblemen vid Skurubron är lösta.
- Har införandet av naturreservatet inväntat planarbetet? Skarpövägen skär genom reservatet.
- Djurlivet i vattnet intill Telegrafberget är inte artfattigt som MKB:n skriver. Fastighetsägarna har sett ett rikt fisk- och fågelliv.

**18. Hasseludden 5:1, Hasseluddsvägen 194** delar synpunkterna som framförs av ägarna till Hasseludden 1:21, ovan.

**Planenhetens kommentar:** synpunkter från ägarna till fastigheterna Hasseludden 1:74 och 5:1 bemöts nedan:

- Planenheten inser att Hasseludden 1:74 och 5:1 kommer att påverkas av planförslaget. Antalet bostäder i Telegrafberget kommer att öka till 300 från endast ett fåtal idag, vilket förmodas leda till att fler rör sig i naturområdet som skiljer Telegrafberget och Hasseludden åt. Planenheten anser dock inte att denna påverkan är större än vad som får tålas.
- Kajhusen placeras mot en hög skogsbevuxen bergvägg och området anses därför tåla kajhusens höjd.
- I gestaltningsprogrammet som hör till detaljplanen föreskrivs en modern arkitektur med material som minner om den tidigare industriverksamheten. Denna gestaltning

anses stämma bättre överens med den storskaliga bebyggelse som medges i planförslaget.

- Karaktären av industrika sjö ska bevaras i planområdet. Trädplanteringar på kajen är inte aktuellt, den ska dock möbleras och utformas på ett sådant sätt att den är inbjudande att vistas på.
- Båttrafiken till och från planområdet bedöms inte öka så mycket att den påverkar erosionen längs strandlinjen utanför planområdet. Erosionsskydd längs stranden norr om planområdet omfattas inte i denna detaljplan.
- Att möjliggöra för busstrafik har varit en förutsättning för att föreslå bostäder i Telegrafberget.
- Ny Skurubro kan vara färdig tidigast under 2016. Trafikverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter och ny bro.
- Kommunens inriktning har varit att inrättandet av Skarpnäs naturreservat ska samordnas med detaljplanen för Telegrafberget.
- Skarpövägen skär genom det tänkta reservatet, men den kommer också att rustas upp och byggas ut med gång- och cykelbana för att bli en mer trafiksäker och trygg. Detta kan också innebära en förbättring för besökare till reservatet.
- Planenheten noterar fastighetsägarnas syn på djurlivet, men bedömer inte att planförslaget kommer att utgöra en stor påverkan på detta.

#### Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Utvärdering gällande markanvisningstävling för ”Nya gatan”**

*Informationsärende*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen rörande utvärderingsprocessen för markanvisningstävlingen gällande ”Nya gatan”.

### **Sammanfattning**

Nacka kommun har gått ut med en anbudstävling för dem som vill vara med och bygga det område som kallas ”Nya gatan” och som är beläget mellan Forum Nacka, Nacka stadshus och Värmdövägen. Just nu pågår utvärderingen av de inkomna anbuden, utifrån kriterier som kommunfullmäktige lade fast vid sitt sammanträde den 27 april 2015. Det är sekretess för de inkomna anbuden till dess utvärderingen är slutförd.

Inför anbudsgivningen hade det uppstått en fråga om anbudsgivare som vill upplåta bostäder med kooperativ hyresrätt skulle kunna lägga anbud på områden som kommunen avser att upplåta med tomträtt i syfte att åstadkomma hyresränter i området, eller om de bara skulle kunna lägga anbud på områden som kommunen kommer att överläta och det där anbudsgivaren helt kan välja upplåtelseform. Den 26 maj gick kommunen ut på sin hemsida med information att den som vill använda sig av kooperativ hyresrätt, kan lägga anbud även på mark som ska upplåtas med tomträtt.

### **Ärendet**

Genom beslut av kommunfullmäktige den 27 april 2015, § 116, bemyndigades kommunstyrelsen att genomföra anbudstävling för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, utse vinnande anbud och ingå markanvisningsavtal med vinnande parter. För närvarande sker en utvärdering av inkomna anbud enligt de förutsättningar som kommunfullmäktige tog beslut om den 27 april. Förutsättningarna är följande.



- Högsta avgäld per ljus BTA gällande anbudsområde 1-2 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.
- Högsta köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 3-6 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.

I utvärderingen sker en genomgång av eventuella reservationer i anbuden och företagens ekonomiska status granskas.

Intresset av att medverka i anbudstävlingen har varit stort från marknaden med många inkomna anbud.

De inkomna anbuden omfattas av sekretess enligt 19 kap, 3 § första stycket offentlighets- och sekretesslagen. Kommunen skulle lida skada om marknaden får del av informationen i anbuden innan utvärderingen är färdigställd.

Underlaget till kommunstyrelsens sammanträde kommer att innefatta tjänsteskrivelse och erforderliga bilagor för att utse vinnande anbudsgivare per anbudsområde enligt de förutsättningar som kommunfullmäktige beslutat.

## Kooperativa hyresrätter

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 26 maj 2015 ställdes frågor om det var möjligt att inge anbud om att bygga kooperativa hyresrätter inom anbudsområde 1-2, som är avsedda att upplåtas med tomrätt och bebyggas med bostäder som upplåts med hyresrätt. Anbudsgivare som tidigare hade frågat om den möjligheten, hade fått svar att de kunde bara lägga anbud inom anbudsområdena 3-6, där marken överläts och kan upplåtas precis på de sätt vinnande anbudsgivare vill. Skälen för denna bedömning var följande.

- Det som specifikt särskiljer kooperativ hyresrätt mot vanlig hyresrätt är, förutom den årliga medlemsinsatsen, att en upplåtelseinsats erläggs av medlemmen vid inflyttning.
- Storleken på upplåtelseinsatsen kan variera och uppår maximalt till tio procent av produktionskostnaden för det aktuella projektet.
- Exploateringenheten uppfattade att det skulle uppstå ojämlika tävlingsvillkor mellan kooperativ hyresrätt och vanlig hyresrätt, främst beroende på upplåtelseinsatsen.
- En vanlig hyresrätt har inte möjlighet att finansiera del av projektet genom en separat insats från sina hyresgäster.

Den 26 maj 2015 valde exploateringenheten att det skulle vara möjligt att lägga anbud som innebär kooperativa hyresrätter inom områden som ska upplåtas med tomrätt. Det bedömdes rimligt att den som vill använda den upplåtelseformen ska kunna lägga anbud även på mark som ska upplåtas med tomrätt. Detta publicerades på kommunens hemsida



under markanvisningstävling för ”Nya gatan” den 26 maj och mail skickades till berörda aktörer

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Karl Hallgren  
Projektledare

Kommunstyrelsen  
stadsutvecklingsutskott

## **Grunder för uttag av ersättning för gatukostnader**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### **Sammanfattning**

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott sammanträde den 26 maj 2015, ställdes frågor om bakgrund och orsak till att kommunen lämnar in stämningsansökan för obetald gatukostnadsersättning och hur ofta sådana situationer förekommer.

Plan- och bygglagen, PBL, ger kommuner en rätt att täcka de kostnader för allmänna anläggningar som behövs för ett visst område. Nacka kommun använder sig av denna möjlighet. Betalningsskyldighet för fastighetsägare inträder när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Betalning ska erläggas när kommunen begär det. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta betalas från förfalloddagen. Det förekommer att fastighetsägare av olika skäl helt eller delvis bestrider betalningskravet. När betalningssvårigheter görs gällande, är kommunens utgångspunkt att nå en lösning med fastighetsägaren genom att utreda förutsättningarna för anstånd med betalning eller för en avbetalningsplan. I de situationer där anstånd med betalning eller avbetalningsplan inte är möjlig, har kommunen som enda verktyg att lämna in en stämningsansökan hos tingsrätten. Kommunen har för närvarande 33 gatukostnadsärenden som avser betalningskrav, varav sex ligger som pågående mål i mark- och miljödomstolen och ett avslutats i mark- och miljödomstolen men ännu inte efterkommits.

### **Ärendet**

### **Frågeställning**

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 26 maj 2015 framförde Jan-Erik Jansson (KD) en förfrågan om bakgrund och orsak till att det uppstår situationer där stämningsansökan lämnas in för obetald gatukostnadsersättning liknande den på Älgö samt hur ofta sådana situationer förekommer.

Med anledning av Jan-Erik Janssons förfrågan får exploateringenheten avge följande svar.



## Lagstöd

Nacka kommun har, i egenskap av huvudman för det som kallas allmänna anläggningar, en skyldighet enligt PBL att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller i övrigt vidta annan åtgärd som behövs för ett visst område. Med allmänna anläggningar avses bland annat väg- och gångbanor och övriga anordningar på allmän plats. Enligt 6 kap. 24 § PBL har kommunen en möjlighet att täcka sina kostnader för sådana åtgärder genom att ta betalt av ägarna till de fastigheter i området som berörs. Kostnaderna ska fördelas skäligen och rättvist mellan berörda fastighetsägare. Kommunen ska besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen. Denna rätt att ta ut kostnader av fastighetsägare medgavs även i den äldre plan- och bygglagen (1987:10) och bestämmelsen härom finns i den äldre lagens 6 kap. 31 §.

Innan kommunen beslutar om betalningsskyldighet för fastighetsägare ska kommunen enligt 6 kap. 28 § PBL utreda frågan och upprätta det förslag till kostnadsfördelning som utredningen föranleder. Kommunen är dessutom skyldig att ge de som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle till samråd med kommunen. Samrådet ska syfta till ett utbyte av information och synpunkter, varefter kommunen ska redovisa resultatet av samrådet och de förslag som samrådet har gett anledning till.

Betalningsskyldighet inträder för fastighetsägare när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Detta följer av 6 kap. 34 § PBL. När väl betalningsskyldighet inträtt ska en fastighetsägare, enligt 6 kap. 35 § PBL, fullgöra betalningen när kommunen begär det. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen betalas från förfallodagen.

Betalningsskyldigheten för fastighetsägare kan enligt 6 kap. 36 och 37 §§ fullgöras genom avbetalningar eller jämkas. För att en avbetalningsplan ska kunna upprättas eller ett betalningskrav jämkas krävs dock att förutsättningarna som anges i bestämmelserna är uppfyllda. Härvidlag ska kommunen iaktta sin grundläggande skyldighet att behandla sina kommunmedlemmar lika enligt 2 kap. 2 § kommunallagen, om det inte finns sakliga skäl för annat. Dessutom har kommunen att vid handläggningen av sina ärende iaktta den serviceskyldighet som åläggs kommunen i 4 § förvaltningslagen.

Det ska även framhållas att Kronofogden inte får handlägga en ansökan om betalningsföreläggande i den del det betalningskrav som ansökan rör bestrids. Detta följer av bestämmelserna i 33-37 §§ i lagen om betalningsföreläggande och handräckning.

## Kommunens hantering

Kommunstyrelsen antog den 12 december 2005 principer för uttag av ersättning för gatukostnader i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän



platsmark. En gatukostnadspolicy togs fram i början av 2006 och fastställdes av kommunstyrelsen den 3 april 2006, § 58, reviderad den 25 mars 2013, § 75.

Framtagandet av en gatukostnadsutredning ingår i stadsbyggnadsprocessen och löper parallellt med arbetet att ta fram ett förslag till detaljplan. En gatukostnadsutredning innehåller bl.a. en redovisning av uppskattade kostnader, en avgränsning av det område inom vilket gatukostnaderna ska fördelas samt ett förslag på hur intrångsersättningar och kommunens kostnader för byggande av vägar, parker och markförvärv m.m. ska fördelas mellan fastigheterna. Processen med samråd om ersättning för gatukostnader påbörjas normalt samtidigt som samrådet om förslaget till detaljplan. Avsikten är att berörda fastighetsägare så tidigt som möjligt under detaljplaneprocessen ska få kännedom om praktiska och ekonomiska konsekvenser.

Dialogen med fastighetsägarna är central i gatukostnadsarbetet. För att säkerställa kommunikationen med fastighetsägarna vidtar kommunen en rad åtgärder, bl.a. skickas generell information om gatukostnader till samtliga berörda fastighetsägare och dialog- och samrådsmöten hålls med fastighetsägarna. Generell information om gatukostnader finns även på kommunens hemsida. Kommunen lägger vikt vid att materialet ska vara utformat på ett sådant sätt att det är lätt att förstå för alla berörda. I en samrådsredogörelse redovisar kommunen bl.a. hur samrådet genomförts, vilka synpunkter som framförs och kommunens kommentarer.

Kommunen reviderar gatukostnadsutredningen och förslaget till grunder för fördelning av gatukostnader med utgångspunkt i de under samrådet inkomna synpunkterna. Därefter beslutar kommunstyrelsen om granskning av gatukostnadsutredningen som vid denna tidpunkt, avseende förnyelseområden likt Älgö, ska innehålla en uppskattning av kostnaden för gatuarbetet. En kungörelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla, annonseras i både lokal och rikstäckande dagspress samt skickas till berörda fastighetsägare. När granskningstiden gått ut sammanställs inkomna synpunkter och därefter upprättas ett slutligt förslag till beslut om grunder för uttag av ersättning för gatukostnader.

Kommunstyrelsen antar sedan ett beslut med principer för uttag av sådan ersättning (avseende Älgö fattade kommunstyrelsen sitt beslut den 27 november 2006, § 213). Det ska understrykas att kostnaderna ska fördelas mellan fastighetsägarna på ett skäligen och rättvist sätt och att fastighetsägarna ska bära kostnaden för de investeringar som behövs för att uppfylla detaljplanens längsta godtagbara krav så att området kan fungera utifrån dess egna behov. Den del av investeringskostnaden som avser sådant som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet, som avser extrastandard och som överstiger den vid granskningen angivna uppskattade kostnaden svarar kommunen för.

Grunderna för skyldigheten att betala ersättning för gatukostnader kan överklagas genom så kallad laglighetsprövning till förvaltningsrätten. Kommunstyrelsens övergripande beslut om gatukostnader och frågor om ersättningens storlek kan vid tvist prövas av mark- och miljödomstolen. Denna prövning skiljer sig från den förra på så sätt att det handlar om en



tvisteprövning mellan två parter om det enskilda uttaget av gatukostnader medan den förra utgör ett rent överprövningsförfarande.

När gatuutbyggnaden är klar och de allmänna anläggningarna kan användas för sitt ändamål verkställer exploateringsenheten kommunstyrelsens beslut genom att på grundval av fastlagda fördelningsgrunder och principer räkna fram och debitera fastighetsägarna det belopp de har att betala. Inför fakturering indexjusteras gatukostnaderna enligt kommunstyrelsens beslut den 17 september 2012, § 245. Innan betalningskrav skickas till fastighetsägare informeras dessa brevledes att fakturering kommer att ske.

Exploateringsenheten lägger stor vikt vid att i sin hantering av ärenden om ersättning för gatukostnader lämna de upplysningar och de råd som är lämpliga för att berörda fastighetsägare ska få tillgång till nödvändig information om ärendena och en möjlighet att lämna sina synpunkter på kommunens ställningstaganden och få synpunkterna beaktade. Emellertid förekommer det att fastighetsägare av olika skäl väljer att helt eller delvis inte efterkomma ett utsänt betalningskrav, ofta på grund av betalningssvårigheter eller oenighet om ersättningens storlek. Då betalningssvårigheter görs gällande har kommunen som utgångspunkt att försöka nå en lösning med berörd fastighetsägare genom att utreda om förutsättningar föreligger för att bevilja fastighetsägaren anstånd med betalningen eller en avbetalningsplan. I detta läge får kommunen i enlighet med likabehandlingsprincipen i kommunallagen inte efterge betalningskravet utan sakliga skäl eller lagstöd. Om förutsättningar för anstånd eller avbetalningsplan inte är för handen och fastighetsägaren alltjämt bestrider betalningskravet, återstår för kommunen att vända sig till domstol med en stämningsansökan. En ansökan om betalningsföreläggande hos Kronofogden är inte ett alternativ att tillgå i denna situation, eftersom betalningskravet bestridits av fastighetsägaren. I sammanhanget ska nämnas att fastighetsägaren ska påföras ränta på obetalt och förfallen belopp. Det ligger således även i fastighetsägarens intresse att frågan om betalningskravet avgörs utan födröjning.

Kommunen har för närvarande 33 gatukostnadsärenden som avser betalningskrav som inte efterkommits av fastighetsägare, varav sex ligger som pågående mål i mark- och miljödomstolen och ett avslutats i mark- och miljödomstolen men ännu inte efterkommits.

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringsenheten

Soheil Farhoudi  
Kommunjurist  
Juridik- och kanslienheten



26 maj 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 115

**Övrigt****Information om Lundagrossisten i Nacka Strand**

Exploateringsingenjör Anna Dolk informerade om korrespondens med Lundagrossisten och redogjorde för följande.

- Brev från Lundagrossisten till kommunstyrelsen, se anmälningsärende i stadsutvecklingsutskottet den 12 maj
- En obebyggd ”trekant” i hörnet av Lundagrossistens fastighet ingår i programmet för Nacka Strand, där det är tänkt att anläggas en trappa.
- Explotören, Carlyle, i delområde 10 detaljplan 4 i Nacka Strand, har försökt att förhandla med Lundagrossisten om ”trekanten” utan framgång.
- Lundagrossisten uppfattar det som ett planerat försök att expropriera del av fastighet med samhällsnytta som förevändning, det finns en fungerande gångtrappa.
- Nacka kommun bedömer att Lundagrossistens verksamhet inte påverkas nämnvärt av att trappan skär genom deras fastighet.
- Huvuddelen av Lundagrossistens fastigheter ingår i programmet för Centrala Nacka
- Programmen ger Lundagrossisten möjlighet att utveckla sin fastighet i framtiden om de vill.
- Nacka kommun träffar Lundagrossisten den 1 juni. Avsikten är att informera om att nacka kommun avser att detaljplanelägga i enlighet med programmet för Nacka Strand.

**Protokollsanteckning angående kooperativa hyresrädder**

Khashayar Farmanbar (S) lät, för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp, anteckna följande.

”Vi socialdemokrater tycker att en mångfald av olika boendeformer skapar social hållbarhet och kan bidra till bättre livskvalitet. Bostadsrätter, villor och hyresrädder är alla viktiga boendeformer. Till den sistnämnda kategorin hör också kooperativa hyresrädder. Nyligen noterade vi att kommunen hävdar att aktörer för kooperativa hyresrädder inte ska få lämna anbud på hyresräddtsdelarna för ”Nya gatan”, utan ska lämna anbud på de övriga delarna. I klarspråk innebär det att de som vill bygga kooperativa hyresrädder ska priskonkurrera med

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



26 maj 2015

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

de som vill bygga bostadsrätter. Det innebär i praktiken att kooperativa hyresrätter helt blockeras från att kunna etablera sig, då en hyresrätt (oavsett dess driftsform) inte har några reella möjligheter att vinna ett prisbud mot de som vill exploatera markområden för bostadsrätt. Det är just av denna anledning som anbudsunderlaget har områden som ämnade för just hyresrätter. Nacka är den enda kommunen i hela Sverige som negativt särbehandlar kooperativa hyresrätter på detta sätt. Det är dessutom tveksamt om det finns laglig rätt att missgynna kooperativa hyresrätter, då de både i skattelagstiftning och bostadslagstiftning hanteras som just hyresrätter. Därför lyfter vi denna fråga på utskottet för att snabbt kunna åstadkomma en förändring, innan anbudstiden för "Nya gatan" går ut."

Exploateringsenheten återkommer med svar på stadsutvecklingsutskottet sammanträde den 11 augusti 2015.

**Angående obetald gatukostnadsersättning på Älgö**

Jan-Eric Jansson (KD) undrar över bakgrund och orsak till att det uppstår situationer där stämningsansökan lämnas in för obetald gatukostnadsersättning liknande den på Älgö samt hur ofta sådana situationer förekommer.

Exploateringsenheten återkommer med svar på stadsutvecklingsutskottet sammanträde den 11 augusti 2015.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

## **Uppsägning av arrendeavtal för däckverkstad vid Lillängen**

Fastigheterna Nacka Sicklaön 134:19, 40:11 och 134:1

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att arrendeavtalet avseende fastigheterna Sicklaön 134:19, 40:11 och 134:1 mellan Nacka kommun och Däckbutiken i Nacka AB sägs upp för upphörande.

Kommunstyrelsen bemyndigar gruppchefen för markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling att genomföra erforderliga åtgärder med anledning av uppsägning av arrendeavtalet.

### **Sammanfattning**

Området mellan Nacka stadshus och Nacka Forum, kallat ”Nya gatan”, utgör ett område i kommunens stadsbyggnadsprojekt som kommer att bebyggas med bostäder. Markanvisning för det aktuella området kommer att äga rum under höst/vinter 2015, varför det är angeläget att kommunen före dess får full dispositionsrätt till marken.

Området Nya gatan innefattar bland annat fastigheten Sicklaön 134:19 med adress Järla skolväg 25 och Järla östra skolväg 25 som ägs av Nacka kommun. På fastigheten finns idag en däckverkstad som via arrende nyttjas kommunens mark. I och med att fastigheten Sicklaön 134:19 idag inte har samma fastighetsgränser som när arrendet uppläts så nyttjas även del av mark på de kringliggande fastigheterna Sicklaön 40:11 och 134:1 av arrendatorn. Med anledning av bostadsbebyggelsen i den nya stadsdelen måste arrendeavtalet sägas upp och verksamheten avflytta. Det saknas bygglov för befintlig användning av fastigheten.

### **Ärendet**

Ärendet handlar om fastigheten Sicklaön 134:19 på Järla skolväg 25/Järla östra skolväg 25, samt kringliggande fastigheterna Sicklaön 40:11 och 134:1, där det idag finns en



däckverkstad. Samtliga tre fastigheter ägs av Nacka kommun och ingår i det område mellan Nacka Forum och Nacka stadshus som planeras för bostadsbebyggelse. Marken disponeras idag genom ett arrende, som måste sägas upp för att den planerade bebyggelsen ska bli möjlig.

Nedan redogörs för omständigheter från sent 60-tal såsom de då uppfattats föreligga och fram till idag.

## Bakgrund

Sedan 1967 är Nacka kommun ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 134:19 ("Fastigheten") med adress Järla skolväg 25 respektive Järla östra skolväg 25. Kommunen är även ägare till de kringliggande fastigheterna Sicklaön 40:11 och 134:1. Vid förvärvet medfölde lokalhyresgästen tillika arrendatorn, Nacka Gummi & Laddning A-B ("Bolaget"), vilket enligt uppgift i egen regi uppfört och bekostat en verkstadsbyggnad på Fastigheten.

Kort tid efter förvärvet sade Nacka kommun upp befintliga hyresavtal med Bolaget. Uppsägningarna resulterade i en uppgörelse mellan parterna innebärande bland annat att arrendeavtal ingicks den 23 december 1969 med en avtalstid från och med den 1 januari 1970 till och med den 31 december 1972 och en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. Vid utebliven uppsägning förlängdes avtalet med tre månader åt gången. Uppsägningstiden efter den 31 december 1972 är en månad. Avtalet innehåller även en bestämmelse om en längsta avtalstid till och med den 31 december 1979 samt villkor om uteblivna ersättningsmöjligheter för arrendatorn vid arrendetidens utgång.

I samband med uppsägningarna av hyresavtalet ansökte Bolaget om tillstånd att fortsättningsvis få nyttja kommunens mark samt att få tillstånd att av Bolaget uppförd verkstadsbyggnad skulle få tillbyggas med en monteringsfärdig verkstadshall om cirka 200 kvm. Kommunen beviljade vid tidpunkten tillfälligt bygglov och har så gjort fram till och med den 31 december 2006. Under årens gång och fram till idag har Bolaget skifftat namn, organisationsnummer och företrädare men har behållit verksamhetsinriktning.

I december 1969 tecknades även ett hyresavtal med tillhörande besittningsskyddsavstående mellan Nacka kommun och Bolaget. Hyresavtalet avsåg ett hyresobjekt om 77 kvm på Fastigheten, för lagring av bildäck. I december 1981 nytecknades hyresavtalet för samma objekt med Bolaget, då vid namn Nacka Däck. Per idag existerar inget hyresobjekt varför hyresavtalet är förfallet.

## Nuläge

Kommunen debiterar idag Däckbutiken i Nacka AB 7 636 kr per kvartal för nyttjande av marken. Tidigare utgjorde ersättningen både ersättning för hyra och arrendeavgift men eftersom hyresobjektet per idag inte existerar utgör ersättningen enbart arrendeavgift. Det



skriftliga avtal om anläggningsarrende som ingicks den 23 december 1969 verkar aldrig ha sagts upp för upphörande. Har inte annat avtalats, anses avtal om anläggningsarrende innefatta villkor att, om uppsägning inte sker inom rätt tid, avtalet ska anses förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år. Sådana förlängningar kan upprepas hur många gånger som helst. Uppsägning av avtal om anläggningsarrende ska ske senast sex månader före arrendetidens utgång om inte annat avtalats. I arrendeavtalet från 1969 föreskrivs en uppsägningstid efter den 31 december 1972 om en månad.

Om miljö- och stadsbyggnadsnämnden i egenskap av byggnadsnämnd inte agerar med anledning av det tillfälliga bygglovet som upphörde att gälla den 31 december 2006, preskriberas möjligheterna för kommunen att med stöd av plan- och bygglagen förelägga Bolaget att vidta rättelse, det vill säga nedmontera och plocka bort byggnaderna. Kommunen har möjlighet att besluta om föreläggande i enlighet med plan- och bygglagen inom tio år från överträdelsen.

### **Området ska ingå i ”Nya gatan”**

Fastigheterna Sicklaön 134:19, 40:11 och 134:1 utgör ett område i kommunens nya stadsdel Nya gatan som kommer att ligga mellan Nacka stadshus och Nacka Forum. Markanvisning för det aktuella området kommer att äga rum under höst/vinter 2015, varför det är angeläget att kommunen får full dispositionsrätt till marken. Det är med anledning av bostadsbebyggelsen i den nya stadsdelen som arrendeavtalet måste sägas upp och verksamheten avflytta.

Under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget så kan arrendeavtalet sägas upp för upphörande som tidigast till den 31 december 2015.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Att arrendeavtalet sägs upp innebär uteblivna intäkter för kommunens del men är en förutsättning för byggnation av stadsdelen Nya Gatan.

