

## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 8 december 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.	Start-PM för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt för Solbrinken-Grundet i Boo, projekt 9434 <i>Återremitterat ärende KSSU 24/11-15 § 229</i> KFKS 2015/665-214	
5.	Start-PM för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Eols Udde, Område A, i Norra Boo, projekt 9423 KFKS 2015/785-214	
6.	Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad, projekt 9230 KFKS 2012/696-214	
7.	Utbyggnadspromemoria för studentbostäder i Ektorp, stadsbyggnadsprojekt 9229 KFKS 2013/183-251	
8.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9403, Lännerstavägen cirkulationsplats KFKS 2013/298-251 och 2005/328-214	



	<b>Fastighetsärenden</b>	
9.	Fotbollstält på Nacka IP i centrala Nacka <i>Tilldelningsbeslut</i> <b>Omedelbar justering</b> KFKS 2015/652-050	
10.	Upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av särskilt boende för äldre på fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen KFKS 2015/540-050	
11.	Uppförande av tillfälliga bostäder för socialt behov på kommunens obebyggda tomter <i>Startbesked</i> KFKS 2015/779-226	
12.	Aviskatsförklaring Saltsjö Duvnäs Tennisklubb (SDTK) avseende Sicklaön 41:2 KFKS 2015/776-260	
13.	Kontrollavgift vid olovlig parkering på kommunens tomtmark KFKS 2015/735-206	
	<b>Infrastrukturärenden</b>	
14.	Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 <i>Lägesrapport kvartal 2 &amp; 3 2015</i> KFKS 2014/836-042	
15.	Eventuella övriga frågor	

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/665-214  
Projekt 9434  
Standardförfarande

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Start PM för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt för Solbrinken–Grundet i Boo, projekt 9434**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

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

### **Sammanfattning**

Projektets syfte är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende genom att ett äldre fritidshusområde försörjs med kommunalt VA och att gator får kommunalt huvudmannaskap. Projektområdet Solbrinken-Grundet utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Projektet innebär utredning, planering och utbyggnad av förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen samt för område Grundet. Området omfattar cirka 190 fastigheter.

Kommunens underskott för projektet är uppskattat till 30 miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa samt att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Målet är att nå en hög debiteringsgrad av gatukostnaderna och att projektet som helhet ska gå med så litet underskott som möjligt. Kostnad för strandpromenad och bulleråtgärder ingår inte i kalkylen.

### **Ärendet**

Projektets syfte är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende genom att ett äldre fritidshusområde försörjs med kommunalt VA och att gator får kommunalt huvudmannaskap.

Projektområdet Solbrinken-Grundet utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Projektet innebär utredning, planering och utbyggnad



av förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen samt för område Grundet. Området omfattar cirka 190 fastigheter, vilket utgör samtliga fastigheter inom område M1, M2, N, K samt del av O enligt tidigare indelning i förnyelseplaneringen. Kommunen äger fastighet Backeböl 1:453 inom planområdet där förskoleverksamhet bedrivs.

Gemensamt för många av fastigheterna inom området är att de är belägna nära Värmdöleden och är utsatta för höga bullernivåer från trafiken. Tidigt i projektet ingår att utreda hur dessa fastigheter ska användas, lämpligheten för bostäder och arbetsplatser ska prövas. I utredningsarbetet ska möjligheten att finansiera bullerskydd genom en förtätning eller exploatering av bostäder eller arbetsplatser prövas. Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde, höga naturvärden och av betydelse för landskapsbilden ska bevaras och ges skyddsbestämmelser i detaljplan. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen.

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap och allmän mark och gator inom planområdet ägs av vägföreningarna Baggenshöjdens tomtägareförening, Baggenviks tomtägareförening och Grundets vägförening. En kort gatusträcka ägs även av Eriksviks tomtägareförening ekonomisk förening. Kommunen ska ta över huvudmannaskapet för allmän mark och kommer att bygga ut kommunalt VA och gatunät. Vatten- och avloppsnät finns utmed Lillsvängen, norra delen av Evedalsvägen och norra delen av Solbrink samt i anslutning till områdets norra delar. Vägarna kommer att finansieras med gatukostnader enligt kommunens policy. VA-nätet kommer att byggas ut av kommunen och VA-anläggningsavgifter kommer att faktureras enligt kommunens VA-taxa.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planområdet är stort och undersökningar och inventeringar kommer att resultera i höga kostnader för planarbete och projektledning. Total kostnad för detaljplan är uppskattad till 4 miljoner kronor.

En första bedömning är att kostnaderna för utbyggnad av vägar och VA bedöms bli cirka **110 miljoner kronor inklusive projektering**. Av kostnaderna härrör cirka **60 miljoner kronor** från projektering och utbyggnad av allmänna vägar (inklusive marklösen, förrättning, park och gatukostnadsutredning). För utbyggnaden av allmänna anläggningar förutom VA kan större delen av kostnaden finansieras med gatukostnadsersättningar, cirka 60 miljoner kronor. Genomförda projekt i kommunen visar att kostnaden för utbyggnad inte till fullo täcks av gatukostnadsersättningen och att projektet därmed kommer att gå med underskott. Målet är att nå en hög debiteringsgrad av gatukostnaderna och att projektet som helhet ska gå med så litet underskott som möjligt.

Kostnad för strandpromenad och bulleråtgärder ingår inte i kalkylen. Förslag på standard på strandpromenad och omfattningen av bulleråtgärder kommer presenteras i ett senare skede.



Uppskattad kostnaden för utbyggnad av allmänna vatten- och spillvattenledningar är cirka **50 miljoner kronor**. Finansiering av VA-kostnader görs via anläggningsavgifter och med 2015 års taxa beräknas intäkter bli cirka 34 miljoner kronor. Vid debitering kommer debiteringsårets taxa att användas vilket gör att intäkten kan komma att ändras.

Kostnader		Intäkter	Netto
Detaljplan+PL+förprojektering	4	1,5	- 2,5
Admin. m.m. genomförande	3	0	- 3
Utbyggnad av VÄG inkl. marklösen, förrättning, park etc.	60	51	- 9
<b>Deltotal skattekollektivet</b>	<b>67</b>	<b>52,5</b>	<b>- 14,5</b>
Utbyggnad av VA-anläggning	50	34	- 16
<b>Deltotal VA-kollektivet</b>	<b>50</b>	<b>34</b>	<b>- 16</b>
<b>Heltotalt</b>	<b>117</b>	<b>86,5</b>	<b>- 30,5</b>

Intäkter i projektet är uppskattade till cirka 86 miljoner kronor och är fördelade enligt nedan

Intäkter
Gatukostnadsintäkter
VA-intäkter
Planavgifter
<b>Totalt</b>
<b>86,5</b>

Kommunens totala underskott är uppskattat till cirka **30 miljoner kronor** och baseras på 2015 års VA-taxa samt att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar kommer att tillkomma. Av 30 miljoner kronor i underskott härrör 16 miljoner kronor från underskottet för VA.

I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras enligt dessa.

## Tidplan

Detaljplanering	2015-2018
Förprojektering	2015-2016
Gatukostnadsutredning	2016-2017
Projektering	2016-2017
Utbyggnad	2018-2020



## Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Philip Paluchiewicz  
Projektledare

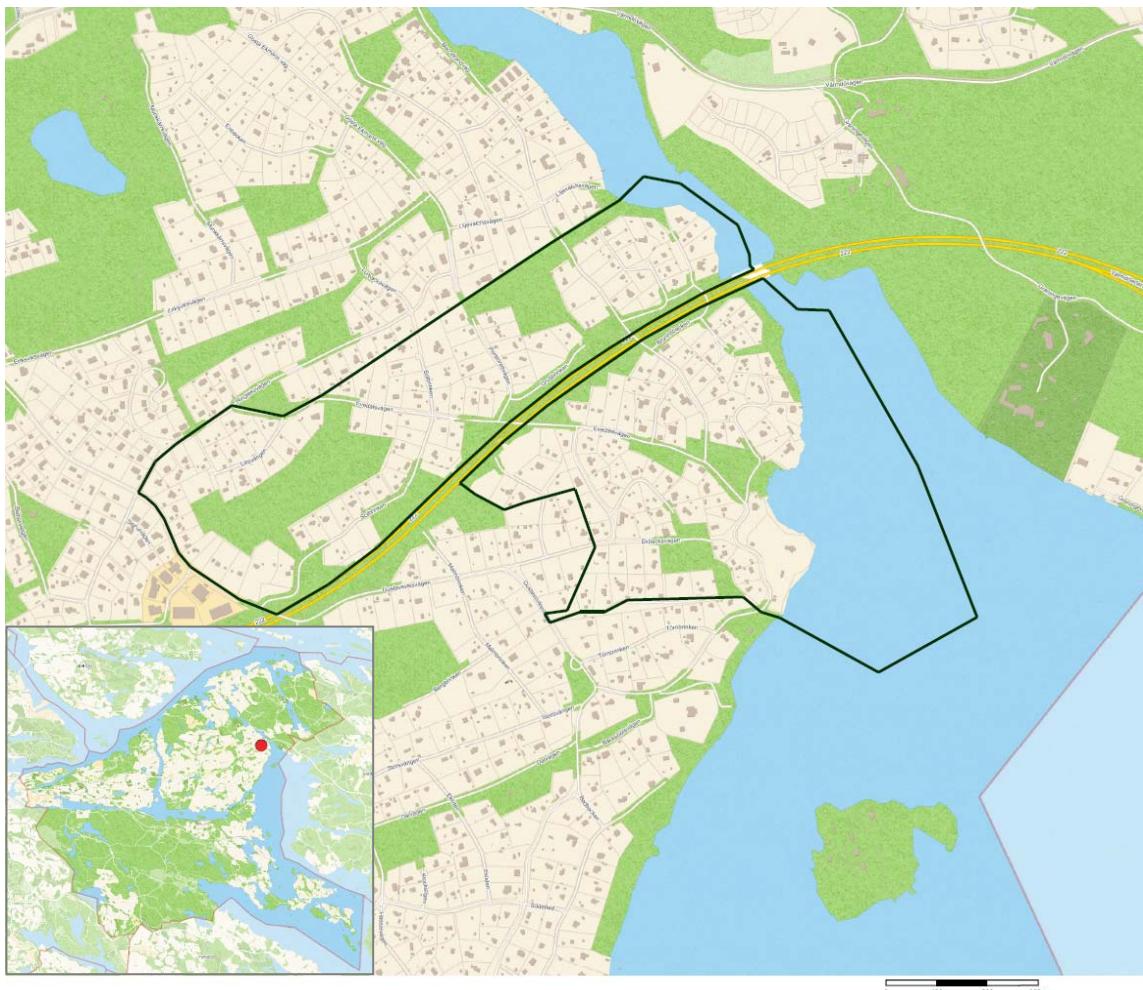
Tove Mark  
Planarkitekt

**STARTPROMEMORIA**  
**Solbrinken-Grundet**

Dnr 2015/665-214  
Projekt 9434  
Standardförfarande

## **Solbrinken-Grundet**

Stadsbyggnadsprojekt Solbrinken-Grundet  
i kommundelen Boo, Nacka kommun



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



## I Sammanfattning

Projektets syfte är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende genom att ett äldre fritidshusområde försörjs med kommunalt VA och att gator får kommunalt huvudmannaskap.

Projektområdet Solbrinken-Grundet utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Projektet innebär utredning, planering och utbyggnad av förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen samt för område Grundet. Området omfattar cirka 190 fastigheter, vilket utgör samtliga fastigheter inom område M1, M2, N, K samt del av O enligt tidigare indelning i förnyelseplaneringen. Kommunen äger fastighet Backeböl 1:453 inom planområdet där förskoleverksamhet bedrivs.

Gemensamt för många av fastigheterna inom området är att de är belägna nära Värmdöleden och är utsatta för höga bullernivåer från trafiken. Tidigt i projektet ingår att utreda hur dessa fastigheter ska användas, lämpligheten för bostäder och arbetsplatser ska prövas. I utredningsarbetet ska möjligheten att finansiera bullerskydd genom en förtätning eller exploatering av bostäder eller arbetsplatser prövas. Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde, höga naturvärden och av betydelse för landskapsbilden ska bevaras och ges skyddsbestämmelser i detaljplan. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen.

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap och allmän mark och gator inom planområdet ägs av vägföringenarna Baggenshöjdens tomtägareförening, Baggenviks tomtägareförening och Grundets vägförering. En kort gatusträcka ägs även av Eriksviks tomtägareförening ekonomisk förening. Kommunen ska ta över huvudmannaskapet för allmän plats och kommer att bygga ut kommunalt VA och gatunät. Vatten- och avloppsnät finns utmed Lillsvängen, norra delen av Evedalsvägen och norra delen av Solbrink samt i anslutning till områdets norra delar. Vägarna kommer att finansieras med gatukostnader enligt kommunens policy. VA-nätet kommer att byggas ut av kommunen och VA-anläggningsavgifter kommer att faktureras enligt kommunens VA-taxa.

Kommunens underskott för projektet är uppskattat till 30 miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa samt att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är:

- Uppnå en samhällsutveckling med ett långsiktigt hållbart område, bland annat minska utsläpp till sjöar och kustområden
- Få en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service
- Förbättra kommunikationer inom sydöstra Boo
- Säkra allmänhetens tillgång till strandområden

- Värna riksintresse kust och skärgård.

Några av de uppräknade syftena har bärning i översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen”.

### 2.1.1 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten
- Kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser
- Förbättrad gatustandard
- Möjliggöra omvandling av fritidshus till permanentbostadsbebyggelse
- Ta fram ny detaljplan för området som anger möjlighet till en förtäring som reglerar byggrätt utifrån områdets förutsättningar.
- Skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och värdefull natur.
- Bostäder i bullerstörda lägen ska ges en god boendemiljö

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

- Dagvatten som renas och infiltreras
- En levande kulturmiljö
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

### 2.2 Projektets bakgrund & behov

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Förnyelseplanering innebär att äldre fritidshusområden försörjs med kommunalt VA för att förbättra miljön och omvandlas för att kunna fungera för permanent boende. Arbetsmodell för förnyelseplaneringen 2008 anger att planläggning ska ske med ett långsiktigt hållbart perspektiv och med kommunalt huvudmannaskap i centrala områden avsedd att hålla 50-100 år. För sydöstra Boo antogs ett planprogram av kommunstyrelsen 2012-03-19.

Projektet kommer genom planläggning och utbyggnad att genomföra planprogrammets intentioner vad gäller bebyggelse och trafikstruktur, natur och kulturmiljö, rekreation, vatten- och avloppsförstånd, dagvattenhantering med mera. Kommunen har initierat och driver arbetet.

## 3 Förutsättningar

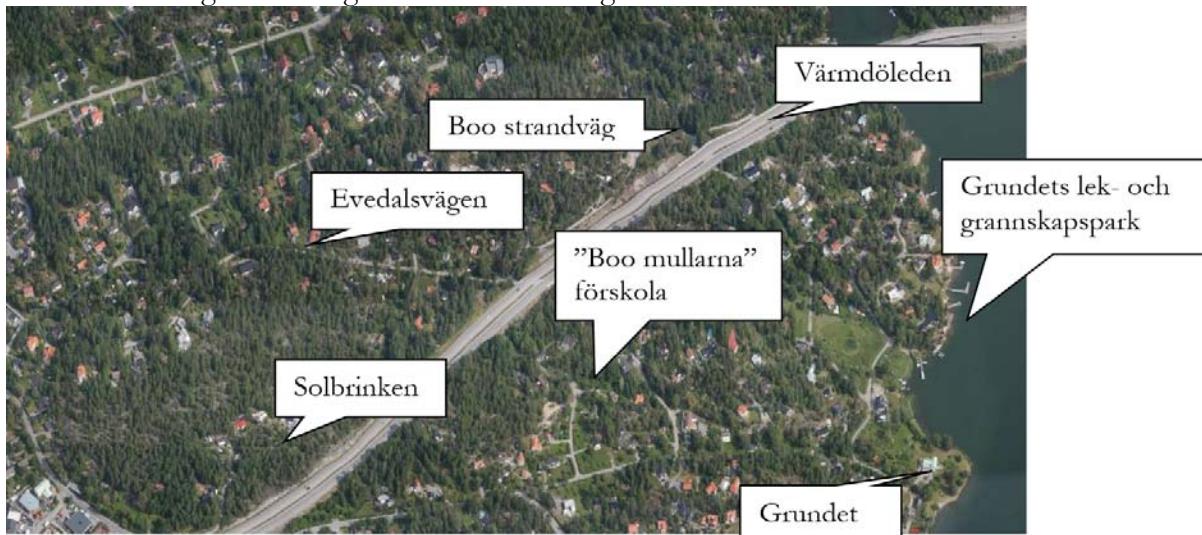
### 3.1 Område

Projektmrådet Solbrinken-Grundet utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Projektet innebär utredning, planering och utbyggnad av förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen samt för område Grundet. Området omfattar cirka 190 fastigheter, vilket utgör samtliga fastigheter inom område M1, M2, N, K



samt del av O enligt tidigare indelning i förnyelseplaneringen, samt ytterligare fastigheter i anslutning till Värmdöleden.

Inom planområdet är tomtmark för bostäder privatägda. Kommunen äger en fastighet där förskoleverksamhet bedrivs. Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap. Vägar och naturmark inom planområdet ägs av vägföreningarna Baggenshöjdens tomtägareförening, Baggensviks tomtägareförening och Grundets vägförening. En kort gatusträcka ägs även av Eriksviks tomtägareförening ekonomisk förening.



Flygfoto. Gator och platser i området

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Flygfoto. Vit linje markerar projektområdet.

## 3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### 3.3.1 Översiktsplan

Enligt översiktsplanen, ”Hållbar framtid i Nacka” antagen 2012, anges markanvändningen ”gles blandad bebyggelse” för större delen av projektområdet. Gles blandad bebyggelse domineras av bostäder med en låg exploateringsgrad. Projektområdet utpekas som omvandlingsområde av fritidshus till permanentbebyggelse. För projektområdet anges att ingen förändring av markanvändningen planeras, men att kompletteringar kan bli aktuella. Projektet bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

### 3.3.2 Kustprogram

Kustprogrammet antaget 2011 anger inriktningsmål för kustområdet. Relevanta mål för projektarbetet är:

- De samlade kulturvärdena på land och i vattnet ska bevaras, förvaltas och utvecklas
- Trygga den allmänrsättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden
- Möjliggöra utveckling av båtlivet i Nacka som är långsiktigt hållbar

Baggensfjärdens undervattensmiljöer utpekas med högt/visst naturvärde.

### 3.3.3 Grönstrukturprogram

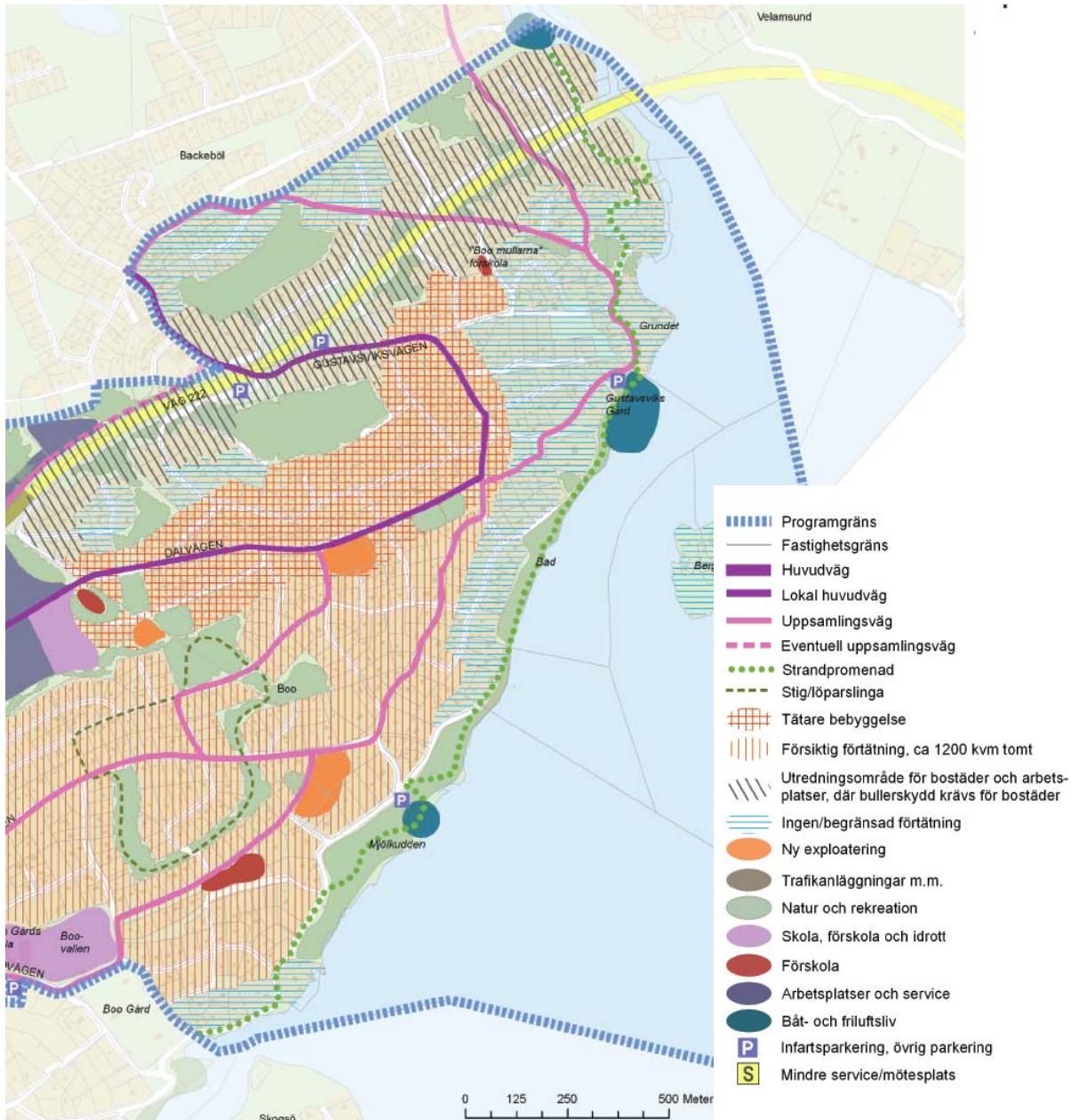
Kommunens grönstrukturprogram antaget 2011 anger mål för kommunens grönstruktur. Relevanta mål för projektarbetet är:

- Det rörliga friluftslivet ska utvecklas och allmänhetens tillgång till bad och strand ska öka
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar
- Utveckla en attraktiv och hållbar grönstruktur

Delar av strandnära mark inom planområdet klassificeras som ”grannskapspark och allmänning” i grönstrukturprogrammets indelning av olika typer av grönområden. Delar av befintliga grönområden mellan bostadsfastigheterna klassificeras som ”närnatur och närskog”. Strandzonen längsmed hela planområdet utpekas som ett variationsrikt skogsbygd och strandzon inom de gröna kilarna. Strandpromenaden/grönstråket vid vattnet utpekas vidare som ett rekreativt samband.

### 3.3.4 Planprogram

Planprogram för sydöstra Boo ligger till grund för fortsatt planläggning. Programmet, som omfattar ett större område med cirka 700 fastigheter, redovisar tidplaner och indelning av delområden för efterföljande projekt. Projekt Solbrinken-Grundet ligger i den andra etappen. Planprogrammet föreslår markanvändning enligt karta nedan.



Markanvändning för sydöstra Boo

### 3.3.5 Riksintresse för kust och skärgård

Hela Nackas kust och skärgård omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken.

Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att planområdet berörs av detta riksintresse. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Områden som berörs av riksintresset ska skyddas i sin helhet med hänsyn till natur- och kulturvärden. 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.

### 3.3.6 Strandskydd

Strandskydd gäller idag 100 meter på land och i vatten inom sydöstra Boo. Det är dock upphävt på vissa ställen. Vid planläggning återinförs strandskyddet generellt och ett eventuellt upphävande måste hanteras i planarbetet.

### 3.3.7 Regionala planer

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

### 3.3.8 Detaljplaner/områdesbestämmelser

Planområdet omfattas främst av områdesbestämmelser, men även av byggnadsplaner samt detaljplaner. Majoriteten av de södra delarna av planområdet omfattas av områdesbestämmelser, Ob 2 (laga kraft 1992-04-02) och ändringar till områdesbestämmelser Ob 17 (laga kraft 2002-06-14) samt Ob 18 (laga kraft 2003-04-11). Områdesbestämmelserna syftar till att reglera fritidshusens storlek och skydda kulturmiljön samt att inom vissa delar ta bort lovplikten för mindre tillbyggnader och komplementbyggnader. De ändrade områdesbestämmelserna möjliggör för större utbyggnadsmöjligheter för fritidshus. Av plankartan framgår vilka permanentbostäder som inte omfattas av bestämmelserna. Ob 21 (laga kraft 2006-04-06) omfattar en större del av de södra delarna av planområdet och syftar till att reglera fritidshusens storlek för att förhindra ytterligare villabebyggelse, innan kommunalt VA byggs ut.

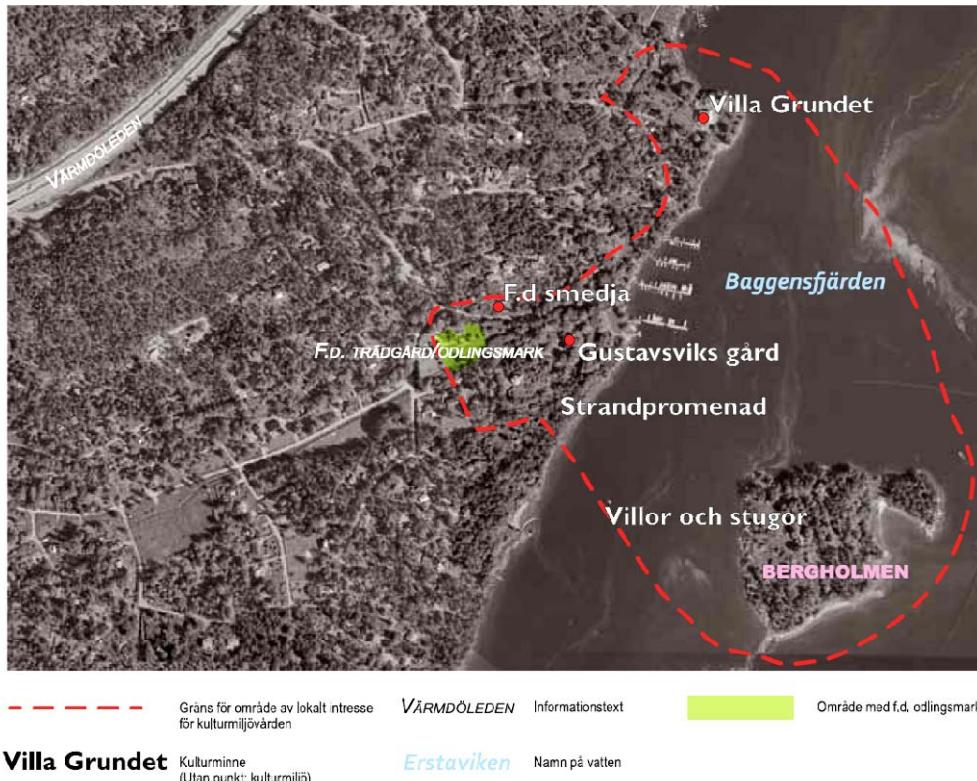
Ett mindre område vid strandzonen omfattas av detaljplan Dp 135 (laga kraft 1995-11-29) som bekräftar rådande markanvändning i huvudsak.