### **Konsekvenser för barn**

Beslutet om uppsägning av arrendeavtal bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

### **Bilaga**

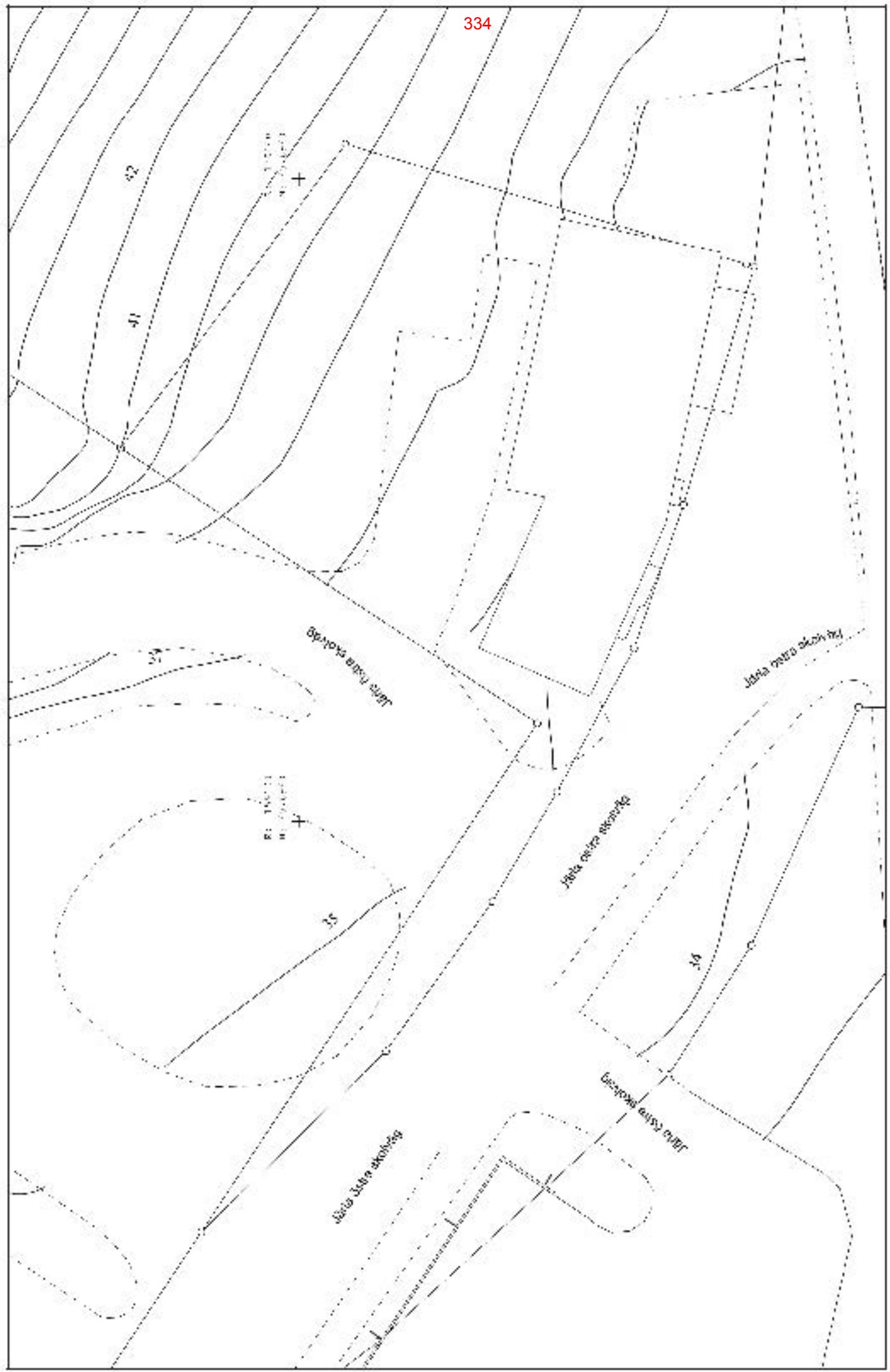
1. Tomtkarta
2. Arrendeavtal daterat 1969
3. Bilaga till arrendeavtal daterat 1969



Anna Ahrling  
Gruppchef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

Emelie Sunnliden  
Kommunjurist  
Juridik- och kansliheten

334



A R R E N D E A V T A L

Mellan Nacka stad genom dess fastighetskontor, nedan kallad staden, och AB Nacka Gummi och Laddning, nedan kallat bolaget, har följande avtal träffats angående upplåtelse till bolaget av nyttjanderätten till det staden tillhöriga område, utgörande del av fastigheten Sicklaön 134:19. Området har på bifogade karta (bil. 1) markerats med gul färg.

1:o Området utarrenderas för att av bolaget nyttjas för den av bolaget drivna verksamheten, som huvudsakligen omfattar gummi- och bielektrisk verkstad samt försäljning av biltillbehör och reservdelar.

2:o Staden förbinder sig att på området utföra erforderlig schaktning och planering till plan nivå för den nya verkstadsbyggnad ~~cirka~~ <sup>2</sup> 110 m<sup>2</sup> byggnadsyta, som bolaget avser att uppföra på området.

I övrigt utarrenderas området i befintligt skick. På området uppfört skjul och ett äldre skjul utgör stadens egendom och uthyrer till bolaget enligt särskilt hyreskontrakt.

3:o Detta avtal gäller från och med den 1/1 1970 till och med den 31/12 1972 med ömsesidig uppsägningstid av tre (3) månader. Därest avtalet icke uppsäges i vederbörlig tid är det förlängt på tre (3) månader varje gång ned en (1) månads uppsägningstid.

4:o Bolaget är väl medvetet om, att området ingår i mark, som enligt av stadsfullmäktige antagen stadsplan utgör mark för allmänt ändamål, varför krav på ersättning vid arrendetidens utgång icke kan resas mot staden. Staden förbinder sig dock att, därest bolaget erhåller provisoriskt byggnadslov för tid utöver vad som för närvarande gäller d.v.s. efter den 31/12 1972, förlänga avtalets giltighet med motsvarande tid som för det nya provisoriska byggnadslovet, dock längst till och med den 31/12 1979.

5:o Staden förbinder sig att till bolaget såsom ersättning för flyttningskostnader, intrång och störning i bolagets verksamhet och så som bidrag till kostnader för uppförande av ny verkstadsbyggnad på området till bolaget betala 15.000 kronor.

6:o Arrendeavgiften enligt detta avtal skall utgöra 3.200 kronor per år att betalas med 800 kronor kvartalsvis i förskott. Arrendebeloppet skall årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex där ovan angivna belopp är anpassat till indextalet för oktober månad 1969 (223). Omräkningarna sker i förhållande till indextalen för kommande oktobermånader och de nya beloppen, som avrundas till närmast hela krontal, utgår från följande årsskifte.

7:o Nyttjanderätten till området eller del därav må icke upplåtas i andra hand.

8:o Staden förbinder sig att efter särskild framställning från bolaget i görligaste mån söka medverka till, att bolaget beredes möjlighet att etablera sig i ett planerat småindustriområde vid Värmdöleden - Ektorpsvägen.

9:o Bolaget förbehåller sig och tillförsäkras äganderätten till de byggnader och anläggningar, som av bolaget uppförts respektive utförts å det upplåtna området samt äger rätt att när som helst under upplåtelsetiden från det upplåtna området bortflytta sådana byggnader och anläggningar även som de inventarier eller vad det eljest vara må som av bolaget där förvaras.

Vid upplåtelsetidens utgång skall bolaget därest annat ej överenskommes, ha bortfört i första stycket avsedda byggnader och anläggningar från området samt planerat och avstådat detta. Om bolaget ej vidtager dessa åtgärder äger staden ombesörja dessa på bolagets bekostnad.

10:o Staden förbinder sig att till bolaget betala ersättning för ombudskostnader med 2.100 kronor.

11:o Detta avtal är för staden bindande endast under förutsättning av att stadsfullmäktige i Nacka genom lagakraftvunnet beslut godkänner detsamma.

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

Nacka den 23 december 1969

NACKA STAD FASTIGHETSKONTORET

AB NACKA GUMMI OCH LADDNING

Bevittnas:

Fastighetskontoret

1975-12-16

B Norlander, e-lm

Till  
Kansliet

Skrivelse från AB Nacka Gummi och Laddning  
ang avtal ang arrende av del av fastigheten  
Sicklaön 134:19 mm, Skolvägen 25, dnr 1971-464  
037-481

Ärendet handlades på sin tid av fastighetsingenjören Boris Blixt. Några handlingar finns icke på fastighetskontoret.

Fastighetskontoret har ett löpande hyresavtal avseende vissa personalutrymmen i fastigheten vid Lillängsvägen 1, samt bevakar arrendeavtalet för "del av Sicklaön 134:19". Avtalet löper i 3-månadsperioder med en månads uppsägningstid, dock längst till 1979-12-31.

Arrendeavgiften är innevarande år 5.588 kronor och baseras på en överenskommen avgift å 3.200 kronor anpassad till konsumentprisindex oktober 1969 (223).

I de delar ärendet gäller förhandlingar om detta arrendeavtal avseende upplåtelse av mark för denna verkstadsrörelse torde ärendet handläggas av mark- och exploateringskontoret.

Med detta svar anser fastighetskontoret ärendet för sin del avslutat.

FASTIGHETSKONTORET

Bengt Norlander  
Fastighetschef

ALL. 9

STRASBURG SILVATAN 156:19

COUNTY OF FREDERICKSBURG NEW 12.9-68  
SANT PAUL IN SILENT HILLCOURT HOUSE & TOWN HALL  
SANT PAUL IN SILENT HILL

LEVELLEMENTS PLAN, NEWGENA

NO TILLEGHT TILL SAMENGE

TILLEGHT TILL SAMENGE

HEET UTHUS

EADDE COON VANTAGE

35.0

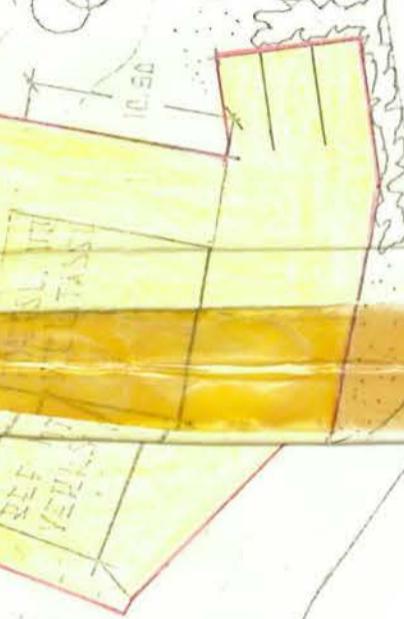
+

35.0

+

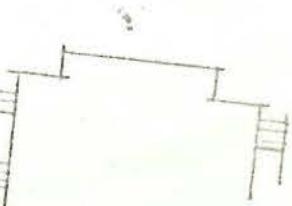
THE LUD

VANDE OUDS



HET LOSTAANSU

INSETT ATT HENS



Kommunstyrelsen

## **Uppsägning av arrendeavtal för bensinstation i Saltsjöbaden**

Fastigheten Tattby 3:1

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att arrendeavtalet avseende fastigheten Tattby 3:1 mellan Nacka kommun och Statoil Detaljhandel AB sägs upp för upphörande.

Kommunstyrelsen bemyndigar gruppchefen för markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling att genomföra erforderliga åtgärder med anledning av uppsägning av arrendeavtalet.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Tattby 3:1 ägs av Nacka kommun och ingår i det programarbete för Saltsjöbadens centrum för att utveckla och förtäta området med bostäder, arbetsplatser och service. Marken disponeras idag av Statoil Detaljhandel AB genom ett arrende som är möjligt att säga upp fram till årsskiftet för att inte ytterligare en femårig arrendeperiod skall börja löpa. Fastigheten ligger i ett strategiskt viktigt läge för att kunna uppfylla planprogrammets mål och bensinstationens varande är en viktig del i hur planprogrammet kan utformas och hur fastigheten ska utnyttjas i framtiden. Kommunen **bör** därför säga upp arrendeavtalet med Statoil Detaljhandel AB.

### **Ärendet**

Ärendet handlar om fastigheten Tattby 3:1 med adress Solsidevägen 2, se bilaga 1, där det idag finns en bensinstation. Fastigheten ägs av Nacka kommun och ingår i det område i Saltsjöbadens centrum som ska utvecklas och förtätas med bostäder, arbetsplatser och service. Marken disponeras idag genom ett arrende, se bilaga 2, vilket måste sägas upp för att kunna planera bebyggelsen och skapa en bättre bebyggelsestruktur.



## Bakgrund

Nacka kommun utarrenderar fastigheten Tattby 3:1 ("Fastigheten") till Statoil Detaljhandel AB ("Bolaget") för försäljning av drivmedel, reservdelar och bilvårdsprodukter. Det idag löpande arrendeavtalet tecknades i november 1991 och ersatte då tidigare avtal från 1970-talet. Upplåtelsen gällde för en tid av 15 år räknat från och med den 1 januari 1992 till och med den 31 december 2006. Arrendetiden förlängs därefter med fem år i taget om inte uppsägning sker senast ett år före den löpande arrendetidens utgång. Idag löper arrendeavtalet till och med den 31 december 2016 och måste därmed sägas upp senast den 31 december 2015 för att Nacka kommun ska undvika en förlängning till och med den 31 december 2021. Enligt avtalet äger arrendatorn ingen rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

Fastigheten ingår i stadsplan 216 från 1970 och i stadsplanen tillåts "bilservice/verkstad, försäljning av bensin mm". Bensinstationen hade innan detaljplanen ett provisoriskt bygglov, sedan 1971 har bensinstationen ett permanent bygglov.

## Utveckling och förtätning av Saltsjöbadens centrum

I översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" är Saltsjöbaden centrum utpekat som ett av de lokala centrum i Nacka som ska utvecklas och förtätas. I mars 2014 antog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ett start-PM<sup>1</sup> för uppstart av planprogram för Saltsjöbaden centrum med omnejd vari Fastigheten ingår. I planprogrammet ingår att förtäta området med bostäder och att utveckla arbetsplatser och service. Det är även viktigt att markera en entré till Saltsjöbaden och bygga om Saltsjöbadsleden till stadsgata.

Fastighetsägaren Nordic Real Estate Partner (NREP) som äger centrumfastigheten Tattby 2:3 och Rikshem Skolfastigheter AB som i december 2014 förvärvade fastigheten Igelboda 54:1 medverkar i programarbetet.

Bensinstationens närvaro i området påverkar möjligheterna i planprogrammet för förtätning med bebyggelse. Normalt vid byggnation i näheten av bensinstationer krävs ett säkerhetsavstånd på 50 meter från bensinpumparna. Vid närmare bebyggelse krävs mer säkerhet av bebyggelsen i både konstruktion och planlösning för att klara en eventuell brand eller explosion. Detta kan komma att påverka omkringliggande bostadsbebyggelse. Kommunen har upphandlat en riskanalys för hela området där bensinstationens påverkan på omgivningen kommer att detaljstuderas.

Fastigheten ligger på en strategiskt viktig plats och kan utgöra en separat markanvisning. Fastigheten skulle kunna inrymma mellan 50-100 lägenheter. I planprogrammet har en av målsättningarna varit att omvandla Saltsjöbadsleden till stadsgata och en annan att skapa en ny entré till Saltsjöbaden. Bensinstationen ligger precis vid infarten till centrum och blir därför avgörande för möjligheten att skapa en ny entré. För att kunna omvandla leden till stadsgata är det av största vikt att kunna bebygga Fastigheten mot gatan så att ett sammanhållet gaturum skapas.

<sup>1</sup> KFKS 2012/562-214



Närmaste bensinstation ligger cirka 2 km från Fastigheten vid infarten till Fisksätra.

Eftersom frågan om bensinstationens varande är en viktig del i hur planprogrammet kan utformas behöver det säkerställas hur Fastigheten ska utnyttjas i framtiden. Tidplanen för planprogrammet är samråd under hösten 2015. Vid utebliven uppsägning av arrendeavtalet kan uppsägning först komma att ske till den 31 december 2021 varför ärendet nu tas upp till kommunstyrelsen för beslut.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Att arrendeavtalet sägs upp innebär uteblivna intäkter för kommunens del men är en förutsättning för utveckling och förtätning av Saltsjöbadens centrum. Om kommunstyrelsen inte beslutar i enlighet med förslaget kan arrendeavtalet först sägas upp till upphörande den 31 december 2021.

Verksamhetsutövaren står kostnaden för marksanering till nivån industritomt, kommunen kommer stå marksanering till nivå för bostäder.

Genom att möjliggöra marken för en markanvisning av bostäder kan kommunen antingen försälja Fastigheten och därmed få in en köpeskilling med bostäder som grund, alternativt upplåta marken med tomträtt och därmed få in en årlig avgäld enligt tomträttsavtalet.

## **Konsekvenser för barn**

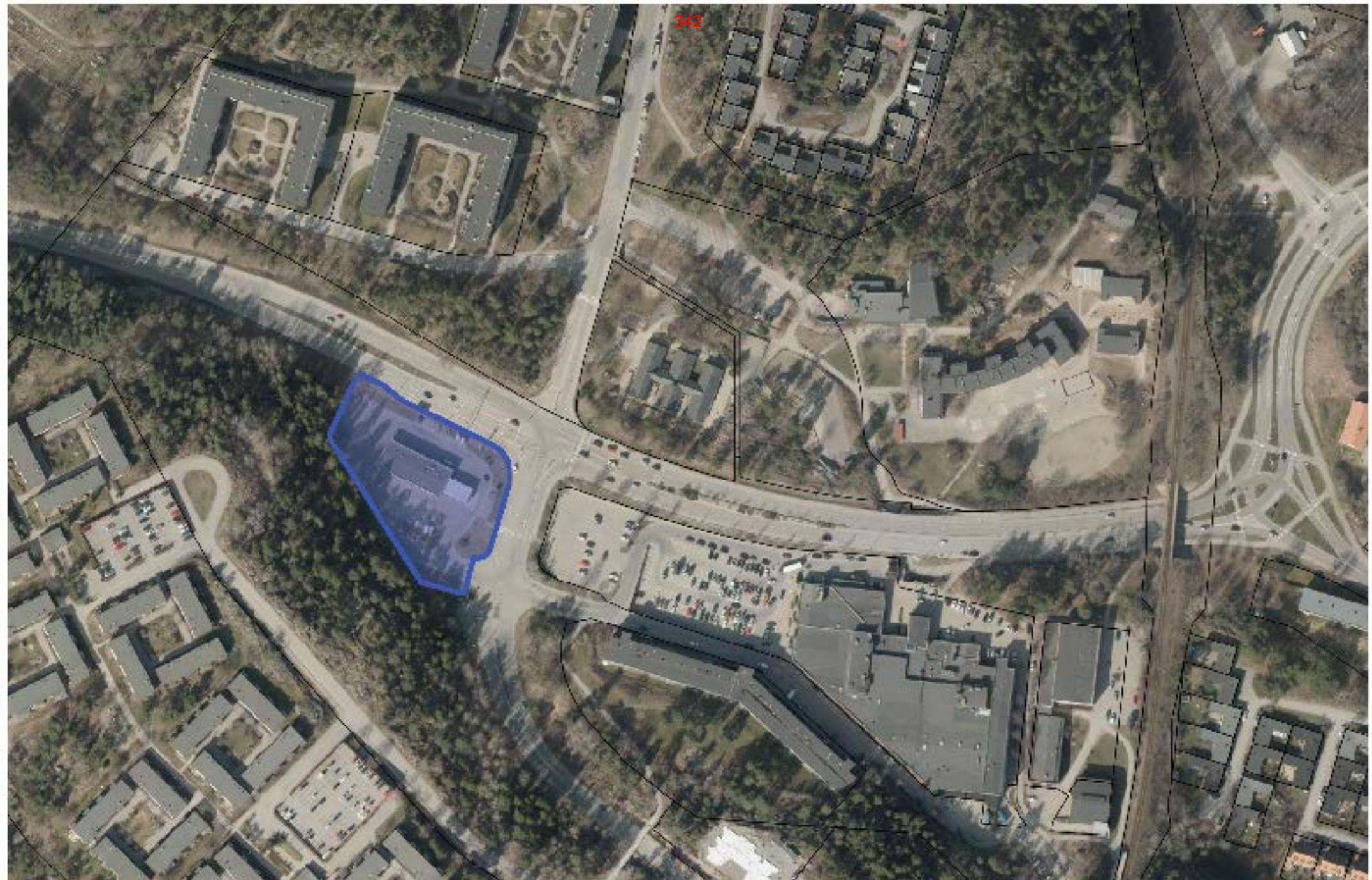
Genom att flytta bensinstationen minskar riskerna med att vistas i närheten av en bensinstation. Även biltrafiken i korsningen Saltsjöbadsleden/Solsidevägen kan minskas.

## **Bilagor**

1. Tomtkarta Tattby 3:1
2. Arrendeavtal A197207

Anna Ahrling  
Gruppchef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

Hannah Linngård  
Projektledare/exploateringsingenjör  
Exploateringsenheten



0 20 40 60m

**A V T A L      O M      A N L Ä G G N I N G S A R R E N D E**

Ersätter arrendeavtal mellan Nacka kommun och Svenska BP AB av den 1971-12-21, 1972-02-04 och 1973-05-04.

**§ 1 PARTER**

Upplåtare: Nacka kommun, stadsbyggnadskontoret, exploateringsavdelningen, nedan kallad kommunen, genom dess kommunstyrelse, 131 81 NACKA

Arrendator: Svenska BP AB, Värtavägen 67, 115 83 Stockholm nedan kallat bolaget.

**§ 2 ARRENDESTÄLLE**

Kommunen utarrenderar till bolaget fastigheten Tattby 3:1 med adress Solsidevägen 2 enligt bifogad karta och med en area om 6013 m<sup>2</sup>.

**§ 3 ÄNDAMÅL**

Bolaget äger rätt att på området bedriva försäljning av drivmedel, reservdelar och bilvårdsprodukter samt serviceverksamhet för motorfordon i enlighet med gällande stadsplan. Bolaget får också försälja livsmedel med begränsat sortiment. Försäljningsverksamhet utöver ovan sagda får ej bedrivas utan kommunens medgivande.

**§ 4 ARRENDETID**

Upplåtelsen gäller för en tid av femton (15) år från den 1 januari 1992 till den 31 december 2006. Arrendetiden förlängs därefter med 5 år i sänder om uppsägning ej sker senast 1 år före den löpande arrendetidens utgång. Härutöver har bolaget möjlighet att avträda arrendet den 1 januari 1997 eller 1 januari 2002. Uppsägningstid senast 1 år före nämnda tidpunkter.

**§ 5 ARRENDEAVGIFT**

Arrendeavgiften är **FEMHUNDRATUSENFYRAHUNDRATRETTIOTRE (500.433)** kronor för det första arrendeåret. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift grundar sig på konsumentprisindextalet för juli månad 1991 vilket tal är 227,1. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras med 75 % av indexändringar fram till och med juli månad närmast före det aktuella arrendeårets början. De nya beloppen avrundas till hela krontal.

Arrendeavgiften erlägges kvartalsvis i förskott med början den 1 januari 1992 efter fakturering av kommunen.

Kommunen äger rätt att vart femte år påkalla förhandling om reglering av avgiftens storlek med hänsyn till markprisutvecklingen. Kommunen kan senast 6 månader innan periodens utgång skriftligen säga upp avtalet för villkorsändring.

#### **§ 6 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND**

Bolaget får inte utan kommunens skriftliga medgivande upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

#### **§ 7 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE**

Bolaget får inte utan kommunens skriftliga medgivande överläta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

#### **§ 8 ARRENDESTÄLLETS SKICK**

Byggnader och övriga på området uppförda anläggningar skall av bolaget väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, för såvitt inte annan överenskommelse träffats mellan kommunen och bolaget. Även obebyggd del av området skall hållas i vårdat skick.

Utomhus på arrendestället får ej utan kommunens medgivande uppsättas anordningar för reklam annat än för den verksamhet som bedrivs på området. Om skyldighet att söka tillstånd till uppsättande av sådana anordningar föreskrivs i naturvårdslagen, plan- och bygglagen och väglag.

#### **§ 9 ANLÄGGNINGAR**

Bolaget är skyldigt

- a) att bedriva rörelsen på sådant sätt att minsta men orsakas grannar och övrig omgivning samt den allmänna trafiken,
- b) att lämna kommunen tillträde till området för besiktning, tillsyn och förevisande,

- c) att utan nedsättning i arrendet eller annan ersättning tåla intrång eller olägenhet, som kan förorsakas av att kommunen eller annan, vilken där till har kommunens tillstånd, framdrager, bibeckar och underhåller ledningar i och över arrendeområdet, utför underhålls- och byggnadsarbeten inom och invid området eller vidtager i samband därmed erforderliga åtgärder för utförande av arbetena, dock rätt till ersättning för direkta skador i övrigt,
- d) att ensam bära ansvaret för att enligt lag och författnings erforderliga anmälningar och ansökningar görs och tillstånd utverkas,
- e) att utföra anläggningar på så sätt föreskrives av brandchefen, kommunens inspektör för eldfarliga varor och kommunens miljö- och hälsoskyddskontor.
- f) att ha arrendestället och dess berörda anläggningar inkopplade på kommunens vatten- och avloppsanläggning på de villkor för anslutning till och begagnande av anläggningen som finns angivna i för kommunen gällande allmänna bestämmelser och taxa. Kostnaderna för ledningar och va-avgifter inom arrendestället samt övriga kostnader för indragning av vatten och avlopp erlägges av arrendatorn ensam.
- g) att vidta de försiktighetsmått och tåla de begränsningar som krävs för att förhindra och minimera skador på miljön.

Bolaget förbehåller sig och tillförsäkras äganderätten till de byggnader och anläggningar som av bolaget uppförts eller kommer att uppföras på det upplåtna området.

Vid upplåtelsetidens utgång skall bolaget, om inte annat överenskommes, ha bortfört byggnader och anläggningar från området ovan såväl som under mark samt planerat och avstädlat detta. Bolaget ansvarar även för eventuell efterbehandling av förorenad mark. Om bolaget ej vidtager dessa åtgärder äger kommunen ombesörja dessa på bolagets bekostnad och att utan ersättning överlämna de anläggningarna, som kommunen finner lämpliga.

Bolaget är berättigat att utan ersättning till kommunen upp säga detta avtal till omedelbart upphörande om bolaget på grund av lagbestämmelser, myndighets beslut eller annat för hållande utanför bolagets rådighet, inte kan fortsätta rörelsen på det arrenderade området. I förskott erlagd arrendeavgift, som belöper på tid efter avtalets upphörande, skall återbetalas till bolaget efter uppsägningen. Kommunen medgiver bolaget rätt att låta någon av bolagets återförsäljare nyttja upplåtelseobjektet, under förutsättning att bolaget gentemot kommunen svarar för alla nyttjanderättshavarens skyldigheter enligt detta avtal.

**§ 10 DRIFTSKOSTNADER**

Bolaget svarar för alla med arrendet förknippade drifts- och underhållskostnader. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

**§ 11 INSKRIVNINGSFÖRBUD**

Detta avtal får inte inskrivas.

**§ 12 SKADESTÅND**

Bolaget är skyldigt att ersätta skada, som kan uppkomma på kommunens egendom samt för tredje man, på grund av den verksamhet som bedrivs på arrendestället.

**§ 13 AVTRÄDESESÄTTNING**

Bolaget äger inte rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

**§ 14 KOMMUNENS KONTAKTORGAN**

Kommunens kontaktorgan är stadsbyggnadskontorets exploateringsavdelning om inget annat meddelas.

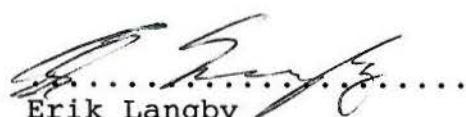
**§ 15 GODKÄNNANDE**

Detta avtal är för kommunen bindande under förutsättning att kommunstyrelsen i Nacka kommun beslutar godkänna detsamma.

-----

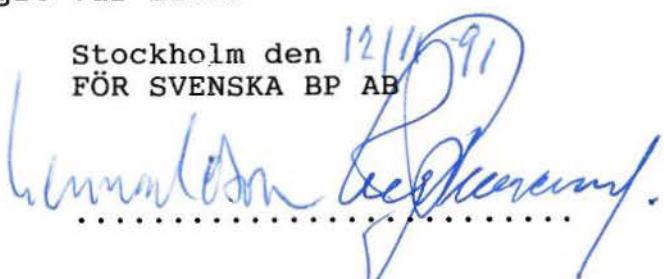
Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka kommunen och bolaget tagit var sitt.

Nacka den 13 november 1991  
FÖR NACKA KOMMUN



Erik Langby  
Kommunstyrelsens ordförande

Stockholm den 12/11/91  
FÖR SVENSKA BP AB



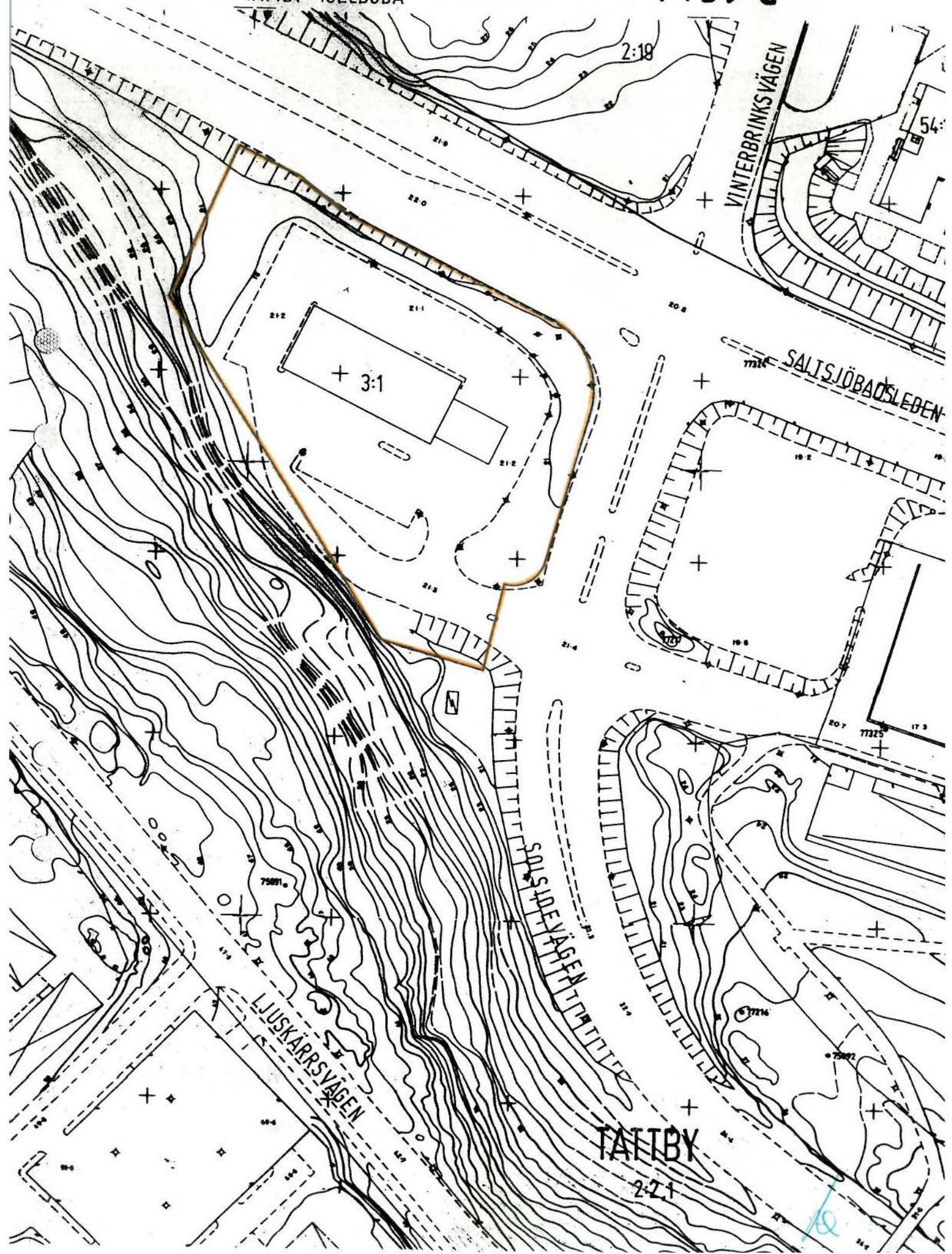
Gert Hållén  
exploateringschef

347

TATTBY IGELBODA

Skala 1:1000

7159:d



## FULLMAKT

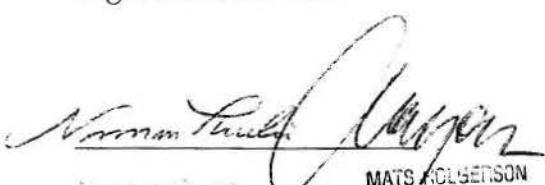
för advokaten Lennart Melchior,  
Hellström & Partners Advokatbyrå HB

att genomföra överlåtelser av hyres-, arrende- och andra nyttjanderättsavtal från Svenska Statoil AB till Statoil Detaljhandel AB och i övrigt vidta åtgärder som har samband med dessa överlåtelser.

Stockholm, 3 februari , 1999

Svenska Statoil AB,  
org.nr. 556000-6834

Statoil Detaljhandel AB,  
org.nr. 556079-3654

  
MATS HOLGERSON

  
MATS HOLGERSON

NACKA KOMMUN

Kommunstyrelsen

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

1992-01-07

sida

S 6

P

1991-412 261

**FÖRSLAG TILL FÖRNYAT AVTAL OM ANLÄGGNINGSSARRENDE MED  
SVENSKA BP AB STOCKHOLM**

Arbetsutskottet hade den 3 december 1991, § 514 anfört följande:

**Ärendebeskrivning:**

Stadsbyggnadskontoret hade i memorial 229/1991 1991 anfört:

Stadsbyggnadskontoret, exploateringsavdelningen, har upprättat förslag till nytt avtal om anläggningssarrende med oljebolaget Svenska BP AB, Stockholm, p g a att nuvarande avtal löper ut 1991-12-31. Bolaget arrenderar sedan 1971 fastigheten Tattby 3:1 vid Solsidevägen 2, Saltsjöbaden, där man uppfört en drivmedelsanläggning för försäljning av drivmedel, reservdelar och bilvårdsprodukter samt serviceverksamhet för motorfordon. På det upplåtna området får bolaget även driva sidorörelse i form av livsmedelsförsäljning med begränsat sortiment.

Det nya förslaget till avtal skall ersätta nu gällande avtal och löpa på 15 år.

Arrendeavgiften har höjts till 500.433 kronor per år och skall årsvis justeras i relation till ändringar i konsumentprisindex. Sedvanliga villkor för upplåtelsen framgår av det bifogade avtalet.

Samråd har skett med park- och fritidsförvaltningen, miljö- och hälsoskyddskontoret, gatukontoret och detaljplaneavdelningen.

Exploateringsavdelningen föreslår att kommunstyrelsen godkänner upprättat förslag till nytt avtal om anläggningssarrende med Svenska BP AB, Stockholm.

**Beslut:**

Arbetsutskottet beslöt att föreslå kommunstyrelsen godkänna arrendeavtalet.

**Kommunstyrelsens beslut**

Kommunstyrelsen beslöt godkänna arrendeavtalet.

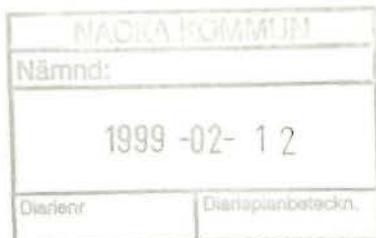
-----

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

# Hellström & Partners

Nacka kommun  
131 81 NACKA



Stockholm den 11 februari 1999

**Ang. överlätelse av gällande arrendeavtal, vårt nr: 22757**

Såsom ombud för Svenska Statoil AB, orgnr. 556000-6834, och Statoil Detaljhandel AB, orgnr. 556079-3654, får jag framföra följande.

Svenska Statoil AB har överlätit sin detaljhandelsverksamhet till Statoil Detaljhandel AB. Statoil Detaljhandel AB är ett till Svenska Statoil AB helägt dotterbolag. Mot bakgrund härvä vill jag att Ni godkänner att Svenska Statoil AB per den 1 april 1999 överläter med Er gällande arrendeavtal till Statoil Detaljhandel AB.

Ert godkännande kan tecknas på bifogad kopia av detta brev.

Jag vore tacksam om Ni snarast och senast den 22 februari 1999 återsänder till mig Ert godkännande.

Avsikten är att ICA Handlarnas AB och Hakon Gruppen AS skall förvarva hälften av aktierna i Statoil Detaljhandel AB.

Om något skulle vara oklart eller om Ni har frågor kan Ni kontakta undertecknad eller Anna Fernqvist här på kontoret.

Med vänlig hälsning

Lennart Melchior

Godkänner: 22/2 - 99  
Nacka kommun

Bilagor: - Kopior på gällande arrendeavtal och fullmakt

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Behov av investeringsram för bostäder för nyanlända flyktingar enligt överenskommelse med Migrationsverket**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### **Sammanfattning**

Arbets- och företagsnämnden har föreslagit kommunfullmäktige att kommunen ska göra en överenskommelse med Migrationsverket om att ta emot 139 nyanlända flyktingar per år. Nämnden har det övergripande ansvaret för att ordna de bostäder som kommer att behövas. Fastighetsdirektören kommer till tertialbokslut 2 ta fram ett förslag till en investeringsram, som kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kan använda i de fall bostadsbehoven bärst löses genom att kommunen förvarar en fastighet, uppför bostäder eller omvandlar något till bostäder.

### **Ärendet**

Som svar på en förfrågan från länsstyrelsen har arbets- och företagsnämnden den 23 juni 2015, § 48, föreslagit kommunfullmäktige att Nacka kommun ska inga en överenskommelse med Migrationsverket om ta emot 139 nyanlända flyktingar per år.

Om kommunfullmäktige bifaller förslaget innebär det att arbets- och företagsnämnden med ett brett angreppssätt ansvarar för att de nyanlända flyktingarna får en bostad och för att prognosticera behovet av olika typer av bostäder utifrån vad olika kategorier flyktingar kan beräknas behöva. Idag finns inga bostäder för tillkommande behov. De bostäder, cirka 220 stycken, som finns används för redan ankomna flyktingar och inom socialnämndens andra målgrupper med samma behov, med så kallade sociala hyreskontrakt.

Av underlaget för arbets- och företagsnämndens beslut framgår bland annat följande när det gäller behov av bostäder.



Behovet av boende toppar år 2019. Det ackumulerade antalet nyanlända är för perioden 2015 till 2030 är baserat på Migrationsverkets prognosser. För perioden 2019 till 2030 uppskattas att antalet nyanlända blir betydligt lägre. Antalet personer som behöver hjälp med bostad har beräknats från antagandet om att det genomsnittligt tar fyra år för de nyanlända att etablera sig och bli självförsörjande av bostad idag. Genom en bättre etableringsprocess kommer den genomsnittliga tiden för etablering att ha minskats till knappt två år.

En mix av boende i olika storlek på lägenheter beräknas ge ett genomsnitt på 12 kvadratmeter per person.

Men dessa parametrar i beräkningen ökar successivt det totala behovet av boendeyta för att nå en höjdpunkt år 2019 med cirka 4 800 kvadratmeter för knappt 400 personer.

### **Investeringsram för kommunstyrelsens roll som fastighetsägare och hyresvärd**

I de fall behovet av bostäder måste lösas genom att kommunen är hyresvärd är det kommunstyrelsen som är ansvarigt politiskt organ. Alternativen som då bland annat finns är att teckna hyreskontrakt med privata hyresvärdar, bygga om befintliga verksamhetslokaler, uppföra modulbostäder på fastigheter eller förvärva ett boende genom köp av villor, radhus eller bostadsrätter.

Stadsledningskontoret bedömer att kommunstyrelsen behöver ha en beslutad investeringsram, inom vilken dess stadsutvecklingsutskott kan besluta om de investeringar som vid olika tillfällen behövs för en optimal lösning av behovet av bostäder för nyanlända flyktingar i enlighet med överenskommelsen. Lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling kommer att beräkna och föreslå omfattning på ramen i form av ett så kallat huvudprojekt för bostäder för nyanlända flyktingar. Förfärlaget tas fram till det samlade förfärlaget om investeringar vid tertialbokslut 2 för 2015.

### **Bilagor**

Arbets- och företagsnämnden 23 juni 2015, § 48

Arbets- och företagsenhetens tjänsteskrivelse den 4 juni 2015

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman  
Controller fastighet  
Controllerenheten

23 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Arbets- och företagsnämnden

§ 48

AFN 2015/10-050

## Överenskommelse med Länsstyrelsen om mottagande av nyanlända flyktingar

### Beslut

Arbets- och företagsnämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå överenskommelse mellan Nacka kommun och Migrationsverket genom Länsstyrelsen i Stockholms län om årligt mottagande och bosättning av 139 nyanlända invandrare.

### Ärendet

Alla Sveriges kommuner måste ta ett större ansvar att erbjuda boende till nyanlända som fått uppehållstillstånd. Idag väntar cirka 9 300 personer på Migrationsverkets anläggningsboende där de bor under handläggningstiden.

Flyktingsituationen i världen är akut och många mäniskor söker skydd i Europa och Sverige. Det finns därför ett ökat behov att ordna platser och bosättning för vuxna och unga. Länsstyrelsen har inkommit med ett förslag till överenskommelse där Nacka kommun förbinder sig att ta emot 139 nyanlända flyktingar per år.

Bedömningen är att kommunen står väl rustad för ett effektivt och humant mottagande. Bristen på bostäder bedöms lösas genom en mix av köp av boendefastigheter, omställning av verksamhetslokaler, uppförande av tillfälliga modulbostäder och nya hyreskontrakt med privata fastighetsägare.

Möjligheten för att nyanlända barn och unga ska få en bra skolgång är mycket god. Det som behöver utvecklas är samordningen mellan skolorna avseende information om ankomst och antal, hjälp vid skolval, kartläggning av förkunskaper mm.

Nacka kommun för en aktiv arbetsmarknadspolitik då tillgång på arbetskraft är avgörande för Sveriges fortsatta konkurrenskraft och därigenom en garant för fortsatt välfärd. Nacka kommun ser att allt fler företag kräver flexiblare lösningar både vad gäller rekrytering och utbildning. Invandringen utgör en viktig faktor för att möta framtidens kompetensförsörjning och är därmed en stor tillgång på arbetsmarknaden. Det finns idag både hinder och möjligheter att anställa personer från andra länder då de ofta inte har tillräckligt med språkkunskaper som vissa jobb kräver. Många arbetsgivare ser dock invandrare som en resurs men att svårigheten handlar om att ta reda på deras kompetens, utbildning och färdigheter. Denna ekvation kommer att ställa allt högre krav på kommuner d.v.s. att matchningen fungerar mellan utbud och efterfrågan, att vi agerar snabbt i alla led, från första kontakt till beslut om rätt åtgärd. Ju snabbare vi får ut mäniskor i arbete och att kompetens anpassas till efterfrågan, desto större vinst för alla.

### Handlingar i ärendet

Arbets- och företagsenhetens tjänsteskrivelse den 4 juni 2015

Bilaga 1. Utkast överenskommelse

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Arbets- och företagsnämnden

§ 48 forts

### Yrkanden

Ordförande Jan-Eric Jansson (KD) yrkade avslag på punkt 2 i förslag till beslut.

### Beslutsgång

Arbets- och företagsnämnden beslutade i enlighet med punkt 1 i förslag till beslut.

Arbets- och företagsnämnden beslutade i enlighet med Jan-Eric Janssons (KD) avslagsyrkande och avslog punkt 2 i förslag till beslut.

### Protokollsanteckningar

Louise Ollivier (MP) och Göran Börjesson (MP) lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet i Nacka.

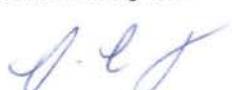
”Miljöpartiet har vid tidigare möten tydliggjort vår ståndpunkt i att Nacka kommun ska ta sitt ansvar och med öppna armar ta emot minst det de antal flyktingar vi bör ta emot enligt gällande regler. Vi ser positivt på att Nacka kommun nu äntligen tar detta ansvar genom denna överenskommelse med Länsstyrelsen. Vi ser dock problem med att frågan skjutits upp under längre tid och att beslutet dröjer. Denna fördräjning kan innebära att kommunen tar emot färre personer i behov av boende än vad denna överenskommelse säger vilket gör att många människor får vänta med att starta sina liv här i Sverige. Miljöpartiet yrkade vid mötet den 23 juni att viss text i dokumentet skulle ändras samt tydliggörande att mottagandet av ensamkommande barn inte ingår i denna överenskommelse.

Vid samtal under nämndens möte framkom att underlaget som sänds vidare ska ses som en signal till KS om det stora behovet av bostäder för att möta behovet. Vi ser det som positivt att frågan om bostäder kommer upp och samt den tydliga signal som dokumentet ger om problemet med att kommunen inte själv äger bostäder (genom kommunalt bostadsbolag). Miljöpartiet arbetar aktivt på olika nivåer för att finna möjlighet till boenden för fler och vi vill hänvisa till de senaste motionerna och politikerinitiativ som kommit från Miljöpartiet i Nacka samt bjuda in övriga partiet till dialog.

Under 2014 och 2015 har bla följande förslag lagts fram från Miljöpartiet i Nacka

1. Nacka kommun föreslås att, i väntan på att tunnelbanan och bostäder/affärslokaler byggs på Västra Sicklaön, ta fram tillfälliga bygglov för modulbostäder till flyktingmottagning för att snabbt ställa om och möta dagens behov. Dessa skulle kunna byggas av kommunen själv, Migrationsverket eller någon privat aktör. En motion med detta innehåll lämnades in av Sidney Holm för Miljöpartiet den 20 mars 2015. Ekonomiska incitament för detta finns att tillgå!

2. Nacka kommun behöver driva ett kommunalt ägt fastighetsbolag för att snabbt kunna ställa om och stötta när det kommer till bostäder till unga, nyanlända och övriga som har

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Arbets- och företagsnämnden

önskemål eller behov av att hyra sin bostad. Det är läge att starta bolaget nu när Nacka ska växa snabbt. Läs gärna mer på <http://www.mp.se/nacka/kommunalt-fastighetsbolag>

Miljöpartiet har under längre tid verkat i nämnden för dessa frågor och vi hänvisar därför även till protokollsanteckningar från möten den 19/2 och 26/3.”

Maria Lähetkangas (S) lät anteckna följande till protokollet för hela S gruppen.

”Socialdemokraterna ser positivt på att Nacka nu ökar flyktingmottagandet i avtal med Länsstyrelsen. Det är dock bekymmersamt att Nacka fortfarande tar emot mycket få flyktingar utifrån befolkningsmängd och i jämförelse med flera andra kommuner. 2014 hade Nacka avtal att ta emot 40 flyktingar och klarade inte det. 2015 ska Nacka ta emot 139 flyktingar och socialdemokraterna hoppas nu att Moderaterna tar detta på allvar. Moderaterna i Nacka skyller på att det inte finns bostäder. Socialdemokraterna förutsätter att KS tar det ansvaret som behövs för att ordna bostäder utifrån den information Afn lämnar. Vi förutsätter också att Afn lämnar de uppgifter som är nödvändiga för att KS ska bygga tillräckligt med bostäder. Vi noterar också det beklagliga att Nacka endast har muntliga överenskommelser angående lägenheter med privata värdar. Vi socialdemokrater önskar långsiktig planering och då även skriftliga överenskommelser för att vara säker på bostadstillgången. Slutligen är det också anmärkningsvärt att Nacka inte i önskvärd omfattning tagit emot flyktingar över 65 år och de med nedsatt prestationsförmåga. Länsstyrelsen påpekar till och med vikten av att ta emot flyktingar från alla målgrupper.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Arbets- och företagsnämnden

## **Överenskommelse med Länsstyrelsen om mottagande av nyanlända flyktingar**

### **Förslag till beslut**

1. Arbets- och företagsnämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå överenskommelse mellan Nacka kommun och Migrationsverket genom Länsstyrelsen i Stockholms län om årligt mottagande och bosättning av 139 nyanlända invandrare.
2. Arbets- och företagsnämnden noterar ett ökat behov av bostäder med anledning av överenskommelsen och konstaterar att tillhandahållande av bostäder ligger inom kommunstyrelsens ansvarsområde.

### **Sammanfattning**

Alla Sveriges kommuner måste ta ett större ansvar att erbjuda boende till nyanlända som fått uppehållstillstånd. Idag väntar cirka 9 300 personer på Migrationsverkets anläggningsboende där de bor under handläggningstiden.

Flyktingsituationen i världen är akut och många människor söker skydd i Europa och Sverige. Det finns därför ett ökat behov att ordna platser och bosättning för vuxna och unga. Länsstyrelsen har inkommit med ett förslag till överenskommelse där Nacka kommun förbinder sig att ta emot 139 nyanlända flyktingar per år.

Bedömningen är att kommunen står väl rustad för ett effektivt och humant mottagande. Bristen på bostäder bedöms lösas genom en mix av köp av boendefastigheter, omställning av verksamhetslokaler, uppförande av tillfälliga modulbostäder och nya hyreskontrakt med privata fastighetsägare.

Möjligheten för att nyanlända barn och unga ska få en bra skolgång är mycket god. Det som behöver utvecklas är samordningen mellan skolorna avseende information om ankomst och antal, hjälp vid skolval, kartläggning av förkunskaper mm.

Nacka kommun för en aktiv arbetsmarknadspolitik då tillgång på arbetskraft är avgörande för Sveriges fortsatta konkurrenskraft och därigenom en garant för fortsatt välfärd. Nacka kommun ser att allt fler företag kräver flexiblare lösningar både vad gäller rekrytering och utbildning. Invandringen utgör en viktig faktor för att möta framtidens kompetensförsörjning och är därmed en stor tillgång på arbetsmarknaden. Det finns idag



både hinder och möjligheter att anställa personer från andra länder då de ofta inte har tillräckligt med språkkunskaper som vissa jobb kräver. Många arbetsgivare ser dock invandrare som en resurs men att svårigheten handlar om att ta reda på deras kompetens, utbildning och färdigheter. Denna ekvation kommer att ställa allt högre krav på kommuner d.v.s. att matchningen fungerar mellan utbud och efterfrågan, att vi agerar snabbt i alla led, från första kontakt till beslut om rätt åtgärd. Ju snabbare vi får ut människor i arbete och att kompetens anpassas till efterfrågan, desto större vinst för alla.

## Bakgrund

### Stort behov av boende för nyanlända

Alla Sveriges kommuner måste ta ett större ansvar att erbjuda boende till nyanlända som fått uppehållstillstånd. Idag väntar cirka 9 300 personer på Migrationsverkets anläggningsboende där de bor under handläggningstiden.

Flyktingsituationen i världen är akut och många människor söker skydd i Europa och Sverige. Det finns därför ett ökat behov att ordna platser och bosättning för vuxna och unga.

### Överenskommelse om 139 nyanlända flyktingar

Nacka kommun har sedan tidigare en överenskommelse med Länsstyrelsen och Migrationsverket om 40 nyanlända flyktingar om året med permanent uppehållstillstånd (PUT).

Enligt Migrationsverkets statistik<sup>1</sup> blev totalt 96 personer kommunmottagna i Nacka kommun under 2014, varav 17 var kvotflyktingar, tio ensamkommande barn från Migrationsverkets anläggningsboenden, 33 personer från eget boende och 37 anhöriga. Nackas mottagande under 2014 var 1,7 procent av länets totala mottagande. Nackas folkmängd är 4,4 procent av länets totala folkmängd. 2014 var Nackas totala flyktingmottagande 1,00 per 1 000 invånare. Genomsnittet i länet var 2,66 per 1 000 invånare och i landet 4,7 per 1 000 invånare.

För åren 2016 och 2017 uppskattas ett ökat antal flyktingar som Arbetsförmedlingen ska anvisa till Sveriges kommuner. Migrationsverket gör prognoser på två år och där den långsiktiga bedömningen är att antalet sjunker 2018. Med detta underlag beräknar Länsstyrelsen i sin prognos att för Nacka kommuns blir det 139 personer år 2015. Det är detta antal som Länsstyrelsen vill teckna överenskommelse om årligt mottagande.

**Figur 1) Prognos över nyanlända flyktingar<sup>2</sup>**

Nyanlända	2015	2016	2017	2018
Hela Sverige	23 100	21 900	24 700	18 200
Nacka kommun	139	132	193	142

<sup>1</sup> kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2014.

<sup>2</sup> Arbetsförmedlingens prognos över anvisningar från anläggningsboenden (ABO)



## Överenskommelsens praktiska konsekvenser

En överenskommelse med Länsstyrelsen under tidig höst 2015 betyder en förväntan att ta emot 139 personer under 2015. De boenden vi har till förfogande kommer att matchas mot Arbetsförmedlingens bosättningsgrupp allt eftersom de står till kommunens förfogande. Det sker inga sanktioner om det totala antalet personer inte uppnås under 2015. Inte heller ökas antalet för 2016 med det antal personer som eventuellt resterar från 2015.

Till och med juni 2015 har kommunen tagit emot 10 personer och 36 personer är planerade med olika boenden under sommaren och hösten. Det betyder att 93 personer återstår för att nå överenskommelsen på 139 personer under 2015.

I överenskommelsen finns angivet att 139 anvisas från Arbetsförmedlingen och eller Migrationsverket. Mottagning från Migrationsverket betyder kvotflyktingar<sup>3</sup>. Sveriges totala antal för 2015 är cirka 1900 personer. Nacka kommun har 2013 och 2014 tagit emot 22 kvotflyktingar. Direkt från Migrationsverket kommer även en grupp av personer med nedsatt prestationsförmåga och personer över 65 år. Nacka har inte tagit emot personer i den senare gruppen. Länsstyrelsen önskar att kommunerna tar emot personer från alla grupper.

## Mottagning av ensamkommande flyktingbarn

Stockholms län ska enligt nya fördelningstal ta emot 536 ensamkommande barn. Under 2014 tog Nacka kommun emot 31 ensamkommande barn. Under 2015 har hittills 39 ensamkommande barn anvisats till kommunen. Merparten kommer från Afghanistan, Somalia, Syrien och Eritrea. Cirka 80 procent är pojkar mellan 13 till 18 år.

Migrationsverket prognosar indikerar antal för hela Sverige och Nacka kommun enligt figur 2 nedan. Överenskommelse om antal ensamkommande barn som ska komma till Nacka kommun har slutits tidigare. Anledningen till att dessa volymer redovisas här är att få en sammantagen bild när konsekvenserna beskrivs, speciellt kopplat till kommunens möjlighet till bra utbildning för dessa personer.