Planområdet norr om Värmdöleden omfattas av byggnadsplan Bpl 165 (laga kraft 1986-04-01) och Dp 26 (1989-10-13) samt Bpl 168 (laga kraft 1987-10-09). Dessa syftar till att befästa den pågående markanvändningen. Endast friliggande hus tillåts och planerna reglerar bland annat byggnadsarea, våningsantal och hänsyn till trafikbuller för fritidshus, respektive permanenthust. Planändringen Dp 312 (2003-04-11) till Dp 26 syftar till att möjliggöra för utbyggnad av fritidshus.

Dp 320 (laga kraft 2003-10-02) och Dp 291 (laga kraft 2002-07-10) omfattar två grupper av fastigheter norr om Värmdöleden. Detaljplanerna syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde. Genomförandetiden går ut 2018-10-02 för Dp 320 och 2017-07-10 för Dp 291.

### 3.3.9 Kulturhistoriska intressen

Kulturmiljöprogrammet antaget 2011 pekar ut kulturminnet Villa Grundet med närmiljö som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården, se nedan.



Kulturmiljöprogrammet anger ett förhållningssätt vid förändringar av området:

- Byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras
- Tillbyggnader och tillägg får inte dominera
- Tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras
- Strändernas natur- och kulturmiljö kräver särskild hänsyn
- Ny bebyggelse prövas med hänsyn till miljön och gällande planbestämmelser
- Komplementbyggnader underordnas ursprungshus och tomtbild
- Vägars karaktär respekteras

### 3.3.10 Fornlämningar

I vattnet öster om området finns vrak som klassas som fornlämningar.

## 4 Om projektet

### 4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med standardförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna gator och natur/parkmark.

#### 4.1.1 Omvandling till område för permanentboende

Enligt planprogrammet bedöms området kunna få en begränsad förtätning genom avstyckning. Totalt bedöms cirka 10-15 bostäder kunna tillkomma inom området, på platser som har möjligheter att ge bostäderna en relativt god tillgänglighet. Då planområdet i



huvudsak innehåller villabebyggelse kommer möjligheten till en kompletterande bebyggelse, såsom flerbostadshus eller radhus, också att studeras i planarbetet. Vid en större exploatering ökar krav på anpassning till omgivningen, vilket medför höga gestaltningskrav. För en sådan exploatering kan exploateringsavtal och gestaltningsprogram bli aktuellt.

Tidigt i planarbetet ska lämpligheten för bostäder prövas för bullerstörda fastigheter runt Värmdöleden. På de platser som är bullerstörda kan en förtätning av bostäder bli möjlig, om man kan visa att det går att skydda och/eller utforma bebyggelsen och uteplatser så att gällande riktvärden för buller uppnås. Om bullerskydd måste uppföras ska dessa bekostas av de berörda fastighetsägarna. För att kostnaden inte ska bli så betungande för enskilda fastighetsägare kan bullerskydden finansieras genom att bebyggelsen förtätsas, eller genom nyexploatering. I bullerstörda lägen där bullerskyddsåtgärder inte ger tillräckligt skydd eller kan finansieras kan andra användningar än permanent bostadsbebyggelse prövas. Befintlig bebyggelse kan omvandlas eller exploateras för arbetsplatser. Eventuellt kan fastigheter, för vilka det inte går att hitta en lösning på bullerproblemen, komma att undantas från planläggning och användas som fritidshus tillsvidare.

Fastigheterna utmed Lillsvängen och norra Solbrinken har redan detaljplaner för permanent bostadsändamål, men i övriga delar kommer fritidshusbebyggelsen att prövas övergå till permanentbostadsbebyggelse. Tomterna inom planområdet är relativt stora och många är större än 2000 kvadratmeter. Styckningsmöjligheter och större byggrätter kommer att prövas i planläggningen.

För sydöstra Boo har det tidigare gjorts en översiktig bebyggelseinventering. I planarbetet kommer en mer detaljerad fastighetsinventering att utföras.

#### **4.1.2 Landskap, naturmiljö, grönstruktur**

Sydöstra Boo utgör ett sprickdalslandskap med skogsklädda bergshöjder som stupar brant mot Baggensfjärden. Området är bebyggt med fritidshus och villor, men det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart. Vissa höjdpartier är bevarade som naturmark och områden med äldre bebyggelse, stora trädgårdar och lummig lövvegetation ger tillsammans med de smala och lantliga vägarna stora delar en tydlig park- och naturkaraktär.

Utmed kuststräckan finns skyddsvärda marina undervattensmiljöer. Vid utbyggnad av marinor och bryggor bör detta beaktas.

I planarbetet kommer naturen att inventeras med hänsyn till naturvärden kopplade till träd. Värdefulla träd mäts in och skyddas om möjligt med planbestämmelser.



Flygfoto, ry mot norr: Boo strandväg/Fiskebovägen

#### 4.1.3 Rekreation

Sydöstra Boo upplevs som grönt, men en stor del av all mark är privatägd och tillgång till allmänna parker och naturmark är begränsad. Lekplats och valborgsfirande vid Grundets lek- och grannskapspark är områdets huvudsakliga målpunkt för rekreation. Norr om Värmdöleden finns även en allmän badplats. Strandzonerna är av stor betydelse för hela sydöstra Boo, men den är delvis oframkomliga på grund av vassvegetation och privata fastigheter. Ytor med tillhörande släpp mellan privatägda fastigheter bör iordningställas så att det blir tydligt vad som är allmän plats och vad som är privatägd mark.

I planarbetet ska det utredas hur områdets rekreativa värden kan utvecklas och förstärkas. Ett generellt mål är att öka tillgängligheten till grön- och strandområden.

För att utveckla de rekreativa upplevelserna i området ska möjligheten att utveckla strandpromenaden studeras i planarbetet. Viktiga områden är:

- Skapa en sammanhängande strandpromenad genom planområdet i enlighet med planprogram för sydöstra Boo
- Utveckla Grundets lek- och grannskapspark vid Boo strandväg/Fiskebovägen. Möjligheterna till en allmän brygga samt badplats ska utredas
- Ta tillvara och tillgängliggöra befintliga rekreativa värden såsom större områden med naturmark
- Förbättra och utveckla attraktiva målpunkter längs vattnet som bad och utsiktsplatser



Foton, exempel på platser för rekreation inom planområdet

#### 4.1.4 Kulturmiljö

Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde och av betydelse för landskapsbilden utmed kusten, ska i huvudsak bevaras. Sommarvillan Grundet, byggt 1868, omnämns i kommunens kulturmiljöprogram. I planarbetet ska omfattningen av skydds- och varsamhetsbestämmelser utredas. En bebyggelseinventering med hänsyn på bebyggelse- och kulturmiljövärdan kommer att tas fram.

#### 4.1.5 Trafik

Evedalsvägen och Boo strandväg utgör huvudsaklig angöring till planområdet. Genom dessa vägar, som har en uppsamlande funktion, nås Värmdöleden. Då området är ett äldre fritidshusområde har gator inom planområdet låg standard med backar, gupp och dålig sikt på vissa platser. Många gator har körbanor som är cirka 2,5-3 meter breda, en del med grusbeläggning. Dessa gator har inte enhetlig belysning och skyltning. Avsikten är att vägnätet ska byggas om till kommunal standard, med utgångspunkt att Evedalsvägen och Boo strandväg ska utgöra uppsamlingsgator och resterande gator lokalgator.

Bebyggeten inom området är glest och till stor del bilberoende. Idag finns en buss hållplats i anslutning till planområdet på Gustavsviksvägen, där linje 418 går till Orminge centrum. En genomgående busslinje på Dalvägen-Gustavsviksvägen planeras, vilket kommer skapa större uppsamlingsområde och bättre tillgänglighet genom fler hållplatser.

Inom planområdet saknas gång- och cykelbanor. Behovet av cykelvägar och cykelparkerings, och möjligheten att anlägga nya sådana behöver därför utredas i planarbetet. Längs strandlinjen i öster finns bitvis stigar på vägföreningarnas mark som är av varierad standard. En sammanhängande strandpromenad kommer utredas under planarbetets gång.

#### **4.1.6 Teknisk försörjning**

De flesta fastigheter inom planområdet saknar kommunalt VA. I förnyelseområden med allt fler permanentboende kan enskilda anläggningar leda till problem. I planarbetet kommer en inventering av fastigheternas VA-anläggningar att utföras. Avsikten är att samtliga fastigheter ska anslutas till kommunalt VA, där ledningssystemet ska förläggas i gatumark. Anslutning till VA-nätet finns norr om planområdet.

Kommunens ambition är att förbereda för utbyggnad av el, tele och fiber genom att samförlägga tomrör med VA-ledningarna längs de större gatorna.

För planområdet gäller lokalt omhändertagande av dagvatten. Området avvattnas idag till största delen av diken längs gatorna. De strandnära områdena avvattnas direkt till Baggensfjärden. Enligt Nacka kommuns dagvattenstrategi är Baggensfjärden mindre känslig för påverkan från dagvatten, varför det inte finns reningskrav för dagvatten från villabebyggelse och lokalgator. För dagvatten från eventuellt föreslagna flerbostadshus och verksamheter krävs fördöjning och rening. Dagvatten som tillförts recipienten ska ha reningsgrad så att recipientens vattenkvalitet på sikt förbättras. Dagvattensystem för vägdagvatten kommer att bli allmänna anläggningar. En dagvattenutredning kommer att tas fram under planarbetet.

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området och utbyggnad bedöms inte heller vara aktuell. Insamling av hushållsavfall sker i huvudsak i kärl med hjälp av sidlastare.

#### **4.1.7 Service**

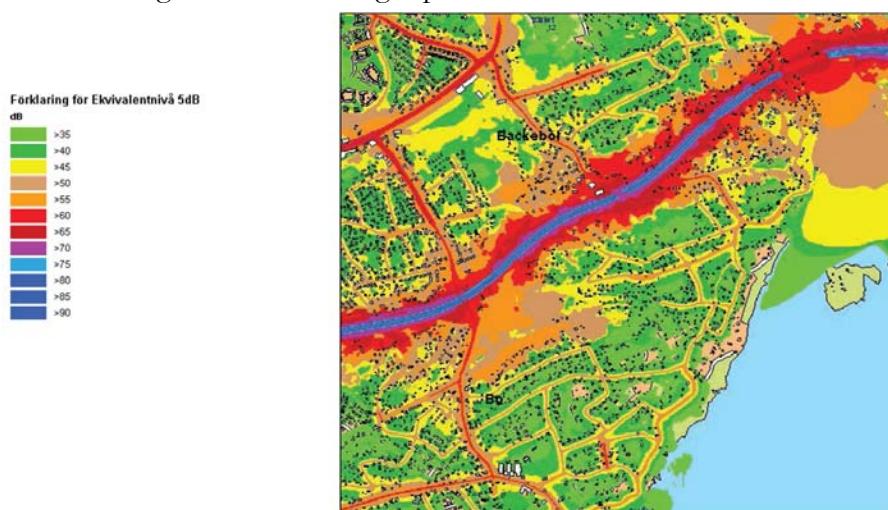
Orminge centrum är stadsdelscentrum i kommundelen Boo och nås med cykel, buss eller bil från planområdet.

Förskolan Boo-mullarna finns på Baggensviksvägen och drivs av ett friluftsfrämjande. Med hänsyn till den förtätning som sker i sydöstra Boo planerar kommunen för fler skolor och förskolor i området. I närheten finns Boo Gårds skola och förskola som håller på att byggas vid Galärvägen. I planarbetet kommer möjligheten att utöka Boo-mullarnas verksamhet att studeras.

Idrottsplatsen Boovallen finns vid Boo Gårds skola med bollplan. I kommundelen Boo finns äldreboendena Nacka Seniorcenter Sofiero, Sarvträsk äldreboende och Gammeluddshemmet.

#### 4.1.8 Miljö

Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning från 2010 är delar av planområdet trafikbullerstört längsmed Värmdöleden/väg 222. Tidigt i projektet ingår att utreda hur fastigheter belägna nära Värmdöleden, som är utsatta för höga bullernivåer från trafiken, ska användas. År 2012 utfördes en översiktig trafikbullerutredning för bullerskydd längsmed väg 222. Enligt denna fordras långa bullerskyddsskärmar för att det ska bli lägre ljudnivåer vid befintliga bostadshus, på grund av den spridda bebyggelsen. En detaljerad bullerutredning ska tas fram tidigt i planarbetet.



Utdrag från bullerutredning från 2010

Värmdöleden går igenom planområdet och utgör primär transportled för farligt gods. I planarbetet ska risker utredas och bedömas. I och med närheten till Värmdöleden behöver även påverkan från luftföroreningar på förtätning i närområdet bedömas. I planarbetet ska också bedömas om planen motverkar att miljöqualitetsnormerna för luft kan klaras.

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

#### 4.2 Delprojekt förprojektering

En förprojektering/systemhandling kommer att tas fram och kommer att ligga till grund för uppskattning av projektets kostnader för utbyggnad av gator och VA.

Förprojekteringen/systemhandlingen kommer att resultera i en rapport som beskriver problem och möjliga lösningar i samband med utbyggnad av gator och VA.

Förprojekteringen kommer att göras i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen och utföras av konsult.

#### 4.3 Delprojekt gatukostnadsutredning

En gatukostnadsutredning ska göras för projektet och kommer att bedrivas parallellt med arbetet med detaljplanen. Till grund för kostnadsberäkningen kommer förstudie/systemhandling och projekteringen att användas. Utag av gatukostnader kommer ske enligt kommunens policy.

## 4.4 Delprojekt projektering

Projekteringen av gator, VA och övriga allmänna anläggningar kommer att påbörjas under detaljplaneprocessen och ska vara klar innan granskning av gatukostnadsutredningen för att kunna användas i kostnadsbedömningen. Kommunen ansvarar för projekteringen men den kommer att utföras av en konsult. Totalt är det ca 5,4 kilometer gata som ska projekteras och 4,6 kilometer VA-ledningar.

Projektering av strandpromenad och övriga kommunala anläggningar kommer genomföras när standard och läge är fastställda i planarbetet.

## 4.5 Delprojekt utbyggnad

Kommunen ska vara huvudman för, och ansvara för utbyggnaden av, allmänna anläggningar som gator och VA. Behovet av anläggningar utöver gator och VA som till exempel strandpromenad kommer också att byggas ut och bekostas av kommunen. Omfattningen av allmänna anläggningar utöver gator och VA kommer att utredas i arbetet med detaljplanen. Totalkostnaden för utbyggnaden kommer att bli hög eftersom det är många meter gata i kuperad terräng. Detsamma gäller utbyggnad av VA-nätet då det är många meter ledning per fastighet.

## 4.6 Delprojekt rättsligt genomförande

Allmän plats ska ha kommunalt huvudmannaskap inom planområdet vilket innebär att kommunen ska vara ägare till allmän platsmark. Vägområden kommer att breddas vilket innebär intrång på privatägda fastigheter. Avtal kommer att behöva tecknas med vägföreningarna inom planområdet för provborrningar etcetera som är nödvändig för projekteringen.

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

## 5.1 Detaljplan

Planområdet är ett stort geografiskt område som kräver noggranna undersökningar och inventeringar vilket resulterar i en hög kostnad för planarbete och projektledning. Utöver nerlagd tid för kommunens personal tillkommer ett antal utredningar, exempelvis dagvattenutredning, gatukostnadsutredning, naturvärdesinventering etc. Grundkarta måste också beställas, vilket bedömts vara en relativt stor kostnad. Total kostnad för detaljplan är uppskattad till 3,6 miljoner kronor.

## 5.2 Genomförande

### 5.2.1 Kostnader

Samtliga bedömningar och uppskattningar av kostnader och intäkter för projektet är överslagsmässiga och kommer att ändras. Bedömningar är baserade på uppgifter som tagits fram i arbetet med det övergripande samordningsprojektet för sydöstra Boo och erfarenheter från tidigare genomförda förnyelseområden.

En första bedömning är att kostnader för utbyggnad av vägar och VA bedöms bli cirka **110 miljoner kronor inklusive projektering**. Av kostnader härrör cirka **60 miljoner kronor** från



projektering och utbyggnad av allmänna vägar (inklusive marklösen, förrätning, park och gatukostnadsutredning).

Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar ingår inte i kalkylen i detta skede. Förslag på strandpromenad och övriga kommunala anläggningar kommer genomföras när standard och läge är fastställda i planarbetet.

Uppskattad kostnad för utbyggnad av allmänna vatten- och spillvattenledningar är cirka **50 miljoner kronor**.

### 5.2.2 Intäkter

För gator kan hela kostnaden finansieras med gatukostnadsersättningar, cirka 60 miljoner kronor. Genomförda projekt i kommunen visar att kostnaden för utbyggnad inte till fullo av täcks gatukostnadsersättningen och att projektet därmed kommer att gå med underskott. Målet är att nå en hög debiteringsgrad av gatukostnaderna och att projektet som helhet ska gå med så litet underskott som möjligt.

Finansiering av VA-kostnader görs via anläggningsavgifter och med 2015 års taxa beräknas intäkter bli cirka 34 miljoner kronor. Vid debitering kommer debiteringsårets taxa att användas vilket gör att intäkten kan komma att ändras.

## 5.3 Resultat

Kommunens underskott är uppskattat till cirka **30 miljoner kronor** och baseras på 2015 års VA-taxa samt att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och bulleråtgärder ingår inte i kalkylen. Förslag på standard på strandpromenad och omfattningen av bulleråtgärder kommer presenteras i ett senare skede.

I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efterhand och budgeten kommer att justeras enligt dessa.

Kostnader		Intäkter	Netto
Detaljplan+PL+förprojektering	4	1,5	- 2,5
Admin. m.m. genomförande	3	0	- 3
Utbyggnad av VÄG inkl. marklösen, förrätning, park etc.	60	51	- 9
<b>Deltotal skattekollektivet</b>	<b>67</b>	<b>52,5</b>	<b>- 14,5</b>
Utbyggnad av VA-anläggning	50	34	- 16
<b>Deltotal VA-kollektivet</b>	<b>50</b>	<b>34</b>	<b>- 16</b>
<b>Heltotalt</b>	<b>117</b>	<b>86,5</b>	<b>- 30,5</b>

Intäkter i projektet är uppskattade till cirka 86 miljoner kronor och är fördelade enligt nedan

<b>Intäkter</b>	
Gatukostnadsintäkter	51
VA-intäkter	34
Planavgifter	1,5
<b>Totalt</b>	<b>86,5</b>

## 6 Preliminär tidplan

Under detaljplaneringsfasen kommer kvartersdialoger att genomföras.

Detaljplanering	2015-2018
Förprojektering	2015-2016
Gatukostnadsutredning	2016-2017
Projektering	2016-2017
Utbyggnad	2018-2020

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nina Åman  
Planchef

Philip Paluchiewicz  
Projektledare

Tove Mark  
Planarkitekt

§ 229

Dnr KFKS 2015/681-251

## **Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt för Solbrinken-Grundet i Boo, projekt 9434**

### **Beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott återremitterar ärendet för tydligare redovisning av bedömda ekonomiska konsekvenser för kommunen (gällande bl a allmänna anläggningar) respektive för VA-kollektivet.

### **Ärendet**

Projektets syfte är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende genom att ett äldre fritidshusområde försörjs med kommunalt VA och att gator får kommunalt huvudmannaskap. Projektområdet Solbrinken-Grundet utgör delområde och utbyggnadsetapp 2 i förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Projektet innebär utredning, planering och utbyggnad av förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen samt för område Grundet. Området omfattar cirka 190 fastigheter.

Kommunens underskott för projektet är uppskattat till 30 miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa och att 80 % av kostnaden för vägar täcks av gatukostnadsavgifter. Kostnad för strandpromenad och övriga allmänna anläggningar ingår inte i kalkylen.

### **Handlingar i ärendet**

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 24 november 2015  
Startpromemoria

### **Yrkanden**

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Christine Lorne (C) och Jan-Eric Jansson (KD), att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott återremitterar ärendet för tydligare redovisning av bedömda ekonomiska konsekvenser för kommunen (gällande bl a allmänna anläggningar) respektive för VA-kollektivet.

### **Beslutsgång**

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/785-214  
Projekt 9423  
Standardförfarande

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Start-PM för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt för Eols Udde, Område A, i Norra Boo, projekt 9423**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

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

### **Sammanfattning**

Detaljplaneområdet ligger i Norra Boo och omfattar området kring Eols udde. Området är idag ett blandat område där övervägande delen av bostäderna utgörs av permanenthus, men det finns även en mindre andel fritidshus kvar.

Projektets huvudsakliga syften är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillovatten, möjliggöra utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse samt värna områdets kulturhistoriskt intressanta byggnader, miljöer och landskapsbild.

Projektet ingår i kategorin mer kortsiktig planering enligt kommunens arbete med förnyelseområden i Boo. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap och utbyggnaden av vatten och spillovatten sker med kommunalt huvudmannaskap.

Kostnader uppskattas till cirka 15 miljoner kronor där utbyggnaden av vatten- och spillovattenanläggningen står för cirka 12 miljoner av utgifterna. Intäkterna i projektet kommer från anläggningsavgifterna för påkoppling till det kommunala vatten- och spillovattennätet och uppskattas till cirka 7 miljoner kronor. Projektet bedöms alltså gå med cirka 8 miljoner i underskott. Bedömningarna av kostnaderna är överslagsmässiga. I det



fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras.

## Ärendet

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i Boo. Planområdet ligger i Norra Boo som tidigare utgjorde ett gammalt sommarstugeområde. Stora delar av Norra Boo håller på att permanentas i takt med att områden planläggs och byggs ut. Eols udde utgör det sista området att planlägga för permanent ändamål men har i förhållande till övriga delar redan från början en stor andel permanentus och många som bor där permanent. Det finns dock ett fåtal fritidshus kvar. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Det finns behov av att förbättra miljön genom att försörja området med kommunalt vatten och spillovatten, ge boende i området möjlighet att bygga ut sina hus samtidigt som kulturhistoriskt intressanta miljöer, byggnader och landskapsbild skyddas. För att genomföra detta krävs en ny detaljplan för området.

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Norra Boo och innefattar cirka 50 bostadsfastigheter. Området är idag ett blandat område där övervägande delen av bostäderna utgörs av permanentus, men det finns även en mindre andel fritidshus kvar. Området saknar en robust anslutning till kommunalt vatten och spillovatten. Dock är ett antal fastigheter idag anslutna till ett provisoriskt kommunalt avlopp via en privat pumpstation. Vidare har ett antal fastigheter en provisorisk anslutning till kommunalt vatten. Områdets vägförening ansvarar för drift och underhåll av vägar. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs av bland annat av Kummelnäs vägförening, privatpersoner samt Östra Kummelnäs fastighetsägareförening.

Detaljplanen för Eols udde ingår i kategorin mer kortiktig planering enligt arbetet med förnyelseområden i Boo. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, det vill säga att vägföreningen ansvarar för vägar, naturmark, och dyligt samt för dagvattenhanteringen inom allmän plats. Utbyggnaden av vatten och spillovatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillovatten ställer vissa krav på vägarnas uppbyggnad för att garantera vatten- och spillovattenledningarnas livslängd.

Detaljplanen ska även pröva möjligheten till större byggrätter. Planarbetet omfattar inte några övriga åtgärder på vägarna, såsom t ex vägbreddning/vändplaner, om inte dessa åtgärder initierats av vägföreningen. Denna mer kortsigta planeringsmodell omfattar inte heller någon prövning av avstyckningar, kommunal service (t ex förskolor) eller generella trafiksäkerhetshöjande åtgärder (t ex gångbanor).



## Ekonomiska konsekvenser

En initial kalkyl har upprättats för projektet. Kostnader uppskattas till cirka 15 miljoner kronor där utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen står för cirka 12 miljoner kronor av utgifterna. Intäkter i projektet kommer från anläggningsavgifterna för påkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet och uppskattas till cirka 7 miljoner kronor. Projektet bedöms alltså gå med cirka 8 miljoner kronor i underskott. Bedömningarna av kostnaderna är överslagsmässiga. Bedömda kostnader för utbyggnaden är därför initialt förlagda i överkant. Kalkylen har upprättats av exploateringsenheten i samarbete med planenheten.

Kommunens underskott är uppskattat till cirka 8 miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa.

Kostnader	Intäkter	Netto
Detaljplan	1	0,5
Admin. m.m. genomförande	1	0
PL+förprojektering	1	0
<b>Deltotal skattekollektivet</b>	<b>3</b>	<b>0,5</b>
Utbryggnad av VA anläggningen inkl. projektering	12	7
<b>Deltotal VA-kollektivet</b>	<b>12</b>	<b>7</b>
<b>Heltotalt</b>	<b>15</b>	<b>7,5</b>

Intäkter i projektet är uppskattade till 7,5 miljoner kronor och är fördelade enligt nedan

Intäkter
VA-intäkter
Planavgifter
<b>Totalt</b>

**Kostnader (K) – Intäkter (I) = Överskott/Underskott**

**15 (K) – 7,5 (I) = -7,5 MSEK**

## Tidsplan

Detaljplanering	2016-2018
Förprojektering	2016
Projektering	2017-2018
Utbyggnad	2019-2021



## Bilagor

Startpromemoria

Avisktsförklaring med Kummelnäs Vägförening

Ulf Crichton  
Explorationschef

Philip Paluchiewicz  
Projektledare

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

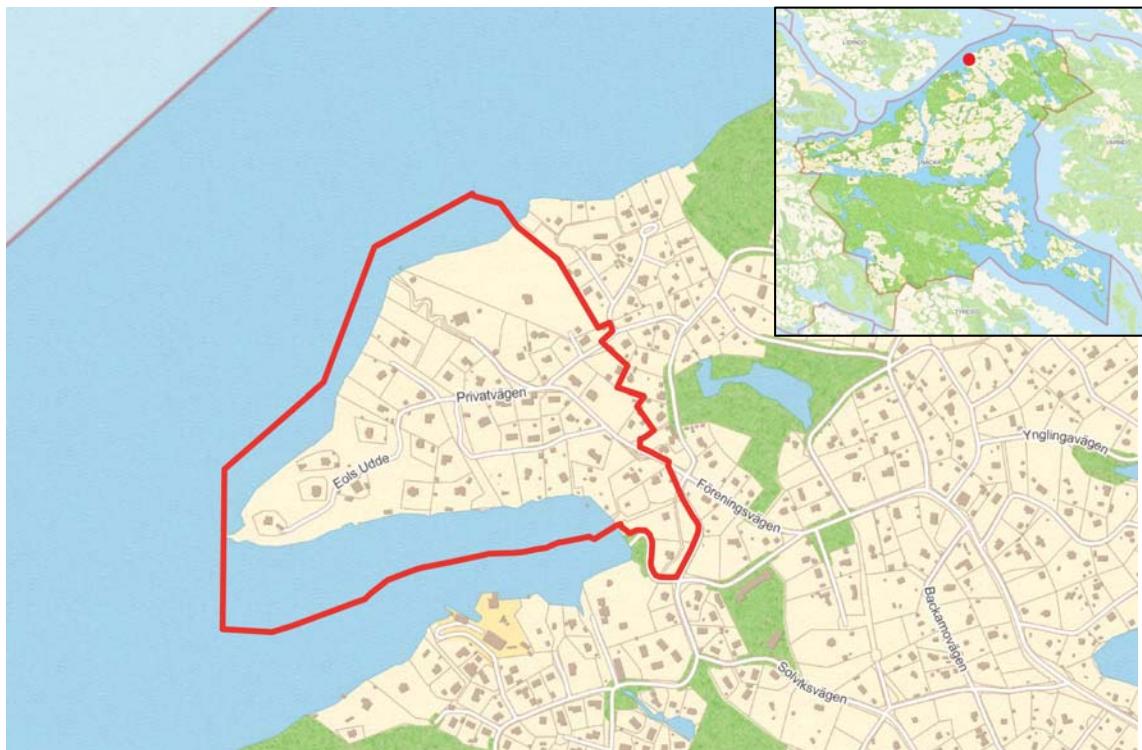
Roger Björk  
Planarkitekt

**STARTPROMEMORIA**  
**Eols udde (område A)**

Dnr KFKS 2015/785-214  
Projekt 9423  
Standardförfarande

## **Eols udde (område A)**

Stadsbyggnadsprojekt för Eols udde (område A),  
i kommundelen Boo, Nacka kommun



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

## I Sammanfattning

Detaljplaneområdet ligger i norra Boo och omfattar området kring Eols udde. Området är idag ett blandat område där övervägande delen av bostäderna utgörs av permanentbostäder, men det finns även en mindre andel fritidshus kvar.

Projektets huvudsakliga syften är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillovatten, möjliggöra utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse samt värna områdets kulturhistoriskt intressanta byggnader, miljöer och landskapsbild.

Projektet ingår i kategorin mer kortsiktig planering enligt kommunens arbete med förnyelseområden i Boo. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Utbyggnaden av vatten och spillovatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Projekten är mer kortsiktiga och innehåller ingen förtäning, däremot ska möjligheten till större byggrätter prövas i planarbetet. Tanken är att en omprövning av ansvaret för vägar och naturmark ska kunna ske efter cirka 20 år.

Då planområdet omfattas av riksintresseområde för kust och skärgård samt kulturmiljö ska behovet av bestämmelser till skydd för natur- och kulturmiljön och landskapsbilden ses över i planarbetet. I planarbetet ska naturvärden inventeras. En bebyggelseinventering med avseende på bebyggelse- och kulturmiljövärden ska utföras. Detaljplanen kommer att omfatta bestämmelser vad gäller hänsyn till värdefull natur- och kulturmiljö och landskapsbild. Vidare ska strandskyddsfrågan hanteras inom ramen för planarbetet.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kostnader uppskattas till ca 15 miljoner kronor där utbyggnaden av vatten- och spillovattenanläggningen står för ca 12 miljoner av utgifterna. Intäkterna i projektet kommer från anläggningsavgifterna för påkoppling till det kommunala vatten- och spillovattennätet och uppskattas till ca 7 miljoner kronor. Projektet bedöms alltså gå med ca 8 miljoner i underskott. Bedömningarna av kostnaderna är överslagsmässiga. I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syften är att:

- förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten
- att möjliggöra utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse
- värna områdets kulturhistoriskt intressanta byggnader, miljöer och landskapsbild

### 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten
- möjliggöra permanent bostadsbebyggelse på samtliga bostadsfastigheter och pröva utökade byggrätter
- tillgodose riksintresseområden för kulturmiljö och kust- och skärgård genom införande av skydd för till exempel byggnader, kulturmiljöer och landskapsbild

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

- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet
- En levande kulturmiljö

### 2.3 Projektets bakgrund & behov

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i Boo. Planområdet ligger i Norra Boo som tidigare utgjorde ett gammalt sommarstugeområde. Stora delar av Norra Boo håller på att permanentas i takt med att områden planläggs och byggs ut. Eols udde utgör det sista området att planlägga för permanent ändamål men har i förhållande till övriga delar redan från början en stor andel permanentthus och många som bor där permanent. Det finns dock ett fåtal fritidshus kvar. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Det finns behov av att förbättra miljön genom att försörja området med kommunalt vatten och spillvatten, ge boende i området möjlighet att bygga ut sina hus samtidigt som kulturhistoriskt intressanta miljöer, byggnader och landskapsbild skyddas. För att genomföra detta krävs en ny detaljplan för området.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Fastighet/Område

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Norra Boo och innefattar cirka 50 bostadsfastigheter. Området är idag ett blandat område där övervägande delen av bostäderna utgörs av permanentthus, men det finns även en mindre andel fritidshus kvar. Området saknar en robust anslutning till kommunalt vatten och spillvatten. Dock är ett antal fastigheter idag anslutna till ett provisoriskt kommunalt avlopp via en privat pumpstation. Vidare har ett antal fastigheter en provisorisk anslutning till kommunalt

vatten. Områdets vägförening ansvarar för drift och underhåll av vägar. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs av bland annat av Kummelnäs vägförening, privatpersoner samt Östra Kummelnäs fastighetsägareförening.

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Kartan visar ett flygfoto över Eols udde och intilliggande område. Den röda markeringen visar planområdets preliminära avgränsning.

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Norra Boo. Planområdet avgränsas i norr och väster av Höggarnsfjärden, i söder av Kummelnäsviken och i öster av området Grävlingsberg.

### 3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### 3.3.1 Översiktsplan

Planområdet ligger inom en del av Nacka där markanvändningen betecknas som ”Gles blandad bebyggelse” enligt Nacka kommunens översiktsplan (antagen 2012). Områden med gles blandad bebyggelse domineras av bostäder men kan även innehålla handel, kontor, skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Dessa områden har idag en låg exploateringsgrad. Inrikningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Projektet bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### **3.3.2 Arbetsmodell för förnyelseplanering**

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, dels långsiktig planering med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och dels mer kortsliktig planering med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Projektet för Eols udde ingår i kategorin mer kortsliktig planering. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Projekten är mer kortslikt och innehåller ingen förtäning, därmed ska möjligheten till större byggrätter prövas i planarbetet. Tanken är att en omprövning av ansvaret för vägar och naturmark ska kunna ske efter cirka 20 år.

### **3.3.3 Riksintresse för kust och skärgård**

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresseområde enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att större delen av planområdet berörs av detta riksintresseområde. 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. Riksintresseområdet ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringsslivet.

### **3.3.4 Riksintresse kulturmiljövården**

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken – Stockholms farled och inlopp. Detta riksintresseområde ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Ett av riksintresseområdets kärnvärden är sommarvillabebyggelsen från årtiondena kring sekelskiftet 1900.

### **3.3.5 Riksintresse farled**

I Höggarnsfjärden norr om planområdet finns ett riksintresseområde för kommunikation enligt 3 kap 8 § miljöbalken – farled för sjöfart till Stockholm. Riksintresseområdet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

### **3.3.6 Strandskydd**

Inom planområdet gäller strandskydd 100 meter på land och i vatten. Strandskyddet är dock upphävt på fastigheten Kummelnäs 7:35. När en ny detaljplan upprättas sker en omprövning av strandskyddet.

### **3.3.7 Detaljplaner/områdesbestämmelser**

För de flesta fastigheterna i området gäller områdesbestämmelser, OB 3 som vann laga kraft i november 1992 samt OB 16 som vann laga kraft i juni 2002. Områdesbestämmelserna innebär att fritidshus i en våning får uppta en byggnadsarea på högst 75 kvm samt att fritidshus i en våning med loft får uppta en byggnadsarea på högst 60 kvm. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 30 kvm. Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000

kvm. Tillstånd krävs för nya enskilda brunnar. Då området utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö gäller utökad bygglovsplikt för bland annat rivning och byte av takmaterial. I områdesbestämmelserna har dock merparten av fastigheterna, ca 35 stycken, klassificerats som permanentbostadsbebyggelse som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea och fastighetsstorlek.

För fastigheten Kummelnäs 7:12 gäller områdesbestämmelse OB 9 som vann laga kraft i november 1998 och för fastigheten Kummelnäs 7:35 gäller områdesbestämmelse OB 22 som vann laga kraft i juli 2007. Dessa områdesbestämmelser innebär att befintligt fritidshus klassificeras som permanentbostäder i enlighet med bestämmelserna i OB 3.

För fastigheten Kummelnäs 7:8 gäller detaljplan DP 359, som vann laga kraft i oktober 2005. Detaljplanen medger byggrätt för en permanentbostadsbyggnad samt garage.

### **3.3.8 Övriga kommunala program/intressen**

Eols udde är av kommunalt intresse för kulturmiljövården, enligt Kulturmiljöprogram för Nacka kommun(antaget 2011). Vidare finns längst ut på Eols udde en utsiktspunkt markerad i Kustprogram för Nacka kommun(antaget 2011).

## **4 Om projektet**

### **4.1 Delprojekt detaljplan**

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet bedöms kunna genomföras med standardförfarande. Kommunen ska inte vara huvudman för allmänna platser.

#### **4.1.1 Markägoförhållanden**

Området består främst av privatägda fastigheter, cirka 50 till antalet. Allmänna platser inom området som vägar och naturmark ägs av bland annat av Kummelnäs vägförening, privatpersoner samt Östra Kummelnäs fastighetsägareförening.

#### **4.1.2 Omvandling till område för permanentboende**

Detaljplanen för Eols udde ingår i kategorin mer kortsiktig planering enligt arbetet med förnyelseområden i Boo. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, det vill säga att vägföreningen ansvarar för vägar, naturmark, och dyligt samt för dagvattenhanteringen inom allmän plats. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten ställer vissa krav på vägarnas uppbyggnad för att garantera vatten- och spillvattenledningarnas livslängd

Detaljplanen ska även pröva möjligheten till större byggrätter. Planarbetet omfattar inte några övriga åtgärder på vägarna, såsom t ex vägbreddning/vändplaner, om inte dessa åtgärder initierats av vägföreningen. Denna mer kortsiktiga planeringsmodell omfattar inte heller någon prövning av avstyckningar, kommunal service (t ex förskolor) eller generella trafiksäkerhetshöjande åtgärder (t ex gångbanor).

#### 4.1.3 Landskap, naturmiljö, rekreation, friluftsliv

Hela norra Boo utgörs av en förkastningsbrant som sträcker sig från Stockholms innerstad och vidare österut. Från Höggarnsfjärden möter de höga höjderna vattnet i branta bergsstränder. Vissa flackare strandpartier finns. Planområdet är bitvis starkt kuperat. På såväl privat som allmän mark finns praktfulla solitära exemplar av ek och tall. En del tomter i området består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel, på andra tomter domineras naturmarken. På flera ställen är vegetationen sparad utmed vägarna vilket ger ett grönt vägrum med naturkaraktär

Området är bebyggt med fritidshus och villor, men det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart. Vissa delar inom området har bevarats som naturmark och områden med äldre bebyggelse, stora trädgårdar och lummig lövvegetation ger tillsammans med de smala och lantliga vägarna stora delar av området en tydlig park- och naturkaraktär. Stränderna är på vissa ställen tillgängliga för allmänheten och längst ut på Eols udde finns en utsiktspunkt.

Då planområdet omfattas av riksintresse för kust och skärgård ska behovet av bestämmelser till skydd för naturmiljön och landskapsbilden ses över i planarbetet. I planarbetet ska naturvärden inventeras och värdefulla träd mäts in och om möjligt skyddas med planbestämmelser genom exempelvis utökad lovplikt för trädfällning och markbearbetning. Vidare ska strandskyddsfrågan hanteras inom ramen för planarbetet för att trygga tillgången till de strandområden, inklusive utsiktspunkten, som idag är tillgängliga för allmänheten.

#### 4.1.4 Kulturmiljö

På Eols udde byggdes sju villor för uthyrning på 1880-talet. Trots förtillverkade konstruktioner har husen individuella uttryck. Strandvillan är en stor rektangulär villa i schweizerstil medan närra Uddvillan representerar en mindre typ. Tomterna och villorna är väl inpassade i den kuperade terrängen. Udden har både en park- och skogsliknande karaktär med stora träd och gångstigar. Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde och av betydelse för landskapsbilden utmed kusten ska i huvudsak bevaras. Föreningar av befintlig bebyggelse ska ske med varsamhet och respekt för varje tids arkitektoniska uttryck.

En bebyggelseinventering med avseende på bebyggelse- och kulturmiljövärden ska utföras. Detaljplanen kommer att omfatta bestämmelser vad gäller hänsyn till värdefull kulturmiljö och landskapsbild. Omfatningen av skydds- och varsamhetsbestämmelser ska utredas inom ramen för detaljplanearbetet.

#### 4.1.5 Trafik

Bebyggelsen inom området är gles och till stor del bilberoende. Idag finns en busshållplats på Kummelnäsvägen i närheten av planområdet, dit bussar till och från Slussen och Orminge centrum går.

Inom planområdet saknas gång- och cykelbanor. Längs strandlinjen i öster finns bitvis stigar på vägföreningarnas mark som är av varierad standard. Möjligheten till upprätthållande av en sammanhängande strandpromenad i läge för befintlig strandstig kommer utredas under planarbetets gång.

#### 4.1.6 Teknisk försörjning

Majoriteten av fastigheterna inom planområdet saknar kommunalt vatten och spillvatten. Ett antal fastigheter är idag anslutna till ett provisoriskt kommunalt avlopp via en privat pumpstation. Vidare har ett antal fastigheter en provisorisk anslutning till kommunalt vatten. I förnyelseområden med allt fler permanentboende kan enskilda anläggningar leda till problem. I planarbetet kommer en inventering av fastigheternas vatten- och spillvatten anläggningar att utföras. Avsikten är att samtliga fastigheter ska anslutas till kommunala vatten- och spillvattenledningar, där ledningssystemet ska förläggas i gatumark. Anslutning till kommunala VA-anläggning finns vid korsningen Föreningsvägen/Högarnsvägen.

Kommunens ambition är att förbereda för utbyggnad av el, tele och fiber genom att samförlägga tomrör med vatten- och spillvattenledningarna längs vägarna.

#### 4.1.7 Service

Orminge centrum är stadsdelscentrum i kommundelen Boo och nås med cykel, buss eller bil från planområdet.

I närheten av planområdet finns Kummelnäs förskola som drivs kommunalt och Regnbågen förskola som bedrivs av ett föräldrakooperativ.

#### 4.1.8 Miljöbedömningar för planer och program

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

### 4.2 Delprojekt förprojektering

En förprojektering/systemhandling kommer att tas fram och kommer att ligga till grund för uppskattning av projektets kostnader för utbyggnad av vatten- och spillvattenledning. Förprojekteringen/systemhandlingen kommer att resultera i en rapport som beskriver problem och möjliga lösningar i samband med utbyggnaden. Förprojektering kommer att göras i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen och utföras av konsult.

Avsiktsförklaringen har upprättats samt undertecknats av områdets vägförening och ligger som bilaga till start-PM.

Genomförandeavtal ska upprättas och undertecknas av parterna innan detaljplanen antas. Avtalet upprättas av exploateringsenheten i samarbete med planenheten och enheten för VA & Avfall. Genomförandeavtalet reglerar hur utbyggnaden ska genomföras och hur kostnaderna inom projektet ska fördelas.

### 4.3 Delprojekt projektering

Projekteringen av vatten- och spillvattenledningar kommer att påbörjas under detaljplaneprocessen och ska vara klar innan granskning av detaljplanen. Kommunen ansvarar för projekteringen men den kommer att utföras av en konsult. Totalt är det ca 1,5 kilometer vatten- och spillvattenledningar.

## 4.4 Delprojekt utbyggnad

Projektets förutsättningar kräver ett mycket nära samarbete med berörd vägförening där vägföreningen ansvarar för vägarna och kommunen för vatten- och spillvattenanläggningen. Eftersom parterna ansvarar för olika anläggningar som är beroende av varandra kommer samordningen inom projektet vara viktig.

Innan detaljplanen antas ska genomförandeavtalet vara påskrivet av vägföreningen.

Förfrågningsunderlag för att upphandla en entreprenör som kan utföra utbygganden skickas ut när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen handlar upp och svarar för utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen och vägföreningen för vägarna.

## 4.5 Delprojekt rättsligt genomförande

Allmänplats ska ha enskilt huvudmannaskap inom planområdet. Om en ombyggnad av vägarna krävs kan vägföreningen besluta om att ansöka om en anläggningsförrättnings hos Lantmäterimyndigheten för att säkerställa att de kan ta ut kostnader av sina medlemmar för ombyggnaden.

För att säkerställa VA-anläggningens fortsatta rättigheter kommer kommunen att ansöka om en ledningsrättsförrättnings hos Lantmäterimyndigheten. Kommunen ansvarar för alla kostnader kopplade till ledningsrättsförrättningen.

# 5 Ekonomi, vad kostar det?

## 5.1 Detaljplan

Planområdet kräver noggranna undersökningar och inventeringar vilket resulterar i en kostnad för planarbete och projektledning. Utöver nerlagd tid för kommunens personal tillkommer ett antal utredningar. Vidare behöver en grundkarta beställas, vilket bedöms utgöra en relativt stor kostnad. Total kostnad för detaljplanen är uppskattad till 1 miljoner kronor.

Utredningar som i nuläget bedöms som nödvändiga för att upprätta en detaljplan:

- Markundersökning, med fokus på nergrävning av vatten- och spillvattenledningar.
- Kulturmiljöinventering, med fokus på bebyggelse och landskap.
- Naturinventering, med fokus på värdefulla träd och landskap.
- Riskanalys, med fokus på sprängning, schaktning och packningsarbeten vid utbyggnad av VA-ledningar.

Framöver kommer även andra utredningar bli aktuella i projektet.

## 5.2 Genomförande

En initial kalkyl har upprättats för projektet. Kostnader uppskattas till ca 15 miljoner kronor där utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen står för ca 12 miljoner kronor av utgifterna. Intäkter i projektet kommer från anläggningsavgifterna för påkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet och uppskattas till ca 7 miljoner kronor. Projektet

bedöms alltså gå med cirka 8 miljoner kronor i underskott. Bedömningarna av kostnaderna är överslagsmässiga. Bedömda kostnader för utbyggnaden är därför initialt förlagda i överkant. Kalkylen har upprättats av exploateringsenheten i samarbete med planenheten.

### 5.3 Resultat

Kommunens totala underskott är uppskattat till cirka 8 miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa.

Kostnader	Intäkter	Netto
Detaljplan	1	0,5
Admin. m.m. genomförande	1	0
PL+förprojektering	1	0
<b>Deltotal skattekollektivet</b>	<b>3</b>	<b>0,5</b>
Utbyggnad av VA anläggningen inkl. projektering	12	7
<b>Deltotal VA-kollektivet</b>	<b>12</b>	<b>7</b>
<b>Heltotalt</b>	<b>15</b>	<b>7,5</b>

Intäkter i projektet är uppskattade till 7,5 miljoner kronor och är fördelade enligt nedan

Intäkter
VA-intäkter
Planavgifter
<b>Totalt</b>

**Kostnader – Intäkter = Överskott/Underskott**

**15 – 7,5 = -7,5 MSEK**

### 6 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2016-2018
Förprojektering	2016
Projektering	2017-2018
Utbyggnad	2019-2021

### 7 Bilagor

Avisksförklaring med Kummelnäs Vägförening



Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef

Nina Åman  
Planchef

Philip Paluchiewicz  
Projektledare

Roger Björk  
Planarkitekt

## AVSIKTSFÖRKLARING

### § 1 Parter

Nacka kommun genom Natur- och trafiknämnden, nedan kallad kommunen, och Kummelnäs Vägförening, (org. Nr 717907-1571) nedan kallad vägföreningen upprättar följande avsiktsförklaring avseende utbyggnad av vägar och VA-anläggning i område A, se **kartbilaga 1.**

### § 2 Bakgrund

Kommunen har för avsikt att upprätta en detaljplan för området A och bygga ut kommunalt VA. Inom detaljplanområdet ska huvudmannaskapet för allmän platsmark vara enskilt. Detta innebär att vägföreningen ansvarar för vägarnas nuvarande och framtidiga standard och därmed tillhörande ombyggnationer. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av VA-anläggningen samt för framtidiga drift och underhåll av denna.

Syftet med denna avsiktsförklaring är att parterna ska vara överens om hur processen med projektering, planarbete och genomförande ska gå till.

Kommunen kommer inte att påbörja planarbetet/projekteringsarbetet innan denna avsiktsförklaring är undertecknad av båda parter.

Denna avsiktsförklaring innebär inte något åtagande för kommunen att fullfölja planarbetet, projekteringen eller genomförandet.

### § 3 Villkor

Denna avsiktsförklaring med tillhörande bilagor börjar gälla när den är undertecknad av båda parter. Avsiktsförklaringen upphör att gälla om Kommunfullmäktige inte antagit kommande förslag till detaljplan för område A genom beslut som vinner laga kraft före 2018 eller om huvudmannaskapet för allmän plats inte blir enskilt i den detaljplan som vinner laga kraft.

Denna avsiktsförklaring gäller tills dess att parterna har ingått avtal enligt § 5.

### § 4 Definitioner

Med ”vägarna” avses de vägar som sköts av vägföreningen och som berörs av arbeten med VA-anläggningen.

Med ”VA-anläggningen” avses den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i området.

Med ”dagvatten” avses det avrinnande vattnet på markytan, det kan exempelvis vara regnvatten, smälvtvatten eller tillfälligt framträngande grundvatten.

### § 5 Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal avses upprättas mellan parterna. Avtalet reglerar bland annat:

- eventuellt behov av ombyggnad av vägar och eventuell samordning med utbyggnad av VA-anläggningen inom detaljplaneområdet,
- de eventuella åtgärder vägföreningen måste göra för att vägarna ska uppnå tillräcklig standard för utbyggnad av VA-anläggningen,

- kostnader knutna till projekteringen,
- kostnader knutna till entreprenadupphandlingen samt hur upphandlingen ska gå till,
- ansvarsfördelning och kostnader för genomförandet samt
- ansvar för skador under och efter genomförandetiden.

Dessutom ska genomförandeavtalet reglera rättigheter, skyldigheter och ansvar efter utbyggnad av vägar och VA-anläggning.

Upprättat och undertecknat genomförandeavtal är en förutsättning för att detaljplanen för område A ska antas och att kommunen ska bygga ut VA-anläggningen inom området.

## **§ 6 Markundersökning**

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

Vägföreningen godkänner att kommunen genomför en markundersökning inom området för att utreda vägarnas standard.

Visar markundersökningen att vägarna inte har den standard som krävs kommer genomförandeavtalet att innebära att det åligger vägföreningen att bygga om vägarna till acceptabel standard för att utbyggnaden av och hållbarheten på VA-anläggningen ska kunna garanteras.

## **§ 7 Samordnat genomförande**

Om ombyggnad av vägarnas standard krävs enligt § 6 kan ombyggnaden av vägarna och VA-anläggningen göras på två sätt enligt följande:

Alt 1: Ombyggnad av vägar och utbyggnad av VA-anläggningen görs samtidigt med hjälp av kommunens entreprenör.

Alt 2: Vägföreningen bygger om vägarna först och därefter bygger kommunen ut VA-anläggningen. Om det visar sig under genomförandet av VA-anläggningen att kompletterande vägarbeten är nödvändiga ska dessa utföras samtidigt med VA-arbetena med hjälp av kommunens entreprenör.

## **§ 8 Projektering**

Kommunen har för avsikt att genomföra en VA-projektering för utbyggnad av VA-anläggningen. Vägföreningen förbinder sig att vara behjälplig med områdesspecifik kunskap och information som är av betydelse för projekteringen.

## **§ 9 Kostnader**

Kommunen ansvarar för alla kostnader kopplade till VA-anläggningen såsom projektering, utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Vägföreningen ansvarar för alla kostnader kopplade till vägarna, såsom eventuell ombyggnad, eventuell projektering samt framtida drift

och underhåll. Dessutom ansvarar vägföreningen för alla kostnader kopplade till eventuell utredning och projektering samt utförande av åtgärder för omhändertagande av dagvatten.

Vid ett samordnat genomförande av vägar och VA-anläggning enligt § 7 alternativ 1, kommer kostnadsfördelning att göras enligt Nackamodellen (Tekniska Nämndens beslut 25 maj 2004 Dnr TN 2003/65).

### **§ 10 Anläggningsförrättnings**

Om ombyggnad av vägarna krävs kan vägföreningen besluta om att ansöka om en anläggningsförrättnings hos Lantmäterimyndigheten för att säkerställa att de kan ta ut kostnader av sina medlemmar för ombyggnaden.

### **§ 11 Ledningsförrättnings och servitut**

För att säkerställa VA-anläggningens fortsatta rättigheter kommer kommunen att ansöka om en ledningsrättsförrättnings hos Lantmäterimyndigheten. Kommunen ansvarar för alla kostnader kopplade till ledningsrättsförrättningen.

Nacka den 2015-11-24

Nacka ..... den 2015-11-14  
Victor Brott

Victor Brott, Ordförande Kummelnäs  
Vägförening

**Bilaga 1.**

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

Kommunstyrelsen

## Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar promemorian *Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad* som underlag i stadsutvecklingen. Kommunstyrelsen noterar därvid att förhållningssätten prövas i vart enskilt fall och att ställningstagande till platser inte görs nu.

### Sammanfattning

En tydlig trend i stadsbyggandet idag är de höga husen. Mycket av höghusdebatten präglas dock av godtycklighet, generaliseringar och vinklade argument för att stödja just den stadsbild som avsändaren vill ha – med eller utan höga hus. För att hantera alla propåer om höga hus behöver kommunen ett genomtänkt förhållningssätt till om och i så fall var och hur högre bebyggelse kan tillföra något i Nacka stad.

Promemorian *Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad* syftar till att fungera som ett stöd i stadsbyggnadsprojekten.