**Figur 2) Prognos över ensamkommande barn**

Ensamkommande barn	2015	2016	2017	2018	2019
Hela Sverige	5 200	6 500	5 700	4 600	4 500
Nacka kommun	48	60	53	43	42

## Ärendets tidigare beredning

Arbets- och företagsnämnden informerades, vid sitt sammanträden den 26 mars 2015, om att Länsstyrelsen önskar en överenskommelse om mottagande och bosättning för nyanlända

<sup>3</sup> Kvitflykting För att erbjuda skydd för flyktingar och andra skyddsbehövande som inte kan återvända till hemlandet och inte kan garanteras varaktig bosättning och säkerhet där de befinner sig. Att ställa en årlig flyktingkvot till UNHCR:s (FN:s flyktingkommissariat) förfogande är också ett sätt att lättा bördorna för länder med stora mängder flyktingar.



invandrare. Nämnden vart vid detta tillfälle även informerad om att det behövdes en utredning kopplat till kommunens förmåga att tillhandahålla boende, utbildning och andra insatser för målgruppen. Informationen innehöll även en tidplan om att utredningen skulle vara klar under våren och utgöra underlag för förslag till beslut i arbets- och företagsnämnden samt ett beslut i kommunfullmäktige den 22 september 2015.

### **Andra flyktinggrupper som ger effekter för kommunen**

Många asylsökande väljer att ordna sitt boende på egen hand (EBO). I Nacka kommun finns idag cirka 200 personer som valt detta sätt. För denna grupp kommer också framtida planering av arbetsmarknadsstöd att behövas. I vissa fall finns även barn som ska placeras i skolor eller förskolor.

Anhöriginvandring är också en viktig fråga som snabbt aktualiseras då merparten av de nyanlända som kommer är män (cirka 70 procent). Erfarenheter från andra kommuner är att behovet av att hitta boende anpassade för en hel familj kommer fort.

### **Kommunens ansvar**

En effektiv och flexibel etablering kräver att de olika myndigheterna samarbetar kring planering och insatser. Etableringstiden kan som längst uppgå till 24 månader och under den tiden har myndigheterna olika ansvarsområden.

Arbetsförmedlingen har det samordnande ansvaret för etableringsinsatserna och ska tillsammans med den nyanlände kartlägga kompetensen samt upprätta en etableringsplan. Planen ska innehålla insatser för att underlätta och påskynda etableringen i arbets- och samhällslivet.

Försäkringskassan betalar ut etableringsersättningen samt beslutar om och betalar ut etableringstillägg och bostadsersättning.

Kommunerna ska erbjuda praktisk hjälp vid bosättning, svenskundervisning samt samhällsorientering för nyanlända. De har också ansvar för skola och barnomsorg samt äldreomsorgen, där särskilda insatser kan behövas för nyanlända invandrare.

### **Konsekvenser vid en överenskommelse**

En överenskommelse om ett ökat flyktingmottagande får vissa konsekvenser som behöver tydliggöras. Arbets- och företagsnämndens har det samlade ansvaret för flyktingmottagandet i kommunen. Nämnden har nyligen föreslagit kommunfullmäktige att de ska besluta om ett nytt strategiskt mål som lyder: *I Nacka ska alla nyanlända ses som en tillgång och ska erbjudas för individen adekvat stöd för en snabb och effektiv integration*" För att lyckas i den målsättningen krävs att kommunen står väl rustade i mottagandet i form av bland annat bra utbildning, tillhandahållande av bostäder och flexibla och effektiva insatser som leder till arbete eller studier.



## **Utbildning**

Nyanlända barn som är asylsökande, har tillfälligt uppehållstillstånd eller är papperslösa/gömda har rätt till utbildning. Kommunen där barnen är folkbokförda, eller för tillfället vistas i, är skyldig att anordna utbildning för de elever som har rätt till utbildning.

I stort är det samma bestämmelser för nyanlända elever som för alla elever i skolan. Särskilt betydelsefullt är de bestämmelser som gäller skolans likvärdighet, tillgång till utbildning och särskilt stöd och anpassning till elevens individuella behov och förutsättningar.

## **Behov av en samordning inom förskola och skola**

Den nuvarande situationen för de kommunala förskolorna och skolorna i Nacka är att de upplever sig ha dålig information och har därmed svårt att ha framförhållning om när eleverna kommer. Skolan vet ibland inte heller var eleverna bor och under vilka förhållanden de lever.

För att underlätta för både elever och lärare har flera skolor inom välfärd skola lokalt skapat så kallade mottagningsgrupper för att där, så snabbt som möjligt, kunna kartlägga elevernas hälsa och kunskaper för att kunna socialt integrera dem i skolan och göra adekvata klassplaceringar. Det kostar tid och personella resurser att kartlägga de nyanlända barnens skolkunskaper.

En annan utmaning som identifierats är att det många gånger är en svårighet för familjerna är att välja förskola och skola eftersom de inte känner till det svenska skolsystemet och det finns ingen samlad information att tillgå.

## **Arbetsmarknadsinsatser**

Nacka kommuns arbetsmarknadspolitik sammanfattas i begreppet jobbpeng. Jobbpeng består av en kombination av insatser, som inkluderar vuxenutbildning, svenska för invandrare, lärlingsutbildning och arbetsförlagd praktik. Insatserna beslutas och följs upp av kommunens karriärvägledare. Produktionen av insatserna utförs av de av kommunens godkända jobb- och utbildningsexperter. Nackas jobb- och utbildningsexperter har i uppdrag att utifrån beslut tillsammans med den arbetssökande hitta bästa vägen till egen försörjning.

Nacka kommuns jobb- och utbildningsexperter har goda kunskaper om kundernas behov och situation för att på bästa sätt matcha sina kunders förmågor med företagens efterfrågan och har det samordnade uppdraget kring individen för att underlätta inträdet på arbetsmarknaden. Genom jobbpeng, som är ett hållbart och långsiktigt sätt att få fler i arbete, ser kommunen sig som väl rustade att ta emot ett utökat antal nyanlända.

## **Boende**

Den största utmaningen är att tillhandahålla bostäder för de nyanlända. Idag finns i stort sett inga bostäder för tillkommande behov. De bostäder, cirka 220 stycken som finns



använts för redan ankomna flyktingar och inom socialtjänstens andra målgrupper med samma behov med så kallade social hyreskontrakt. Se figur 3 nedan.

**Figur 3) Befintliga bostäder med sociala hyreskontrakt**

Bostadstyp	Antal m2
Kontrakt med privata hyresvärdar	12 095
Omställda verksamhetslokaler	367
Villor, bostadsrädder	1 256
Modulbostäder	203
<b>Summa</b>	<b>13 921</b>

### **Behovet av boende toppar år 2019**

Det ackumulerade antalet nyanlända är för perioden 2015 till 2030 är baserat på Migrationsverkets prognos. För perioden 2019 till 2030 uppskattas att antalet nyanlända blir betydligt lägre. Antalet personer som behöver hjälp med bostad har beräknats utgående från antagandet om att det genomsnittligt tar fyra år för de nyanlända att etablera sig och bli självförsörjande av bostad idag. Genom en bättre etableringsprocess kommer den genomsnittliga tiden för etablering att ha minskats till knappt två år.

En mix av boende i olika storlek på lägenheter beräknas ge ett genomsnitt på 12 kvadratmeter per person.

Men dessa parametrar i beräkningen ökar successivt det totala behovet av boendeyta för att nå en höjdpunkt år 2019 med cirka 4 800 kvadratmeter för knappt 400 personer.

**Figur 4) Prognos över behov av bostäder**

Inflyttningsår	Mottagna	Mottagna helårs-effekt	Antal individer med behov av hjälp med bostad	Antal kvadratmeter bostadyta
2015	139	50	50	600
2016	132	116	160	1 917
2017	148	140	277	3 320
2018	109	129	361	4 336
2019	90	100	399	4 786
2020	80	60	384	4 609
2021	80	60	364	4 366
2022	50	65	340	4 079
2023	40	45	286	3 431
2024	40	40	232	2 782
2025	40	40	190	2 285
2026	30	35	158	1 895



2027	30	30	133	1 591
2028	30	30	115	1 374
2029	30	30	102	1 221
2030	30	30	94	1 124

### **Boende för en god integration**

För att verka för en god integrationsprocess är det viktigt att skapa boendeytor i alla kommunens stadsdelar. Goda kommunikationer och möjlighet att delta i föreningslivet är viktigt att verka för. Introduktion till kommunens kulturutbud och olika sportaktiviteter är också bra sätt för att bygga broar mellan människor. Här fyller civilsamhället en viktig roll. För att möjliggöra en effektiv mottagning och integrationsprocess har Nacka kommun även ambitionen, att utöver att anordna boenden, att tidigt kunna matcha nyanländas erfarenheter och utbildningsbakgrund mot arbetsgivares behov av kompetens och arbetskraft via validering och utbildningssatsningar kombinerat med språkundervisning. Ambitionen är även att hitta nya innovativ grepp hur vi kan koppla in Nackaborna för att vara med och hjälpa till att ta emot de ensamkommande flyktingbarnen. Att kommunen tillgängliggör vart man kan vända sig om man vill ansöka om att vara ett familjehem eller jourhem, vad som krävs och vilket stöd man i så fall kan förväntas få från kommunen.

### **Alternativa bostadstyper**

För att möjliggöra tillhandahållandet av bostäder för nyanlända finns det olika alternativa lösningar. Alternativen som bland annat finns är att teckna hyreskontrakt med privata hyresvärdar, bygga om befintliga verksamhetslokaler, modulbostäder på fastigheter med tillfälliga bygglov av modulbostäder eller förvärv av boendefastigheter (köp av villor, radhus eller bostadsrätter).

### **Kontrakt med privata hyresvärdar**

Nackahem såldes av Nacka kommun år 1996 till olika fastighetsägare. Bland annat till Wallenstam, Diligentia och Stena Fastigheter. Det slöts ett antal muntliga överenskommelser att i framtiden ställa upp med bostäder för Nacka kommuns behov. Dock finns inga avtal skrivna om antal eller procentsatser för respektive aktör. Utan en allmännyta har Nacka kommun svårt att få tillgång till lägenheter för sociala hyreskontrakt.

Sociala hyreskontrakt med privata hyresvärdar är idag den vanligaste bostadsformen för socialt utsatta grupper. Kommunen har idag cirka 220 sociala hyreskontrakt med bland annat privata fastighetsägare. Även om kontrakten är tänkta som tidsbegränsade har omsättningen på dessa lägenheter varit dålig.

Nacka kommun är i en expansiv period när det gäller byggandet av nya lägenheter. Fram till år 2030 beräknas det uppföras 13 500 bostäder på Västra Sicklaön och cirka 6 500 bostäder i övriga stadsdelar. Totalt planeras det byggas 20 000 lägenheter. Principen är att 30 procent ska vara hyresrätter. Exploateras det samma procent för samtliga bostadsområden fram till 2030 betyder det cirka 6 000 hyresrätter. I ett nyligen beslutat exploateringsavtal på Västra Sicklaön ingår en klausul om att fem procent av lägenheterna ska stå till kommunens



förfogande att användas till sociala kontrakt. Om de framtida exploateringsavtalens innehåller motsvarande klausuler skulle det innebära att kommunen har tillgång till ytterligare drygt 300 lägenheter. Fördelen med boendeformen är att boendet kan spridas till olika områden för att åstadkomma en bra integration. En nackdel är att tillgången på dessa sociala hyreskontrakt kommer att dröja innan bostäderna är byggda.

Att ha ett väl fungerande system för löpande kontakter med fastighetsägare där kommunen har hyreskontrakt är viktigt för att skapa ett långsiktigt förtroende. Att hitta nya samarbetsformer är viktigt. Strategiska årliga möten med ansvariga tjänstemän och politiker för att befästa goda relationer är grundläggande. Men lika viktigt är de löpande kontakt mellan hyresgäster, kommunen och fastighetsägaren. Detta framhålls av olika företrädare och måste beakta.

Ett möte med fastighetsägare verksamma i kommunen är planerad till hösten 2015 där ambitionen är att både hitta bra rutiner och samarbeten och att hitta en procentuell nivå för sociala kontrakt för respektive fastighetsägare.

### **Omställning av befintliga verksamhetslokaler**

Omställning av lokaler tar tid och kan vara kostsam. Speciellt när det krävs större ombyggnationer. Hitintills har dock nerlagda förskolor med framgång ställts om till lägenheter för familjer med barn. En förskola har redan flera kök och väl tilltagna våtutrymmen vilket underlättar omställning till lägenheter för familjer. I kommunen finns idag egna fastigheter och lokaler som kan ställas om till lägenheter för att kunna fungera som boende. I figur fem nedan redovisas antal kvadratmeter bostadsyta som är tänkbara för ändamålet och med möjlig inflytning senast år 2016.

Fördelen med boendeformen är att det kan komma på plats relativt fort. En omställning av verksamhetslokaler innebär ett tillskott av bostäder och därigenom hålls övrig bostadsmarknad opåverkad. Detta är en fördel i en situation när det råder allmän bostadsbrist.

**Figur 5) Verksamhetslokaler för omställning**

Område	Yta, m <sup>2</sup>
Björknäs	495
Jarlberg	280
Sickla ön	450
Älta	776
<b>Summa</b>	<b>2 001</b>

### **Modulbostäder**

Nyproduktion kan behövas för att tillfredsställa behov av ett större antal mindre lägenheter med eget kök då detta är den typ av boende som efterfrågas mest. Eftersom det idag är svårt att hitta ett större antal mindre lägenheter är det relevant att beakta möjligheten till att bygga modulbyggda hus på kort sikt. Boendeformen har nackdelen med att det skapas koncentration och inte en mix av hyresgäster, vilket inte är bra ur integrationssynpunkt.



Nackdelen kan motverkas genom att erbjuda rum även för andra medborgare i kommunen, som till exempel unga vuxna.

Genom olika typer av modulbyggnader är det möjligt att skapa nya boenden i en variation av former. Fördelen med modular är att de är flexibla och därmed möjliga att omforma och placera efter efterfrågan. Korta upplåtelseavtal med modular innebär ofta stor osäkerhet eller höga initiala kostnader för produktion av modulbyggnader då tillfälliga byggnader kräver samma markberedning, grundläggning och serviceanslutningar som permanenta byggnader. Val av tomt blir därför av stor betydelse för totalkostnaden. Möjlighet till leverans eller produktion är inte den begränsande faktorn utan snarare tillgången på mark, planläggning, finansiering och bygglov.

Kommunen utreder just nu olika tomter där kommunen skulle kunna bygga modulhus för personer som är i särskilt behov av stöd från kommunen med boenden. Rapporten beräknas presenteras för KSSU under augusti månad. Inom kommunens planprocess finns nu beredskap att starta projekt kring tidiga skeden för att behandla dessa förslag. Det är viktigt att man ser på ytor som är spridda över hela Nacka kommun för att skapa en bra integrationsprocess. Nacka kommun har idag dialog med olika intressenter som vill bidra till produktion och drift av modulbyggnader i kommunen.

### Förvärv av boendefastigheter

Ett alternativ som bör övervägas att använda i större omfattning är förvärv av bostadefastigheter (villor, radhus och även bostadsrätter). Fördelarna med detta alternativ är att kommunen på relativt kort sikt kan ordna med boende. En annan fördel är att det stora utbudet på marknaden troligtvis skulle skapa möjlighet och flexibilitet att införskaffa bostäder som passar för målgruppens antal och familjestorlek. En nackdel är att kommunen medverkar till att öka efterfrågan på den reguljära bostadsmarknaden och därmed driva på priser och ”trycker undan” andra bostadssökande. En annan nackdel kan vara att den risk som kommunen tar genom att finansiera köp av fastigheter. Om detta boendealternativ används initialt och på kort sikt, i avvakten på andra alternativ, så bör risken bedömas som liten att kommunen skulle förlora pengar på fallande bostadspriser.

### Hotell, vandrarhem och härbärge

Idag nyttjar Nacka kommun olika lösningar för personer i behov akuta boenden. Exempel på lösningar är hotell, vandrarhem och härbärge. Denna typ av boende har många nackdelar. En är att den inte stöder kriterier för god integration en annan är att den kostar cirka tio gånger så mycket per kvadratmeter som andra boendetyper. Under 2014 uppgick den totala summan för dessa boendelösningar till cirka 12 miljoner.

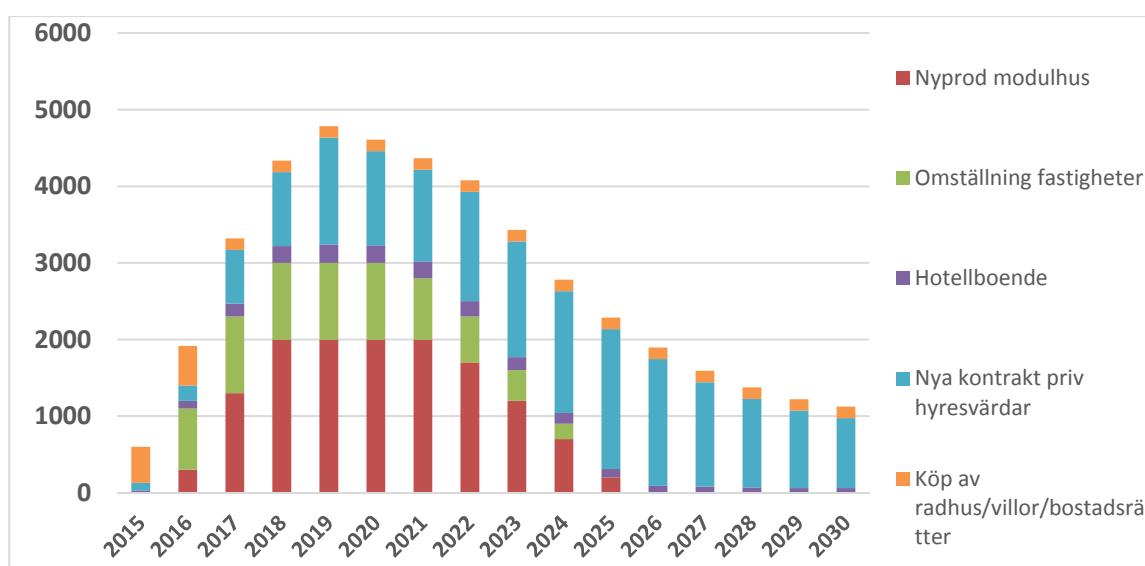
En fördel med boendetypen är att den skapar flexibilitet och snabba handlingsutrymmen. Kostnaden per kvadratmeter är cirka 20 000 kronor per år.

### Det går att få fram bostäder i den omfattning som behövs

Totalt sett görs bedömningen att kommunen kan tillhandahålla boende för nyanlända flyktingar i den omfattning som behövs. På kort sikt finns framförallt alternativen förvärv

av fastigheter och omställning av befintliga fastigheter som täcker behovet. På medellång sikt, 3-5 år, kan modulboende komplettera boendemixen. På medellång och lång sikt görs bedömningen att merparten av boendeytan för nyanlända flyktingar kommer att tillgodoses via överenskommelser med privata hyresvärdar. Figur fem nedan visar på tänkt mix av boendetyper för att täcka behovet fram till år 2030. Det bör dock ses som ett grovt antagande. Mixen av boendetyper bör kontinuerligt övervägas för att optimera lägsta kostnad i förhållande till en bra integration.

**Figur 6) Mix av olika boendetyper**



## Ekonominiska konsekvenser

De kommuner som har en överenskommelse med Länsstyrelsen om mottagande av flyktingar får årligen en grundersättning om fem prisbasbelopp. Beloppet för år 2015 uppgår till 222 500 kronor.

För varje individ utgår en schablonersättning med 83 100 kronor för barn och vuxna som inte fyllt 65 år och 52 000 kronor för en person som fyllt 65 år.

Schablonersättningen avser kostnader för mottagande och praktisk hjälp i samband med bosättning, särskilda introduktionsinsatser inom skola, förskola, fritidshem med mera, utbildning i svenska för invandrare, samhällsorientering samt tolkning och andra insatser för att underlätta etablering i samhället.

Kommunen har rätt till initiala kostnader för ekonomiskt bistånd. Ersättning lämnas med 7 500 kronor per person (20-64 år) respektive 3 000 kronor (0-19 år) från anläggningsboende och 4 000 kronor per person (20-64 år) respektive 3 000 kronor (0-19 år) från eget boende.



Utöver ovan ersättningar finns möjlighet att ansöka om särskilda medel vid högt mottagande. Dessutom kan kommunen söka ersättning för att öka beredskap och mottagningskapacitet samt för att utveckla interkommunal och regional samverkan i frågor som rör nyanlända. Detta enligt § 37 i förordningen (2010:1122).

De statliga ersättningarna ska täcka kommunens kostnader under etableringsperioden. Utmaningen är att få till ett effektivt mottagande som innebär att kommunens nya medborgare snabbt kan etablera sig. Nacka kommun är väl rustat avseende snabba och flexibla insatser för att stödja individen till egen försörjning via studier eller arbete.

## **Konsekvenser för barn**

Ett mottagande av flyktingbarn, oavsett om de kommer med familj eller som ensamstående ställer krav på ett bra mottagande. Flyktingbarn kan antas utgöra en grupp som är överrepresenterad i diskriminerande erfarenheter avseende bland annat kön, funktionsnedsättning, sexuell läggning, etniskt ursprung, hälsa, tro eller ekonomisk ställning i förhållande till andra barn i Sverige. Kommunens insatser i mottagandet bör därför särskilt beakta konsekvenserna för flyktingbarn och deras rätt till likvärdig behandling. Ett exempel är dessa barns lika möjlighet till val av skola – tydlig information och valbara alternativ. Ett annat exempel är tydlig information om utbud av föreningsliv och kulturella aktiviteter som ofta är ett utmärkt stöd i integrationen.

## **Bilagor**

1. Utkast överenskommelse

Malin Westerback  
Direktör för arbete och fritid

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Underlag för tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen**

Fastställande av underlag för erbjudande om tjänstekoncession

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer föreslaget underlag för erbjudande om tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen på fastigheten Älta 37:5.

### **Sammanfattning**

Efter beslut i kommunstyrelsen den 25 maj 2015 och beslut i äldrenämnden den 17 juni 2015 har enheten för fastighetsutveckling sammanställt ett underlag för tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen på fastigheten Älta 37:5.

Syftet med det valda förfarandet är att få till stånd ett nytt särskilt boende för äldre i Ältadalen, där kommunen i en urvalsprocess väljer en privat aktör som förvarvar aktuell tomträtt, uppför byggnad och i ett avtal förbinder sig att bedriva välfärdsverksamhet i lokalerna.

### **Ärendet**

Behovet av särskilt boende för äldre ökar och utifrån Socialala kvalitetsenhets behovsanalysen behövs ett nytt särskilt boende för äldre i Älta. Kommunstyrelsen beslutade den 25 maj 2015<sup>1</sup> att kommunen ska gå ut med en tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen på fastigheten Älta 37:5. Tjänstekoncessionen innebär att tomtmarken (Älta 37:5) upplåts med tomrätt till en privat aktör som även uppför byggnad och bedriver verksamheten. Enheten för fastighetsutveckling har nu sammanställt

<sup>1</sup> (KFKS 2015/317-050)



kriterierna för tjänstekoncessionen, som ska fastställas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Syftet med det valda förfarandet är att få till stånd ett nytt särskilt boende för äldre i Ältadalen, där kommunen i en urvalsprocess väljer en privat aktör som förvarvar aktuell tomträtt, uppför byggnad och i ett avtal förbinder sig att bedriva välfärdsverksamhet i lokalerna. Anordnarna av verksamheten garanteras inte ett visst antal platser, utan beläggningen är helt baserad på de val kunderna gör. Det innebär att anordnarna även kan sälja platser till andra kommuner.

Äldrenämnden beslöt den 17 juni 2015<sup>2</sup> att anta följande utvärderingskriterier avseende det särskilda boendet för äldre i Ältadalen; hur aktören/anordnaren av verksamheten kommer att arbeta med innovativ teknik, hälsofrämjande arbete, utemiljö och mötesplatser. ett nytt särskilt boende för äldre på fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen.

### Kriterier för val av anbudsgivare

Om kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa underlaget sker inbjudan till privata aktörer via att underlaget publiceras via e-avrop och nacka.se. Se bilaga ”Underlag för tjänstekoncession Ältadalen”. Anbudstiden löper under ca fem veckor. I anbud skall aktören bland annat beskriva;

- hur aktören tänker bedriva verksamheten utifrån ställda krav och Nacka kommuns ambitioner och mål
- hur aktören/anordnaren av verksamheten kommer att arbeta med innovativ teknik, hälsofrämjande arbete, utemiljö och mötesplatser
- hur aktören avser genomföra byggnation
- eventuella mervärdefunktioner/anslutande verksamhet
- indikativt pris och finansiering
- erfarenhet av liknande projekt, liknande verksamhet - referensobjekt

Kvaliteten på välfärdsverksamhet som bedrivs i lokaler är viktigare än kvaliteten på lokalerna i sig, även om båda naturligtvis är viktiga. Det innebär att utvärderingen och urval av aktör övervägande kommer att göras med avseende på verksamhetsdriften. Vid utvärdering av verksamhetsdriften kommer särskild vikt att läggas vid hur anordnaren av verksamheten kommer att arbeta med innovativ teknik, hälsofrämjande arbete, utemiljö, mötesplatser.

Urvalet av aktörer görs utifrån en helhetsbedömning. För den/de intressenter som i ett första skede bedöms kunna leverera en verksamhet i enlighet med kommunens förväntningar kommer det att ges möjlighet till att genomföra en muntlig presentation.

---

<sup>2</sup> (ÄLN 2015/145)



Enheten för fastighetsutveckling ansvarar för utvärderingen av anbuden. I projektgruppen medverkar representanter för inköpsenheten, äldreenheten och sociala kvalitetsenheten. Avseende byggnationen kommer enheten för fastighetsutveckling att göra utvärderingen av aktören. Byggnationen i sig kommer sedan i vanlig ordning att omfattas av ansökan om bygglov från aktören och sedvanlig granskning av bygglovmyndigheten.

När en aktör är utsedd av kommunstyrelsen och har undertecknat tomträtsavtalet fattar kommunfullmäktige beslut om att upplåta marken med tomrätt.

För det fall att inga intressenter finns, eller att det inte finns intresserade aktörer som kan förväntas bedriva verksamhet av tillräcklig kvalitet, så har kommunen möjlighet att avbryta förfarandet.

### Tidplan

Arbetet med tilldelning av tjänstekoncessionen beräknas kunna slutföras under hösten 2015. Tillträde till tomrätten bedöms kunna ske vid årsskiftet alternativt i början av 2016. Villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft utan större fördröjning så bedöms ny verksamhet kunna öppna i Ältadalen under sista kvartalet år 2017.

### Ekonomiska konsekvenser

Vid ett förfarande med tjänstekoncession blir det endast mindre kostnader för kommunen i form av nedlagd tid. Kommunen behöver inte heller genomföra någon investering eller framgent betala lokalhyra för äldreboendet, utan de resurserna kan ges annan användning. Kommunen kommer att erhålla löpande intäkter genom tomträtsavgälden.

### Konsekvenser för barn

Då det särskilda boendet för äldre ligger nära Sigfridsborgsskolan och den kommande Ältadalens förskola, finns det möjlighet att de olika verksamheterna kan ha olika former av utbyten med varandra, exempelvis att de äldre kan få besöka livliga barnmiljöer och att barn i olika åldrar kan få hälsa på i det särskilda boendet.