### Ärendet

Den framtagna promemorian om höga hus ger inledningsvis en historisk bakgrund till förekomsten av höga hus i Stockholm, ställningstaganden för och emot höga hus och hur de påverkas av stads- och landskapsbilden. Vidare redovisas vanligt förekommande argument för och emot höga hus i stadsbyggnadsdebatten. I Nacka finns några solitära höga hus, men de flesta är placerade gruppvis i slanter eller på höjdpartier. Promemorian innehåller förhållningssätt där höga hus kan prövas i en plan- och bygglovsprocess; förhållningssätt som exemplifieras med platser, som visar hur det skulle kunna bli. Höga hus kräver stor omsorg om arkitektur och formspråk. Topografin ger Nacka dess prägel, höga hus ska ta stöd av och förhålla sig till den. Andra viktiga faktorer att ta hänsyn till är vindförhållanden och skuggverkan på annan bebyggelse, offentliga platser och gator.



## Bilagor

PM Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad.

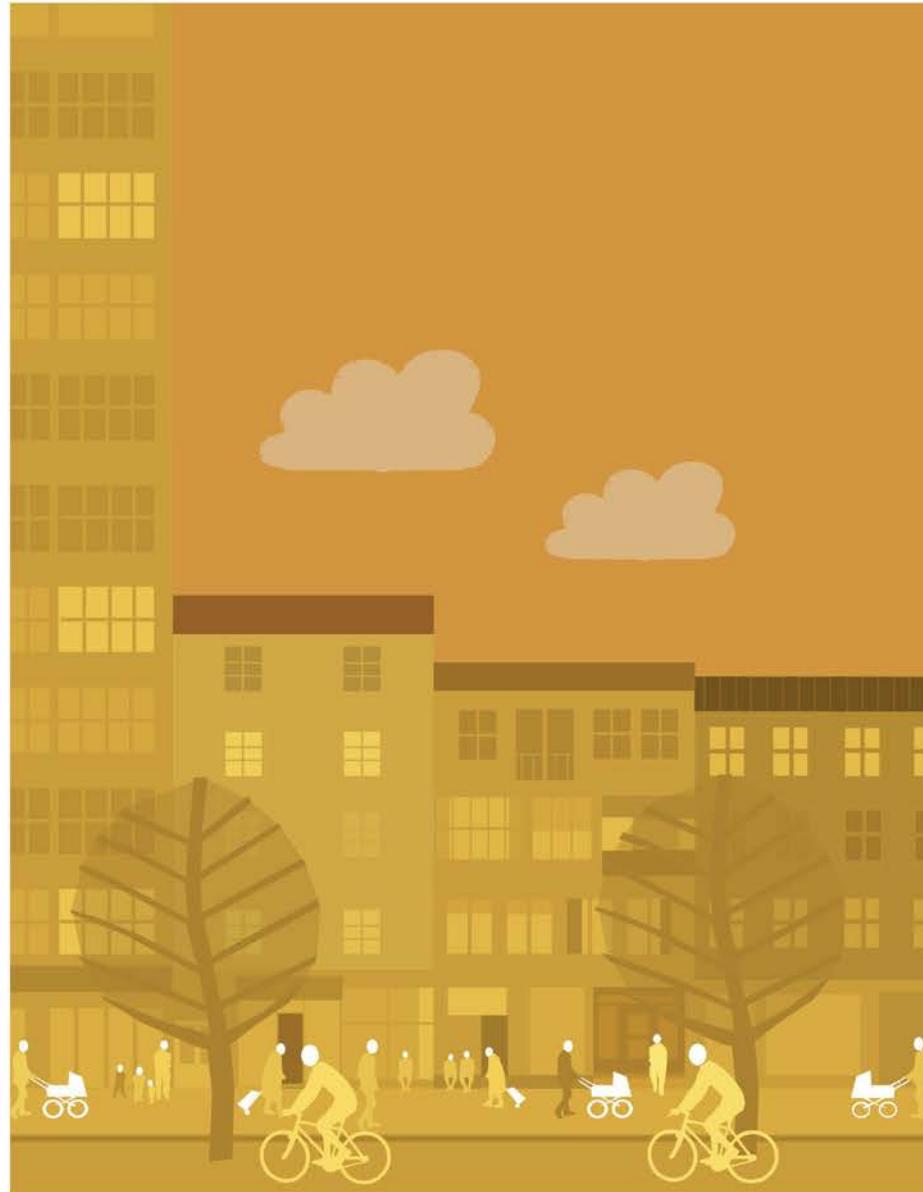
Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Svensson  
Översiktsplanerare



45

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL  
**HÖGA HUS I NACKA STAD**



VERSION 1.1  
KSSU 2015-12-08

# #NackaStad

## Medverkande

Förhållningssätt till höga hus i Nacka Stad har tagits fram av Nacka kommun hösten 2015 som en del i arbetet med utvecklad strukturplan för Nacka Stad. Medverkande har varit Sven Andersson, Christian Rydberg Dahlin, Henrik Svensson och Lena Nordenlöw.

## Foto

Bildmaterialet kommer delvis att bytas ut fram till KS-beslut pga. bildrättighetsskäl. Fotograf anges under respektive bild där det är känt.

## Illustrationer

Christian Rydberg Dahlin.

## INNEHÅLL

SYFTE OCH BAKGRUND.....	4	
HÖGA HUS I STOCKHOLM - HISTORISK BAKGRUND.....	6	
STADS- OCH LANDSKAPSBIKD.....	12	
BEFINTLIGA HÖGA HUS PÅ VÄSTRA SICKLAÖN.....	14	
KOMMUNALA BESLUT OCH RIKSINTRESSE.....	18	
FÖRSLAG TILL FÖRHÅLLNINGSSÄTT .....	20	

## SYFTE OCH BAKGRUND

En tydlig trend i stadsbyggandet idag är de höga husen. Mycket av höghusdebatten präglas dock av godtycklighet, generaliseringar och vinklade argument för att stödja just den stadsbild som avsändaren vill ha – med eller utan höga hus.

För att hantera alla propåer om höga hus behöver vi ett genomtänkt förhållningssätt till om och i så fall var och hur högre bebyggelse kan tillföra något i Nacka stad.

Aktuellt PM syftar till att fungera som stöd till stadsbyggnadsprojekten inom Nacka stad. Ett beslutat förhållningssätt till höga hus i Nacka stad ger tydliga riktlinjer till fastighetsägare och byggherrar.

# VAD ÄR ETT HÖGT HUS? / SVERIGES HÖGSTA BYGGNADER

Ett högt hus är högre än sin omgivning. I ett platt landskap behöver huset inte vara så högt för att uppfattas som ett högt hus. Enligt europeisk standard (*Emporis standards*) är ett högt hus minst 12 våningar eller 35 meter högt. Är ett hus högre än 100 meter kallas det för skyskrapa.



Victoria Tower, 120 meter/  
34 våningar. Arkitekt:  
Wingårdhs



Kista Torn, 120,7 meter, 40 våningar. Arkitekt:  
Brunnberg & Forshed. Foto: Mikael Levander



Turning Torso, Malmö, 190 meter, 54  
våningar. Arkitekt: Santiago Calatrava

## MEDELTIDEN OCH FRAMÅT

Under medeltiden och framåt dominerades stadsbilden av kyrkobyggnadernas torn.



Tyska kyrkan 1571. 1886 fick kyrkan sitt nuvarande torn, 96 meter högt. Foto: Holger Ellgaard.



Högalidskyrkan, 1916–1923, 84 meter höga torn. Foto: Svenska spårvägssällskapet.



Riddarholmskyrkan cirka 1300, 87 meter högt. Foto: Holger Ellgaard.

## SENT 1800-TAL OCH TIDIGT 1900-TAL



Kungstornen, 1924 - 1925. Var med sina 17 våningar/60 meter Sveriges högsta hus då de byggdes. Arkitekt: Sven Wallander



Gasklocka 1 (1893) och 2 (1900), Hjorthagen. Arkitekt: Ferdinand Boberg. Höjder ej kända.

Under det sena 1800-talet och det tidiga 1900-talet dominerades samhället av industrialismen. Det var den framstående ingenjörskonsten och innovationer som gav tydliga avtryck i de byggnader som uppfördes.



Stadshuset, 95 meter, 1923. Arkitekt: Ragnar Östberg

## EFTERKRIGSTIDEN

Under efterkrigstiden domineras samhället av modernismens tankegångar. Höghusbebyggelse utifrån modernistiska ideal tillkom i innerstan samt utmed tunnelbanans och pendeltågens sträckningar. Bebyggelsen var markörer för den rationella och sociala planeringen, från folkhemmet till miljonprogrammet.



Kollektivhus i Björkhagen, 18 våningar.



Hötorgsskraporna, 19 våningar. Foto: Jan Johansson



ABC-staden, Vällingby, 12 våningar.



Skatteskrapan/Studentskapan, 26 våningar.



Flemingsberg, 12 våningar.

## ÅR 2000 - IDAG

Höghustypologin har återigen fått fäste men nu i en krans i en krans runt och strax utanför innerstaden och i Kista.



Kista Science Tower, 32 vån , 117 meter. Arkitekt: White.



Hotell i Arenastaden, 25 våningar, 94 meter. Arkitekt: Wingårdhs.



Årstadal, 22 våningar, 75 meter. Arkitekt: Wingårdhs.



Hornsberg, 24 våningar, 76 meter. Arkitekt: Rosenberg Arkitekter.



Victoria Tower, 35 våningar, 118 meter. Arkitekt: Wingårdhs.

## HÖGA HUS PÅ GÅNG

Det finns även flera höghusprojekt på planeringsstadet.



Norra tornen, Torsplan, 99 respektive 117 meter höga. Högsta huset är 37 våningar. Arkitekt: OMA.



Stockholm New, Hammarby Sjöstad, cirka 90 meter högt/29 våningar. Arkitekt: Sauerbruch Hutton.



Hjorthagen, 140 meter/45 våningar. Arkitekt: Herzog & de Meuron.



Tellus Tower, Telefonplan, 237 meter/75 våningar  
Arkitekt: Wingårdhs.

# I DEBATTEN

Debatten om de höga husen brukar ofta vara polariserad med starka förespråkare och avståndstagare. De som är emot höga hus tycker ofta att den historiska stadsbilden ska dominera och att nya byggnader ska underordna sig denna. De som är för höga hus å andra sidan framför ofta argument om det myllrande stadslivet och ger ofta exempel från New York och Hong Kong. Nedan listas några vanligt förekommande argument från de som förespråkar höga hus respektive de som är emot höga hus:

## FÖR

- + Riktmärke som stärker noder, stråk och orienterbarheten
- + Täthetens fördelar - många bostäder, hållbart marknyttjande, underlag för stadsliv och kollektivtrafik
- + Höga hus frigör mark för grönytor med mera
- + Symbol för staden – platsidentitet och marknadsföring
- + En tillgång för alla - om helt eller delvis publika delar såsom takterrass
- + Ekonomiskt fördelaktigt att maximera byggrätter
- + Variation gör stadsbilden intressant och levande
- + Varje epok måste få göra avtryck i stadsbilden

## EMOT

- Försämrar mikroklimatet med skuggor och vindar
- Stora bbytor - täthet skapas bättre med kvarterstad
- Svårhanterliga proportioner och dålig koppling till gatan, bidrar inte till trygghet och grannskaps sociala kvaliteter
- Identitetslös trend utan lokal förankring – höghus sätter ingen plats på kartan, endast marknadsföring av enskilda intressen
- Högt på bekostnad av andra kvaliteter
- Tar stort visuellt och fysiskt utrymme utan att skapa värden för allmänheten
- Drastiskt förändrad skala/karakter kan skada kulturhistoriska värden

## STADS- OCH LANDSKAPSBI

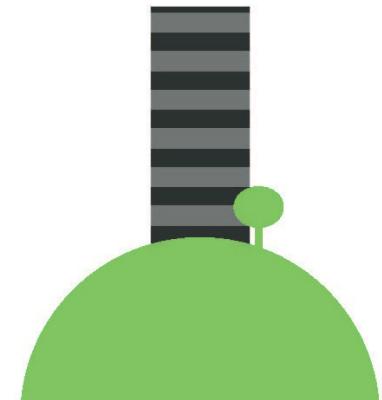
Mer än husets egentliga höjd påverkar hur det uppfattas och bör därför vägas in: Topografin och den relativa höjden. Står huset på plan mark, i slänt eller på en höjd? Följer eller döljs huset av terrängen? Förstärks huset eller blir det en distinkt kontrast till terrängen och omgivande bebyggelse?



På plan mark kan även ett medelhögt hus uppfattas som högt.



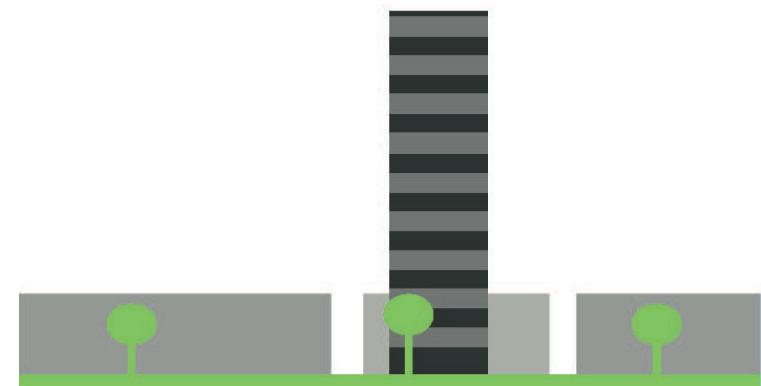
I en slänt uppfattas i regel huset inte som så högt, då fler våningar kan utgöras av souterrängplan.



På en höjd eller ett berg förstärker topografin uppfatningen om husets höjd.



En grupp med högre hus läses ihop, varje hus blir därför mindre "viktigt".

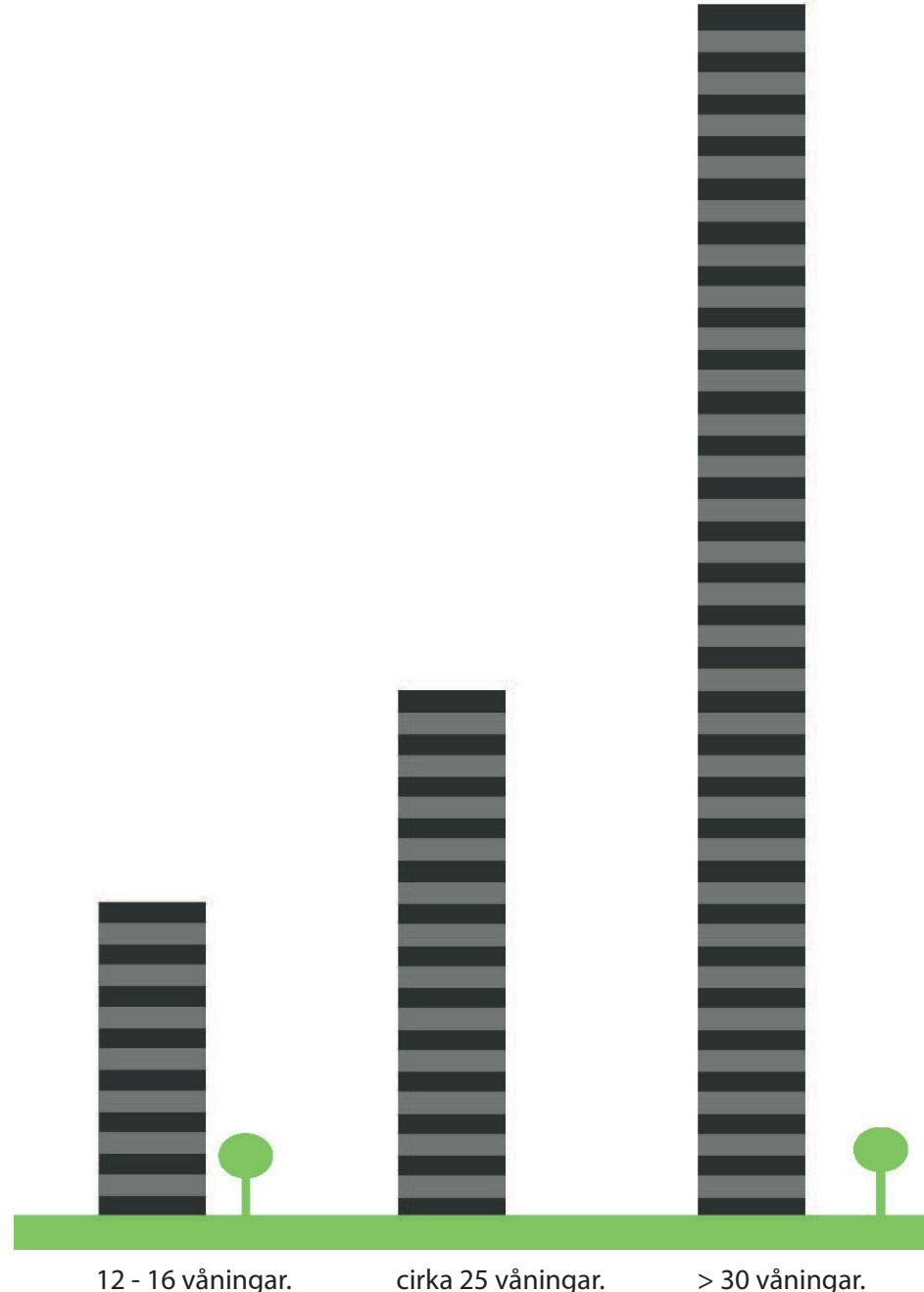


Ett solitär högt hus syns mer än höga hus i grupp och måste därför ha en "bättre" arkitektur och formspråk.

## HÖGT ELLER HÖGT?

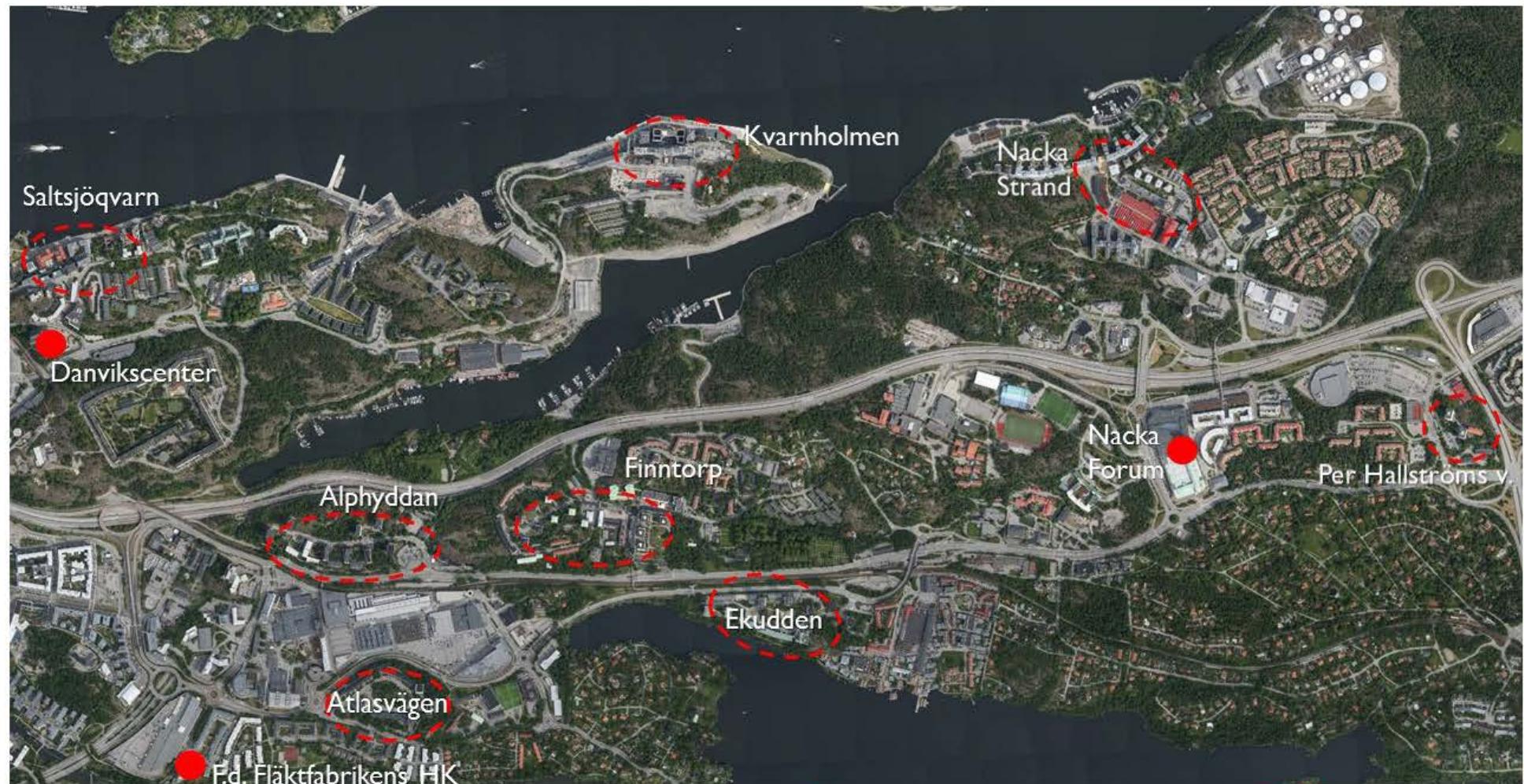
På grund av tekniska begränsningar, säkerhetskrav och ekonomi kan höghusen delas in i olika höjdskategorier, vilket gör att många högre hus därför är exakt 16 våningar.

- Hus på 12-16 våningar är ganska vanliga, i detta spann skiljer sig krav och kostnader inte nämnvärt åt.
- Mellan 17-28 våningar ökar kostnad och svårighet måttligt. Ganska många nya höghus i Stockholm är cirka 22-25 våningar höga.
- Runt 30 våningar: Här har både krav och kostnader ökat avsevärt vilket kräver stora satsningar. Målet blir därför att bygga märkesbyggnader.



## HÖGA HUS PÅ VÄSTRA SICKLAÖN

I Nacka finns några solitära höga hus, men de flesta är placerade gruppvis i slänger eller på höjdpartier.



Ortofoto: Nacka kommun.

Solitärt högre hus

Höga hus i grupp

## Grupper utmed Saltsjön på höjd och/eller med stöd av förkastningsbranten



Kvarnholmen (bildmontage): Qvarnaktiebolaget Tre Kronor grundades 1898. Till en början drevs kvarnen, precis som Saltsjökvarn, med ånga. 1922 köpte Kooperativa Förbundet hela området. Området utvecklas med framförallt bostäder men även skola och kommersiell service. Bebyggelse i upp till 16 våningar. Bildmontagé: Sweco Architects.



Saltsjöqvarn: Kulturmiljö med kvarnar och silos från 1890-1930-talet, som har kompletterats med bebyggelse på 2000-talet. Cirka 10 våningar med högre våningshöjder. Foto: David Thyberg



Nacka Strand: 1899 uppfördes det en motorfabrik där det tillverkades en tvåtaktsmotor med tändkula, Adavancmotorn. Området utvecklas idag från ett utpräglat företagsområde, framförallt kontor, till ett område med större inslag av bostäder. Bebyggelse i upp till 16 våningar. Foto: Wikipedia.

## Grupper av punkthus på höjd



Alphyddan: 1959 togs en stadsplan fram för området. Området byggdes ut mellan 1960 och 1965 och ritades av arkitekterna Sven Backström och Leif Reinius. Totalt byggdes 700 lägenheter fördelade på fem höga punkthus med 13-15 våningar och åtta något lägre lamellhus. Foto: Wikipedia.



Finntorp: Efter 1949 års stadsplan växte bostadsmarken fram med en mindre centrumbildning. De högsta husen är 11 våningar belägna i hög terräng. Foto: BlomWebViewer.

60



Ekudden: Bostadsområdet bebyggdes med höghus under perioden 1958–1965 och då fanns bland annat ett postkontor och en livsmedelsaffär i området. Flera av höghusen är ritade av arkitekten Sture Frölén. 2012 uppfördes ytterligare två höghus med 14 våningar + underliggande garageplan. Foto: Holger Ellgaard.



Tallbacken: Nuvarande bebyggelse uppfördes 1962 och ritades av Sture Frölén. Området består av fyra punkthus á 12 våningar och tre bostadslängor med fyrvåningshus som grupperar sig kring Atlasvägen. Foto: BlomWebViewer.

## Solitärer



DanvikCenter: Komplexet byggdes 1986 för Viking Lines behov. Idag huserar ett 40-tal företag här. Den högsta byggnadsdelen är 14 våningar. Foto: BlomWebViewer.



Fläktfabrikens före detta huvudkontor: Den 12 våningar höga tegelbyggnaden färdigställdes 1959 som huvudkontor för Svenska Fläktfabriken. Arkitekt var Ture Wennerholm. Huset byggdes om till flerbostadshus 2004. Foto: Johan Asplund.



Nacka Forum: I dagsläget är det Nackas högsta byggnad med sina 16 våningar. Höghusdelen innehåller kontor och var klar 1989 då hela centrumläggningen invigdes. Redan 1968 togs en första översiktsplan av området och planerna på ett stort, modernt köpcentrum i Nacka. Foto: Christian Rydberg-Dahlin

# KOMMUNALA BESLUT OCH RIKSINTRESSE

Nedanstående kommunala beslut och strategier hanterar höga hus idag.

**Översiksplanen - Hållbar framtid i Nacka (2012): 4-6 våningar. Högre hus kan vara lämpliga i vissa områden**

Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Det är viktigt att gestaltningsfrågorna har en central roll i alla planeringsskedan och att utformningen av allmänna platser studeras ur en estetisk synvinkel, och att en analys görs av om ny bebyggelse ska vara tät, gles, hög eller låg.

**Vision för Nacka stad (2014) - Nära och nyskapande**

Kommunstyrelsen har antagit visionen som ska vara vägledande när Nacka bygger stad på västra Sicklaön. 5 000 Nackabor har bidragit till visionen om framtidens Nacka stad. Resultatet av dialogen sammanfattas i visionen nära och nyskapande:

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra
- Här är det enkelt att leva och arbeta – att gå, cykla och åka kollektivt
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och mäniskor – med ett aktivt liv mellan husen

- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt. Historia ger staden dess karaktär.

**Utvecklad Strukturplan för Nacka stad (2015): Bostadsbebyggelse ska huvudsakligen vara 5-6 våningar. Men det ska finnas inslag av bebyggelse där hushöjderna varierar betydligt mer.**

Den utvecklade strukturplanen föreslår i huvudsakligen ny bebyggelse i 5-6 våningar. Men det ska finnas inslag av bebyggelse där hushöjderna varierar betydligt mer, till exempel vid Värmdöleden. Byggnader och gator ska placeras med utgångspunkt i områdets terräng. Där det krävs ska markens höjder tas upp av suterrängvåningar. Binda samman flöden och stråk vid överblickbara och tydliga knutpunkter, sammanhängande stadsstruktur, tydlig rumslig struktur. Fasadlängderna och kvarteren bör brytas upp och hålla en varierad och måttlig skala. Gestningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form.