### Bilagor

- b\_ Protokollsutdrag\_ÄLN\_§70
- c\_Underlag för tjänstekoncession Ältadalen

Jenny Asmundsson  
Tf Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Per Leckström  
Lokalstrateg  
Enheten för fastighetsutveckling

17 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Äldrenämnden

§ 70

ÄLN 2015/145

## Verksamhetskrav avseende särskilt boende för äldre i Ältadalen

### Beslut

Äldrenämnden antar föreslagna utvärderingskriterier avseende det särskilda boendet för äldre i Ältadalen och överlämnar underlaget till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

### Ärendet

Utifrån det kommande behovet av särskilt boende i Älta upplåter kommunen mark med tomträtt till en privat aktör som uppför byggnaden och som i ett avtal förbinder sig att bedriva verksamhet i lokalerna. Den privata aktören kan antingen hyra ut lokalerna till en verksamhetsanordnare, eller bedriva verksamheten själv.

Planeringen av det nya boendet har pågått under en lång tid, seniorråd, brukare, tjänstemän m.fl. har varit med och lämnat synpunkter på innehåll och utformning av Ältadalens särskilda boende.

Ältadalens särskilda boende för äldre är placerat mitt i Ältadalen, och ska vara en mötesplats över gränserna där möjligheterna till ett aktivt liv kombineras med innovativ teknik, trygghet och gröna omgivningar. I den inspirerande boendemiljön är det enkelt attstå i kontakt med omvärlden, både lokalt och globalt. Där kan man bibehålla tryggheten i det välbekanta samtidigt som möjligheten till utveckling och nya kontakter främjar hälsa och livslust.

### Utvärderingskriterier

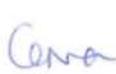
Vid utvärderingen av de inkomna anbuden kommer särskild vikt att läggas vid hur anordnaren av verksamheten kommer att arbeta med;

- Innovativ teknik
- Hälsofrämjande arbete
- Utomiljö
- Mötesplatser

Utvärdering av intressenter görs med klar tonvikt på verksamhetsdriften och med stöd av äldrenämnden.

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse från äldreenheten, 2015-05-04
2. Powerpointpresentation av Anne-Lie Söderlund 2015-06-17.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

17 juni 2015

8 (21)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Äldrenämnden

### § 70 (forts)

#### **Yrkanden**

Gunnel Nyman Gräff (S) yrkade, med instämmande av Eva Hellung-Strohl (MP) på återremiss av ärendet för att

- 1) uppmana KSSU att skilja på upphandling av byggnation och drift så att även kommunala produktionen kan ha möjlighet att driva det nya äldreboendet, och
- 2) för att lämna utvärderingskriterier som är mätbara.

Monica Brohede Tellström (FP) yrkade bifall till äldreenhetens förslag till beslut.

#### **Beslutsgång**

Ordförande Monica Brohede Tellström ställde frågan om nämnden skulle bifalla Gunnel Nyman Gräffs (S) yrkande eller avslå den.

Ordförande Monica Brohede Tellström fann att nämnden avslog Gunnel Nyman Gräffs (S) yrkande.

Äldrenämnden beslutade i enlighet med Monica Brohede Tellströms (FP) yrkande.

#### **Reservationer**

*Gunnel Nyman Gräff för socialdemokraterna och Eva Hellung-Strohl för Miljöpartiet de gröna lämnade följande skriftliga reservation:*

”Socialdemokraterna och Miljöpartiet de gröna anser att det fundamentalistiska (smyg)privatiserande av kommunal verksamhet som den borgerliga majoriteten genomför genom att alltid outsourca ny verksamhet är mycket bekymmersam. Detta eftersom det kraftigt kringskär kommunens handlingskraft. I detta ärende kan t.ex. privat drift, när det kommunala särskilda boendet i Älta centrum riskera att inte finnas kvar i framtiden (bl.a. p.g.a. små hygienutrymmen) riskera att vi står utan platser i en av våra kommundelar. Ett privat boende kan gå i konkurs, andra kommuner kan betala bättre för platserna. Med kommunal produktion kan vi säkerställa att boendets platser finns för kommunens medborgare.

När det gäller de s.k. utvärderingskriterierna är de mycket luddiga. Hur ska dessa kriterier kunna mätas vid en framtida granskning? Visst är det bra med hälsofrämjande arbete? Men vad är det och för vem ska det vara? Boende eller personal? Vad är mötesplatser och utedmiljö? En bänk utanför entrédörren?

Påståendet att det nya boendet skulle ligga mitt i Ältadalen känns också, minst sagt, lätt överdrivet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



17 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Äldrenämnden

§ 70 (forts)

**Protokollsanteckningar***Monica Brohede Tellström (FP) lät anteckna följande för Folkpartiet :*

Detta sätt att upphandla ett nytt särskilt boende för äldre är väldigt spännande, och det ger möjlighet för nya kreativa idéer till en bra verksamhet med de boendes livskvalitet i fokus. Särskilt glad är jag över att "mötesplatser" är ett av fyra prioriterade områden för val av utförare. Det är viktigt att redan från början möjliggöra mötesplatser med bl.a. förskolan, skolan, anhöriga, vänner, pensionärsföreningar, grannfamiljer och övriga föreningslivet.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Äldrenämnden

## **Verksamhetskrav avseende särskilt boende för äldre i Ältadalen**

### **Förslag till beslut**

Äldrenämnden antar föreslagna utvärderingkriterier avseende det särskilda boendet för äldre i Ältadalen och överlämnar underlaget till kommunstyrelsens stadsutvecklingutskott.

### **Sammanfattning**

Utifrån det kommande behovet av särskilt boende i Älta upplåter kommunen mark med tomträtt till en privat aktör som uppför byggnaden och som i ett avtal förbindes sig att bedriva verksamhet i lokalerna. Den privata aktören kan antingen hyra ut lokalerna till en verksamhetsanordnare, eller bedriva verksamheten själv.

Planeringen av det nya boendet har pågått under en lång tid, seniorråd, brukare, tjänstemän mfl har varit med och lämnat synpunkter på innehåll och utformning av Ältadalens särskilda boende.

Ältadalens särskilda boende för äldre är placerat mitt i Ältadalen, och ska vara en mötesplats över gränserna där möjligheterna till ett aktivt liv kombineras med innovativ teknik, trygghet och gröna omgivningar. I den inspirerande boendemiljön är det enkelt att stå i kontakt med omvärlden, både lokalt och globalt. Där kan man bibehålla tryggheten i det välbekanta samtidigt som möjligheten till utveckling och nya kontakter främjar hälsa och livslust.

### **Utvärderingskriterier**

Vid utvärderingen av de inkomna anbuden kommer särskild vikt att läggas vid hur anordnaren av verksamheten kommer att arbeta med;

- Innovativ teknik
- Hälsofrämjande arbete
- Utomiljö
- Mötesplatser



Utvärdering av intressenter görs med klar tonvikt på verksamhetdriften och med stöd av äldrenämnden.

## Ärendet

### Bakgrund

Behovet av särskilt boende för äldre beräknas öka med cirka 500 platser mellan år 2015-2030. För att tillgodose de kommande behoven pågår en planering av ytterligare bostäder för äldre i Saltsjö Boo och i centrala Nacka. Det är av största vikt att bostäder kan erbjudas i samtliga kommundelar och fler bostäder i Älta kan komma att behövas.

Utifrån behovet av ett särskilt boende i Älta upplåter kommunen mark med tomträtt till en privat aktör som uppför byggnaden och som i ett avtal förbinder sig att bedriva verksamhet i lokalerna. Den privata aktören kan antingen hyra ut lokalerna till en verksamhetsanordnare eller bedriva verksamheten själv. Detta förfarande är en så kallad tjänstekoncession som inte omfattas av upphandlingslagstiftningen. Förfarandet innebär att kommunen inte tar någon ekonomisk risk utan den faller på den privata aktören.

Anordnaren av verksamheten garanteras inte ett visst antal platser, utan beläggningen är helt baserad på de val kunderna gör. Det innebär att anordnarna även kan sälja platser till andra kommuner.

Enheten för fastighetsutveckling och sociala kvalitetsenheten bedömer att intresset på marknaden är stort bland företag som bygger, förvaltar och bedriver vårdverksamhet för liknande projekt som det planerade i Ältadalen.

### Förfarandet

Om kommunstyrelsen beslutar att en tjänstekoncession ska genomföras kommer marknaden att bjudas in att lämna intresseanmälningar. De ska bland annat beskriva hur de tänker bedriva verksamheten utifrån ställda krav och hur de avser att genomföra byggnationen. Kvaliteten på verksamheten är viktigare än kvaliteten på lokalerna, även om båda naturligtvis är viktiga. Det innebär att utvärdering och urval av aktör övervägande kommer att göras avseende verksamhetdriften.

När en aktör är utsedd och tomträtsavtalet är undertecknat fattar kommunstyrelsen beslut om att upplåta marken med tomträtt.

### Krav på verksamheten

Alla anordnare inom Nacka kommunens kundvalssystem för äldre ska uppfylla villkor för att vara godkänd anordnare av särskilt boende för äldre och arbeta enligt Socialstyrelsens allmänna råd SOSFS 2012:3.



Ytterligare information finns att läsa på nedanståend länk;  
[http://www.nacka.se/UNDERWEBBAR/ANORDNARE/ALDRE\\_FUNKHINDRADE/SARSKILTBOENDEALDRE/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/UNDERWEBBAR/ANORDNARE/ALDRE_FUNKHINDRADE/SARSKILTBOENDEALDRE/Sidor/default.aspx)

## **Utvärderingskriterier**

Planeringen av det nya boendet har pågått under en lång tid, seniorråd, brukare, tjänstemän mfl har varit med och lämnat synpunkter på innehåll och utformning av Ältadalens särskilda boende.

Ältadalens särskilda boende för äldre är placerat mitt i Ältadalen, och ska vara en mötesplats över gränserna där möjligheterna till ett aktivt liv kombineras med innovativ teknik, trygghet och gröna omgivningar. I den inspirerande boendemiljön är det enkelt att stå i kontakt med omvärlden, både lokalt och globalt. Där kan man bibehålla tryggheten i det välbekanta samtidigt som möjligheten till utveckling och nya kontakter främjar hälsa och livslust.

Vid utvärderingen av de inkomna anbuden kommer särskild vikt att läggas vid hur anordnaren av verksamheten kommer att arbeta med;

- Innovativ teknik
- Hälsofrämjande arbete
- Utomiljö
- Mötesplatser

## **Ekonomiska konsekvenser**

Vid en genomförd tjänstekoncession blir det endast mindre kostnader för kommunen i form av nedlagd tid. Kommunen behöver inte heller genomföra någon investering eller betala lokalhyra för äldreboendet, utan de resurserna kan ges annan användning.

Kommunen kommer löpande att erhålla intäkter genom tomträttsavgälden.

## **Konsekvenser för barn**

Det särskilda boendet för äldre ligger nära Sigfridsborgsskolan och den kommande Ältadalens förskola. Möjlighet finns att de olika verksamheterna kan ha olika former av utbyten med varandra, de äldre kan besöka livliga barnmiljöer och barn i olika åldrar kan hälsa på i äldreboendet. Den föreslagna upphandlingsformen skapar en större valfrihet och mångfald i Nacka, vilket är positivt ur ett medborgarperspektiv, även om verksamheten i sig inte är inriktad mot de yngre medborgarna.

Anne-Lie Söderlund  
Enhetschef  
Äldreenheten

Lotta Nordkvist  
Planerare- utvecklare  
Sociala kvalitetsenheten

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Hyresgästanpassning B-huset, Nacka gymnasium**

Utökad investeringsram

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att utöka befintlig investeringsram i projektet för hyresgästanpassning och upprustning av B-huset i anslutning till Nacka gymnasium på fastigheten Sicklaön 134:1, delinvesteringsprojekt nummer 98100352. Tidigare beviljade investeringsmedel om 6 000 000 kr utökas med 4 000 000 kr till en total investeringsram om 10 000 000 kr. Medlen tas i anspråk från kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 132, beviljad ram för *Skolor kundvalsanpassning*, huvudprojektnummer 98000006.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

B-huset i Nacka gymnasium skall anpassas och renoveras för att skapa 180 nya skolplatser till höstterminen 2015, då den kommunala skolproduktionen genom Välfärd skola kommer att bedriva verksamhet i lokalerna. Det vid upphandlingen inkomna anbuden översteg den beviljade projektbudgeten och det bedöms inte möjligt att genomföra besparingar så att den kan innehållas. Därför behöver ytterligare medel om 4 000 000 kr tillföras projektet. Den totala projektbudgeten blir då 10 000 000 kr. Projektet har delats upp i två etapper och för att genomföra etapp två krävs beslut om utökad investeringsram. Etapp ett genomförs för att stå klart till skolstart höstterminen 2015.

### **Ärendet**

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott sammanträde den 9 december 2014, KFKS 2014/992-282, beviljade stadsutvecklingsutskottet startbesked för investering om maximalt 6 000 000 kr för hyresgästanpassning och upprustning av i B-huset i anslutning till Nacka gymnasium på fastigheten Sicklaön 134:1, delinvesteringsprojekt nummer 98100352.

I anslutning till Nacka gymnasium på fastigheten Sicklaön 134:1 ligger B-huset, en lokal i två plan med en uthyrningsbar yta på cirka 1 100 kvadratmeter. Lokalen har varit tomt sedan år 2004 på grund av att tidigare hyresgäst sagt upp hyresavtalet.



För att skolverksamhet överhuvudtaget ska kunna bedrivas i B-huset, oavsett skolanordnare, avser lokal enheten att investera i ett antal nödvändiga upprustningar. Upprustningarna planeras att genomföras på bågge plan i B-huset och avser bland annat två toalettgrupper å 13 nya toaletter, tillgänglighetsanpassning i form av installation av ramp, lyftbord från entréplan till första plan samt dörrar, utbyte av all belysning, tätning av fönster och anpassning brandlarm. Även ventilationen och utedräneringen måste delvis anpassas för bedrivande av skolverksamhet för årskurs sex till nio.

Investeringen beräknades ursprungligen uppgå till 6 000 000 kr. Det vid upphandlingen inkomna anbjudet på 9 850 000 kr låg väsentligen över beslutad investeringsram. För kontroll av det inkomna anbjudet gjordes en föryad intern kostnadsbedömning, samt togs en referenskalkyl in från extern entreprenör. Både dessa visade på att det inkomna anbjudet, från en av kommunens ramavtalade entreprenörer, är ett rimligt anbud.

Tilldelning har gjorts och kontrakt skrivits med den av kommunens ramavtalade entreprenörer som inkom med anbjudet. Projektet kommer under genomförande identifiera och genomföra kostnadsbesparande åtgärder i syfte att minska den totala kostnaden. Det bedöms dock inte möjligt att hitta besparingar så att den ursprungliga projektbudgeten kan klaras, varför ytterligare medel måste tillföras projektet. Eftersom antagning till skolan har skett och annan skolkapacitet inte finns tillgänglig bedöms alternativet att inte genomföra projektet inte rimligt. Projektet har delats upp i två etapper och för att genomföra etapp två krävs beslut om utökad investeringsram. Etapp ett genomförs för att stå klart till skolstart höstterminen 2015.

Upprustningen och uthyrningen för grundskoleverksamhet till kommunala skolproduktionen inom Välfärdsskola innebär att Nacka kommun tillskapar cirka 180 skolplatser till centrala Nacka till hösten 2015.

I det detaljplaneprogram för centrala Nacka som nu är ute på samråd föreslås en ny gymnasieskola, som kan samordnas med ett universitet, vid Vikdalsvägen i anslutning till tunnelbanestationen. Där gymnasiet står idag byggs bostäder enligt programförslaget och längs med Värmdöleden placeras nya idrottsanläggningar som bullerskydd mot vägen. Detta innebär att lokalerna har en begränsad återstående livslängd. Behovet av skola i området gör dock att det bedöms rimligt att ställa i ordning den och investeringsskalkylen visar att årskostnaden täcks av hyresintäkter även med avskrivningstid 10 år.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Med utgångspunkt i den hyresmodell som tillämpas av Nacka kommun för område skola/förskola har en värdering gjorts för att fastställa maxhyran för lokalerna, vilket har resulterat i följande:



Entreprenad	Total
Entreprenör	TL Bygg AB
Kontraktssumma	8 950 000 kr
Avskrivningstid	10 år
Kapitalkostnad	1 170 000 kr/år
Drift och Underhållskostnader	566 000 kr/år
Underskott att hantera	0 kr/år
Summa total drift och kapital kostnad	10 965 000 kr/år
Hyra 1 725 kr/kvm x 6 467 kvm	11 156 000 kr/år

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör

Erik Lundin  
Enhetschef  
Lokalenheten

## Bilaga

Reviderad investeringsskalkyl

## KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum **15-07-15****98100352**

Area	Befintlig		Ny-/Till/Ombyggnad	Ny area	OBS! hyreskontrakt baseras
	5 400	m <sup>2</sup> BTA	+ 0 m <sup>2</sup> BTA	= 5 400 m <sup>2</sup> BTA	
	0	m <sup>2</sup> BRA	+ 0 m <sup>2</sup> BRA	= 0 m <sup>2</sup> BRA	
	5 367	m <sup>2</sup> LOAe	+ 1 100 m <sup>2</sup> LOAe	= 6 467 m <sup>2</sup> LOAe	
Nuvarande hyra	9 229	tkr/år	+ 0 m <sup>2</sup> LOAe ombyggnad		

Produktionskostnaden är:

uppskattat kr/m<sup>2</sup>-pris**1 849**

beräkning

kalkyl

<b>PRODUKTIONSKOSTNAD</b>		<b>Nyinvest</b>	<b>Re-invest</b>	<b>Rat-invest</b>	<b>Summa</b>
Utredning/Förstudier		0	0	0	= 0
Projektering		0	0	0	= 0
Produktion		9 984	0	0	= 9 984
Byggherrekostnader		0	0	0	= 0
Övrigt					= 0
<b>Summa</b>	<b>tkr</b>	<b>9 984</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>= 9 984</b>

<b>ÅRSKOSTNAD</b>		<b>tkr/år</b>	<b>Nyinvest</b>	<b>Re-invest</b>	<b>Rat-invest</b>	<b>Summa</b>
Ränta	3%					
Avskrivningstid	80 år	Arskostn procent	0	0	0	
Stomme		3,31%	0	0	0	= 0
Avskrivningstid	30 år	5,10%	0	0	0	= 0
Ventilation		5,10%	0	0	0	= 0
Avskrivningstid	30 år	5,10%	0	0	0	= 0
VVS/EI			0			
Avskrivningstid	25 år	5,74%	0	0	0	= 0
Kök		9 984				
Avskrivningstid	10 år	11,72%	1 170	0	0	= 1 170
Övrigt						
Drift	309 kr/m <sup>2</sup>		400			= 400
Underhåll	105 kr/m <sup>2</sup>		0			= 0
<b>Summa totalt</b>	<b>tkr/år</b>		<b>1 570</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>= 1 570</b>

<b>FINANSIERING</b>		<b>tkr/år</b>	<b>Nyinvest</b>	<b>Re-invest</b>	<b>Rat-invest</b>	
Hyresgästens hyrestillägg	per år		1 570	0	0	= 1 570
Återstår att finansiera	per år		0	0	0	= 0

<b>NYCKELTAL</b>	
Investeringskostnad/m <sup>2</sup> BTA	2 tkr/m <sup>2</sup>
Ny hyra tkr /år	10 799 tkr/år
Verksamhetsbudget/år	5 982 tkr/år
Antal elever	830,0 st
m <sup>2</sup> LOAe/ elev	7,8 m <sup>2</sup> /elev
Ny hyra per m <sup>2</sup> BTA	2 tkr/m <sup>2</sup>
Hyra i % av verksamhet	180,5%
Ny hyra kr/år per elev	13 tkr/elev

**PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG**

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
<b>140012</b>	<b>Ext. M.Törling</b>	<b>Griffelvägen 17</b>	<b>2015-07-15</b>

**Beskrivning av åtgärder:**

*B-huset i Nacka gymnasium skall anpassas och renoveras för att skapa 180 nya skolplatser till höstterminen 2015 för Eklidens skolan*

**Bedömd investeringskostnad****9 984 tkr****Årskostnader**

Nuvarande hyra

**9 229**

Kapital investering tillägg ( ränta och avskrivning )

**1 170 tkr/år**

Drift och underhållskostnadsökning

**400 tkr/år****Summa årskostnader****+ 10 799 tkr/år****Max hyra****1 725 kr/m<sup>2</sup> = 11 156 tkr/år**

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

**Finansiering**

Hyra/ hyrestillägg

**- 10 799 tkr/år****900 tkr/mån**

Återstår att finansiera = underskott

**= 0 tkr/år****Hyresnivå**före tillägg **9 229 tkr/år**  
efter tillägg **11 156 tkr/år****1,427 tkr/m<sup>2</sup>** **14 tkr/elev**  
**1,725 tkr/m<sup>2</sup>** **13 tkr/elev****Anm.***Maxhyran gäller från juni 2017 enligt nya hyresmodellen*Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.Avtalstid **10** år gäller under tiden **2015-01-01 - 2025-12-31**

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärdens. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m<sup>2</sup> hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

**Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:**Nacka den **2015-07-15****Lokalenheten**Namn **Erik Lundin**

Ansvarsckod

**Hyresgäst****Hyresvärd**

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Simhall vid Näckenbadet**

Minoritetsåterremitterat ärende från kommunfullmäktige

### **Förslag till beslut**

#### **A. Investeringsbeslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige bevilja investeringsmedel om 5 miljoner kronor, projekt nummer 90000321, för ansökan om bygglov, projektering och upphandling av entreprenör som möjlig samarbetspartner, ägare och operatör av ny simhall vid Näckenbadet i Saltsjöbaden.

#### **B. Startbesked**

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan beslutar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del följande.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger startbesked för bygglovsansökan, projektering och upphandling av entreprenör som möjlig samarbetspartner, ägare och operatör av ny simhall vid Näckenbadet i Saltsjöbaden.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Den 15 juni 2015, §, 164, återremitterade kommunfullmäktige förslaget att lokalisera ett ny simhall i Fisksätra/Saltsjöbaden till platsen för det nuvarande Näckenbadet. Förslaget återremitterades för fortsatt utredning av tillgänglighet, besöksprognos, möjlighet till ökade intäkter och brukarnas intresse till ett alternativ innehållande ny simhall i Fisksätra.



Enheten för fastighetsutveckling har utrett ovanstående frågeställningar och föreslår etablering av ny simhall vid Näckenbadet i Saltsjöbaden, enligt tidigare rekommendation, utifrån aspekterna tillgänglighet, funktion, genomförbarhet, ekonomi och risk/möjlighetsperspektiv.

## Ärendet

Vid sammanträde den 15 juni 2015, § 164 beslutade kommunfullmäktige att återremittera förslaget om ny simhall där Näckenbadet är beläget, till kommunstyrelsen. Ärendet återremitterades för att utreda tillgänglighet, besöksprognos, möjlighet till ökade intäkter och brukarnas intresse i ett alternativ som innehåller simhall i Fisksätra.

## Bakgrund

Följande antaganden från den tidigare simhallsutredningen, bedöms fortsatt väsentliga för avgörandet om en ny simhall i Fisksätra/Saltsjöbaden ska lokaliseras till Näcken alternativt Fisksätra.

- Nacka kommun ska ha tre simhallas som kompletterar varandra. De ska lokaliseras till
  - Nacka stad,
  - Fisksätra/Saltsjöbaden
  - Boo.
- Huvudanläggningen kommer att ligga i Nacka stad som dimensioneras som ett familjebad/äventyrsbad samt med möjlighet till nationella tävlingar. Simhallen i Saltsjöbaden/Fisksätra och Boo kommer ska utgöra komplement till huvudanläggningen i Nacka stad.
- Den framtida befolningsprognosens 2030 visar på cirka 70 000 invånare i Nacka stad inklusive Kvarnholmen och Älta, 40 000 invånare i Boo och 23 000 invånare för Fisksätra/Saltsjöbaden. Idag har Fisksätra ca 8 000 invånare, Saltsjöbaden ca 10 000 invånare.
- Tidsfaktorn.

## Kriterier för återremiss

Enheten för fastighetsutveckling har utrett ärendet i enlighet med kommunfullmäktiges återremiss:

### Ökad tillgänglighet, besöksfrekvens och ökade intäkter vid etablering av simhall i Fisksätra

En simhall i Fisksätra kommer enligt enhetens bedömning mest ha lokala besökare från Fisksätra och Saltsjöbaden, enheten bedömer inte att placering påverkar besöksfrekvensen. Ökade intäkter bedöms inte genereras utifrån antagande om ökade besöksfrekvenser, enheten bedömer att närhet till flera verksamheter kan medföra samordningsvinster och möjlighet till ökade intäkter.



En ny simhall kommer att byggas i Nacka stad med inriktning på familje-/äventyrsbad. Attraktionen och närheten till detta bad bedöms vara större än till en simhall i Fisksätra för besökande utanför Fisksätra/Saltsjöbadsområdet. Det kan antas att många Fisksätra- och Saltsjöbadsbor kommer att söka sig till simhallen i Nacka stad. Skolornas framtida expansion i Nacka kommer med största sannolikhet att ske i Nacka stad, Boo och Saltsjöbaden. Näckenbadet har idag en etablerad stabil målgrupp som enligt enhetens bedömning kommer att finnas kvar. Näckenbadet har större förutsättningar att bli ett komplement till en simhall i Nacka stad än en simhall i Fisksätra.

Enheden bedömer att boende i Fisksätra skulle ha bättre tillgänglighet vid nyetablering av simhall i Fisksätra men sammantaget ges grundskoleelever en bättre tillgänglighet vid placering vid Näckenbadet.

#### **Brukarnas intresse för en lokalisering till Fisksätra alternativt Näckenbadet**

Enhets sammantagna bedömning är att en övervägande del av brukargrupper i Fisksätra/Saltsjöbaden förordar en lokalisering av simhall vid Näckenbadet.

Följande brukargrupper har identifierats:

- Saltsjöbadens IF:s simsektions rekommendation är en nybyggnation av Näckenbadet. Utöver de skäl som anförs i tidigare simhallsutredning ser föreningen följande fördelar med lokaliseringen på IP:
  - Närmare skolor (en av de största brukarna) där i princip alla barn i Fisksätra/Saltsjöbaden går
  - Möjliggör kontinuitet i simklubben (en av de största brukarna)
  - Bättre mötesplats på IP med flera verksamheter (finns samordningsvinster tex för en driftsansvarig i form av större underlag för Café etc.)
  - Större sannolikhet att tidsplaner kan hållas (beaktat planfrågor etc.)
- Skolsim  
Skolledare i respektive område har tillfrågats och enhetens bedömning är att placering av ny simhall vid Näckenbadet ger stört närlhet för grundskoleelever. Närheten till och tillgängligheten från skolan till simhall är en viktig faktor för etableringen av ny simhall. Det finns fler skolor placerade i Saltsjöbaden; Samskolan, Igelboda, Neglinge, Kunskapskolan och Da Vinci. I Fisksätra finns färre skolor och ett mindre antal elever som kan nyttja simhallen dagtid.
- Sjukhus och de särskilda boendena Syrenparken, Sjötäppan och Båthöjden Plaza  
Närheten och tillgängligheten är en viktig faktor för denna målgrupp. Sjötäppan, Syrenparken och Saltsjöbadens sjukhus ligger i Saltsjöbaden. Båthöjden Plaza är ett boende för dementa och ligger i Fisksätra.
- Rehabbehandling  
Personer med funktionsnedsättning, både i föreningsform och som privatpersoner, finns både i Fisksätra och Saltsjöbaden. Ett hem för funktionshandikappade finns i Saltsjöbaden med gångavstånd till Näckenbadet.