**Fundamenta - grunden för stadsbyggnade i Nacka stad (2015): Höga hus på särskilt lämpade platser**

Utdrag ur Fundamenta: Stadsrummen ska tillåtas att förändras över tid. Variation ska åstadkommas genom mindre enheter och olika hushöjder. Storheten ligger i detaljerna. Höga hus på särskilt lämpade platser. Det befintliga, det nya och tiden ger till sammans staden karaktär. Varje stadsdel ska ha en karaktärsgivande del, ny eller befintlig.

**Kulturmiljöprogram (2011): Höga hus studeras för varje enskild plats**

Flera av bebyggelsen i Nacka stad är också en del av en kulturmiljö. För dessa platser finns noggranna beskrivningar och förhållningssätt i Nackas kulturmiljöprogram från 2011. Ny bebyggelse som planeras tillkomma utmed Nackas norra kustlinje tillika farledsmiljön, omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, se sidan 19 till höger.

# Farledsmiljön längs med hela norra kuststräckan utgör riksintresse för kulturmiljövården.

## Länsstyrelsens motivering till riksintresset

Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreationsliv, 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.



Nacka sett från Skeppsbron norr om Slussen. Foto: Christian Rydberg Dahlin

Förhållningssätt enligt Nackas kulturmiljöprogram (2011)

Möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling bevaras.

Farledens sammansatta karaktär – äldre brygg- och hamnmiljöer, agrara miljöer med gårdar och jordbruksmark, institutions-, industri- och rekreationsmiljöer – respekteras. Ett urval av bebyggelse som speglar denna sammansatta karaktär ingår som lokala kulturmiljöer i detta program med särskilda förhållningssätt som styr kulturmiljöhänsyn vid framtidiga plan- och bygglovshantering. Delar av det orörda skärgårdslandskapet utgör naturreservat och skyddas genom särskilda föreskrifter.

Östra respektive västra kuststräckans karaktär och bebyggelsestruktur respekteras. Farledens övergripande karaktär, med ett glesbebyggt skärgårdslandskap i områdets östra del och ett mer tätbebyggt landskapsparti i områdets västra del, respekteras. Nya byggnader inordnas i respektive delområdets övergripande karaktär. Karaktärrsskapande ny bebyggelse utformas och placeras så att den bildar en ny tydlig årsring i farledsmiljön.

## NACKAS FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL HÖGA HUS

- Klargör alltid syftet: Varför bygger vi högt just här?
- Topografin ger Nacka dess prägel, höga hus ska ta stöd av och förhålla sig till den
- Riksintresset för kulturmiljön sätter en övre gräns längs den norra kusten
- Med högt avses generellt 12-16 våningar. Högre hus upp till 30 våningar föranleder arkitekttävling/parallella uppdrag och föreslås prövas vid entréerna till Nacka stad: Klinten, Skvaltan och i Nacka C
- Placeras nära tunnelbanestation/kollektivtrafiknod
- Hänsyn ska tas till befintliga höga hus, uttryck och siktlinjer - Använd 3D-modell
- Bör som utgångspunkt byggas i grupp eller i tydlig sekvens med topografin/befintliga högre byggnader. Solitära höga hus kräver ännu större omsorg om gestaltning och uttryck

- Undvik långa skuggande skivor eller svårplacerade tjocka klossar
- Störst omsorg ska läggas på hur byggnaden upplevs från gatan i bottenvåningar, entréer och lokaler
- Noggrann analys av byggnadens effekt på skuggvekan och vindförhållanden ska göras
- Främja allmän tillgänglighet på exempelvis takterrasser

Vid byggnader högre än 20 meter kräver ofta närliggande flygplatser att en flyghinderanalys utförs. I Nackas fall är det Bromma flygplats som är remissinstans och kan tillstyrka etablering av hinder högre än 20 meter.

Kartan visar exempel på lämpliga platser efter att förhållningssättet har tillämpats och där höga hus kan prövas i en plan- och bygglovprocess.



Ortofoto: Nacka kommun.



Inom markerat område kan höga hus prövas i en plan- och bygglovsprocess



Befintligt solitärt högre hus



Befintliga höga hus i grupp

## Kommunen kan i en plan- och bygglovprocess pröva höga hus utifrån förhållningssättet på exemplifierade platser i kartan.

### 1. Henriksdalsberget

En betydelsefull trafikplats och storskaligt landskapsrum med varierande topografi. Västra Kvarnholmsvägen kan fånga upp den stora skalan med hjälp av högre bebyggelse med stöd av sländerna. Högre hus kan markera gaturum och riktning mot Kvarnholmen. Enstaka högre byggnader kan prövas i sammanhanget med Henriksdalsringen som entré eller signaturbyggnad. Hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljö utmed norra kusten.

### 2. Kvarnholmen

Ett storskaligt landskapsrum med varierande topografi. Höga höjder och sländer gör att högre hus inte upplevs som så höga. Södra sidan har goda förutsättningar att inrymma högre hus med stöd av terrängen. Längs den norra kajen kan enstaka högre hus tillkomma med stöd av förkastningsbranten. Hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljö utmed norra kusten. Behåll siluetten inom gällande detaljplaner. Inga ytterligare höga hus ska tillkomma på platån. Bageritornet är den högsta punkten.

### 3. Klinten

Ett mycket storskaligt landskapsrum i ett utsatt

hörn med en stor trafikplats och vidsträckta trafikleder. Klinten upplevs som en hård miljö som skulle må bra av ett ordentligt objekt, ett riktmärke och markör, västlig entré till Nacka Stad. Platsen lämpar sig väl att pröva ett högre hus i upp till 30 våningar vilket kan ta stöd av Henriksdalsberget och dess 8-våningsbyggnader och andra högre byggnader i omgivningen. Viktigt att stor omsorg läggs på gestaltning då byggnaden kommer att synas på långt håll. Beroende på hushöjd kan riksintresset för kulturmiljö utmed norra kusten komma att påverkas.

### 4. Sickla

Alphyddans punkthus i 13-15 våningar på en höjdrygg och påbyggda kontorshus är en kulturmiljömässig brokighet att ta hänsyn och knyta an till. Högre hus kan prövas främst utmed Värmdövägen. Det kan förstärka stråket och markera noderna vid tunnelbanans framtida uppgångar. Hänsyn ska tas till Sicklas industriella kulturmiljö och Alphyddan.

### 5. Järla

Platsen utgör en framtida nod med uppgångar till tunnelbanan. Topografin varierar och det finns olika typer av bebyggelse, från Ekuddens punkthus och Järla Sjös 4-5-våningsbebyggelse till Birkaområdets stads villor. Själva Järlakrysset är en brytpunkt där Värmdövägen ändrar riktning och som kan förstärkas av högre hus som både riktmärke och markör för den framtida tunnelbanestationen. Platsen är en portal till den tätare bebyggelsen i centrala Nacka öster om kyrkogården. Hänsyn ska tas till den lägre bebyggelseskalan och kulturmiljön i Birkaområdet.

### 6. Nacka C

Ett storskaligt landskapsrum och en trafikplats vid

Värmdöleden. Nacka stads tyngdpunkt som kommer att bli en regional nod och bytespunkt för kollektivtrafik i och med planerad tunnelbanestation och bussterminal. Platsen kring Nacka Forum bör kompletteras med nya högre hus i första hand i upp till 16 våningar. Något enstaka hus i form av ett landmärke, i upp till 30 våningar, kan prövas om projektet bidrar till att stärka stads kvaliteter. Hänsyn ska tas till vistelsekvaliteter i gatunivån.

### 7. Skvaltan

Ett mycket storskaligt landskapsrum utsatt av Värmdöleden och en storskalig trafikplats. En hård miljö som skulle må bra av ett ordentligt objekt, ett riktmärke och markör, östlig entré till Nacka Stad. Platsen lämpar sig väl att pröva ett högre hus i upp till 30 våningar. Hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljö utmed norra kusten och vistelsekvaliteter i gatunivån.

### 8. Nacka Strand

Området sluttar ner mot stranden och bebyggelsen ”klättrar” i terrängen. Nya högre hus bör utnyttja terrängen och ta hänsyn till de befintliga riktmärkena i form av ett runt hus och vattentornet. Hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljö utmed norra kusten och vistelsekvaliteter i gatunivån.

### 9. Bergs Gård/oljehamn

Från en platå sluttar området brant ner mot stranden. Nacka planerar ny stadsbebyggelse i området och nya högre hus bör utnyttja terrängen och ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljö utmed norra kusten. Högre hus kan prövas utmed Skönviksvägen.

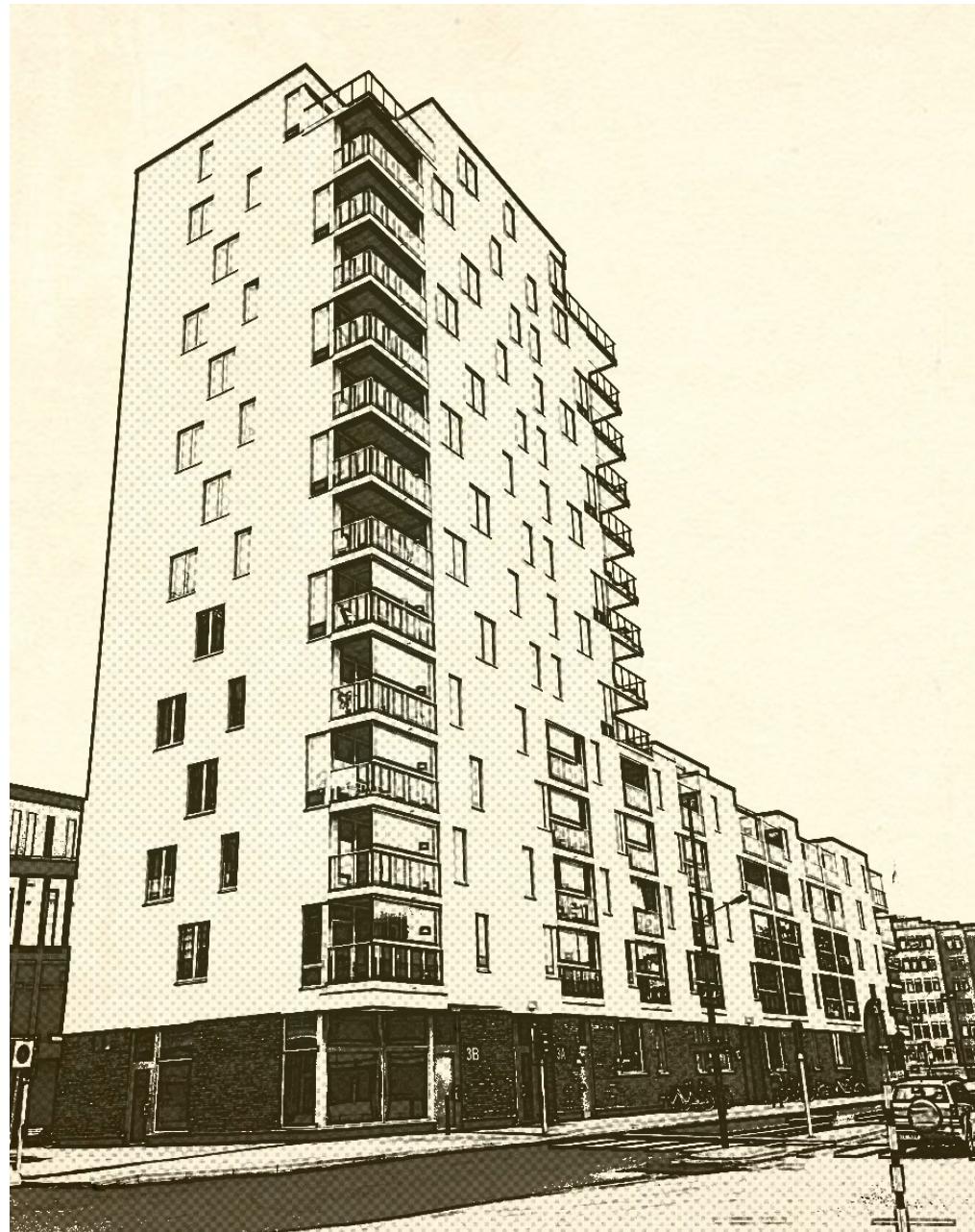


Foto: Henrik Svensson

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL HÖGA HUS I NACKA STAD  
NACKA KOMMUN  
Enheter för strategisk stadsutveckling  
och Planenheten  
KFKS 2012/696-214  
Projekt 9230



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Utbyggnadspromemoria för studentbostäder i Ektorp, stadsbyggnadsprojekt 9229**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt 9229, Studentbostäder i Ektorp, och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning att natur- och trafiknämnden tillstyrker utbyggnadspromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 40 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

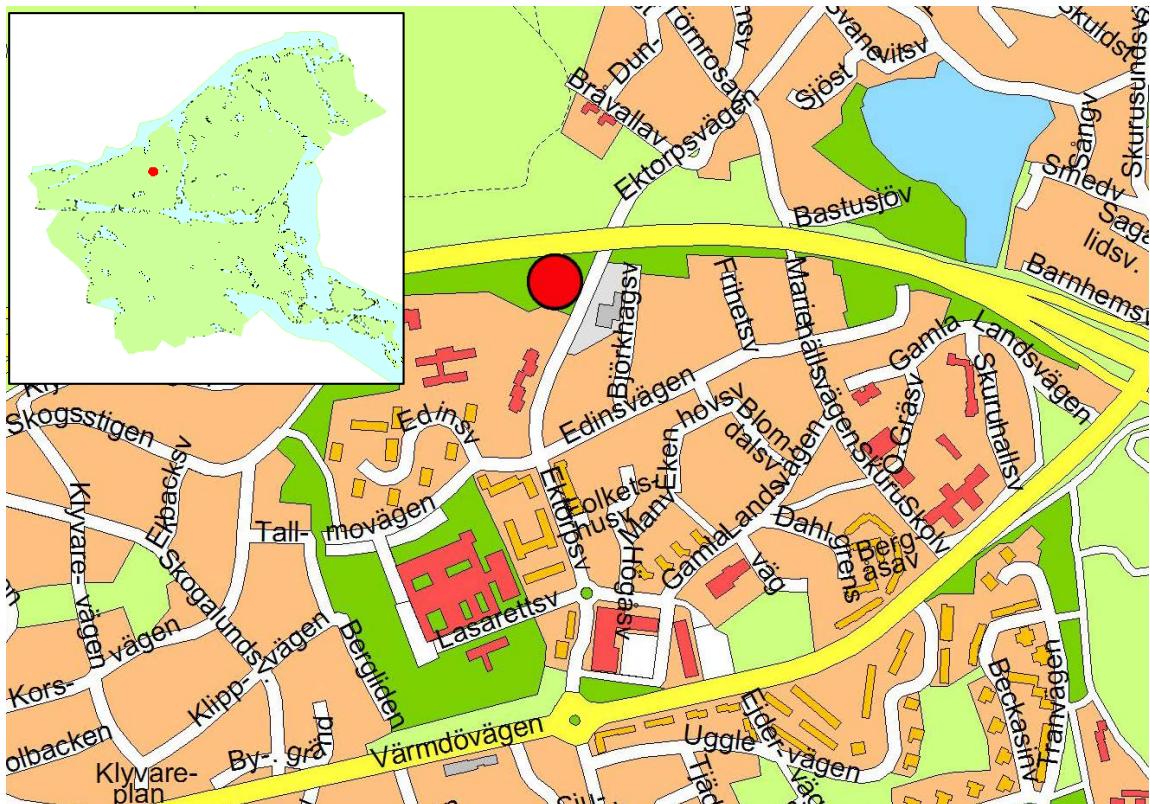
Syftet med projektet är att skapa förutsättningar för cirka 170 nya studentbostäder och cirka 30 ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer. Detaljplanen för studentbostäder i Ektorp antogs i april 2015 och vann laga kraft den 28 maj 2015. Byggnation av allmänna anläggningar beräknas genomföras under vår/sommar 2016. ByggVesta planerar att påbörja utbyggnad av hus hösten 2016.

### **Ärendet**

Förslaget innebär att ByggVesta uppför cirka 170 studentlägenheter och cirka 30 mindre hyresrätter i ett kvarter om cirka 4-6 våningar som omsluter en grön och kuperad innergård. Området ligger i anslutning till Ektorpsvägen och väg 222, Värmdöleden. Marken kommer att upplåtas till ByggVesta med tomträtt. Ektorpsvägen planeras att byggas om till stadsgata och en ny gång- och cykelväg byggs för att koppla samman Ektorpsvägen och Ektorps skola. Syftet med projektet är att skapa förutsättningar för nya studentbostäder och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer. Detaljplanen för studentbostäder i Ektorp antogs i april 2015 och vann laga kraft den 28 maj 2015.

Projektgruppen har arbetat vidare med samtliga mål från startpromemorian bland annat genom diverse utredningar som genomförts i samband med detaljplanearbetet. Projekteringen är genomförd och förfrågningsunderlag är framtaget för utbyggnad av

allmänna anläggningar. Undantag är förfrågningsunderlag för marksaneringen som planeras att tas fram under januari 2016. Samtliga mål ser ut att kunna nås i det fortsatta arbetet. Inga förändringar har skett vad gäller budget. Byggnation av allmänna anläggningar beräknas genomföras under vår/sommar 2016. ByggVesta planerar att påbörja utbyggnad av hus hösten 2016.



Kartan visar områdets läge i Ektorp. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs i bilagd utbyggnadspromemoria. Natur- och trafiknämnden ska lämna sin inställning om utbyggnadspromemorian den 15 december 2015.

## Bilagor

Bilaga 1 – Utbyggnadspromemoria inkl. bilagor

Exploateringenheten

Christina Gerremo  
Biträdande exploateringschef

Matilda Sahl  
Projektledare

PM

Matilda Sahl

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott /  
Natur- och trafiknämnden

## **Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9229 Studentbostäder i Ektorp**

### **Innehåll**

Innehåll .....	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	2
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser .....	4
Uppföljning av planer.....	5
Problem och möjligheter.....	6
Förslag till beslut.....	6

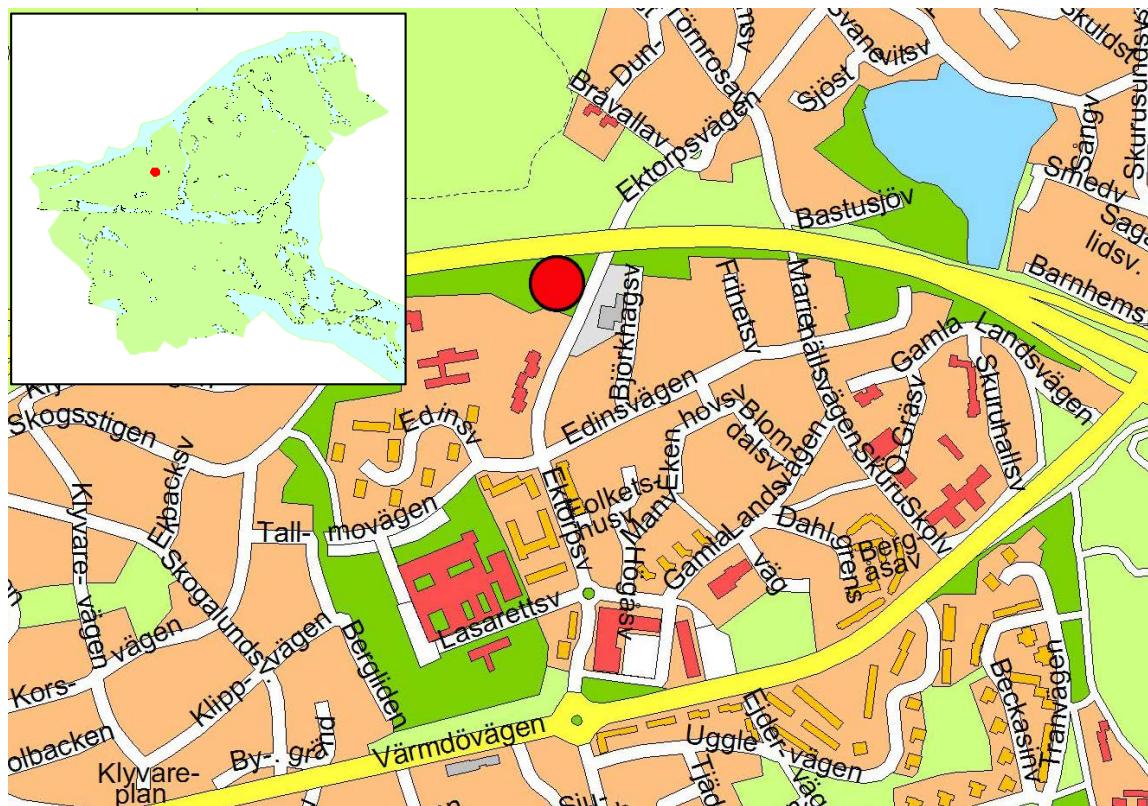
## Sammanfattning

Utbyggnadsförslaget innebär att exploateren, ByggVesta uppför ca 170 studentlägenheter och ca 30 mindre hyresrätter i ett kvarter om ca 4-6 våningar som omsluter en grön och kuperad innergård. Området ligger i anslutning till Ektorpsvägen och väg 222, Värmdöleden. Marken kommer att upplåtas till ByggVesta med tomträtt. Ektorpsvägen planeras att byggas om till stadsgata och en ny gång- och cykelväg byggs för att koppla samman Ektorpsvägen och Ektorps skola. Syftet med projektet är att skapa förutsättningar för nya studentbostäder och ungdomsbostäder. Detaljplanen för studentbostäder i Ektorp antogs i april 2015 och vann laga kraft 2015-05-28.

Projektgruppen har arbetat vidare med samtliga mål från startpromemorian bl.a. genom diverse utredningar som genomförts i samband med detaljplanearbetet. Samtliga mål ser ut att kunna nås i det fortsatta arbetet. Inga förändringar har skett vad gäller budget.

Byggnation av allmänna anläggningar beräknas genomföras under vår/sommar 2016.

ByggVesta planerar att påbörja utbyggnad av hus hösten 2016.



Kartan visar områdets läge i Ektorp. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## Status på projektet

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2015-04-27 och vann laga kraft 2015-05-28. Ett markanvisningsavtal tecknades i samband med detaljplanens antagande i vilket det framgår att kommunen och exploateren är överens om att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt till exploateren. Kommunen handlar upp och bekostar utbyggnaden av de

allmänna anläggningar som fordras samt bekostar och genomför marksanering inom del av planområdet.

Bland de allmänna anläggningarna som ska utföras ingår bl. a. en ny gångbana bakom Nacka seniorcenter Ektorp inklusive en anslutande trappa från Ektorpsvägen. Befintlig gångstig genom området byggs om till tillfartsgata för boende. Ektorpsvägen planeras byggas om till stadsgata med kantstensparkering, trädplantering och ny gång- och cykelväg. Kommunen kommer i samma entreprenad även ombesörja att planområdet blir anslutet till det kommunala VA-nätet samt till fjärrvärmnenätet. Nacka Energi är huvudman för elnätet.



*Illustrationsplan för studentbostäder i Ektorp.*

Projekteringen för ingående allmänna anläggningar är genomförd och förfrågningsunderlag har tagits fram. Dock kvarstår arbete med att ta fram förfrågningsunderlag inför marksaneringen. Nacka kommun avser handla upp entreprenör i början av 2016 för att under vårv/sommar 2016 utföra erforderliga anläggningsarbeten inklusive marksanering.

Lantmäteriförrättning pågår inför bildandet av den nya fastigheten som i dagsläget utgör del av de befintliga fastigheterna Sicklaön 40:14, Sicklaön 351:1 och Sicklaön 352:1.



När marksanering och förrättning är genomförd avser kommunen i enlighet med markanvisningsavtalet att teckna tomträtsavtal med exploateren, ByggVesta.

## **Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser**

### **Uppföljning gentemot de mål som presenterats i startpromemorian**

#### Projektets viktigaste övergripande mål:

- *Anpassa bebyggelsen till de befintliga natur- och terrängförhållandena på platsen*

Husvolymen bryts upp för att bibehålla kommunikationsstråket mellan Ektorpsvägen och Ektorps skola. Vidare avser ByggVesta att anpassa husvolymen till tomtens förutsättningar.

- *Placer och utforma bebyggelsen utifrån rådande bullerförhållanden*

ByggVesta planerar den nya bebyggelsen så att en tyst sida inkluderande innergården vänds bort från bullret. Inglasade loftgångar placeras på den mest ljudutsatta sidan mot väg 222.

- *Bygga miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbara bostäder*

ByggVesta planerar att bygga sina s.k. Egenvärmehus inom planområdet. Lägenheterna i dessa byggnader är välplanerade och har hög standard. Enligt ByggVesta är husen mycket energisnåla och samtidigt vackra, komfortabla, säkra, trygga och lättskötta. Egenvärmehusen anpassas alltid efter platsens förutsättningar för att smälta in i miljön. Bostäderna är radiatorlösa och värmes huvudsakligen upp genom ventilationen, d.v.s. luftburen varme. Hyrorna kan dessutom hållas inom rimliga nivåer för dessa bostäder.

- *Skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik*

Planområdet ligger nära Ektorps centrum där en etablerad kollektivtrafik med flertalet bussar passerar. Dessutom förbättras gång- och cykelstråk utmed Ektorpsvägen. Se hållbart resande nedan.

- *Utforma bebyggelsen med en hög arkitektonisk kvalitet samt lägenheter med god boendekvalitet.*

ByggVestas förslag uppfyller kvalitetskraven både avseende arkitektur och boendekvalitet. Lägenhetsstandarden är hög, bl.a. är alla badrum helkaklade och har tvättmaskin/torktumlare, parkettgolv i alla rum och målade väggar. Samtliga boende kommer att ha tillgång till en gemensam innergård.

#### För projektet utvalda målområden för hållbart byggande:

- **Dagvatten:** Projektet kommer innehåra att en stor andel ytor hårdgörs vilket medför högre dagvattenflöden. I den dagvattenutredning som genomförs går dagvattenproblematiken att lösa genom att anlägga t.ex. dagvattentrappor samt en grön innergård.



- **En god ljudmiljö:** Med anledning av områdets närhet till Värmdöleden har en bullerutredning, en riskanalys samt en luftkvalitetsutredning tagits fram. Både risk-, buller- och luftförhållanden bedöms ligga inom acceptabla nivåer för tillkommande bostadsbebyggelse. Byggnaderna kommer att placeras så att alla lägenheter får tillgång till en tyst sida. En tyst gård skapas för utevistelse för de boende i området.
- **Energieffektivt och sunt byggande:** ByggVestas Egenvärmehus bygger på snål uppvärmning med fjärrvärme och att elförbrukningen minimeras. Husen konstrueras för att möjliggöra framtida installation solpaneler. Husen byggs även för hög ljudkomfort (ljudklass B). Byggnadsmaterial och byggmetoder är valda för att inomhusmiljön ska bli så bra som möjligt.
- **Hållbart resande:** En ny cykelparkering ska uppföras inom planområdet. Dels inomhus men även ett antal platser på gården. Minst en cykelparkering per bostad. Ektorpsvägen föreslås få en ny utformning med en dubbelriktad gång- och cykelbana förbi området. Studentbostäderna lokaliseras strategiskt i närhet till Ektorp centrum där flertalet bussar passerar.

### **Uppföljning gentemot senast beslutade budget**

Senast beslutade budget är från tertial 3 2014. Ingen förändring har skett avseende denna budget.

Kommunens uppskattade kostnader i genomförandeskedet fördelade per verksamhet:

Park	Ca 1 000 000 kr
Marksanering	Ca 1 000 000 kr
Väg	Ca 4 700 000 kr
VA	Ca 800 000 kr

Kommunens uppskattade kostnader för drift- och underhåll fördelade per verksamhet:

Park	Ca 86 000 kr/år
Väg	Ca 55 000 kr/år
VA	Ca 12 000 kr/år

### **Uppföljning av planer**

Detaljplanen tillstyrktes i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014 och hade kunnat antas vid första Kommunfullmäktige 2015. Under hösten 2014 sålde dock Nacka kommun del av sitt fastighetsinnehav till Rikshem, bland annat fastigheten Sicklaön 352:1 (Nacka Seniorcentrum Ektorp). Med anledning av detta drog antagandet ut på tiden eftersom kommunen och Rikshem var tvungna att komma överens om ersättning för den del av Sicklaön 352:1 som ingår i detaljplanen och som kommunen behövde köpa tillbaka.



Enligt tidigare beslutad tidplan skulle detaljplanen ha antagits under hösten 2014. Planen antogs istället i april 2015. Marksanering och byggnation av allmänna anläggningar planeras genomföras vår/sommar 2016. ByggVesta planerar därefter byggstart för ny bebyggelse på kvartersmark till hösten 2016.

## Problem och möjligheter

### Konsekvenser för boende i området

Gång- och cykelstigen som idag går genom området är brant och otillgänglig. Genom den nya trappan samt anläggning av ny gångväg bakom Nacka seniorcenter Ektorp förbättras tillgängligheten för boende i området. Området är idag ett grönområde som används som lekområde av skolbarnen. Exploateringens genomförande kommer påverka området genom att merparten av de naturvärden som finns idag ej kommer att kunna bevaras. Projektet ska dock verka för att vegetation som ej påverkas av bebyggelsen skyddas under utbyggnaden och får vara kvar.

Under byggnationstiden kommer fotgängare och cyklister att behöva hänvisas till andra sidan gatan. Detta är i synnerhet viktigt under den period då sprängning förekommer inom planområdet.

### Konsekvenser för entreprenadernas arbete

Transport av byggmaterial till området komplickeras av områdets topografi. Detsamma gäller för den marksanering som eventuellt krävs i den övre delen av planområdet i anslutning till Värmdöleden.

Anläggningsarbeten längs den delsträcka av Ektorpsvägen som passerar planområdet föreslås lämnas till dess att ByggVesta slutfört sina byggnadsarbeten. Detta för att undvika risken för sönderkörning av ny kantsten m.m. Entreprenaden för allmänna anläggningar föreslås därför lämpligtvis att delas upp i två etapper.

## Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads-PM.
- Natur- och trafiknämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads-PM.

### Bilagor:

Bilaga 1 - Projektöversikt med karta.

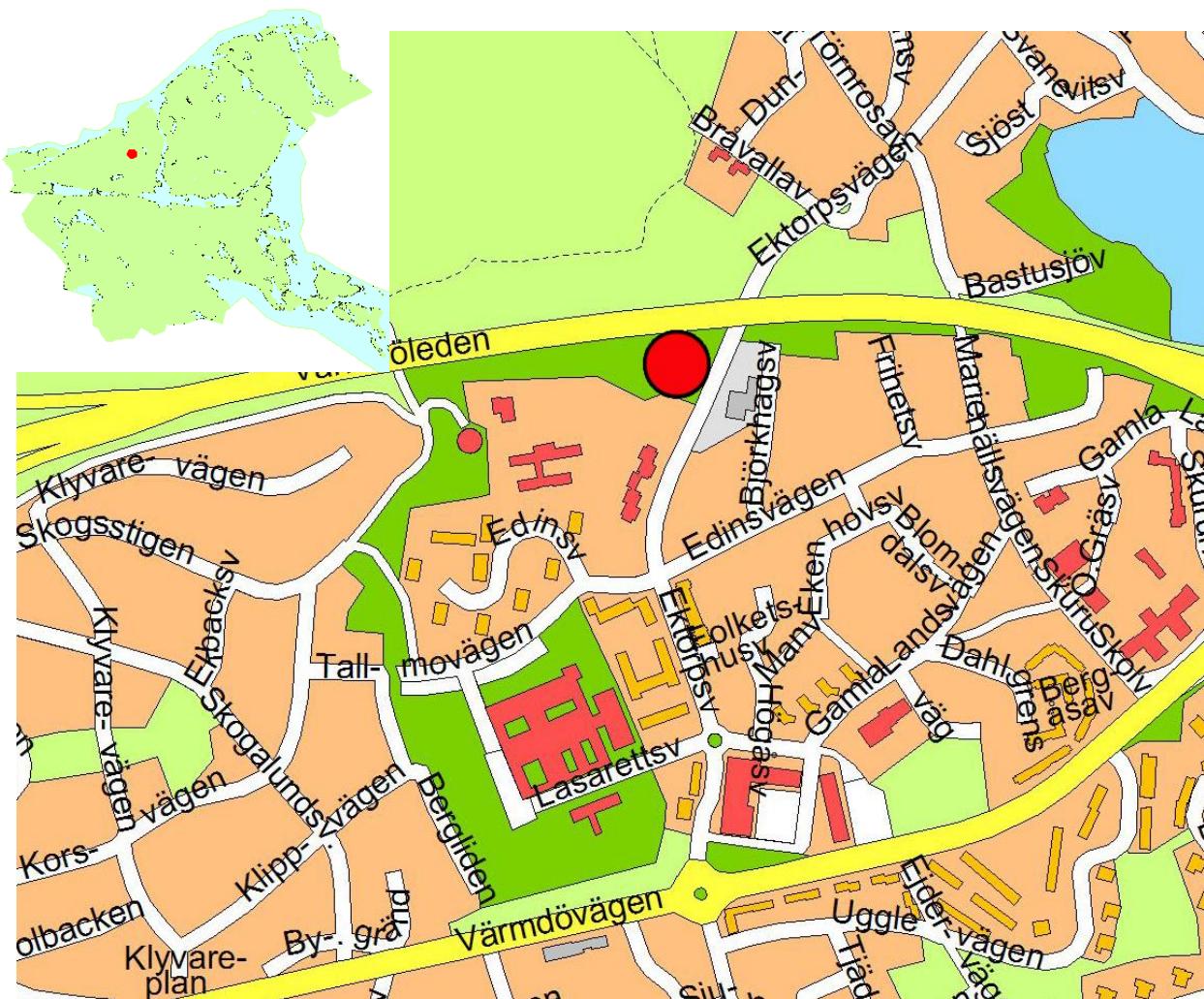
Bilaga 2 - Projektrapport inkl. ekonomi samt översiktig tidplan

Bilaga 3 - Tidplan för fortsättningen av projektet inkl. utbyggnad av hus



### **Studentbostäder Ektorp, kommunala beslut och planområdets avgränsning**

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2013-02-13 § 56	MSN	Tillstyrkan
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2013-02-19 § 27	KSSU	Tillstyrkan
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt, antagande	2013-03-25 § 71	KS	Antagande
✓ Information inför samråd	2013-09-18 § 249	MSN	
✓ Detaljplan, samråd	2013-09-19	Planchef	Delegationsbeslut Samrådstid 1 oktober – 1 november 2013
✓ Detaljplan, yttrande, samråd	2013-11-05 § 200	KSSU	
✓ Detaljplan, granskning	2014-05-14 § 121	MSN	Beslut om granskning Granskningstid 26 maj 2014 till och med den 27 juni 2014
✓ Detaljplan, granskning, yttrande	2014-06-10 § 137	KSSU	
✓ Detaljplan, tillstyrkan	2014-11-12, § 294	MSN	Tillstyrkan inför antagande
✓ Detaljplan, antagande	2015-04-27, § 123	KF	
✓ Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓ Utbyggnads-PM		KS	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓ Projektavslut		KS	



Kartan visar planområdets läge i kommunen

**Projekttyp** Markanvisning  
**Projektledare** Matilda Sahl, Exploateringsenheten  
**Pågående fas** Överprövning 

<b>Beslut startPM</b>	2012-12-12
<b>Startbeslut projekt</b>	2012-12-12
<b>Detaljplan antagen</b>	2015-05-27
<b>Startbeslut genomförande</b>	2015-11-02
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2015-12-15
<b>Driftöverlämning</b>	2017-01-31
<b>Beslut projektavslut</b>	2018-12-31

Student och hyresbostäder i Ektorp. Planområdet angränsar till väg 222, Ektorpsvägen, Ektorpshemmet och Ektorps skola.

Byggvesta vann 2012 tävling om att bygga studentbostäder och plan ska upprättas för att möjliggöra byggnation som i huvudsak överensstämmer med det vinnande förslaget. Totalt innehöll förslaget 170 lägenheter. Förslaget är vidarearbetat och nu uppe i 200 lägenheter

**Start-slut** 2012-12-12 - 2018-12-30

<b>Byggherre</b>	
<b>Kvadratmeter BTA</b>	9000
<b>Totalt antal lägenheter</b>	200
<b>Antal lägenheter per år (År:antal lgh)</b>	2017:200
<b>Verksamheter - kvadratmeter BTA</b>	
<b>Tomtarea kvadratmeter</b>	11000
<b>Nyanlagd gata kvadratmeter</b>	4200
<b>Nyanlagd gata, löpmeter</b>	300
<b>Gatukostnad andel 1,0:tkr</b>	
<b>Nyanlagd park, kvadratmeter</b>	
<b>Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter</b>	60
<b>Markförsäljning totalt</b>	0
<b>Markförsäljning (År: tkr)</b>	

Totalt (tkr)			Nettoinvesteringar (tkr)		
	Budget	Prognos	Verksamhet	Budget	Prognos
Inkomster	0	0	Gata+park	-7032	-7032
Intäkter	2000	2000	VA	-930	-930
Utgifter	-10068	-10068	Planläggning	-1106	-1106
<b>Netto</b>	<b>-8068</b>	<b>-8068</b>	Mark	-1000	-1000
			Övrigt	0	0
			<b>Summa</b>	<b>-10068</b>	<b>-10068</b>

**Lägesrapport** 2015-11-19

Typ	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●		
Kostnad	●	Markförörening finns, oklart vad sanering kommer att kosta. Se lägesbeskrivning.	
Produkt	●		
Lägesbeskrivning		Detaljplanen vann laga kraft 2015-05-28. FU färdigställt inför upphandling av entreprenad som sker vid årsskiftet 2015/2016. FU för marksanering tas fram under januari 2015 och komplettering sker till entreprenören så snart detta färdigställts. Projektet genererar löpande intäkter med anledning av årlig tomträttsavgåld.	

## Bilaga 3

## Tidplan för fortsättningen av projektet inkl. utbyggnad hus

Studentbostäder Ektorp

Kommunstyrelsen

## **Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9403, Lännerstavägen cirkulationsplats**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att avsluta stadsbyggnadsprojekt 9403, Lännerstavägen cirkulationsplats. Investering för kommunens arbete med planläggning och utredningar på **384 000 kronor** direktavskrivs i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

### **Sammanfattning**

Projektet omfattar korsningen Lännerstavägen/Prästkragens väg, infarten till Lännersta företagsby. Beslut om Start-PM för projektet togs av kommunstyrelsens arbetsutskott den 9 augusti 2005, § 188, och syftet med projektet var att utreda om korsningen Lännerstavägen/Prästkragens väg behövde byggas om med hänsyn till att verksamhetsområdet längs Prästkragens väg vuxit. Syftet var också att planlägga fastigheter i direkt anslutning till korsningen då dessa saknar detaljplan. Projektet har inte resulterat i några nya anläggningar att förvalta för kommunen eller några nya byggrätter, projektet innebär enbart en kostnad.

### **Projektet**

Syftet med projektet var att utreda om cirkulationsplats skulle byggas i korsningen Lännerstavägen/Prästkragens väg med hänsyn till existerande och planerade verksamheter i området. Projektet skulle också undersöka möjligheten att detaljplanlägga intilliggande fastigheter där det ej finns detaljplan samt att ta ut gatukostnader för att finansiera en ny cirkulationsplats.

Projektet påbörjades under 2005 och innebar att ta fram en trafikteknisk undersökning som skulle ligga till grund för ny detaljplan och ny trafiklösning i korsningen. Projektet skulle



även ta fram en gatukostnadsutredning som fördelar kostnaderna på de fastighetsägare som har nytta av en ny trafiklösning i korsningen. Under 2006 tog Carl Bro fram en trafikutredning som visar att det går att bygga en cirkulationsplats i korsningen, utredningen visade dock att cirkulationsplats ej var nödvändig. Eftersom ingen ny cirkulationsplats var aktuell togs ingen gatukostnadsutredning fram och projektet stannade av.

Under 2013 togs en ny trafikutredning fram i samband med att fastighetsägaren till Lännersta 14:1 ansökte om planändring för att utvidga verksamhet på fastigheten. Frågan om cirkulationsplats aktualiseras därmed igen. Utredningen visar att befintlig trafiksituation fungerar och att korsningen inte behöver byggas om. Eftersom någon ombyggnad inte kunde motiveras av kapacitetsskäl kan kommunen inte heller ta ut några gatukostnader för finansiering av eventuell ombyggnad av korsningen. På längre sikt är det dessutom troligt att trafiken på Lännerstavägen kan minska. Stadsbyggnadsprojekt 9421 Dalkarlsängen har som mål att skapa en ny trafikplats där Boovägen korsar Värmdöleden. Konsekvensen av detta blir troligtvis att de boende i sydöstra Boo använder sig av den nya trafikplatsen istället för Lännerstavägen och Orminge trafikplats.

## Aktiveringar och avskrivningar

Nettoinvesteringar om **384 000 kronor** för kommunens arbete med planläggning och utredningar ska direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år, 2015.

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringenheten

David Arvidsson  
Projektledare  
Exploateringenheten

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Fotbollstält (övertryckshall) på Nacka IP i centrala Nacka**

Tilldelningsbeslut

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta anbud från anbudsgivare NN och att teckna entreprenadkontrakt med antagen anbudsgivare.

Stadsutvecklingsutskottet beslutar om omedelbar justering.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 27 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Nacka kommun har upphandlat en ett fotbollstält (övertryckshall) inklusive uppsättning till Nacka IP i centrala Nacka i syfte att förlänga idrottssäsongen. X anbud har inkommit och efter utvärdering föreslås kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att besluta att kommunen tecknar entreprenadkontrakt med anbudsgivare NN. Ersättningen för entreprenaden och den omfattning som beskrivs i underlaget är XX kronor.

### **Ärendet**

Nacka kommun har beslutat att upphandla en övertryckshall, ett fotbollstält, inklusive uppsättning till Nacka IP, plan 1, genom förenklat förfarande enligt reglerna i lagen om offentlig upphandling, LOU. Upphandlingen förbättrar möjligheten till fotboll och andra aktiviteter på Nacka IP under hela året. Upphandlingen har annonserats i e-avrop och på kommunens hemsida och avser avtal med en leverantör. Fotbollstället ska kunna vara monterat vintertid, normalt från november till och med mars månad. Då fotbollstället är ett så kallat övertryckstält så bärts det upp av luft och har ingen bärande konstruktion.



X antak anbud har inkommit. Prövningen av anbuden har skett i enlighet med förfrågningsunderlaget. De inkomna anbuden har granskats och utvärderats av representanter från inköpsenheten och enheten för fastighetsutveckling. Utvärderingen har gjorts enligt utvärderingsmodellen på e-avrop. Det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet med tanke på pris, referensprojekt och anbud vinner.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Ersättningen för entreprenaden och den omfattning som beskrivs i underlaget är XX kr.

## **Konsekvenser för barn**

För barnen i Nacka och även för besökande barn från andra platser är det mycket positivt med ett fotbollstält. Barn är en stor målgrupp för Nacka idrottsplats och säsongen kan på detta sätt förlängas till året runt.

## **Bilagor**

Utvärderingsprotokoll

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Kenneth Lindrooth  
Entreprenadupphandlare  
Inköpsheten

Kommunstyrelsen

## **Upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen**

Fastigheten Älta 37:5

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget tomträtsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen i Nacka med X för byggnation och drift av särskilt boende för äldre.

### **Sammanfattning**

I maj i år fattade kommunstyrelsen beslut i fråga om uppförande och drift av särskilt boende för äldre på fastigheten Älta 37:5, Ältadalen i Nacka. Fastigheten förvärvades av kommunen i mitten av 70-talet. Förslaget innebär att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt med en första avtalsperiod om 60 år. Tomträttshavaren åtar sig i sin tur att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre med viss kapacitet tillsammans med en anordnare.

Efter genomgång av anbuden valde utvärderingsgruppen att träffa tre anbudsgivare där X var den anbudsgivare som bedömdes bäst lämpad att bygga och tillsammans med Y ansvara för verksamheten i det nya särskilda boendet i Ältadalen. Förslaget innebär att kommunen erhåller 700 000 kronor i årlig tomträtsavgåld. Den ekonomiska risken för verksamheten faller på tomträttshavaren.

### **Ärendet**

Ärendet avser ingående av tomträtsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor med X för byggnation och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen, fastigheten Älta 37:5.



## Bakgrund och behov

Behovet av särskilt boende för äldre beräknas öka med minst 500 platser mellan år 2016-2030. För att tillgodose de kommande behoven pågår planering av ytterligare bostäder för äldre i samtliga kommundelar.

Fastigheten Älta 37:5, som kommunen är lagfaren ägare till sedan mitten av 70-talet, ingår i en ny detaljplan för Ältadalens. Den nya planen möjliggör att Ältadalens kan bebyggas med ungefär 200 bostäder, småhus, en förskola och utbyggnad av Sigfridsborgsskolan.

Planeringen av Ältadalens ska grundas på ett hållbart stadsbyggande ur social, miljömässig och ekonomisk synvinkel.

Planeringen av det nya boendet har pågått under en lång tid. Seniorråd, brukare, tjänstemän med flera har deltagit och lämnat synpunkter på innehåll och utformning av Ältadalens särskilda boende. Boendet ska vara en mötesplats över gränserna där möjligheterna till ett aktivt liv kombineras med innovativ teknik, trygghet och gröna omgivningar.



Platsen där det särskilda boendet ska placeras består idag av två fastigheter, Älta 37:5 och del av Älta 10:1. Ett ärende om fastighetsreglering är påbörjat innehållande att del av fastigheten Älta 10:1 regleras in i fastigheten Älta 37:5. Det innebär också att enbart fastigheten Älta 37:5 kommer att upplåtas med tomträtt.

## Allmänt om genomförandet

Förslaget innehåller att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt. Tomträttshavaren åtar sig att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre tillsammans med en anordnare. Förslaget



innebär inte några åtaganden från kommunens sida. Den ekonomiska risken för verksamheten faller på tomträttshavaren. Genomförandet regleras genom ett tomträtsavtal och ett sidoavtal. Innehållet i dem redovisas nedan.

### **Om det särskilda boendet för äldre – byggnad och verksamhet**

Det särskilda boendet för äldre har planerats i nära dialog mellan X och Y, där X:s och Y:s respektive erfarenheter och kunskaper tagits tillvara. Y:s tankar kring hur verksamheten ska bedrivas för att skapa god livskvalitet för de äldre men också en god arbetsmiljö samt möjligheten att bjuda in närsamhället, har varit utgångspunkt för den arkitektoniska utformningen. Utifrån detta har X och Y gemensamt formgett det nya boendet i Ältadalen och skapat ljusa och välplanerade bostäder.

Boendet består av 54 lägenheter om cirka 31 kvadratmeter i två våningar sammanbundna av ljusa gemensamsbytor. Alla lägenheter har antingen fransk balkong eller egen uteplats och byggnadens utformning gör att inga av lägenheterna störs av trafiken. Planlösningen minimerar långa korridorer och gör miljön ombonad och lättöverskådlig för personalen. På varje avdelning är matplats och rum för samvaro separerade vilket ger möjlighet till flera former av mötesplatser för de boende. Den rymliga foajén i anslutning till det öppna samlingsrummet med dubbel takhöjd och dagsljus från två håll ger ett välkomnande intryck.

Vid Storkällans väg ligger entrétorget med träd, rabatter och sittplatser för vila eller väntan. Där finns också stort utrymme för gångtrafikanter och cyklister. Leveranser och sophantering är förlagda avskilt från entrén vilket minimerar störningar och ökar säkerheten för boende och besökare.

Den stora trädgården består av flera olika rum med olika karaktär. Här finns gott om plats för samvaro, möjlighet att ägna sig åt trädgårdsskötsel, odling eller bara vila. Flera stigar på tomten skapar möjlighet till rörelse, träning och upplevelser under promenaden.

Den gård som vetter mot Lovisedalsvägen är också öppen för de som bor i närområdet. Där kommer bland annat att finnas sittplatser, seniorgym och grillplats. Samverkan med närliggande skolor- och förskolor kommer att utvecklas, en samverkan som ger alla parter mervärde i sina verksamheter. Boendets samlingssal i anslutning till entrén kan hyras eller lånas ut till pensionärsföreningar och andra aktörer. Samlingssalen kommer att vara navet i boendet, konserter och vernissager är några aktiviteter som lokalen kommer att användas till dit också seniorer i närområdet kan bjudas in.

### **Anbudsförfarandet**

I slutet av juni 2015 erbjöd kommunen möjligheten för en aktör att, och/eller i samarbete med anordnare, bygga och bedriva verksamhet i ett särskilt boende för äldre på fastigheten.



Åtta anbud har inkommit varav sju kvalificerades. En genomgång av samtliga anbud har skett under oktober. Tre av anbudsgivarna har getts tillfälle till en muntlig presentation. Vid utvärderingen har representanter från sociala kvalitetsenheten, inköpsenheten, enheten för fastighetsutveckling, planenheten och äldreenheden deltagit.

Vid utvärderingen bedömdes följande områden:

- hur aktören avser att genomföra byggnationen, gestaltning och planlösning
- hur aktören ska bedriva verksamheten
- uteplatser, utedräner och mervärdefunktioner/anslutande verksamhet
- hur aktören kommer att arbeta med hälsofrämjande arbete
- hur aktören kommer att arbeta med innovativ teknik

Erfarenhet av liknande projekt och liknande verksamhet - minst två objekt

Utvärderingskriterierna har i en utvärderingsmatris viktats i en poängskala 1 – 5, där  
Mycket bra = 5 Bra = 4 Godkänt = 3 Mindre bra= 2 Ej godkänt = 1

Efter genomgång av anbuden valde utvärderingsgruppen att träffa tre anbudsgivare. Dessa har i möten med utvärderarna presenterat sina förslag och haft möjlighet att ställa och besvara utvärderarnas frågor. X är den anbudsgivare som bedöms bäst lämpad att bygga och tillsammans med Y ansvara för verksamheten i det nya särskilda boendet i Ältadalen. Se även bilaga 10.

## X och Y

X startade 1989 med visionen att i alla lägen leverera bostäder och fastigheter med hög kvalitet. X:s verksamhet är i huvudsak fokuserad till projektutveckling av bostäder med tyngdpunkt på storstockholmsområdet och Uppsala. Bolaget har byggt över 5 000 bostäder och är sedan X noterade på Nasdaq Stockholm. X ägs av X Holding VIII AB och ingår i koncernen X AB (publ).

En genomgång har skett av bland annat X:s ägarstruktur och ekonomi tillsammans med inköpsenheten. Enheten för fastighetsutveckling gör bedömningen att det efter denna kontroll inte finns något särskilt att anmärka på avseende bolagsstrukturen som sådan.

Y är en ideell förening som grundades redan på 1850-talet och som bedriver verksamhet inom hälso- och sjukvård, socialt arbete, fastighetsförvaltning, kyrklig verksamhet och forskning.



## **Tomträtsavtal och sidoavtal**

Föreslaget tomträtsavtal, som löper på 60 år och där efter förlängs med 40 år åt gången, innehåller bland annat bestämmelser om att fastigheten endast får nyttjas för särskilt boende för äldre.

Det föreslagna sidoavtalet löper på tio år. Den årliga avgelden för den första avgäldsperioden har föreslagits till 2 000 000 kr per år men sätts ned till 700 000 kr per år så länge bostadslägenheterna på fastigheten upplåts för särskilt boende för äldre. I övrigt innehåller sidoavtalet bland annat bestämmelser om att 54 lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen ska vara uppförda senast den 31 mars 2018. För varje avslutat kvartal som byggnaden inte har färdigställts ska X utge löpande vite till kommunen om 175 000 kronor. Om bygget försenas på grund av särskilda omständigheter som X inte kan påverka kan tidpunkten för när vite börjar löpa flyttas fram.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Under den första avgäldsperioden om tio år kommer så länge bostadslägenheterna på fastigheten upplåts för särskilt boende för äldre den årliga tomträtsavgelden om 700 000 kr att inkomma till kommunen från och med den 1 januari 2019. Från och med upplåtelsedagen den 1 juli 2016 till och med den 31 december 2018 sker en stegvis intrappning av avgelden i enlighet med sidoavtalet till tomträtsavtalet. I samband med omreglering av tomträtsavgelden kan ett nytt sidoavtal som reglerar en eventuell nedsättning av avgelden tecknas. Kommunen står ingen ekonomisk risk, risken faller istället på tomträttshavaren eftersom upplägget enbart medger en rätt för denne att bedriva verksamhet. Tomträttshavaren garanteras inga intäkter. Utifrån kommunens kundval för särskilt boende är intäkterna för verksamheten helt baserat på hur många personer som väljer att flytta till boendet. Det innebär även att anordnaren kan sälja platser till andra kommuner.

## **Risk- och konsekvensanalys**

Fastigheten är idag obebyggd och av tomträtsavtalet följer att tomträttshavaren senast den 31 mars 2018 ska ha färdigställt byggnaden på fastigheten. För att hantera risken att planerad bebyggelse inte färdigställs på utsatt tid ska tomträttshavaren för varje avslutat kvartal som byggnaden inte har färdigställts utge ett löpande vite till kommunen om 175 000 kronor. Tomträttshavaren kan när som helst välja att överläta tomträdden, även om planerad byggnation inte är färdigställd. Tillträdande tomträttshavare overtalar då den tidigare tomträttshavarens förpliktelser gentemot kommunen.

I urvalsprocessen har anbudsgivarnas ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet utvärderats och X:s förutsättningar har bedömts som mycket goda. I händelse av tomträttshavarens konkurs överläts tomträdden och tomträtsavtalet är bindande gentemot tillträdande tomträttshavare. Sidoavtalet gäller dock inte gentemot en köpare av tomträdden,



oavsett om överlåtelse sker på frivillig väg eller till följd av en konkurs. Vid överlåtelse av tomträdden ska emellertid tomträttshavaren enligt tomträddsavtalet verka för att förvärvaren övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt sidoavtalet. För det fall att förvärvaren inte övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt sidoavtalet äger kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av tomträdden, dock minst 2 000 000 kr.