- Kvinnosim

Det finns en förening för kvinnosim i Fisksätra, idag besöker föreningen simhallen vid Näckenbadet.

- Saltsjöbadens IF kajaksektion

Föreningen bedriver vinterträning i simhallen på Näcken.

- Övriga målgrupper

Familjebad kommer i huvudsak ske i Nacka stad. Motionssim för alla målgrupper kan ske både i ny simhall i Fisksätra och på Näckenbadet. Motionssim för äldre sker idag i etablerad form på Näckenbadet.

### **Enhetens sammantagna bedömning**

Med beaktande av närhet i mesta möjliga mån till skolelever dagtid, närhet till/möjlighet till samverkan med övrig idrottsverksamhet och tidplan för genomförande bör ny simhall i Fisksätra/Saltsjöbaden lokaliseras till platsen för nuvarande Näckenbadet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Den föreslagna investeringsramen om fem miljoner kronor kommer att ingå som en del av investeringsprojektet för genomförande. Blir projektet inte genomfört blir det en förgäveskostnad som kostnadsförs som driftskostnad, blir utfallet att en extern aktör genomför byggnationen kan del av kostnaden komma att aktiveras på mark och påverka köpeskillning alternativt upplåtelse. Vidare kan erfarenheten och underlaget nyttjas vid annan lokalisering av ny simhall. En bedömning är att ca 50 % av investeringsmedlen kan tillgodoskrivas andra projekt på nuvarande plats eller vid annan lokalisering av simhall.

### **Konsekvenser för barn**

Placering av simhallen vid Näckenbadet bedöms ge närhet till grundskoleelever i Fisksätra/Saltsjöbaden i så stor utsträckning som möjligt. Det finns idag och enligt behovsprognoserna för år 2030 fler grundskoleplatser i Saltsjöbaden än i Fisksätra.

### **Bilagor**

b Protokollsutdrag KF §164

c tjskr 2015-04-17

Jenny Asmundsson

Tf chef enheten för fastighetsutveckling

Anders Ahlén

Projektledare

Enheden för fastighetsutveckling

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 164

Dnr KFKS 2014/240-241

## Investeringsbeslut- och sammanställning tertial I 2015 kommunen totalt

### Beslut

Kommunfullmäktige beviljar, med undantag för förslaget om ny simhall där Näckenbadet är beläget, nya investeringsmedel enligt tabell 1 i stadsledningskontorets tjänsteskrivelse för åren 2015-2018 och noterar att kommunstyrelsen inom fastighetsområdet lämnas åter medel för projekt Björknäs nya förskola med en total investeringsram om 35 miljoner kronor och för projekt Förskola i Röda villorna och gamla konsumbutiken med en total investeringsram om 55 miljoner kronor. Kommunfullmäktige noterar, med samma undantag som ovan avseende ny simhall där Näckenbadet är beläget, kommunens totala investeringssammanställning för åren 2015-2018 enligt tabell 1-4 i stadsledningskontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget om ny simhall där Näckenbadet är beläget, återremitteras till kommunstyrelsen med stöd av reglerna i 5 kap 36 § kommunallagen, för att utreda tillgänglighet, besöksprognos, möjlighet till ökade intäkter och brukarnas intresse i ett alternativ som innefattar simhall i Fisksätra.

### Ärendet

Investeringsramen prognostiseras till drygt 800 miljoner kronor för 2015 vid tertial 2 2014. Efter senaste uppdateringen är prognosen 731 miljoner kronor. Kommunfullmäktige beviljar nu investeringsmedel för följande.

- Förstudie för ny simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats i Boo.
- Ersättningsbusshållplats Saltsjöbanan
- Rasskydd Henriksdalsbergets gångväg
- Mätarkammare för spillvatten
- Ytterligare 9,9 miljoner kronor för Österviks återvinningscentral
- Nettokostnadsökning med 9,3 miljoner kronor inom exploateringsområdet; några av de största budgetförändringen berör projekten Norra Skuru, samordningsprojekt Nacka stad och Dalvägen/ Gustavsviksvägen i sydöstra Boo

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 25 maj 2015 § 145

Controllerenhets tjänsteskrivelse den 7 maj 2015

Bilagor från natur- och trafiknämnden, enheten för fastighetsutveckling och IT-enheten.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



15 juni 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige****Ärendets tidigare behandling****Beslut i kommunstyrelsen den 25 maj 2015 § 145**

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige bevilja nya investeringsmedel enligt tabell 1 för åren 2015-2018 och notera att det inom enheten för fastighetsutveckling lämnas åter medel för projekt Björknäs nya förskola med en total investeringsram om 35 miljoner kronor och för projekt Förskola i Röda villorna och gamla konsumbutiken med en total investeringsram om 55 miljoner kronor. Kommunfullmäktige noterar kommunens totala investeringssammanställning för åren 2015-2018 enligt tabell 1-4.

**Yrkanden**

Richard Wendt yrkade, med instämmande av Louise Granath, Hans Peters, Henrik Barck, David Bergquist och Mats Gerdau, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Jan-Eric Jansson yrkade, med instämmande av Lydia Liu att kommunfullmäktige skulle bevilja investeringsmedel om fem miljoner kronor och ge kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram detaljplan för en simhall i Fisksätra, ansöka om bygglov, projektera och upphandla entreprenör som möjlig samarbetspartner, ägare och operatör av en ny simhall i Fisksätra. I övrigt instämde han i Richard Wendts yrkande.

Bosse Ståldal yrkade, med instämmande av Martin Hellströmer, att förslaget avseende Näckenbadet skulle återremitteras för till kommunstyrelsen att utreda tillgänglighet, besöksprognos, möjlighet till ökade intäkter och brukarnas intresse i ett alternativ som innehåller simhall i Fisksätra. Mats Gerdau yrkade avslag på detta yrkande.

Bosse Ståldal yrkade att förslaget avseende simhall vid Myrsjöns idrottsplats skulle återremitteras för till kommunstyrelsen att utreda tillgänglighet, besöksprognos, möjlighet till medfinansiering i ett alternativ som innehåller en alternativ placering i Orminge centrum. Mats Gerdau yrkade avslag på detta yrkande.

Martin Hellströmer yrkade att förslaget avseende simhall i Boo skulle ändras så att det avsåg en placering i Orminge centrum.

Rolf Wasteson instämde i första hand i Bosse Ståldals yrkande om återremiss av förslagen om Näckenbadet och simhall i Orminge centrum i stället för vid Myrsjöns idrottsplats. I andra hand instämde han i Jan-Eric Janssons ändringsyrkande avseende simhall i Fisksätra i stället för Näckenbadet och i Martin Hellströmers ändringsyrkande avseende placering av badhus i Boo.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

### Beslutsgång

Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med Richard Wendts yrkande i de delar det inte fanns andra yrkanden, bifalla kommunstyrelsens förslag.

Ordföranden ställde proposition på Mats Gerdaus yrkande om avslag på Bosse Ståldals yrkande om återremiss av förslaget om simhall vid Näckenbadet och fann att Mats Gerdaus yrkande hade bifallits. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 31 röster Mats Gerdaus yrkande och 30 röster för Bosse Ståldals yrkande. Kommunfullmäktige hade således med stöd av reglerna om minoritetsåterremiss i 5 kap 36 § kommunallagen, bifallit Bosse Ståldals yrkande.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista återremissyrkande simhall Näckenbadet

Kommunfullmäktige tog därmed inte ställning till Jan-Eric Janssons ändringsyrkande.

Ordföranden ställde proposition på Mats Gerdaus yrkande om avslag på Bosse Ståldals yrkande om återremiss av förslaget om simhall vid Myrsjöns idrottsplats och fann att Mats Gerdaus yrkande hade bifallits. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 47 röster för Mats Gerdaus yrkande och åtta röster för Bosse Ståldals yrkande.

Kommunfullmäktige hade således bifallit Mats Gerdaus yrkande. Sex ledamöter avstod

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista återremissyrkande simhall vid Myrsjöns idrottsplats

Ordföranden ställde proposition på Richard Wendts yrkande mot Martin Hellströmers ändringsyrkande avseende placering av simhall i Boo och fann att Richard Wendts yrkande hade bifallits. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 36 röster för Richard Wendts s yrkande och 14 röster för Martin Hellströmers yrkande.

Kommunfullmäktige hade således bifallit Richard Wendts yrkande. Elva ledamöter avstod.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista ändringsyrkande placering simhall i Boo

### Reservationer

Khashayar Farmanbar anmälde att Socialdemokraternas fullmäktigegrupp reserverade sig mot beslutet om placering av simhall i Boo.

Rolf Wasteson anmälde att Vänsterpartiets fullmäktigegrupp reserverade sig och ingav följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

"Vänsterpartiet instämmer inte i den föreslagna lokaliseringen av simhallarna i Boo och Saltsjöbaden.

Ersättningen till nuvarande Näckenbadet bör placeras i Fisksätra. De flesta argument talar för det utom möjliga tidsaspekten. Med tanke på att badet dock ska vara i bruk under ett flertal årtionden så måste det ändå väga lättare än att lokalisering i Fisksätra skulle innebära en bättre placering ur tillgänglighetsperspektiv, ett större befolkningsunderlag samt att det skulle lyfta Fisksätra som område. Nacka är en av Sveriges mer segregerade kommuner och en placering av det nya badet i Saltsjöbaden istället för i Fisksätra skulle visa på att alliansmajoriteten i Nacka fortsätter att öka på segregationen och struntar i befolkningen i områden som Fisksätra.

I Boo vill vi att den nya simhallen ska placeras i eller i anslutning till Orminge centrum. Även om en lokalisering i anslutning till Myrsjö idrottscenrum låter rimlig så skulle den tidigare föreslagna placeringen i centrum innebära bättre tillgänglighet främst för Ormingeborna men också för hela Boo. Vänsterpartiet har allt sedan slutet av 1970-talet argumenterat för att ett bad ska byggas i Ormingen och att det just ska placeras i direkt anslutning till centrum."

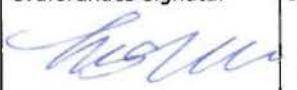
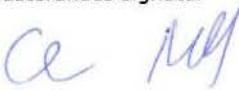
Bosse Ståldal anmälde att Nackalistans fullmäktigegrupp reserverade sig och ingav följande.

"Nya simhallar i Nacka borde lokaliseras till områden som är optimala ur besöks- och trafiksynpunkt. Så är inte fallet i tjänsteskrivelsen eller i de förslag som större delen av Alliansen har lagt fram. Då lägger man alla konkreta och viktiga faktorer åt sidan för att gynna en grupp väljare. Utredningen som visar på besöksfrekvens saknar helt trovärdighet beroende på att trafikaspekten lyser med sin frånvaro samt statistiskt underlag för barn och ungdomar. Ekonomiska aspekter är inte realistiska eftersom man inte tar hänsyn till vad t ex en försäljning av marken där nuvarande Näckenbadet ligger skulle inbringa. En annan viktig faktor är barnperspektivet som inte tar hänsyn till dagens verklighet där man bygger ut en marina som ger kapacitet för dubbla antalet båtar med försämring av vattenmiljön för de bådande vid holmen. Redan idag har stora utsläpp gjorts som gjort det otjänligt att bada där. Holmen betyder mycket för de många Fisksätrabor som inte har möjlighet att åka på semester eller åka ut i båtar till allehanda badställen. Nackalistan stödde återremissyrkandet som var en seger för ett bättre och mänskligare förslag. Även lokaliseringen av simhall i Boo kunde ha gjorts med ett bättre framtidsperspektiv ur bl a kommunikationssynpunkt och ur kommersiell synpunkt för ett nytt centrum i Orminge."

### Protokollsanteckningar

Jan-Eric Jansson lät anteckna följande för Kristdemokraternas fullmäktigegrupp.

"Det allt överskuggande argumentet för att bygga simhallen i Fisksätra i stället för på den gamla platsen (Näckenbadet) är att det är bäst både för Saltsjöbadsborna och för Fisksätraborna.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**Kommunfullmäktige**

Mot det finns bara ett argument, det är att det finns en detaljplan på den gamla platsen, och att det därför skulle kunna gå fortare att bygga där.

Men om det argumentet skulle styra så har man valt en starkt begränsad utformning av badet vad gäller simhopp och märkestagning. Ska sådant fungera så måste byggnaden byggas högre, och då ökar risken för överklagande starkt. Vid överklagande försätter åtminstone halva tidsvinsten med placeringen på den gamla platsen.

Ett bygglov tar cirka 2,5 år och ett överklagande cirka 1,5 år. Tidsvinsten skulle då endast bli ett år och man har en klart sämre placering. Det är värt ett år att få en bra placering.

Alla som bor längs saltsjöbanans två grenar får bra förbindelser till badet, om det läggs i Fisksätra. Även de som bor närmare centrala Nacka. Det kan till och med bli så att även de som bor nära Stockholm längs saltsjöbanan, har lättare att ta sig till Fisksätrabadet än till badet i centrala Nacka. Tillgängligheten är avsevärt sämre om badet placeras på den gamla platsen vid nuvarande Näckenbadet.

Det allt överskuggande skälet till placeringen i Fisksätra är alltså att det inte innebär nackdelar för någon, inte ens för dem som bor i Saltsjöbaden.”

Louise Granath lät anteckna följande för Folkpartiets fullmäktigegrupp.

”De kommande åren ska två nya simhallar byggas i Nacka. Den ena byggs för att ersätta nuvarande Näckenbadet i Saltsjöbaden, som är i dåligt skick. Den andra ska byggas i Boo, vilket är extra roligt då vi i Folkpartiet har drivit frågan i många år.

För oss i Folkpartiet har det varit viktigt att komma fram till en välgrundad ståndpunkt. Vi har därför haft dialog med medborgare, föreningar och andra intressenter innan vi landade i vårt ställningstagande. Det finns för- och nackdelar med samtliga alternativ.

Vad gäller Boo förordar vi en placering vid Myrsjö IP. De huvudsakliga skälerna är att det blir trångt att få in en simhall vid Orminge centrum, samt stor brist på parkeringsplatser. Myrsjö har nästan lika god kollektivtrafikförsörjning och där kan man dessutom parkera. Man tänker sig också ett slags idrottscampus, vilket även de olika idrottsföreningarna förordar.

I Saltsjöbaden/Fisksätra stödjer vi en ny simhall i Saltsjöbaden, där nuvarande Näckenbadet ligger. Det främsta skälet är att den kan finnas på plats snabbare och till ett lägre pris än en motsvarande anläggning i Fisksätra. Det är dessutom redan nu ett mycket väl fungerande idrottscentra med både isbana, fotbollsplaner och friidrottsanläggning, och det finns ytterligare utvecklingspotential.

Vi vill betona att det är angeläget att de idrottsanläggningar som byggs framöver sprids geografiskt över olika delar av kommunen. I samband med kommunstyrelsens beslut i simhallsfrågan uppdrogs därför åt fritidsnämnden att återkomma med förslag på ny idrottsanläggning i Fisksätra.”

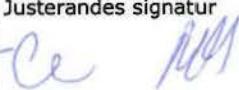
Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets fullmäktigegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

"Miljöpartiet anser att den nya simhallen i Saltsjöbaden ska lokaliseras till Fisksätra istället för till Neglinge. Detta är det bästa alternativet både utifrån funktions- och tillgänglighetsperspektiv, vilket även klart framgår av tjänsteskrivelsen. När Näckenbadet byggdes för 45 år sedan var Neglinge ett centralt beläget område i Saltsjöbaden. För 45 år sedan var det mer bebyggelse i Neglinge än i Fisksätra men idag är Neglinge bara ett glesbefolkat villaområde samtidigt som Fisksätra är Sveriges mest tätbefolkade tätort. Fisksätra har idag 45 år senare, ett klart bättre kollektivtrafikläge och de flesta Saltsjöbor passerar Fisksätra på sin väg till & från arbetet eller skolan. Eftersom Fisksätra är mer tätbefolkat är det också fler som kan ta sig dit till fots eller med cykel än om man väljer att placera badet i ett glesbefolkat villaområde lite mer off."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Simhall vid Myrsjöns idrottsplats**

*Startbesked*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att den av kommunfullmäktige den 15 juni 2015, § 164, beviljade investeringsramen om 2 miljoner kronor, projekt nummer 90000322,- för fortsatt utredning och framtagande av underlag för ny detaljplan för nyetablering av simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats i Boo, får ianspråkta.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 43 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Med anledning av kommunfullmäktiges beslut av den 15 juni 2015, § 164 att bevilja investeringsmedel om 2 miljoner kronor för fortsatt utredning och framtagande av underlag för ny detaljplan för nyetablering av simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats i Boo, föreslås att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ska ge startbesked för den fortsatta utredningen.

### **Ärendet**

Ärendet avser att kommunen som markägare ska göra en förstudie och tar fram ett förslag till situationsplan och genomförandetidplan för ett sportkluster vid Myrsjö idrottsplats i Boo. I situationsplaneförslaget ingår bland annat att samordna nyetablering av simhall med ny sporthall(separat beslut), fotbollsplan och rackethall. Förslaget till situationsplan skall vara ett underlag för ny detaljplan.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Den föreslagna investeringsramen om två miljoner kronor kommer att ingå som en del av ett eventuellt senare beslutat investeringsprojektet för genomförande. Genomförs projektet för fritidsnämndens räkning genererar hela investeringenkostnaden en hyra. Blir projektet inte genomfört blir det en förgäveskostnad som kostnadsförs som driftskostnad, blir utfallet



att en extern aktör genomför byggnationen kan del av kostnaden komma att aktiveras på mark och påverka köpeskilling alternativt upplåtelse.

## Konsekvenser för barn

Projektet kan skapa förbättrade fritids- och idrottsmöjligheter för barn och andra nackabor med en breddat utbud av aktiviteter och en ökad tillgänglighet i Boo. Området ligger i direkt anslutning till och nära flera grundskolor och förskolor. Närhet och utökad tillgång till bassäng för simundervisning kan komma omkring 6 600<sup>1</sup> grundskolelever i Boo till del år 2030.

Jenny Asmundsson  
Tf chef enheten för fastighetsutveckling

Anders Ahlén  
Projektledare  
Enheden för fastighetsutveckling

---

<sup>1</sup> Enligt behovsprognos år 2030.

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Renovering Nacka sportcentrum**

*Slutredovisning*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av projektet *renovering av Nacka sportcentrum*, investeringsprojekt 98100233 med en investeringsram om 24 mnkr, för vilket kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljade startbesked vid sammanträdet den 2013-09-24, KFKS 2013/524-044. Detta beslut fattas med stöd av punkten 48 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektet *renovering av Nacka sportcentrum*, som omfattar bl.a. ny ventilation i hela sportcentrum samt totalrenovering av omklädningsrum och duschutrymmen, startades sommaren 2014 med en investeringsram om 24 mnkr. Entreprenör har varit NCC och projektet har genomförts som ett partneringprojekt. I samband med renoveringen har även ett parallellt projekt genomförts, *Yt effektivisering av Nacka sporthall*. Projektet är slutfört och slutkostnaden uppgår till 24 087 462 kr.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljade, vid sammanträdet den 2013-09-24 KFKS 2013/524-044, startbesked för *renovering av Nacka sportcentrum* med en investeringsram om 24 mnkr.

Renoveringen bestod av utbyte av alla gamla ventilationsaggregat från 1960-talet  
Totalrenovering av omklädningsrum, toalettgrupper och duschrums.

I ordningställande av omklädnings- och duschrums för personer med funktionsnedsättning.  
Ombyggnad av entréplan, för att ge ett ljust välkomnande mottagande för besökare.

Nytt passagesystem är installerat.

I samband dessa renoveringsarbeten har även ett parallellt projekt genomförts,  
*Yt effektivisering av Nacka sporthall*.



## **Projektbeskrivning Nacka sportcentrum**

Entreprenadform:	Totalentreprenad, samverkansentreprenad
Totalentreprenör:	NCC
Projektledare:	Mikael Törling extern projektledare, Jerker Linnerborg, enheten för Fastighetsutveckling
Starttidpunkt (produktion)	2014-06-01
Slutbesiktning	2015-03-26
Överlämning till verksamheten:	Delöverlämning sporthall 2014-10-13, slutlig överlämning 2015-03-26

## **Ekonomi Nacka Sportcentrum**

Beslutad ram:	24 000 000 kr (delegationsbeslut kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2013-09-24).
Slutkostnad:	24 087 462 kr

## **Finansiering Nacka Sportcentrum**

Slutligt hyrestillägg ca:	1 786 000 kr/år
Avskrivningstid:	10 år
Internränta:	3 %

## **Ekonomiska konsekvenser**

Investeringen i Nacka sportcentrum ger ett hyrestillägg om ca 1 786 tkr/år under 15 år för fritidsnämnden. Avskrivningstiden är satt till 10 år på grund av den planerade utbyggnaden av centrala Nacka och Järlahöjden. Energieffektiviseringarna som genomförts i projektet innebär driftsbesparningar om 1 000 tkr/år. Cirka 8,0 mnkr av investeringen avser energieffektiviseringarna och det är därmed en väl motiverad åtgärd, inte minst eftersom den även minskar kommunens totala energiförbrukning.

## **Konsekvenser för barn**

Projektet har skapat förbättrade idrottsmöjligheter för barn och andra nackabor med en ökad tillgänglighet. De miljöåtgärder som genomförts, med lägre energiåtgång och asbestsanering, har en positiv effekt på skol- och fritidsmiljön för de barn som vistas i i sportcentrum och sporthall.

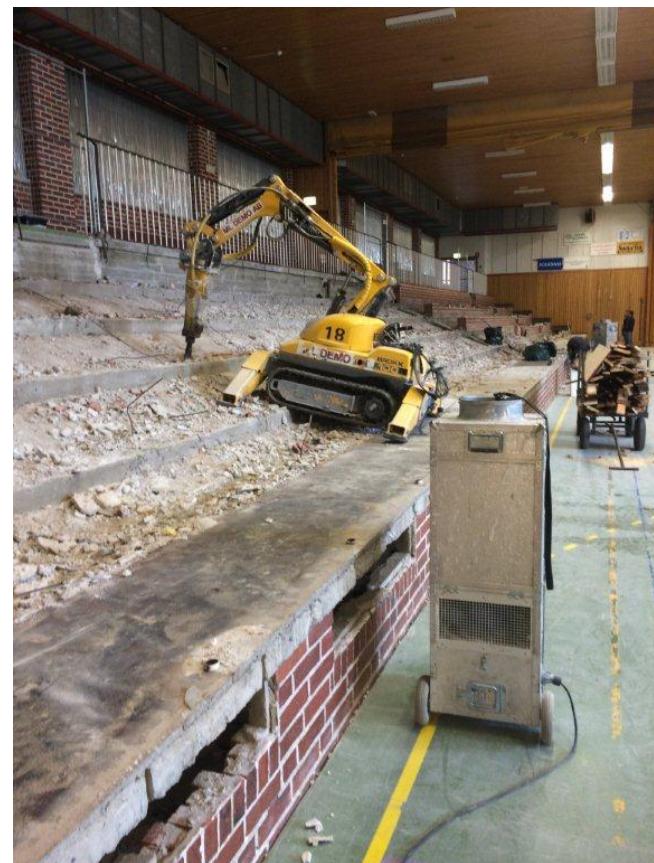
## **Bilagor**

b bilder

Lars Nylund  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Jerker Linnerborg  
Projektledare  
Enheten för fastighetsutveckling

Halva gamla läktaren blev verksamhetsyta  
efter effektivisering



Färdig sporthall i bruk



Färdig korridor till omklädningsrum



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Ombyggnad av kök på Duvnäs skola**

*Slutredovisning*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av projektet *ombyggnad av kök på Duvnäs skola*, investeringsprojekt 98100251, med en investeringsram om 8 500 000 kr samt projektet 98100252 med en annan investeringsram om 6 500 000 kr. Totala ramen blir 15 000 000 kr.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 48 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Duvnäs skolas kök var tidigare i sådant dåligt skick att miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 2013-09-13 utfärdade ett föreläggande om omedelbar stängning av köket. Den genomförda renoveringen har anpassat kök och matsal till dagens behov om cirka 300 matportioner, nya personalytor, ny disklinlämning och en ny servering i matsalen samt att ett nytt energieffektivt ventilationsaggregat har installerats. Den moderna utrustningen gör köket mer effektivt och ger en god arbetsmiljö samtidigt som logistiken i lokalen väsentligen förbättrats. Projektet är slutfört och slutkostnaden uppgår totalt till 12 933 966 kr. Jämfört med budget är det en minskning med 2 066 034 kr.

### **Ärendet**

Duvnäs skolas kök byggdes 1962 och var tidigare i sådant dåligt skick att miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 2013-09-13 utfärdade ett föreläggande om omedelbar stängning av köket. Fastighetsunderhållet av köket var kraftigt eftersatt och fukt och mögel hade trängt igenom väggar och golv. Ventilationen och samtliga ytskikt var i dåligt skick och avloppsledningar och brunnar läckte. Efter kökets stängning saknade skolan möjlighet att hantera egen mat och matleveranser löstes med catering. Vidare var kökets maxkapacitet i underkant i förhållande till det ökade antalet elever i skolan. Sophanteringen på skolan var



inte heller den dimensionerad för dagens behov och uppfyllde inte kraven på en god arbetsmiljö.

Med renoveringen och ombyggnationen har tillagningsköket, inklusive diskrum, anpassats till dagens behov om cirka 300 matportioner, nya personalytor, ny disklinlämning och en ny servering i matsalen. Ett nytt energieffektivt ventilationsaggregat har installerats på taket. Den moderna utrustningen gör köket mer effektivt och ger en god arbetsmiljö samtidigt som logistiken i lokalen väsentligen förbättrats.

### **Projektbeskrivning ombyggnad av kök på Duvnäs skola**

Entreprenadform:	Totalentreprenad
Totalentreprenör:	Winge Bygg
Projektledare:	Sten Lenksjö extern projektledare, Torkel Jäderö, dåvarande byggenheten
Starttidpunkt (produktion)	2014-06-10
Slutbesiktning	2014-11-21

### **Ekonomi ombyggnad av kök på Duvnäs skola**

Beslutad ram:	15 000 000 kr
Slutkostnad:	12 933 966 kr

### **Finansiering ombyggnad av kök på Duvnäs skola**

Slutligt hyrestillägg:	0 kr/år
Överskjutande medel att återlämna:	2 066 034 kr
Avskrivningstid:	20 år
Internränta:	3 %

### **Ekonomiska konsekvenser**

Investeringen ger, enligt kommunens hyresmodell för skollokalerna, en hyra om 3 384 tkr/år, vilket innebär inget underskott för lokal enheten. Projektet slutredovisas till 12 934 mnkr.

### **Konsekvenser för barn**

Renoveringen har både inneburit att skolans kök har kunnat öppna och en betydligt bättre miljö för barnen att äta sina skolmåltider i. Lokalerna är bättre anpassade utifrån både antalet barn och med en bättre logistik.