Om tomträttshavaren inte bedriver särskilt boende för äldre med i avtalet angiven kapacitet senast den 31 mars 2018 ska tomträttshavaren utge vite till kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträddsavgelden som anges i tomträddsavtalet per påbörjad månad som angiven kapacitet inte uppnåtts.

## Konsekvenser för barn

Eftersom det särskilda boendet för äldre ligger nära Sigfridsborgsskolan och den kommande Ältadalens förskola, finns det möjlighet att verksamheterna kan ha olika former av utbyten med varandra, exempelvis att de äldre kan få besöka livliga barmiljöer och att barn i olika åldrar kan hälsa på i äldreboendet.

## Bilagor

1. Tomträddsavtal
2. Sidoavtal
3. Beslut urval

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Lotta Nordkvist  
Planerare/utvecklare  
Sociala kvalitetsenheten

Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad **Kommunen**, och **Tomträttshavaren**, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

## **TOMTRÄTTSAVTAL**

### **§ 1            FASTIGHET**

Kommunen upplåter från och med den 1 juli 2016 (nedan benämnd **upplåtelsedagen**) till Tomträttshavaren med tomrätt fastigheten Älta 37:5 i Nacka kommun om ca 5 000 kvm i det skick fastigheten har dagen för Tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som har besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i egendomen. Tomträttshavaren friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänseende, rådighetsfel och s.k. dolda fel.

### **§ 2            AVGÄLD**

Den årliga tomrätsavgälden är, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, **[TVÅMILJONER (2 000 000)] kronor**. Avgälden beräknas genom att antalet kvadratmeter ljus BTA multipliceras med priset per kvadratmeter ljus BTA, vilket ger ( $[4\ 000\ BTA] * [500 = [2\ 000\ 000]$ ).

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgälden inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller annars bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyss nämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

### **§ 3            ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den dag som infaller tio år efter upplåtelsedagen.

### **§ 4            ÄNDAMÅL**

Fastigheten får enbart nyttjas för SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

## **§ 5 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK**

Ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov behövs, ska underställas Kommunen i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar, eller annat till fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Kommunen bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivas utan Kommunens medgivande.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

## **§ 6 UPPLÅTELSER**

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträdden. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

## **§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från upplåtelsedagen. De därför följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år.

## **§ 8 LÖSEN AV BYGGINAD M.M.**

Om tomträdden på grund av uppsägning enligt § 7 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträdden. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde i obebyggt skick, varvid restbeloppet ska utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

## **§ 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.**

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträdden från och med upplåtelsedagen.

## **§ 10 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.**

Samtliga kostnader för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el, fiber, tele, och liknande ska betalas av Tomträttshavaren.

**§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen ska för Tomrättshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomrätten. Tomrättshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomrätten ska Tomrättshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

**§ 12 LEDNINGAR M. M.**

Tomrättshavaren medger att Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får dra fram och bibehålla fjärrvärme-, vatten-, avlopps-, el-, fiber och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga kabelbrunnar och andra anordningar som hör till ledningarna, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomrättshavaren. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnader.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomrättshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd ska äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomrättshavaren är skyldig att utan ersättning fåla det intrång och nyttjande som nämns i denna paragraf. Dock är Tomrättshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Kommunen ska vid tillämpning av denna bestämmelse agera så att skadan begränsas för Tomrättshavaren.

**§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

Tomrättshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande.

Tomrättshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälsos- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på tomrättshavarens bekostnad.

**§ 14 KONTROLL**

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomrättshavaren pliktig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den 25/11-15

Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse, så som upplåtare av tomträten till fastigheten Älta 37:5, nedan kallad **Kommunen**, och så som innehavare av tomträten till nämnda fastighet, nedan kallad **Tomrättshavaren** har träffats följande

## SIDOAVTAL

### § 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomrätsavtal med upplåtelsedag den 1 juli 2016 ("Tomrätsavtalet"). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomrätsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta avtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomrätsavtalet äger regleringen i detta avtal företräde.

Den av parterna undertecknade handlingen "Beslut urval – upplåtelse av tomrätt för uppförande och drift av särskilt boende för äldre", Bilaga 1, jämte de bilagor vartill Bilaga 1 hänvisar utgör del av detta avtal.

Kommunens undertecknande av detta avtal föregicks av beslut från kommunfullmäktige i Nacka kommun att ingå detta avtal.

### § 2 AVGÄLD ENLIGT TOMRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från 2016-07-01 till 2026-06-30, har i tomrätsavtalet bestämts till **[TVÅ MILJONER (2 000 000) KRONOR]**

Avgälden baseras på värdet av marken vid upplåtelse för bostadsändamål.

Avgälden beräknas på antalet kvadratmeter ljus BTA multiplicerat med priset per ljus BTA, d.v.s. **(4 000 \* 500 = 2 000 000)**.

### § 3 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD, FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Så länge bostadslägenheterna på fastigheten upplåts för ÄLDREBOENDE ska den årliga avgälden, under den första avgäldsperioden, nedsättas till **[SJUHUNDRATUSEN (700 000) KRONOR]**.

Under uppbyggnadsfasen revideras tomrätsavgälden under en begränsad tidsperiod enligt följande.

Under 2016 uppgår den årliga avgälden till 0 kr.

Under 2017 uppgår den årliga avgälden till 400 000 kr.

Under 2018 uppgår den årliga avgälden till 500 000 kr.

Från och med den 1 januari 2019 och framåt utgår årlig avgäld om 700 000 kr i enlighet med § 3 i detta avtal.

#### **§ 4 FÖRÄNDRAD UPPLÅTELSEFORM**

Vid förändrad upplåtelseform, från SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE till BOSTADSRÄTT upphör nedsättningen och detta sidoavtal att gälla. Tomrättsavgälden ska då utgå enligt tomrätsavtalet, fr.o.m. den dag som förändringen inträder.

#### **§ 5 ANVÄNDNING OCH DISPONERING AV YTOR SAMT VITE I FÖRHÅLLANDE TILL KAPACITET**

Kommunen villkorar härmed utnyttjandet av det tillåtna ändamålet enligt följande. Tomrättshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att i de byggnader som uppförs på fastigheten bedriva särskilt boende för äldre senast den 31 mars 2018 med en kapacitet om 45-54 platser.

Bedrivs inte särskilt boende för äldre med minst 45 platser senast den 31 mars 2018 ska Tomrättshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomrätsavgälden som anges i § 2 i Tomrätsavtalet per påbörjad månad som angiven kapacitet inte uppnåtts. Tidpunkten för kapaciteten som anges i detta avtal kan efter förhandling med Kommunen flyttas fram om Tomrättshavaren hindras att uppfylla sina åtaganden på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmittel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomrättshavaren eller att någon som Tomrättshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomrättshavarens möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
- d) annat av Tomrättshavaren ej vållat förhållande som Tomrättshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomrättshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

För det fall tidpunkten för fullgörande flyttas fram ska Tomrättshavaren utge vite från den överenskomna tidpunkten.

#### **§ 6 FÄRDIGSTÄLLANDE OCH VITE**

Tomrättshavaren ska senast den 31 mars 2018 ha färdigställt byggnaden på fastigheten, i enlighet med § 4 i tomrätsavtalet och detta sidoavtal.

För varje avslutat kvartal som byggnaden enligt ovan inte har färdigställts ska Tomrättshavaren utge ett löpande vite till Kommunen om 175 000 kronor.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomrättshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmittel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomrättshavaren eller att någon som Tomrättshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomrättshavarens möjligheter att erhålla starbesked

respektive slutbesked,

d) annat av Tomrättshavaren ej vållat förhållande som Tomrättshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomrättshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

## **§ 7 LÖPTID OCH GILTIGHET**

Detta avtal löper under Tomrätsavtalets första avgäldsperiod (totalt tio år från Upplåtelsedagen den 1 juli 2016), varefter det utan uppsägning upphör att gälla. För det fall att Tomrättshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt § 5 eller § 6 i detta avtal så äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid. Vid uppsägning enligt nu aktuell paragraf äger Kommunen ersättning för de kostnader och den skada som uppkommit till följd av Tomrättshavarens avtalsbrott.

## **§ 8 ÖVERLÅTELSE**

Vid överlättelse av tomrätten ska Tomrättshavaren verka för att förvärvaren övertar tomrättshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma. För det fall att förvärvaren inte övertar Tomrättshavarens samtliga förpliktelser enligt Sidoavtalet äger Kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av tomrätten, dock minst 2 000 000 kr.

## **§ 9 INSKRIVNING**

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den 25/11 2015

## BESLUT URVAL - UPPLÅTELSE AV TOMTRÄTT FÖR UPPFÖRANDE OCH DRIFT AV SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE

Den 25 maj 2015, § 155, fattade Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"), beslut i fråga om särskilt boende för äldre på fastigheten Nacka Älta 37:5 Ältadalens i Nacka kommun. Kommunen har efter konkurrensutsättning bedömt att aktören

att ombesörja

byggnation av det särskilda boendet för äldre, i enlighet med mellan Kommunen och upprättade förslag på tomträtsavtal och överenskommelse om sidoavtal, anbudsunderlag samt övriga bilagor avseende fastigheten Nacka Älta 37:5, bilaga 1.2-1.6. ska ha verksamhetsansvaret i det särskilda boendet för äldre. Detta förutsätter att auktoriseras i Kommunens kundvalssystem för särskilt boende.

Denna handling, bilaga 1, jämte de bilagor 1.1-1.6 vartill bilaga 1 hänvisar, utgör del av sidoavtalet.

Kommunens enhet för fastighetsutveckling avser härmed att bereda ett beslutsärende innehärande att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att Nacka kommun ska upplåta fastigheten Nacka Älta 37:5 med tomträtt till i enlighet med ovan föreslaget tomträtsavtal och sidoavtal. är medveten om att är bunden att ingå föreliggande avtal men för Kommunen gäller först bundenheten efter kommunfullmäktiges beslut.

Denna handling om totalt två (2) sidor har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 25/11-2015

Nacka den 25/11 2015

## BILAGOR (1.1-1.6)

1. Behörighetshandlingar för Kommunen (reglemente med gemensamma bestämmelser för den politiska organisationen) och
2. Förtydliganden/meddelanden
3. Fastighetsutdrag
4. Anbudsunderlag
5. Detaljplan Ältadalen
6. Definition av begreppet ljus BTA

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Uppförande av tillfälliga bostäder för socialt behov på kommunens obebyggda tomter**

Startbesked

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för uppförande av tillfälliga bostäder för socialt behov om 65 miljoner kronor, projektnummer 98100472, på tre olika kommunalägda fastigheter. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 16 november 2015 § 288, utökad ram för social- och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder för 2016-2018 (huvudprojektnummer 98000080).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Dramatiskt ökade behov av bostäder för specifika målgrupper gör att kommunen måste vidta åtgärder för att så snabbt som möjligt tillskapa sådana. För att möjliggöra en större kapacitetsökning har en utredning gjorts som visar på möjligheter att bebygga kommunal mark där förutsättningar att söka bygglov och bygga direkt utan detaljplaneändring finns.

Denna ansökan omfattar de tre kommunalägda fastigheterna där möjligheten till att bygga ett större antal lägenheter anses störst. Totalt omfattar det 80 lägenheter.

Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked i enlighet med beslutsförslaget samt att bygglov erhålls, så kan uppförandet påbörjas redan under december månad i år och avslutas under våren 2016.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Den 21 september 2015 beslutade kommunfullmäktige att Nacka kommun skulle ingå överenskommelse med Migrationsverket, genom länsstyrelsen i Stockholms län, om årligt



mottagande och bosättning av nyanlända. Ett stort antal nyanlända har kommit till Sverige och antalet som ska kommunplaceras väntas öka väsentligt. Enligt de avtalet för 2015 ska Nacka kommun ta emot 139 nyanlända. För år 2016 är motsvarande siffra 366.

Från den 1 mars 2016 kommer en ny lagstiftning som innebär att nyanlända kan fördelas på kommuner utöver eller istället för de avtal som gäller idag. Det är svårt att veta exakt hur mycket det innebär för kommunen men det kommer med all sannolikhet att bli mer än vad som ingår i befintliga avtal. Detta i kombination med behovet av bostad efter socialt biståndsbeslut, mottagande av ensamkommande flyktingbarn samt behov av kortstiktiga evakueringsboenden får till följd att behoven av bostäder för sociala ändamål ökar.

För att lösa det ökande bostadsbehovet behöver flera åtgärder vidtas. Det handlar om inhyrning av privata objekt och från företag, om- och tillbyggnad av vakanta lokaler, köp av bostadsrätter och villor. På längre sikt kan markanvisningar och incitament för att få till stånd Attefallshus som kan hyras av kommunen också bli aktuella. Den aktuella tjänsteskrivelsen syftar till uppförande av tillfälliga bostäder på kommunens mark.

## **Uppförande av tillfälliga bostäder**

Enheten för fastighetsutveckling arbetar för att hitta bra bostadslösningar utifrån ett integrations- och kostnadseffektivt perspektiv.

En utredning av möjliga kommunalägda fastigheter är utförd. Detta har resulterat i en lista med 20 potentiella fastigheter. Merparten av dessa fastigheter är anpassade för småhusbebyggelse, vilket begränsar möjligheten till ett större antal lägenheter.

Denna ansökan omfattar de tre kommunalägda fastigheterna där möjligheten till att bygga ett större antal lägenheter anses störst:

Fastighet 1:

Uppförande av totalt 16 stycken lägenheter fördelade på 12 stycken 1rok och 4 stycken 2rok. Lägenheterna kan uppföras med tillfälligt bygglov och bedömd kostnad är 18 mnkr.

Fastighet 2:

Uppförande av totalt 32 stycken lägenheter fördelade på 24 stycken 1rok och 8 stycken 2rok. Lägenheterna kan uppföras med tillfälligt bygglov och bedömd kostnad är 33 mnkr.

Fastighet 3:

Uppförande av totalt 32 stycken lägenheter fördelade på 24 stycken 1rok och 8 stycken 2rok. Lägenheterna kan uppföras med tillfälligt bygglov och bedömd kostnad är 37 mnkr.

Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked i enlighet med beslutsförslaget samt att bygglov erhålls, så kan projekten påbörjas redan under december månad i år och avslutas under våren 2016.



## Om projektet

Start	december 2015
Färdigställande	våren 2016
Entreprenör	samarbetsavtal, NCC Construction Sverige AB
Avskrivningstid	15 år
Hyra	2 000 – 2 300 kr/kvm/år

## Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för uppförande av tillfälliga bostäder på ovannämnda tre fastigheter, projektnummer 98100472 beräknas uppgå till totalt 88 mnkr. Vid genomförande av alla tre projekten aktiveras hela projektkostnaden. Således krävs ytterligare medel om 23 mnkr utöver de 65mnkr som söks i denna skrivelse. Avsikten är att ansöka om ytterligare medel i HP 98000080 i senare skede. Hyresnivå uppskattas preliminärt till 2 000 – 2 300 kr/kvm/år.

Kommunfullmäktige beviljade den 16 november 2015, § 288, en utökad investeringsram för att tillgodose socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder (HP 98000080), varpå total investeringsram uppgår till 85 mnkr. Investeringsmedel om 65 mnkr för uppförande av tillfälliga bostäder föreslås tas i anspråk ur denna ram, därefter återstår 0 mnkr i huvudprojektet.

## Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen inte beviljas kan Nacka inte hantera de ökade behov av bostäder som redovisas av arbets- och företagsnämnden. Följden blir att kommunen inte kan uppfylla den överenskommelse i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 22 september 2015.

## Konsekvenser för barn

Lägenheterna som uppförs på dessa fastigheter består av 1 rok samt 2 rok. De mindre lägenheterna kan inrymma ensamstående föräldrar med ett barn och dom större en familj med 1-2 barn. I andra typer av projekt och då främst ombyggnation av befintliga lokaler till lägenheter (som genomförs parallellt med detta) skapas större lägenheter anpassas till familjer med fler barn.

## Bilagor

- b. preliminärt underlag hyresintäkt för fastighet 1, 2015-11-25
- c. preliminärt underlag hyresintäkt för fastighet 2, 2015-11-25
- d. preliminärt underlag hyresintäkt för fastighet 3, 2015-11-25
- e. planritningar samt fasadskisser för huskropp om 16 lägenheter

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

**PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG**

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Fastighet 1</b>	<b>2015-11-25</b>

**Beskrivning av åtgärder:**

*Nyproduktion av 16st lägenheter.*

---



---



---



---



---

**Bedömd investeringskostnad****18 000 tkr****Årskostnader**

Nuvarande hyra

**0**

Kapital investering tillägg ( ränta och avskrivning )

**1 480 tkr/år**

Driftkostnadsökning

**160 tkr/år****Summa årskostnader****+ 1 640 tkr/år****Max hyra** **2 000 kr/m<sup>2</sup>** =**1 476 tkr/år**

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

**Finansiering**

Hyra/ hyrestillägg

**1 476 tkr/år****123 tkr/mån**

Äterstår att finansiera = underskott

**= 164 tkr/år****Hyresnivå** före tillägg**0 tkr/år****0,000 tkr/m<sup>2</sup>****tkr/elev**

efter tillägg

**1 476 tkr/år****2,000 tkr/m<sup>2</sup>****tkr/elev****Anm.***Önskad hyresnivå från AFE 2000kr per kvm.*Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.**Avtalstid** **15** år gäller under tiden **2015-04-01** - **2030-03-30**

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärd  
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 **2015-11-25****0**

Namn

Ansvarskod

Namn

Ansvarskod

HyresgästHyresvärd

**PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG**

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Fastighet 2</b>	<b>2015-11-25</b>

**Beskrivning av åtgärder:**

*Nyproduktion av 32st lägenheter*

---



---



---



---



---

**Bedömd investeringskostnad****33 000** tkr**Årskostnader**

Nuvarande hyra

**0**

Kapital investering tillägg ( ränta och avskrivning )

**2 693** tkr/år

Driftkostnadsökning

**319** tkr/år**Summa årskostnader****+ 3 012** tkr/år**Max hyra** **2 000** kr/m<sup>2</sup> =**2 952** tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

**Finansiering**

Hyra/ hyrestillägg

**2 952** tkr/år**246** tkr/mån

Äterstår att finansiera = underskott

**= 60** tkr/år**Hyresnivå** före tillägg**0** tkr/år**0,000** tkr/m<sup>2</sup>**tkr/elev**efter tillägg **2 952** tkr/år**2,000** tkr/m<sup>2</sup>**tkr/elev****Anm.***Önskad hyresnivå från AFE 2000kr per kvm.*Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.**Avtalstid** **15** år gäller under tiden **2015-04-01** - **2030-03-30**

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärd  
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 **2015-11-25****0**

Namn

Ansvarsrkod

Namn

Ansvarsrkod

HyresgästHyresvärd

**PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG**

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
		<b>Fastighet 3</b>	<b>2015-11-25</b>

**Beskrivning av åtgärder:**

*Nyproduktion av 32st lägenheter.*

---



---



---



---



---

**Bedömd investeringskostnad****37 000** tkr**Årskostnader**

Nuvarande hyra

**0**

Kapital investering tillägg ( ränta och avskrivning )

**3 055** tkr/år

Driftkostnadsökning

**319** tkr/år**Summa årskostnader****+ 3 374** tkr/år**Max hyra** **2 000** kr/m<sup>2</sup> =**2 952** tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

**Finansiering**

Hyra/ hyrestillägg

**2 952** tkr/år**246** tkr/mån

Äterstår att finansiera = underskott

**= 422** tkr/år**Hyresnivå** före tillägg**0** tkr/år**0,000** tkr/m<sup>2</sup>**tkr/elev**efter tillägg **2 952** tkr/år**2,000** tkr/m<sup>2</sup>**tkr/elev****Anm.***Önskad hyresnivå från AFE 2000kr per kvm.***Hyrestillägget är preliminärt****Slutligt hyrestillägg** fastställs när investeringen är genomförd.**Avtalstid** **15** år gäller under tiden **2015-04-01** - **2030-03-30**

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärd  
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 **2015-11-25****0**

Namn

Ansvarskod

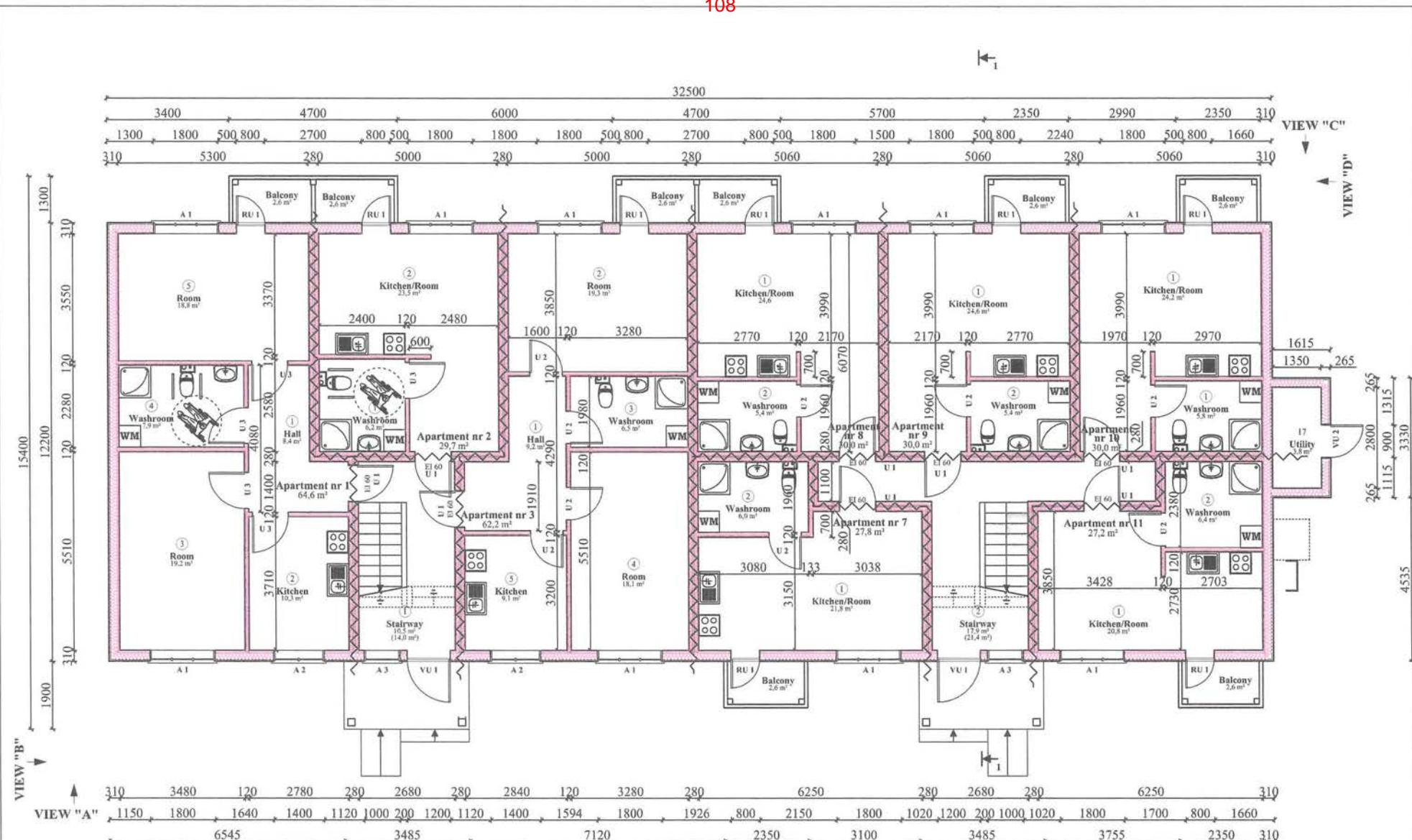
Namn

Ansvarskod

**Hyresgäst****Hyresvärd**







**Nord Homes OÜ**  
Ehitajate tee 14, Pämu, Pärnumaa, 80041, Estonia

ARHITEKT	Hannes Tilk	
PR.AUTOR	Jörgen Vendlik	

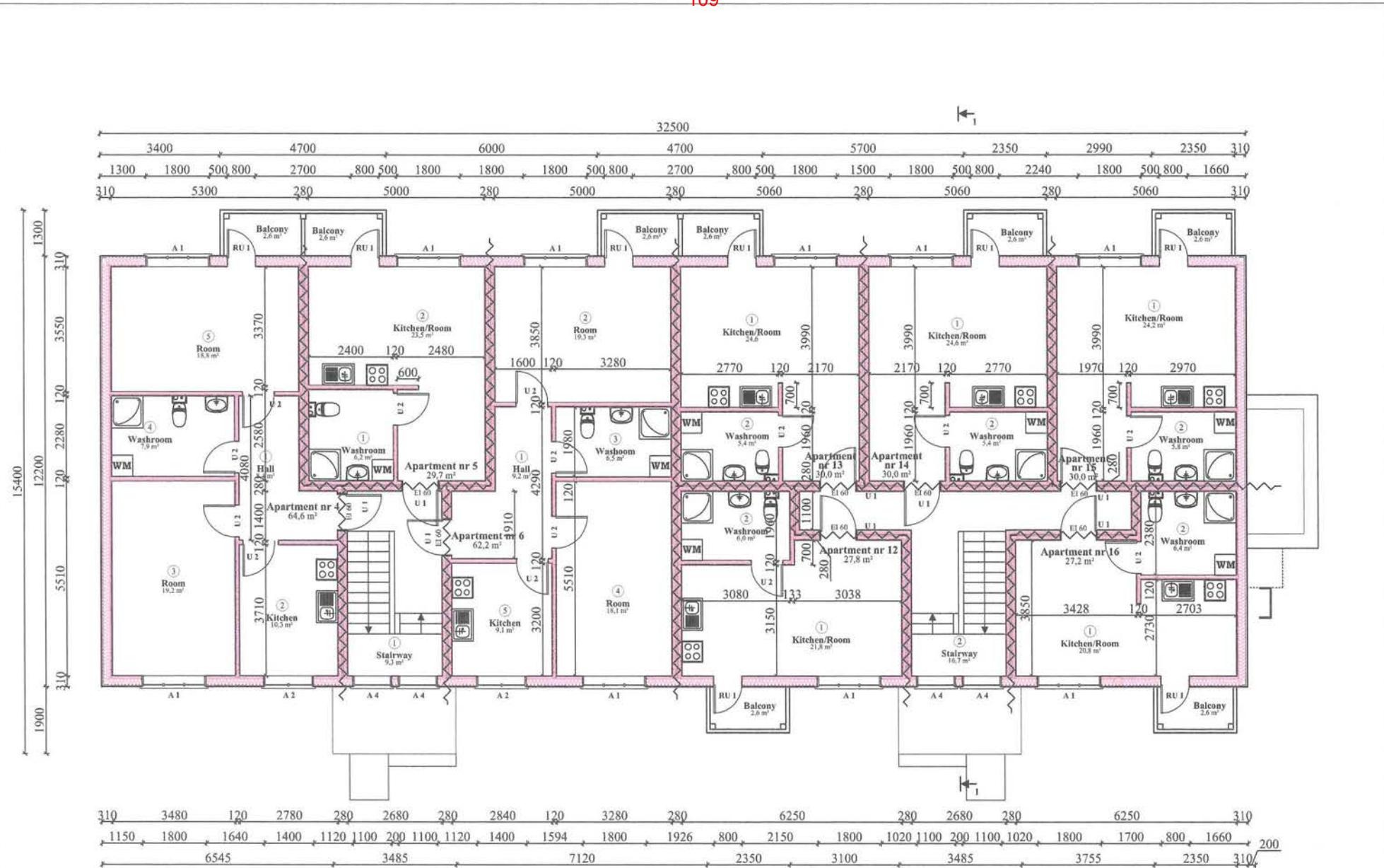
**Apartment building**  
Nacka

2551-P  
M 1:100

FIRST FLOOR PLAN

CLIENT: 18.11.2015

AR-01



Nord Homes OÜ  
Ehitajate tee 14, Pärnu, Pärimaa, 80041, Estonia

### Apartment building

Nacka

2551-P

M 1:100

SECOND FLOOR PLAN

CLIENT:

18.11.2015

AR-02

Kommunstyrelsen

## **Avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb och NackaMark Exploatering KB om fastigheten Sicklaön 41:2**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår föreslagen avsiktsförklaring med NackaMark Exploatering KB och Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (ideell förening) om fortsatt förhandling avseende direktanvisning för bostadsbyggnation och markförvärvt alternativt markupplåtelse inom fastigheten Sicklaön 41:2.