## Bilagor

Investeringskalkyl ombyggnad kök Duvnäs skola

Lars Nylund  
Enhetschef  
Enheter för fastighetsutveckling

Eugéne Teterin  
Controller  
Enheter för fastighetsutveckling

## KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum 15-07-22

## Ombyggnad kök, disk och ventilation

Area	Befintlig		Ny-/Till/Ombyggnad	Ny area	OBS! hyreskontrakt basera
		0 m <sup>2</sup> BTA	+ 0 m <sup>2</sup> BTA	= 0 m <sup>2</sup> BTA	
		0 m <sup>2</sup> BRA	+ 0 m <sup>2</sup> BRA	= 0 m <sup>2</sup> BRA	
		2 464 m <sup>2</sup> LOAe	+ 0 m <sup>2</sup> LOAe	= 2 464 m <sup>2</sup> LOAe	
Nuvarande hyra		3 384 tkr/år	+ 0 m <sup>2</sup> LOAe ombyggnad		

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m<sup>2</sup>-pris beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Utredning			0	0	=	0
Projektering						
Byggverksamhet			728	0	=	728
Byggherrekostnader			11 114	0	=	11 114
Övrigt		0	1 092	0	=	1 092
<b>Summa</b>	<b>tkr</b>	<b>0</b>	<b>12 934</b>	<b>0</b>	<b>=</b>	<b>12 934</b>

ÄRSKOSTNAD	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Ränta	3%	Årskost procent					
Avskrivningstid	20 år	6,72%	3 000	0	0		
Avskrivningstid	30 år	5,10%	202	0	0	=	202
Avskrivningstid	33 år	4,82%	9 934	0	0		
Drift och underhåll	450 kr/m <sup>2</sup>		507	0	0	=	507
<b>Summa totalt</b>	<b>tkr/år</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>=</b>	<b>0</b>
			709	0	0		709

FINANSIERING	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år		709	0	0	
Återstår att finansiera	per år		0	0	0	

**PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG**

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
<b>140021</b>	<b>Sten Lenksjö</b>	<b>Duvnäsvägen 38</b>	<b>2015-07-22</b>

**Beskrivning av åtgärder:**

*Totalrenovering av kök och disk Duvnässkola för en kapacitet av 300p*

*Nytt ventilationsaggregat på taket, nya personalytor i källaren*

**Bedömd investeringskostnad**

**12 934** tkr

**Årskostnader**

Nuvarande hyra

**3 384**

Kapital investering tillägg ( ränta och avskrivning )

**709** tkr/år

Driftkostnadsökning

**0** tkr/år

**Summa årskostnader**

**+ 4 093** tkr/år

**Max hyra** **2 000** kr/m<sup>2</sup> =

**4 928** tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

**Finansiering**

Hyra/ hyrestillägg

**4 093** tkr/år

**341** tkr/mån

Återstår att finansiera = underskott

**= 0** tkr/år

**Hyresnivå** före tillägg

**3 384** tkr/år

**1,373** tkr/m<sup>2</sup>

**#####** tkr/elev

efter tillägg **4 093** tkr/år

**1,661** tkr/m<sup>2</sup>

**#####** tkr/elev

**Anm.**

*Maxhyran gäller från juni 2014 enligt nya hyresmodellen*

Hyrestillägget är preliminärt

Slutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

**Avtalstid** **20** år gäller under tiden

**2014-09-01**

**- 2034-08-31**

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärdens. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m<sup>2</sup> hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

**Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:**

Nacka den **2015-07-22**

**Lokalenhetens**

Namn

Ansvarskod

Namn

Ansvarskod

*Hyresgäst*

*Hyresvärd*

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Lokalanpassning Sandholmens förskola

*Slutredovisning*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av projektet *lokalanpassning Sandholmens förskola*, investeringsprojekt 98100247, med en investeringsram om 10 000 000 kr.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 48 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Lokaler för Palettens daglig verksamhet har renoverats och bytt namn till Sandholmens förskola. Samtidigt som lokalerna var färdigbyggda brann Långsjöns förskola och Sandholmen har sedan dess varit evakueringslokal tills Långsjöns förskola är återuppbyggd till höstterminen 2015. Projektet är slutfört och slutkostnaden uppgår till 9 771 241 kr. Jämfört med budget är det en minskning med 228 759 kr.

### Ärendet

Paletten har tidigare varit en förskola men 2001 ändrades användningen av lokalerna från förskola till daglig verksamhet. I och med detta byggdes lokalerna om för att tillgodose den nya verksamhetens behov och bytte då namn från Sandholmens förskola till Paletten. Från och med 2015 finns behov av fler förskoleplatser i området. Då Paletten från början byggdes 1980 för att vara en förskola har lokalerna genomgått en övergripande renovering och återställts till verksamhetens behov. Utomhusmiljön är även den väl lämpad för förskoleverksamhet.

I samband med renoveringen av lokalerna har åtgärder vidtagits för att uppgradera byggnaden till modern standard. Detta innebär bland annat energieffektiva värmegolv samt nya väggar och tak. Köket har renoverats och våtutrymmena byggts. Utöver detta har även



armaturer bytts ut till mer energieffektiv belysning. En fettavskiljare har installerats eftersom detta är ett lagkrav.

Lokalerna stod färdiga i oktober 2014 och har sedan dess varit evakueringslokaler för Långsjöns förskola som brann samtidigt som Sandholmen stod färdig.

### **Projektbeskrivning lokalanpassning Sandholmens förskola**

Entreprenadform:	Totalentreprenad
Totalentreprenör:	TL Bygg
Projektledare:	Johan Ericsson extern projektledare, Torkel Jäderö, dåvarande byggheten
Starttidpunkt (produktion)	2014-03-04
Slutbesiktning	2014-08-27
Inflyttnings-	Oktober 2014

### **Ekonomi lokalanpassning Sandholmens förskola**

Beslutad ram:	10 000 000 kr
Slutkostnad:	9 771 241 kr

### **Finansiering lokalanpassning Sandholmens förskola**

Slutligt hyrestillägg:	774 000 kr/år
Överskjutande medel att återlämna:	228 759 kr
Avskrivningstid ca:	30 år
Internränta:	3 %

### **Ekonomiska konsekvenser**

Investeringen ger, enligt kommunens hyresmodell för förskolelokaler, en hyra om 1 605 tkr/år, vilket innebär ett underskott för lokal enheten om 774 tkr/år. Projektet slutredovisas till 9,771 mnkr.

### **Konsekvenser för barn**

Renoveringen har inneburit både att barnen på Långsjöns förskola har haft en ny och fin förskola att vara i med deras gamla förskola byggs upp efter en brand, samt att en ”nygammal” förskola kan öppna med mer kapacitet för barnen i Orminge och Boo.

### **Bilagor**

Investeringskalkyl Sandholmens förskola

Lars Nylund  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Eugéne Teterin  
Controller  
Enheten för fastighetsutveckling

## KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

98100247

Datum 15-07-21

Area	Befintlig	Ny-/Till/Ombyggnad	Ny area	OBS! hyreskontrakt baseras
	0 m²BTA	+ 0 m²BTA = 0 m²BTA	0 m²BRA	
Nuvarande hyra	0 m²LOAe + 775 m²LOAe = 775 m²LOAe	0 m²LOAe ombyggnad		

Nuvarande hyra 1 244 tkr/år

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris 12 621 beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Utredning/Förstudier		0	0	0	= 0
Projektering		0	0	0	= 0
Produktion	9 781	0	0	0	= 9 781
Byggherrekostnader		0	0	0	= 0
Övrigt					= 0
<b>Summa</b>	<b>tkr</b>	<b>9 781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>= 9 781</b>

ÅRSKOSTNAD		tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Ränta	3%	Arskostn procent				
Avskrivningstid	80 år	3,31%	0	0	0	= 0
Stomme		5,10%	0	0	0	
Avskrivningstid	30 år	5,10%	0	0	0	= 0
Ventilation		5,10%	0	0	0	
Avskrivningstid	30 år	5,74%	0	0	0	= 0
VVS/EI		5,10%	0	0	0	
Avskrivningstid	25 år	5,74%	9 781			
Kök		5,10%	499	0	0	= 499
Avskrivningstid	30 år	5,10%	194			= 194
Övrigt			81			= 81
Drift	250 kr/m2					
Underhåll	105 kr/m2					
<b>Summa totalt</b>	<b>tkr/år</b>		<b>774</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>= 774</b>

FINANSIERING		tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år		774	0	0	774
Återstår att finansiera	per år		774	0	0	774

**PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG**

Objektsnr:	Projektledarens namn:	Adress:	Datum:
<b>140119</b>	<b>Johan Ericsson</b>	<b>Sandholmsvägen 2</b>	<b>2015-07-21</b>

**Beskrivning av åtgärder:**

*Lokaler för Palettens daglig verksamhet har renoverats och bytt namn till Sandholmens förskola. Samtidigt som lokalerna var färdigbyggda brann Långsjöns förskola och Sandholmen har sedan dess varit evakueringslokal tills Långsjöns förskola är återuppfört till höstterminen 2015*

**Bedömd investeringuskostnad****9 781** tkr**Årskostnader**

Nuvarande hyra

**1 244**

Kapital investering tillägg ( ränta och avskrivning )

**499** tkr/år

Driftkostnadsökning

**275** tkr/år**Summa årskostnader****+ 2 018** tkr/år**Max hyra****1 605** kr/m<sup>2</sup>**1 244** tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

**Finansiering**

Hyra/ hyrestillägg

**1 244** tkr/år**104** tkr/mån

Återstår att finansiera = underskott

**= 774** tkr/år**Hyresnivå**

före tillägg

**1 244** tkr/år**1,605** tkr/m<sup>2</sup>

# ##### tkr/elev

efter tillägg

**2 018** tkr/år**2,604** tkr/m<sup>2</sup>

# ##### tkr/elev

**Anm.***Hyran gäller från November 2014 enligt nya hyresmodellen*Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.**Avtalstid****25** år

gäller under tiden

**2014-01-01****- 2041-12-31**

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärdens. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m<sup>2</sup> hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

**Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:**

Nacka den

2015-07-21

**Byggenheten**

Namn

Ansvarsord

Namn

Ansvarsord

Monica Lundberg

**Hyresgäst****Hyresvärd**

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Nybyggnation genomgångsbostäder Korsbergavägen**

*Slutredovisning*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av projektet *nybyggnation av genomgångsbostäder på Korsbergavägen*, investeringsprojekt 9201000122, med en investeringsram om 12 500 000 kr.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 48 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

12 stycken genomgångsbostäder uppfördes under 2013 på Korsbergavägen, tidigare Kocktorpsvägen, i Björknäs. Inflytning skedde våren 2013. Det tidsbegränsade bygglovet överklagades av en granne och upphävdes av Länsstyrelsen. Efter överklagande till flera instanser fastställdes mark- och miljööverdomstolen Nacka kommunens tidigare beslut och det tidsbegränsade bygglovet vann därmed laga kraft. Projektet slutfördes till en slutkostnad om 8 534 000 kr. Jämfört med budget var det en minskning med ca 4 000 000 kr.

### **Ärendet**

Vid tertialbokslut 1, 2010 fattade kommunfullmäktige investeringsbeslut om 12 500 000 kr för att uppföra genomgångsbostäder på Kocktorpsvägen, numera Korsbergavägen. Efter upphandling kontrakterades Abutilon AB som entreprenör i april 2012. Efter förseningar startade produktionen i juni 2013. Projektet slutsesiktigades i januari 2014.

Behovet av genomgångsbostäder var stort och efter samråd med bygglovenhetens handläggare startade bygget innan bygglovet vunnit laga kraft. Tidsbegränsat bygglov om 10 år hade sökts. En granne hade överklagat bygglovet. Länsstyrelsen gjorde visserligen bedömningen att orsaken till överklagan inte var tillräckliga att avslå bygglov, men gjorde istället bedömningen att då behovet av genomgångsbostäder inte var tillfälligt, skulle inte heller tillfälligt bygglov medges. Vidare menade länsstyrelsen att permanent bygglov inte



kunde komma ifråga då avvikelserna från planbestämmelserna inte var tillräckligt små. Länsstyrelsens upphävde bygglovet 2014-02-18.

Kommunen överklagade Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen i mars 2014, som avslog kommunens överklagan den 2014-09-10. Kommunen överklagade även detta beslut. Mark- och miljööverdomstolen meddelade prövningstillstånd 2014-11-28. 2015-03-26 meddelades mark- och miljööverdomstolens dom, där miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka beslut om tidsbegränsat bygglov fastställdes. Därmed hade det tidsbegränsade bygglovet vunnit laga kraft.

### **Projektbeskrivning genomgångsbostäder Korsbergavägen**

Entreprenadform:	Totalentreprenad
Totalentreprenör:	Abutilon AB
Projektledare:	Ola Axelsson, extern projektledare, Hasan Vrazalica, dåvarande byggenheten
Starttidpunkt (produktion)	2013-06-04
Slutbesiktning	2014-01-08

### **Ekonomi genomgångsbostäder Korsbergavägen**

Beslutad ram:	12 500 000 kr
Slutkostnad:	8 534 000 kr

### **Finansiering genomgångsbostäder Korsbergavägen**

Slutlig hyresnivå för boende:	504 000 kr/år
Socialtjänstens del	286 000 kr/år
Överskjutande medel att återlämna:	3 974 000 kr
Avskrivningstid:	20 år
Internränta:	3 %

### **Ekonomiska konsekvenser**

Investeringen ger en hyra om 790 tkr/år, och innebär en underskott för lokal enheten om 113470 tkr/år. Projektet slutredovisas till 8 534 000 kr.

### **Konsekvenser för barn**

Byggnationen av genomgångsbostäderna har inneburit att 12 lägenheter blivit tillgängliga för barn med olika typer av särskilda behov.

### **Bilagor**

Investeringskalkyl genomgångsbostäder Korsbergavägen



Lars Nylund  
Enhetschef  
Enheter för fastighetsutveckling

Eugéne Teterin  
Controller  
Enheter för fastighetsutveckling

## KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum 11-10-21

## Korsbergavägen 12 genomgångsbostäder a 30 kvm LOA

Area	Befintlig		Ny-/Till/Ombyggnad	Ny area
		0 m <sup>2</sup> BTA	+ 414 m <sup>2</sup> BTA	= 414 m <sup>2</sup> BTA
		0 m <sup>2</sup> BRA	+ 0 m <sup>2</sup> BRA	= 0 m <sup>2</sup> BRA
Nuvarande hyra		0 m <sup>2</sup> LOAe	+ 360 m <sup>2</sup> LOAe	= 360 m <sup>2</sup> LOAe
			+ 0 m <sup>2</sup> LOAe ombyggnad	

Nuvarande hyra 677 kkr/år

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m<sup>2</sup>-pris

23 707

beräkning

kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Utredning		0	0	= 0
Projektering				
Byggverksamhet		0	0	= 8 535
Byggherrekostnader	0	0	0	= 0
Övrigt		0		= 0
<b>Summa</b>	<b>kkr</b>	<b>8 535</b>	<b>0</b>	<b>= 8 535</b>

ÄRSKOSTNAD	kkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Ränta	4%				
Avskrivningstid	20 år	Årskostn procent	kr	8 535 0 0	= 628
Avskrivningstid	20 år	7,36%		628 0 0	
Avskrivningstid	30 år	7,36%		0 0 0	= 0
Drift och underhåll	450 kr/m <sup>2</sup>	5,78%		0 0 0	
Drift och underhåll			162		= 162
<b>Summa totalt</b>	<b>kkr/år</b>	<b>790</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>= 790</b>

FINANSIERING	per år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år	504	0	0	= 504
Återstår att finansiera	per år	613	0	0	= 613

NYCKELTAL					
Investeringskostnad/m <sup>2</sup> BTA	20 615 kr/m <sup>2</sup>				
Ny hyra kkr /år	948 kkr/år		Ny hyra per m <sup>2</sup> BTA	2 290 kr/m <sup>2</sup>	
Verksamhetsbudget/år	0 kkr/år		Hyra i % av verksamhet	#####	
Antal boende	12,0 st		Ny hyra kr/år per elev	42 000 kr/elev	
m <sup>2</sup> LOAe/boende	30,0 m <sup>2</sup> /elev				

**PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG**

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
<b>147641</b>	<b>Genomgångsbostäder</b>	<b>Kocktorpsvägen</b>	<b>2011-10-21</b>

**Beskrivning av åtgärder:**

*Årshyran totalt blir 790 tkr/år för Socialtjänsten. Från denna hyra dras hyresintäkterna från de boende vilket blir maximalt 676 tkr om alla lägenheterna är helt uthyrd. Hyresnivån 1 400 kr/kvm är troligen den högsta hyran Hyresgästföreningen kan godkänna för detta boende. Socialtjänsten betalar för tid lägenhet inte är uthyrd*

**Bedömd investeringskostnad****8 535** tkr**Årskostnader**

Kapital ( ränta och avskrivning )

**628** kkr/år

Driftkostnadsökning

**162** kkr/år**Summa årskostnader****790** kkr/år

+

**Finansiering**

Hyra/ hyrestillägg (från de boende)

**676** kkr/år

56 tkr/mån

Återstår att finansiera (Socialtjänsten)

**114** kkr/år

<b>Hyresnivå</b>	boende	<b>676</b> kkr/år	<b>1 878</b> tkr/m <sup>2</sup>
	Socialtj	<b>114</b> kkr/år	<b>317</b> tkr/m <sup>2</sup>

**Anm.***Kostnaderna förutsätter 12 lägenheter på 30 kvm bostadsyta*Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

<b>Avtalstid</b>	<b>20</b> år	gäller under tiden	<b>2012-10-01</b>	-	<b>2032-09-30</b>
------------------	--------------	--------------------	-------------------	---	-------------------

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärdet. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m<sup>2</sup> hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

**Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:**

Nacka den

*Fastighetskontoret*

Namn

Ansvarskod

Namn

Ansvarskod

HyresgästHyresvärd

Kommunstyrelsen

## **Läge för ny tunnelbanedepå inom ramen för tunnelbaneutbyggnaden i Stockholms län**

Yttrande till Stockholms läns landsting under samråd.

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen antar förslaget till yttrande.

### **Sammanfattning**

Depåer behöver byggas när tunnelbanenätet byggs ut. Depåer omfattar uppställningsspår och underhållsplats. Landstingets Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) har analyserat flera olika lägen för en ny tunnelbanedepå, inklusive tre olika lägen i Nacka kommun. Nu har FUT valt ut två alternativa lösningar för vidare utredning: att utveckla den nuvarande depån i Högdalen eller att bygga en ny depå i Skarpnäck. Nu sker samråd kring dessa alternativ.

Nacka kommun anser att två bra alternativ har valts ut och ställer sig positiv till båda lägena. Eftersom alternativ Skarpnäck ligger nära gränsen till Nacka kommun vill kommunen framhålla vikten av att man i det fortsatta arbetet noga beaktar miljökonsekvenserna, och att hänsyn tas även till de områden som ligger inom Nacka kommun.

Nacka kommun har noterat att båda alternativen förutsätter att uppställningsspår byggs under mark i Nacka. Samråd kring dessa spår kommer att ske i samband med planeringen av Blå linje till Nacka.

### **Ärendet**

Nacka kommun har från Stockholms läns landstings Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT), mottagit samrådsmaterial inför upprättande av tillståndsansökan enligt miljöbalken samt eventuell järnvägsplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivningar.

Samrådet pågår 10 - 31 augusti 2015. Under samrådsperioden finns samrådshandlingar tillgängliga på följande länk: [www.sll.se/tbanadepa](http://www.sll.se/tbanadepa).

Nya tunnelbanan behöver fler tunnelbanetåg när hela den planerade utbyggnaden är klar 2025. Det innebär också ett ökat behov av depåkapacitet, det vill säga platser för



uppställning, städning och underhåll av tunnelbanetågen. I avtalet om utbyggd tunnelbana ingår att Stockholms läns landsting ska planera och bygga ut för detta behov. En förutsättning är att den nuvarande gröna Hagsätragrenen blir en del av den Blå linjen i och med utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka.

Under 2014 och 2015 har FUT analyserat det framtida behovet av depåer och lämpliga platser för dessa. Femton olika alternativ har utretts och bedömts utifrån en rad faktorer såsom tillgång på lämplig mark, påverkan på miljön, begränsad risk för trafikstörningar, kostnad mm. Tre alternativa lägen i Nacka har utretts och avfärdats. Utredningen har visat att alternativet med en utvecklad användning av den befintliga depån i Högdalen alternativt förändrad användning av Högdsalsdepån med en ny depå i Skarpnäck täcker in det ökade depåbehovet.

Nu kvarstår således två alternativ:

- Att utveckla den befintliga depån i Högdalen så att den kan betjäna både Grön och Blå linje i framtiden.
- Att låta den befintliga depån i Högdalen enbart betjäna den Blå linjen och att den kompletteras med en ny depå i Skarpnäck för Grön linje.

Båda alternativen förutsätter att uppställningsspår byggs under mark i Nacka.

Uppställningsspår behövs för tåg och arbetsfordon, främst nattetid då städning sker.

Uppställningsspåren skapas genom att spåren efter station Nacka C förlängs.

## Högdalen

Högdalenalternativet innebär att dagens depå (norr om Högdalstoppen) utvecklas och används för både Blå och Grön linje. Depån kopplas då ihop med den Gröna linjens Farstagren genom ett nytt anslutningsspår som kommer upp ur jorden mellan Gubbängens och Hökarängens station. Exakt dragning för anslutningsspåret utreds fortfarande.

## Skarpnäck

Skarpnäckalternativet innebär att en helt ny depå byggs söder om Tyresövägen. Depån ansluts till den Gröna linjen med ett spår under jord vid Skarpnäcks station. Plats skapas för cirka 30 tunnelbanetåg under jord medan en verkstad för underhåll och reparation byggs ovan jord. För att minska påverkan på miljön och undvika att inkräkta på strövområden är planen för Skarpnäckalternativet att verkstaden byggs mellan Tyresövägen och Flatenvägen. Den befintliga depån i Högdalen blir i detta alternativ en depå som betjänar den Blå linjen.

## Miljöpåverkan

En viktig del i planeringen av en ny depå är att utreda miljöpåverkan både under byggtiden och när depån är i drift. Eftersom stora delar av anläggningarna byggs under jord blir påverkan begränsad när depån väl tagits i drift. Under byggtiden sker störningar bland annat av borrningar, sprängningar och transporter. Största hänsyn ska tas till näroende och miljö. I den färdiga depån bedöms spridningen av buller vara begränsad.



Att bygga tunnlar under grundvattennivån kan medföra att grundvattennivåerna i närområdet påverkas. Projektet behöver därför prövas av mark- och miljödomstolen.

## **Nacka kommuns synpunkter**

De båda föreslagna depålägena ligger i Stockholms kommun. Nacka kommun ställer sig positiv till båda lägena. Eftersom alternativ Skarpnäck ligger nära gränsen till Nacka kommun vill kommunen framhålla vikten av att man i det fortsatta arbetet noga beaktar miljökonsekvenserna, och att hänsyn tas även till de områden som ligger inom Nacka kommun.

Båda alternativen förutsätter att uppställningsspår byggs under mark i Nacka.

Uppställningsspår behövs för tåg och arbetsfordon, främst nattetid då städning sker.

Uppställningsspåren skapas genom att spåren efter station Nacka C förlängs. Kommunen kommer att fortsätta samverka med FUT för att spåren skulle kunna utgöra en del av den förlängning av trafikspåren som behövs om Blå linje i framtiden dras vidare till Orminge. För personal och material byggs komplementbyggnad ovan mark med hissförbindelse till uppställningen. Kommunen kommer att samverka med FUT kring uppställningsspåren och komplementbyggnaden, och dessa kommer att ingå i den järnvägsplan som tas fram för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka.

Alternativ Skarpnäck ligger relativt nära gränsen till Nacka kommun. Om en depå förläggs i Skarpnäck förutsätter Nacka kommun att nedanstående beaktas.

## **Påverkan på Ältasjön och nedströms liggande sjöar**

Vattenmyndigheten har föreslagit att Ältasjön, Söderbysjön, Dammtorpssjön och Sicklasjön ska bli vattenforekomster vilket innebär att sjöarna ska uppnå god status. För Ältasjön gäller att god status ska uppnås 2021. Den ekologiska statusen är idag måttlig och ett åtgärdsprogram har tagits fram av kommunen för att visa vilka åtgärder som krävs för att klara uppsatt mål. Åtgärdsförslagen gäller rening av befintliga dagvattentillflöden samt se till att nya oexploaterade områden som bebyggs inte ökar belastningen på sjön jämfört med dagsläget. Ältasjön, Söderbysjön och Dammtorpssjön ingår i Natura 2000, varför åtgärder inom deras avrinningsområde kräver extra försiktighet. Hanteringen av dagvatten är därför en fråga som måste utredas mycket noga inom ramen för den fortsatta planeringen av depån.

## **Buller och luft**

Efter vad kommunen erfar kommer en del rangering av tåg att ske utomhus och kommunen förutsätter att riktvärdena för externt industribuller uppfylls. Förekommer lukt från anläggningen ska det belysas och beskrivas hur det kan åtgärdas.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Depåutbyggnaden finansieras av landstinget.



## Tidplan

Samråd om läge av depå pågår 10-31 augusti 2015. Ny depå planeras vara klar 2022.

Samråd om uppställningsspår i förlängningen av Nacka C sker i början av 2016 i samband med plansamråd om tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

## Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över samråd om läge för ny tunnelbanedepå inom ramen för tunnelbaneutbyggnaden i Stockholms län.

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Frida Foley  
Projektledare tunnelbana till Nacka  
Enheden för strategisk stadsutveckling

**FÖRSLAG TILL YTTRANDE**  
Dnr KFKS 2015/31-219

Stockholms läns landsting  
Förvaltning för utbyggd tunnelbana  
Box 225 50  
104 22 Stockholm  
[tbanadepa@sl.se](mailto:tbanadepa@sl.se)

## **Yttrande över samråd om läge för ny tunnelbanedepå inom ramen för tunnelbaneutbyggnaden i Stockholms län, ert dnr FUT xxx-xxx**

Nacka kommun har från Stockholms läns landstings Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT), mottagit samrådsmaterial inför upprättande av tillståndsansökan enligt miljöbalken samt eventuell järnvägsplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivningar.

Nya tunnelbanan behöver fler tunnelbanetåg när hela den planerade utbyggnaden är klar 2025. Det innebär också ett ökat behov av depåkapacitet, och under 2014 och 2015 har FUT analyserat det framtida behovet av depåer och lämpliga platser för dessa. Nu kvarstår två alternativ:

- Att utveckla den befintliga depån i Högdalen så att den kan betjäna både Grön och Blå linje i framtiden.
- Att låta den befintliga depån i Högdalen enbart betjäna den Blå linjen och att den kompletteras med en ny depå i Skarpnäck för Grön linje.

### **Nacka kommuns synpunkter**

De båda föreslagna depålängena ligger i Stockholms kommun. Nacka kommun ställer sig positiv till båda lägena. Eftersom alternativ Skarpnäck ligger nära gränsen till Nacka kommun vill kommunen framhålla vikten av att man i det fortsatta arbetet noga beaktar miljökonsekvenserna, och att hänsyn tas även till de områden som ligger inom Nacka kommun.

Båda alternativen förutsätter att uppställningsspår byggs under mark i Nacka.

Uppställningsspår behövs för tåg och arbetsfordon, främst nattetid då städning sker.

Uppställningsspåren skapas genom att spåren efter station Nacka C förlängs. Kommunen kommer att fortsätta att samverka med FUT för att spåren skulle kunna utgöra en del av den förlängning av trafikspåren som behövs om Blå linje i framtiden dras vidare till Orminge. För personal och material byggs komplementbyggnad ovan mark med hissförbindelse till uppställningen. Kommunen kommer att samverka med FUT kring



uppställningsspåren och komplementbyggnaden, och dessa kommer att ingå i den järnvägsplan som tas fram för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka.

Alternativ Skarpnäck ligger relativt nära gränsen till Nacka kommun. Om en depå förläggs i Skarpnäck förutsätter Nacka kommun därför att nedanstående beaktas.

### **Påverkan på Ältasjön och nedströms liggande sjöar**

Vattenmyndigheten har föreslagit att Ältasjön, Söderbysjön, Dammtorpssjön och Sicklasjön ska bli vattenförekomster vilket innebär att sjöarna ska uppnå god status. För Ältasjön gäller att god status ska uppnås 2021. Den ekologiska statusen är idag måttlig och ett åtgärdsprogram har tagits fram av kommunen för att visa vilka åtgärder som krävs för att klara uppsatt mål. Åtgärdsförslagen gäller renigning av befintliga dagvattentillflöden samt se till att nya oexploaterade områden som bebyggs inte ökar belastningen på sjön jämfört med dagsläget. Ältasjön, Söderbysjön och Dammtorpssjön ingår i Natura 2000, varför åtgärder inom deras avrinningsområde kräver extra försiktighet. Hanteringen av dagvatten är därför en fråga som måste utredas mycket noga inom ramen för den fortsatta planeringen av depån.

### **Buller och luft**

Efter vad kommunen erfar kommer en del rangering av tåg att ske utomhus och kommunen förutsätter att riktvärdena för externt industribuller uppfylls. Förekommer lukt från anläggningen ska det belysas och beskrivas hur det kan åtgärdas.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Bilaga: Protokollsutdrag från kommunstyrelsen i Nacka kommun, 2015-08-31



24 juni 2015

7 (79)

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 114

KFKS 2014/830-259

## **Alphyddans grönområde**

Motion den 22 september 2014 av Christina Ståldahl, Mikael Carlsson, Johan Kjellman och Rahim Jafari (NL).

### **Beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå förslaget att stoppa planerna på att bygga studentbostäder i Alphyddan. Föreslagen bebyggelse tar en begränsad yta av grönområdet i anspråk och tar i möjligaste mån hänsyn till befintlig bebyggelse.

### **Ärendet**

Motionen innehåller förslag om att stoppa planerna på studentbostäder i Alphyddan, att man utrededer annan lämplig mark för husbygge för studenter m.fl., att kommande husbyggen i huvudsak ska ske på redan ianspråktagen mark samt att man rådgör på ett seriöst och öppet sätt med berörda invånare innan man sätter igång byggprojekt i känsliga miljöer.

Projektet med studentbostäder i Alphyddan har strävat efter att minimera inträng i naturmarken och ta hänsyn till befintlig bebyggelse.

### **Handlingar i ärendet**

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-06-08, rev 2015-06-17

Bilagor:

Motion

### **Yrkanden**

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Ann Lepp (NL) yrkade att nämnden skulle avslå förslag till beslut och istället bifalla motionen.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställde de båda yrkandena mot varandra och fann att nämnden beslutat i enlighet med Jan-Eric Janssons (KD) yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Alphyddans grönområde**

Motion den 22 september 2014 av Christina Ståldahl, Mikael Carlsson, Johan Kjellman och Rahim Jafari (NL).

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå förslaget att stoppa planerna på att bygga studentbostäder i Alphyddan. Föreslagen bebyggelse tar en begränsad yta av grönområdet i anspråk och tar i möjligaste mån hänsyn till befintlig bebyggelse.

### **Sammanfattning**

Motionen innehåller förslag om att stoppa planerna på studentbostäder i Alphyddan, att man utrededer annan lämplig mark för husbygge för studenter m.fl., att kommande husbyggen i huvudsak ska ske på redan ianspråktagen mark samt att man rådgör på ett seriöst och öppet sätt med berörda invånare innan man sätter igång byggprojekt i känsliga miljöer.

Projektet med studentbostäder i Alphyddan har strävat efter att minimera intrång i naturmarken och ta hänsyn till befintlig bebyggelse.

### **Ärendet**

Christina Ståldahl, Mikael Carlsson, Johan Kjellman och Rahim Jafari (NL) lämnade den 22 september 2014 på möte med kommunstyrelsens arbetsutskott in en motion med förslag om att stoppa planerna på studentbostäder i Alphyddan, att man utrededer annan lämplig mark för husbygge för studenter m.fl., att kommande husbyggen i huvudsak ska ske på redan ianspråktagen mark samt att man rådgör på ett seriöst och öppet sätt med berörda invånare innan man sätter igång byggprojekt i känsliga miljöer.

Behovet av studentbostäder är stort men det finns bättre platser. Grönområdet fyller en mycket viktig funktion för rekreation, närllek mm



## Planenhetens kommentar

I den intresseanmälan för studentboende som kommunen anordnade 2012 valdes Alphyddan ut, mycket på grund av sina goda kollektivtrafikförhållanden. Två av de inlämnade förslagen var lämpliga att gå vidare med i en planprocess. Det ena var punkthuset som inte ändrats till sin utformning sedan förslaget och det andra var ett förslag där större delen av grönområdet togs i anspråk (se bild 1). Därefter ändrades förslaget till samrådet (se bild 2). För att slutligen ändras inför granskningen (se bild 3). Visserligen har våningarna blivit fler för att ändå behålla större delen av lägenheterna men de har placerats där de rekreativa värdena är begränsade.

Avseende Alphyddan har vi eftersträvat en tidig dialog och inbjudit till öppet möte med boende innan samrådsförfarandet. Det är en önskan att bygga på redan ianspråktagna ytor men dessa är begränsade, speciellt i kommunal ägo. Den förtäringning som påbörjats och planeras för västra Sicklaön kommer oundvikligen kräva att även andra ytor bebyggs.



Bild 1

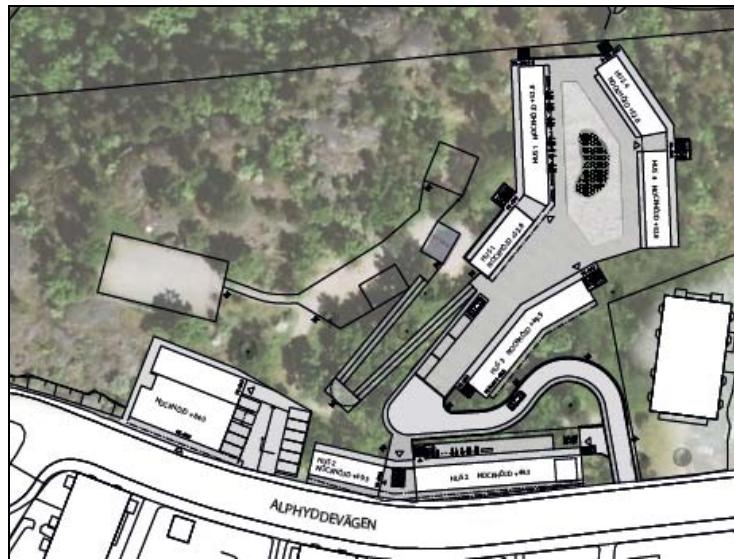


Bild 2



Bild 3

Angela Jonasson  
Tf planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

## Bilagor

Motion



140918

Motion angående

## **Bevara Alphyddans enda grönområde, bygg bostäder på en bättre lämpad mark!**

Att bygga studentbostäder i Stockholmsområdet är viktigt. Bristen på dessa är stor, liksom bristen på hyresrätter för speciellt ungdomar. Nackalistan vill i första hand alltid att man använder redan ianspråktagen mark för byggande av nya bostäder. Detta är inte fallet med den planerade studentbostaden i Alphyddan. I övrigt anser också vi att det är mycket angeläget att bygga bostäder till studenter och unga personer i Nacka, men på bättre platser.

Bostäderna planeras här att byggas i ett mycket uppskattat grönområde, det enda riktiga i närområdet. Tidigare har påpekats i olika sammanhang att just grönområden som ligger nära större bostadsområden är särskilt värdefulla och borde aktas och sparas. Med tanke på Alphyddans belägenhet gäller detta i ovanligt hög grad här. Det är redan tättbebyggd och omgärdat av vägar med tät trafik och behöver inga fler hus eller trafik i sitt närområde. Många äldre bor här och om ett antal år kommer en generationsväxling att ske till yngre personer med barn. För barn är det ännu mer värdefullt att ha ett grönområde i sin absoluta närhet där de kan bygga kojor, plocka bär och blommor och leka fritt.

Mot bakgrund av ovanstående vill Nackalistan

- Att planerna på husbygget i Alphyddan stoppas omedelbart
- Att man utreder annan lämplig mark och plats för husbygge till studenter m.fl.
- Att kommande husbyggen i huvudsak ska ske på redan ianspråktagen mark
- Att man rådgör på ett seriöst och öppet sätt med berörda invånare innan man sätter igång konkreta byggprojekt i känsliga miljöer

*Nackalistan 140918*

*Christina Ståldal*

*Mikael Carlsson*

*Johan Kjellman*

*Staffan Waerndt*

*Rahim Jafari*

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2015/161-509

Kommunstyrelsen

**Framkomlighetsstrategi i Nacka**

Politikerinitiativ den 2 mars 2015 av Mats Gerdau, Cathrin Bergenstråhle och Tobias Nässén (M)

**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen ger trafikenheten i uppdrag att ta fram en nulägesbeskrivning av pågående och planerade arbeten för ökad framkomlighet i Nacka och en övergripande analys av förväntade effekter av dessa arbeten. Beskrivningen ska tydliggöra vilka verktyg och frågeställningar som kommunen äger och vilka som är regionala eller projektrelaterade frågor. Efter analys ska arbetet mynna ut i en beskrivning av åtgärder och vem som är huvudman för dessa.

**Sammanfattning**

Mats Gerdau, Cathrin Bergenstråhle och Tobias Nässén har i ett politikerinitiativ framfört behovet av att ta fram en framkomlighetsstrategi för Nacka kommun. Strategin ska ge en samlad beskrivning av hur kommunen bäst tar tillvara Nackabornas intressen på både kort och lång sikt. Det handlar om att ”... bli tydligare i vilka insatser vi själva kan vidta för att underlätta framkomligheten och hur vi bäst kan påverka andra aktörer att vidta åtgärder.” I politikerinitiativet lyfts även fram behovet av samordning med andra aktörer och att kommunen i dialog med externa aktörer tydligt framhäller behovet från invånarna i Nacka.

Nacka kommun arbetar idag på flera fronter för att Nackas invånare ska ha så bra framkomlighet som möjligt. Mer åtgärder behövs dock de närmsta åren, inte minst till följd av stora trafikstörande infrastrukturprojekt såsom Slussens ombyggnad. Även Nacka står inför många egna stora projekt. Den strategiska inriktning bedöms redan finnas på plats, varför någon ytterligare strategi inte behöver tas fram. Frågan behöver snarare tydliggöras i en nulägesbeskrivning och analys som kontinuerligt uppdateras och som ger underlag för löpande aktiviteter och åtgärder.

**Ärendet**

Mats Gerdau, Cathrin Bergenstråhle och Tobias Nässén har i ett politikerinitiativ framfört behovet av att ta fram en framkomlighetsstrategi för Nacka kommun. Strategin ska ge en samlad beskrivning av hur kommunen bäst tar tillvara Nackabornas intressen på både kort



och lång sikt. Det handlar om att ”...bli tydligare i vilka insatser vi själva kan vidta för att underlätta framkomligheten och hur vi bäst kan påverka andra aktörer att vidta åtgärder.” I politikerinitiativet lyfts även fram behovet av samordning med andra aktörer och att Nacka i relationen med externa aktörer tydligt framhåller behovet från invånarna i Nacka.

### Trafikenhetens bedömning

Flera kommuner och regionala organisationer har de senaste åren arbetat med framkomlighetsstrategier. Stockholms stad var först ut och deras strategi handlar om att formulera de övergripande målsättningarna för framkomlighetsarbetet i staden. Strategin ger bland annat en grundinriktning för prioriteringar mellan trafikslag som kommer att behöva göras i Stockholm. Den beskriver hur fler människor och mer gods ska kunna transporteras inom det existerande väg- och gatunätet. Detta ska enligt strategin ske genom att fler använder kapacitetsstarka och energisnåla färdmedel, gång, cykel och kollektivtrafik, samt godsfordon med hög beläggning. I Nacka finns redan flera politiskt tagna dokument som tydliggjort att kollektivtrafik, gång och cykel ska prioriteras och att andelen resenärer som använder sig av dessa transportsätt ska öka i det framtida Nacka. Detta står bl.a. i översiktsplanen, visionen för Nacka stad och natur- och trafiknämndens väsentlighetsanalys. Ett ytterligare strategiskt dokument enligt Nackas nomenklatur bedöms inte ge ökad nytta för Nackas invånare. Kommunen deltar också i arbetet med att ta fram underlag för beslut om östlig förbindelse som är det större diskuterade projektet för övergripande framkomligheten i regionen och som har direkt beröring med Nacka.

I politikerinitiativet nämns behov av ytterligare samordning med andra aktörer. I detta sammanhang är det viktigt att känna till att Nacka sedan ett år är med i Trafik Stockholms styrelse och deltar i stygrupp samt arbetsgrupp för Regional framkomlighet. Avsikten är att deltagandet ska permanentas från 2016 genom avtal som kompletterar avtalet om Trafik Stockholm övervakning av Kvarnholmsförbindelsen. I Trafik Stockholm sitter även chefen för Trafikkontoret Stockholm stad, regionchefen för Trafikverket och chefen för Trafikförvaltningen. Syftet med grupperna är att tillsammans, via samarbete, skapa bästa möjliga framkomlighet i regionen. Det är viktigt att ha ett regionalt perspektiv i arbetet med ökad framkomlighet eftersom det som sker i Norra länken eller på Essingeleden påverkar framkomligheten för Nackaborna.

I initiativet står det även att ”Vi behöver bli tydligare i vilka insatser vi själva kan vidta för att underlätta framkomligheten och hur vi bäst kan påverka andra aktörer att vidta åtgärder” Nacka arbetar redan idag och har under fler år arbetat med dessa frågor men mer behöver göras. Under våren 2015 har t ex samordning mellan de stora projekten som rör västra Sicklaön i Nacka och Danvikstull och Hammarby sjöstad i Stockholm lett till ett organiserat samarbete i dessa frågor. Det är i första hand förlängning av tvärbanan, upprustning av Saltsjöbanan, utbyggnad av tunnelbanan, utveckling av Henriksdals reningsverk och de utbyggnadsprojekt som Atrium Ljungberg driver, som har en organiserad samordning. De olika huvudmännen samordnar sina framkomlighetsstörande arbeten både för att kunna driva sina egna projekt effektivt men också för att säkra framkomligheten för allmänheten.



Projektledarna i kommunens stadsbyggnadsprojekt och representanter i gemensamma styr- och arbetsgrupper har stor del i detta. Inför sommaren 2015 konstateras att samordningen och kommunikationen har mycket goda förutsättningar att fungera väl.

En fungerande kollektivtrafik är helt avgörandeför invånarnas möjlighet att resa framöver. Redan idag reser en hög andel med kollektivtrafik under högtrafiktimmen mot innerstaden. Båttrafiken är en viktig fråga att arbeta mer med. En bra busstrafik till och från Nacka är en förutsättning för fungerande kollektivtrafik. Här behöver Nacka fortsätta att arbeta med att skapa en väl fungerande infrastruktur, men även åtgärder för att få fler att pröva och upptäcka kollektivtrafiken. Det kan handla om tillgängliga och bra hållplatser såväl som busskörfält på huvudgator som olika testresenärsprojekt. Motsvarande frågor bevakas vad gäller Sjövägens framtid bl a i samband med landstingets planerade upphandling av nya båtar vilket påverkar utbyggnad av funktioner kring bryggor/hållplatser.

Nacka har precis antagit en cykelstrategi. Utbyggnader och förbättringar har kontinuerligt pågått under flera år. Under vintern 2014/2015 har vi även börjar sopsalta våra regionala cykelstråk vilket uppmärksammats stort i ett flertal media. Framåt behövs fler stråk byggas ut i enlighet med cykelstrategin.

Kommunen arbetar också intensivt med infartsparkeringar. De senaste åren har nya platser skapats varje år. 2014 ordnades via avtal med fastighetsägaren i Nacka strand ett hundratal platser. Det kostar 30 kronor per dag om man har giltigt periodkort hos SL. Även infartsparkeringen vid Nybackaskolan ökades med ca 60 platser. Idag har vi ca 1700 infartsparkeringsplatser i kommunen exklusive platserna i Nacka strand, men behovet är större, inte minst i Saltsjöbaden och Boo och arbetet fortsätter. En viktig fråga är också att skapa fler och bättre cykelparkeringar vid bra kollektivtrafiknoder.

När det gäller framkomlighetsproblem som kan komma till följd av allt som ska byggas i Nacka de närmsta åren så kommer två faktorer vara avgörande. Det ena är att det finns en bra samordning vad gäller utbyggnaden av olika delar så att de sker i rätt tid och får hanterbar inverkan på den lokala framkomligheten. En intern framkomlighetsgrupp samordnar trafikstörande arbeten när Nacka bygger bostäder, infrastruktur, VA-system mm. Det andra är hur bra och nära samarbete kommunen har med övriga aktörer inom trafikområdet. Det kommer bli viktigt med ett gemensamma mål och ett gemensamt fokus. Nacka kommer att behöva ha ett regionalt perspektiv i dessa frågor för att få bästa möjliga nytta för Nackas invånare. Arbetet som nu bedrivs på västra Sicklaön både gott. En professionell hantering av trafikanordningsplaner (TA-planer) som i detalj reglerar hur avstängningar och skyltningar ska utföras vid alla trafikstörande arbeten är av största betydelse.

Kommunen arbetar redan idag, främst via trafikenheten, målinriktat och aktivt med dessa frågor. Mer behöver dock göras för att Nackaborna ska ha en fungerande framkomlighet.



Fokus är att skapa bättre förutsättningar för att resa med kollektivtrafik och/eller gång och cykel. Eget resande med bil under högtrafik kommer att bli besvärligare i framtiden.

Frågan om nackabornas framkomlighet behöver sammanställas i en nulägesanalys som utgår från dagens resande och det regionala perspektivet. Analysen ska ge underlag till bedömning av vilka åtgärder och insatser som behöver genomföras på kort och lång sikt. Analysen ska också tydliggöra vilka verktyg och frågeställningar som kommunen äger och vilka som är regionala frågor.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Att ta fram en nulägesanalys bedöms främst handla om kostnader för intern tid. Frågan kommer att hanteras inom natur- och trafiknämndens mål- och budget för 2016-2018.

## **Konsekvenser för barn**

En nulägesanalys av utförda och planerade åtgärder enligt förslag till beslut har ingen direkt inverkan på just barnens situation. Däremot ha de enskilda åtgärderna inriktade på lokala mål i nackasamhället en väsentlig inverkan på barns livsmiljö.

## **Bilagor**

Politikerinitiativ

Dag Björklund  
Natur- och trafikdirektör

Mikael Ranhagen  
Enhetschef Trafikenheten

Nacka 2015-03-02

## Nacka behöver en framkomlighetsstrategi!

Tunnelbana till Nacka, förlängning av Tvärbanan till Sickla, nya bussterminaler vid Nacka Forum och Slussen, upprustning av Saltsjöbanan, Österleden och ny Skurubro och ny Kvarnholmsförbindelse – vi står minst sagt inför rekordinvesteringar i trafiken i Nacka, vilket kommer att underlätta vardagen för oss Nackabor och förkorta restider väsentligt.

Allt detta är bra, nödvändigt och en förutsättning för att vi ska klara tillväxten. Samtidigt kan det också medföra störningar under byggtiden, i synnerhet som Nacka inte ”äger” eller styr projekten själva. Trafikverket, Stockholms stad och landstinget/SL är viktiga aktörer som Nacka samspelear med.

Vi föreslår att Nacka tar fram en framkomlighetsstrategi. Där ska finnas en samlad beskrivning av hur vi bäst tar tillvara Nackabornas intressen på både kort och lång sikt.

Vi behöver bli tydligare i vilka insatser vi själva kan vidta för att underlätta framkomligheten och hur vi bäst kan påverka andra aktörer att vidta åtgärder.

Bland egna insatser finns t ex nya cykelbanor och infartsparkeringsplatser. Andra insatser som behöver studeras tillsammans med ansvariga huvudmän är t ex möjligheten att installera sprinklers i Södra länken så att den inte behöver stängas av så ofta för Nackaborna, och nya direktbussar från olika platser i Nacka, t ex från Fisksätra och Saltsjöbaden nära Saltsjöbanan byggs om. Utökad båttrafik är ett tredje exempel vi vill lyfta fram.

I bland finns motstridiga intressen och det är angeläget att Nacka tydligt framhäller våra invånares behov. De olika projekten måste också samordnas sinsemellan och med kommunens stora bostadsbyggnadsprojekt för att minimera störningarna under byggtiden

Vi föreslår att stadsledningskontoret får i uppdrag att återkomma med ett förslag till framkomlighetsstrategi för Nacka kommun.

Mats Gerdau (M)

Cathrin Bergenstråhle (M)

Tobias Nässén (M)

Kommunstyrelsen

## **Politikerinitiativ om spårtrafik över gamla Skurubron**

Politikerinitiativ den 12 januari 2015 av Sidney Holm (MP)

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen avslår förslaget att kommunen ska undersöka om den extra bärighet som behövs för spårtrafik över den södra Skurubron innehåller en fördyrning i samband med den planerade renoveringen. Kommunstyrelsen noterar att Trafikverket gör bedömningen att den södra Skurubron måste byggas om i sin helhet för att eventuellt kunna klara en framtida spårtrafik.

### **Sammanfattning**

Sidney Holm(MP) föreslår i ett politikerinitiativ att Nacka kommun undersöker om den extra bärighet som behövs för spårtrafik över den södra Skurubron innehåller en fördyrning i samband med den planerade renoveringen.

Trafikverket har inte kontrollerat broarna utifrån en framtida användning för spårtrafik som innehåller en betydligt större påfrestning och kan inte svara på i vilken omfattning man behöver genomföra reparationer/ombyggnationer för att kunna nyttja den södra bron för spårtrafik. Trafikverkets bedömning är dock att bron måste byggas om i sin helhet för att klara en framtida spårtrafik.

### **Förslaget i politikerinitiativet**

Sidney Holm(MP) föreslår i ett politikerinitiativ att Nacka kommun undersöker om den extra bärighet som behövs för spårtrafik över den södra Skurubron innehåller en fördyrning i samband med den planerade renoveringen.

Initiativtagaren menar att i samband med renovering av den södra Skurubron borde den även förberedas för spårtrafik genom att ta hänsyn till den bärighet som krävs för spårtrafik. För framtida kollektivsatsningar är det bra om en av broarna är förberett för spårtrafik.



## Kommunens utredning och Trafikverkets bedömning

Nacka kommun har gjort en idéstudie (KFKS 2012/229-051) med alternativa sträckningar för en framtida förlängning av tunnelbanan från Nacka centrum framtida till Orminge centrum. Alternativet med att ta den södra Skurubron i anspråk för tunnelbanans spår (alternativ 6) visade sig ha den längsta kostanden under där givna förutsättningar vilket innebär dock att en ny gång- och cykelbro måste byggas då den norra befintliga bron behövs för den lokala vägtrafiken.

Trafikverket, som är ägare till Skurubronerna, har av Nacka kommun blivit ombedda att kommentera om en spårförbindelse från Nacka Centrum till Orminge Centrum på den södra Skurubron är möjlig att genomföra. Trafikverkets kommentarer avser det ovan nämnda alternativ 6 i den aktuella idéstudien.

Trafikverket kan meddela att man under åren genomfört ett antal inspektioner av Skurubronerna för att kontrollera skicket och säkerställa framkomligheten för trafiken. Genomförda inspektioner konstaterar att de befintliga broarna är i dåligt skick och i stort behov av omfattande reparationer/ombyggnationer för att klara den biltrafik som idag trafikerar broarna. Trafikverket har inte kontrollerat broarna utifrån en framtida användning för spårtrafik som innebär en betydligt större påfrestning och kan inte svara på i vilken omfattning man behöver genomföra reparationer/ombyggnationer för att kunna nyttja den södra bron för spårtrafik. Trafikverkets bedömning är dock att den måste byggas om i sin helhet för att klara en framtida spårtrafik. Trafikverket kan också meddela att de två broarna har ett kulturhistoriskt värde ur såväl brohistoriskt som arkitektur- och teknikhistoriskt perspektiv. Enligt den kulturhistoriska utredningen som genomfördes i samband med vägutredningen, håller broarna så hög klass att ett bevarande av dem båda bör övervägas.

Trafikverket kan också konstatera att Nacka kommun i genomförd idéstudie för tunnelbana till Orminge inte tagit hänsyn till Trafikverkets projekt väg 222 Nya Skurubron och att alternativ 6's utformning påverkar projektet i stor omfattning, t.ex. hamnar tunnelmynningen mitt i trafikplats Skuru och i läge för avfartsramp och lokalväg över sundet. Det kan också konstateras att man i idéstudien är tydliga med att kostnadsberäkningen för alternativ 6 är i längsta laget då man inte tagit hänsyn till kostnaden för trafikomläggningar.

## Ekonomiska konsekvenser

Beslutet har inga ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun.

## Bilaga

Politikerinitiativ Sidney Holm, Miljöpartiet de gröna

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Yussuf Hassen  
Projektchef

# miljöpartiet de gröna



## Spårtrafik över gamla Skurubron?

*Politikerinitiativ till kommunstyrelsens sammanträde 2015-01-12  
Sidney Holm - Miljöpartiet de gröna*

I samband med att den nya Skurubron byggs kommer staten att lägga ner över 300 mkr på en renovering av de gamla Skurubroarna. Kommunen har själv gjort en idéstudie med flera alternativa sträckningar av en framtida tunnelbana till Orminge. Alternativet där den södra befintliga vägbron tas i anspråk för tunnelbanans spår (alternativ 6) är den klart billigaste.

Det skulle vara bra om trafikverket redan när de iordningställer/renoverar den södra bron, tar hänsyn till den bärighet som krävs för spårtrafik. Även om det inte blir just tunnelbana, är det viktigt för framtida kollektivtrafiksatsningar att en av broarna är förberedd för spårtrafik.

Därför yrkar jag på att:

- Kommunen undersöker om den extra bärighet som krävs för spårtrafik över den södra Skurubron, innebär en fördyring i samband med den planerade renoveringen.

.....  
Sidney Holm

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Ändrat sammanträdesdatum för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2016**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ändrar sitt beslut den 12 maj 2015, § 98, så att utskottets sammanträde den 14 december 2016 flyttas till den 13 december 2016.  
Sammanträdet hålls klockan 09.30 om inget annat anges i kallelsen.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade, för sig, den 12 maj 2015 § 98 om utskottets sammanträdesdagar 2016. Då sammanträdena vanligtvis ska hållas på tisdagar föreslås att sammanträdet onsdagen den 14 december 2016 flyttas till tisdagen den 13 december 2016. Sammanträdet ska hållas klockan 09.30 om inget annat anges i kallelsen.

Kristina Himmelstrand  
Enhetschef  
Juridik- och kansliheden

Görel Petersson  
Kommunsekreterare  
Juridik- och kansliheden