### **Sammanfattning**

Idag arrenderar Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (SDTK) del av fastigheten Sicklaön 207:8 av kommunen. Tennisklubben har ett behov av att utveckla sina anläggningar men någon kommunal mark för ändamålet finns inte tillgänglig. Ett alternativ är att SDTK eller kommunen för ändamålet förvärvar alternativt nyttjar del av fastigheten Sicklaön 41:2 som ägs av NackaMark Exploatering KB (Bolaget). Bolaget är positivt inställt till detta men kräver i gengäld att erhålla direktanvisningar för bostadsbyggnation om cirka 20 000 kvm BTA, dock minst 200 lägenheter, inom centrala Sicklaön. Med anledning härav föreslås att kommunen, SDTK och Bolaget ska ingå föreslagen avsiktsförklaring. Parterna kommer i senare skede att behöva teckna flera juridiskt bindande avtal mellan sig för att intentionerna ska uppfyllas. Samtliga överlåtelser och upplåtelser ska enligt föreslagen avsiktsförklaring ske till marknadsvärde.

### **Ärendet**

SDTK arrenderar sitt nuvarande markområde inom fastigheten Sicklaön 207:8 från kommunen. Tennisklubben har under en längre period varit i behov av att utveckla sina anläggningar på fastigheten Sicklaön 207:8 vid Bävervägen och Långsjön, på grund av ett stort underhållsbehov och en utökad verksamhet. Det befintliga området är dels för litet för att kunna rymma samtliga tänkta funktioner, dels har det grundläggningssvårigheter som



resulterar i sättningsar inom banorna. Någon annan kommunal mark som är lämplig för ändamålet har inte kunnat lokaliseras.

SDTK har hittat ett läge direkt norr om Värmdöleden och väster om Ektorpsvägen som skulle kunna tillfredsställa klubbens behov. Det är fastigheten Sicklaön 41:2 som ägs av Bolaget, som är ett samägt bolag av Skanska och HSB. Fastigheten Sicklaön 41:2 sträcker sig längs med Värmdöleden och marken är idag att betrakta som råmark.

Avsiktsförklaringen innefattar en skrivning om en möjlig framtida koppling från Ektorpsvägen genom framtida tennisanläggning och vidare västerut för en möjlig utveckling av fastigheten. Den del av fastigheten som är av intresse för SDTK omfattas inte av närliggande Nyckelvikens naturreservat. SDTK har ett behov av cirka 6 000 kvm mark. I samband med att den framtida anläggningen blir klar ska SDTK frånträda sitt nuvarande arrende och därmed återlämna rådigheten över marken till kommunen.

Bolaget ser positivt på att till kommunen överläta alternativt till SDTK upplåta den del av Sicklaön 41:2 som behövs för SDTK:s verksamhet. Alternativen kommer att utredas inom ramen för fortsatt arbete. I utbyte mot dessa alternativ vill Bolaget erhålla direktanvisningar för bostadsbyggnation om cirka 20 000 kvm BTA, dock minst 200 lägenheter, inom centrala Sicklaön. Upplåtelseformen är inte bestämd i den tänkta avsiktsförklaringen.

Markområdena på centrala Sicklaön och del av fastigheten Sicklaön 41:2 kommer att behöva detaljplaneras för bostads- respektive idrottsändamål. Parterna kommer vidare att behöva teckna flera avtal för att reglera kostnad och ansvar mellan sig.

För att klargöra parternas intentioner har ett förslag till avsiktsförklaring tagits fram. I avtalet framgår principerna för det fortsatta samarbetet fram till den 31 december 2016. I det fall avsiktsförklaringen upphör är ingen av parterna ersättningsskyldiga. Avtalet kan också förlängas om parterna så önskar.

## **Ekonomiska konsekvenser**

All överlåtelse och upplåtelse ska enligt avsiktsförklaringen ske till marknadsvärde. Det gäller såväl mark för direktanvisning som arrende och överlåtelse. Marknadsvärden kommer att erhållas genom värdering i samtliga fall. Den mark som SDTK idag arrenderar av kommunen på Sicklaön 207:8 innehåller en intäkt om cirka 300 kr årligen. Efter det att arrendet upphört kan marken istället användas för bostadsbyggnation, efter detaljplanläggning, vilket skulle innehålla intäkter till kommunen.

## **Konsekvenser för barn**

I samband med att SDTK kan anpassa och utöka sina ytor kan barn och ungdomar få ökade möjligheter till idrottsaktiviteter i kommunen.



## Bilagor

### a. Avsiktsförklaring

Anna Ahrling  
Gruppchef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

Jacob Gerson  
Exploateringsingenjör  
Exploateringenheten



## Avsiktsförklaring (Letter of intent)

### Parter

1. Nacka kommun	2. NackaMark Exploatering KB
Org.nr. 212000-0167	Org.nr. 916633-8401
nedan kallad Kommunen	Nedan kallat Bolaget

3. Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb

Org.nr. 814000-2091  
nedan kallad SDTK

### § 1 Bakgrund och markområden

SDTK arrenderar fastighet Sicklaön 207:8 av Kommunen för sin verksamhet. Bolaget äger ensamt och förfogar över fastighet Sicklaön 41:2.

Denna Avsiktsförklaring avser möjlighet för Bolaget att av Kommunen erhålla en direkt markanvisning för bostadsbyggnation på lämplig fastighet inom Nacka Stad till marknadsvärde, fastigheten benämns härefter ”**markområde 1**”. Denna möjlighet är villkorad på så sätt att Bolaget som motprestation uppfyller endera av nedan angivna alternativ.

1. Kommunen av Bolaget för SDTK:s verksamhet får på marknadsmässiga villkor förvärva del av fastighet Sicklaön 41:2 som härefter benämns ”**markområde 2**” och är markerad med röd kantfärg på bifogad karta (se bilaga 1).
2. Bolaget till SDTK upplåter markområde 2 som arrende på marknadsmässiga villkor.

### § 2 Avsiktsförklaring

Denna Avsiktsförklaring ger uttryck för parternas intentioner. Parternas gemensamma vilja är att Bolaget eller dess ägare av Kommunen erhåller en direkt markanvisning för bostadsbyggnation på markområde 1 och att Bolaget i utbyte mot denna möjlighet fullgör endera i § 1 angivna alternativen. Härvidlag ska markområde 2 värderas på

*AS* *JN*  
*JE* *F*

marknadsmässiga villkor utifrån ändamål som kommande detaljplan anger. Vidare är det parternas avsikt att Kommunen och SDTK gemensamt avslutar befintligt arrendeavtal i samband med att markområde 2 är lämplig att användas för SDTK:s nuvarande verksamhet samt att markområde 1 överläts till Bolaget till marknadsvärde och att Bolaget på markområde 1 ska ha möjlighet att uppföra ungefär 20 000 kvm BTA bostäder, dock längst 200 lägenheter.

Parterna förklarar att ingen av dem har för avsikt att, under tid som denna Avsiktsförklaring gäller, till annan erbjuda de markområden som Avsiktsförklaringen omfattar och som respektive part förfogar över.

Parterna är införstådda med att både markområde 1 och 2 behöver detaljplaneras för avsedda ändamål. Affärsuppgörelsen förutsätter att markområdena kan planläggas för respektive ändamål och att detaljplanerna för markområdena antas av behörigt organ inom Kommunen och vinner laga kraft. I samband med planläggningen av markområde 2 är avsikten att utrymme för en förbindelseväg mellan resterande delen av fastigheten Sicklaön 41:2 och intilliggande Ektorpsvägen, ska finnas. Parternas prestationer ska ömsesidigt villkoras av varandra, varvid i det fall Bolaget till Kommunen överläter markområde 2, ska denna överlåtelse villkoras med att marköverlåtelsesavtalet för markområde 1 vinner laga kraft.

Avsiktsförklaringen syftar till att endast fastlägga parternas gemensamma vilja och vad som ska gälla vid kommande avtalsförhandlingar avseende markområdena 1 och 2.

### § 3 Förhandlingar och förhandlingstid

Parterna avser att fortsätta förhandlingar i syfte att ingå nödvändiga avtal för markområdena 1 och 2 (som härrefter benämns ”Avtalen”). Denna Avsiktsförklaring innebär ingen skyldighet för parterna att ingå en viss rättshandling eller att vidta en viss åtgärd. Avtalen är giltiga först efter att var och en av dem undertecknats av i Avtalen ingående parter. Då Kommunen är part krävs härtill för Avtalens giltighet att dem, före undertecknande, antagits av behörigt organ inom Kommunen genom lagakraftvunnet beslut. Förhandlingarna ska pågå intill dess att Avtalen undertecknats av parterna eller intill dess att part tillställer de andra parterna skriftligt meddelande, som även mottas av dem, att förhandlingarna ska avbrytas, dock längst till och med utgången av den i § 7 angivna tidsfristen.

### § 4 Överlåtelse

Denna Avsiktsförklaring kan inte överlätas på annan utan övriga parters skriftliga samtycke.

### § 5 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till denna Avsiktsförklaring kan endast ske genom en skriftlig handling som hänvisar till Avsiktsförklaringen och som är undertecknad av behöriga företrädare för parterna.

AS  
JB  
JW  
SFH



## § 6 Giltighet

Avsiktsförklaringen gäller från och med att den undertecknats av samtliga parter till och med den 31 december 2016.

Har parterna inte senast vid utgången av tidsfristen undertecknat Avtalet eller överenskommit om en förlängning av denna tidsfrist ska Avsiktsförklaringen automatiskt upphöra att gälla.

Om det innan nämnda tidpunkt står klart att förutsättningarna för detaljplanläggningen av markområden 1 och 2 enligt parternas intentioner inte kan komma till stånd, eller om det står klart att parterna inte kan enas om villkoren för överlåtelserna av markområde 1 eller 2, eller upplåtelsen av markområde 2, ska denna avsiktsförklaring upphöra att gälla vid sådan tidpunkt.

Ingen av parterna äger rätt till ersättning från någon annan part på grund av Avsiktsförklaringens upphörande.

## § 7 Kostnader

Parterna ska svara för sina respektive kostnader härförliga till denna Avsiktsförklaring.

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i tre (3) exemplar varav parterna har tagit var sitt.

För Nacka kommun

Datum

Mats Gerdau

Anna Ahrling

För NackaMark Exploatering KB

Datum 24/11 - 2015

*Peter Söder*  
Peter Söder  
*PETTER SÖDER*  
*Jonas Erkenborn*

För SDTK

Datum 25/11/2015

*Anders Ohman*

*J. Nissen*  
Eva Nisser

Bilaga 1



RS  
JB

Kommunstyrelsen

## **Kontrollavgift vid olovlig parkering på kommunens tomtmark**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar med stöd av lagen om kontrollavgift vid olovlig parkering att införa kontrollavgift på kommunens tomtmark om 600 kronor för överträdelse av förbud att parkera fordon. Med förbud att parkera fordon avses vad som anges i trafikförordningen.
2. Kommunfullmäktige beslutar med stöd av lagen om kontrollavgift vid olovlig parkering att införa kontrollavgift på kommunens tomtmark om 450 kronor för överträdelse beträffande betalning av parkeringsavgift eller vid annan tidsreglering inte ha rätt inställd parkeringsskiva.
3. Rätten att ta ut kontrollavgifter enligt punkten 1 och 2 gäller från och med den dag kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft.

### **Sammanfattning**

Den 22 september 2014 beslutade kommunfullmäktige om nya parkeringsregler och parkeringsavgifter vid Nacka stadshus, inom fastigheten Sicklaön 134:1. Beslutet innebär bland annat att besökare inte längre parkerar kostnadsfritt på stadshusparkeringen. Som ett resultat av bland annat önskemål från fastighetsägare om kommunalt beslut om höjda felparkeringsavgifter beslutade kommunfullmäktige den 16 november i år om ändrade felparkeringsavgifter på allmän plats i Nacka. I och med detta föreslås att kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun inför kontrollavgifter vid olovlig parkering på kommunens tomtmark. En kontrollavgift om 600 kronor respektive 450 kronor föreslås tas ut vid felparkering av fordon respektive obetald parkeringsavgift eller felinställd parkeringsskiva. Med förbud att parkera fordon avses vad som anges i trafikförordningen (1998:1276). Föreslagna avgifter överensstämmer till beloppet med kommunens felparkeringsavgifter.



## Ärendet

Nacka kommun har som de flesta andra kommuner problem med många felparkerade fordon på kommunens fastigheter. Framkomlighetsproblem uppstår då ofta för sophämtning och annan leveranstrafik. Den enda platsen numera med införd avgiftsreglering på kommunens mark, är på parkeringsytorna invid Nacka stadshus. Den 16 juni 2008 beslutade kommunfullmäktige att anställda i Nacka stadshus skulle betala dag- eller månadavgift för att få parkera det egna fordonet. Vid Nacka stadshus har, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut av den 22 september 2014, dessutom införts avgift för gästande fordons parkering. Den 24 november 2014 beslutade kommunfullmäktige i enlighet med tekniska nämndens förslag att från och med den 1 september 2015 införa parkeringsavgift och boendeparkeringssystem på de allmänna vägarna inom Västra Sicklaön.

Felparkeringsarna på tomtmark ger oftast samma problem som på allmän väg varför kontrollavgiften föreslås regleras till samma belopp som för felparkering på allmän väg. Beloppen för kontrollavgifterna får enligt 3 § lagen (1984:318) om kontrollavgift vid olovlig parkering inte överstiga de fastställda avgifterna för samma överträdelse som på kommunens allmänna vägar och platser. Med förbud att parkera fordon avses vad som anges i trafikförordningen (1998:1276).

Natur- och trafiknämndens beslutade den 22 september 2015 att föreslå kommunfullmäktige att besluta om ändrade felparkeringsavgifter, vilket kommunfullmäktige gjorde den 16 november i år. Fastighetsägare i Nacka hade tidigare hört av sig till kommunen med önskemål om höjda felparkeringsavgifter eftersom de kontrollavgifter som fastighetsägarna tar ut inte får överstiga den felparkeringsavgift som fastställts inom kommunen. Kontrollavgifterna som nu är föremål för beslut föreslås uppgå till samma belopp som felparkeringsavgifterna.

Sedan den 1 november 2015 gäller ett nytt avtal med ett parkeringsaktiebolag för parkeringsövervakning på kommunens fastigheter. Av detta avtal följer band annat att 100 % av kontrollavgiften ska återföras till lokal enheten. Lokal enheten ansvarar för kostnaden för utförd parkeringsövervakning, för ett webbandroidbaserat övervakningssystem, uppsättning och underhåll av vägmärken för ett webbaserat personalbetalningssystem och för p-automat-avgiftssystemet.

Beslutsförslaget innebär att en kontrollavgift om 600 kronor respektive 450 kronor ska tas ut vid felparkering av fordon respektive obetald parkeringsavgift eller felinställd parkeringsskiva på kommunal tomtmark, uppmarkerad enligt lag om kontrollavgift vid olovlig parkering.



## **Ekonomiska konsekvenser**

Ett beslut om att utta kontrollavgifter vid olovlig parkering bedöms öka intäkterna. Hur mycket är svårt att säga eftersom ett beslut om uttag av kontrollavgifter sannolikt leder till färre felparkeringar.

## **Konsekvenser för barn**

Åtgärden bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Erik Lundin  
Enhetschef  
Lokalenheten

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Kvarnholmsförbindelsen etapp I – Lägesrapport för kvartal 2 & 3, 2015**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar lägesrapporten för Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 för kvartal 2 och 3 2015 till protokollet.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Etableringsytan på Kvarnholmen för montage av Svindersviksbron har återställts och överlämnats till Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) i slutet av juli 2015 och KUAB har påbörjat mark- och bergsaneringsarbeten som beräknas pågå till tidigast i slutet av 2016. Väganslutningen på Kvarnholmen med ett körfält för Kvarnholmsförbindelsen beräknas att öppna i mitten av april 2016 och det andra körfältet i slutet av 2016. Detta förhållande tillsammans med entreprenörens förseningar innebär att tidpunkten för ett öppnande av Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 förskjuts från februari 2016 till preliminärt 6 juni 2016.

Med anledning av osäkerheter enligt ovan när det gäller färdigställande av anslutningen på Kvarnholmen och de nyss påbörjade mark- och bergsaneringsarbeten m.m. har projektledningen valt att fokusera på ekonomi och kvalitet på bekostnad av färdigställandetiden i projektet. För att öka budgetsäkerheten har projektet lyft ur installationer och säkerhetssystem från Implenias entreprenad och utför det i en sidoentreprenad med annan leverantör.

Projektets budget har indexuppräknats och kommunens prognostiserade nettouppgift blir 223,6 mnkr (prisnivå december 2015) vilket ligger nära budget och med hänsyn till den gynnsamma prognosens för intäkterna från Kvarnholmens detaljplaner är kommunens nettouppgift för etapp 1 lägre än beräknat.

### **Ärendet**

Lägesrapporten beskriver projektläget vad det gäller framför allt projektering, produktion, tidsplan, ekonomi och arbetsmiljö och omfattar kvartal 2 och 3 2015. Det har nu gått cirka 29 månader sedan byggstart. Under de aktuella kvartalen har fortsatt projektering och



granskning genomförts avseende tunnelpåslagen och gång- och cykelförbindelsen till Vikdalsvägen. Byggandet av gång- och cykelförbindelsen har påbörjats och beräknas vara klar i mitten av maj 2016. Betongfarbanan på bron har gjutits. Bygghandlingar för installationer är under framtagande. De temporära konstruktionerna som förstärkte bron vid lansering har demonterats och målningsarbeten på bron färdigställts. Under perioden har projektet haft ett allvarligt tillbud som lyckligtvis passerade utan personskador.

Under de närmaste veckorna kommer vägbyggande i tunnel och Kvarnholmsvägen fram till Griffelvägen genomföras. Arbetena med installationer och säkerhetssystem påbörjas i början av februari 2016.

Med anledning av osäkerheter enligt ovan när det gäller färdigställande av anslutningen på Kvarnholmen och de nyss påbörjade mark- och bergsaneringsarbeten m.m. har projektledningen valt att fokusera på ekonomi och kvalitet på bekostnad av färdigställandetiden i projektet. För att öka budgetsäkerheten har projektet lyft ur installationer och säkerhetssystem från Implenias entreprenad och utför det i en sidoentreprenad med annan leverantör.

## Tidplan och ekonomi

Etableringsytan på Kvarnholmen för montage av Svindersviksbron har återställts och överlämnats till Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) i slutet av juli 2015 och KUAB har påbörjat mark- och bergsaneringsarbeten som beräknas pågå till tidigast i slutet av 2016. Väganslutningen på Kvarnholmen med ett körfält för Kvarnholmsförbindelsen beräknas att öppna i mitten av april 2016 och det andra körfältet i slutet av 2016. Detta förhållande tillsammans med entreprenörens förseningar innebär att tidpunkten för ett öppnande av Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 förskjuts från februari 2016 till preliminärt 6 juni 2016. Den försenade projekteringen av bron och dess inverkan på tillverkningen av stålbron har utgjort den kritiska linjen för entreprenaden.

Projektledningen har efter samråd med relevanta interna som externa aktörer funnit det lämpligt att använda sig av samma indextal som Trafikverket och räknat upp budgeten med 3 % per från september 2010, då den senaste beslutade budgeten är daterad, till december 2015. Kommunens prognosticerade nettouppgift blir 223,6 mnkr (prisnivå december 2015) vilket ligger nära budget och med hänsyn till den gynnsamma prognosen för intäkterna från Kvarnholmens detaljplaner är kommunens nettouppgift för etapp 1 lägre än beräknat.

## Bilaga

Lägesrapport för kvartal 2 och 3 2015 – Kvarnholmsförbindelsen etapp 1

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Yussuf Hassen  
Projektchef



# LÄGESRAPPORT KVARTAL 2 & 3, 2015

---

## Kvarnholmsförbindelsen etapp I

Datum 2015-11-25  
Författare Yussuf Hassen  
Diarienummer KFKS 2014/836-042

## Sammanfattning

Projektstatus:	Orsak:	Åtgärder:
<b>Kostnad</b>	En justerad budget redovisas då bland annat kostnaderna har indexuppräknats från september 2010 till december 2015.	En indexuppräkning om 3 % har gjorts. Intensiva förhandlingar pågår med entreprenören rörande några enstaka ÄTA.
<b>Tid</b>	Upphandling av installationer och säkerhetssystem har dragit ut på tiden på grund av bristfälliga handlingar men också svårigheter att specificera gränssnitt mot Trafik Stockholm. Tillsammans med Entreprenörens förseningar innebär att tidpunkten för ett öppnande av Kvarnholmsförbindelsen förskjuts nu från februari till <b>6 juni 2015</b> .	Projektet lyfter ur installationer och säkerhetssystem från Implenias entreprenad och utför det i en sidoentreprenad med annan leverantör. Installationsarbetena påbörjas <b>1 februari 2016</b> .
<b>Resurser</b>	Tidsförlängningen slår ut direkt på kostnaderna för projektledningen.	Det pågår intensiva förhandlingar med entreprenören för att hantera kostnadsökningen.
<b>Kvalitet</b>	Projektledningen observerar kvalitetsbrister i Entreprenörens arbete och en dålig förståelse för egenkontroll och behov av kravuppfyllnad.	Projektledningen arbetar tillsammans med besiktningsorganisationen för att säkerställa en god produkt.
<b>Arbetsmiljö</b>	Under perioden har projektet haft ett allvarligt tillbud som lyckligtvis passerade utan allvarliga personskador.	Det pågår fortsatta diskussioner med Implenia om att förbättra arbetsmiljön. Projektledningen har ökat sin aktivitet och närväro för att följa upp överenskomna förbättringar.

GRÖN=OK

GUL=Varning

RÖD=Kritisk

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>4</b>
1.1	Trafik Stockholm .....	4
<b>2</b>	<b>Projektläge.....</b>	<b>5</b>
2.1	Vad har hänt under senaste kvartalen? .....	5
2.1.1	Projektering .....	5
2.1.2	Produktion .....	5
2.2	Vad planeras ske kommande kvartal?.....	11
2.2.1	Projektering .....	11
2.2.2	Produktion .....	11
<b>3</b>	<b>Omfattning.....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Kommunikation.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Risker.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Tidsplan .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Ekonomi .....</b>	<b>14</b>
7.1	Allmänt.....	14
7.1.1	Avstämning mot tidigare ekonomisk redovisning.....	14
7.2	Indexuppräkning.....	14
7.3	Kostnader i entreprenaden .....	15
7.4	Utökning av projektet.....	15
7.5	Effekter/Intäkter .....	15
<b>8</b>	<b>Miljö och arbetsmiljö .....</b>	<b>17</b>

## I Inledning

### I.I Trafik Stockholm

Trafikverket och Stockholm Stad samverkar inom ramen för en regional operativ plattform för trafikfrågor, benämnd Trafik Stockholm. Övriga berörda kommuner, i första hand Nacka, Solna och Huddinge kommuner och i andra hand övriga kommuner i Stockholms län, ges tillfälle att ingå som part eller aktivt samverka i Trafik Stockholm. Ett samverkansavtal har slutits mellan Nacka kommun och Trafikverket om att ansluta Kvarnholmsförbindelsen till Trafik Stockholm för övervakning, ökad säkerhet, effektiv trafikledning, störningshantering och eventuellt drift- och larmhantering.

Trafik Stockholm är en av Trafikverkets fyra vägtrafikledningscentraler som dygnet runt, året om övervakar och leder trafiken på det statliga vägnätet i Stockholm, Mälardalen och på Gotland samt prioriterade kommunala gator i Stockholm. Syftet med verksamheten på Trafik Stockholm är att få en säkrare och effektivare framkomlighet på våra vägar samt minskad miljöpåverkan. Via olika kanaler får vägtrafikledningscentralen information om exempelvis stillastående bilar, kö, olyckor och föremål på vägbanan. Initialt gör trafikledaren en analys av situationen innan beslut om åtgärd tas. En mängd tekniska system hjälper vägtrafikledningscentralen att övervaka trafiken. Med systemens hjälp kan trafikledaren även styra trafiken genom att till exempel sänka hastigheten, stänga av körfält eller informera om hinder på vägen via trafikinformationstavlor.

Projektet har tagit fram en brandskyddsbeskrivning som beskriver säkerhetskoncepet för anläggningen. Syftet med brandskyddsbeskrivningen är att beskriva hur personsäkerheten i driftskedet ska tillgodoses i Ryssbergstunneln. Med personsäkerhet avses säkerhet för vägtrafikanter, drift- och underhållspersonal samt räddningstjänst.

Ryssbergstunneln är ca 310 meter lång och faller därmed utanför ramen för de nationella vägtunnelreglerna, BFS 2007:11. Trots detta har en anpassning i väsentliga delar skett till den nivå som Boverket föreskriver. En riskanalys har genomförts för att konstatera tider för utrymning vid några olika scenarier. Resultat från beräkningar visar att det är högst troligt att utrymning kommer att kunna ske i de allra flesta fall utan att kritiska förhållanden uppstår för de utrymmande personerna.

Det är väsentligt att en eventuell utrymning påbörjas så snabbt som möjligt. De säkerhetssystem som installeras i tunneln ska alltså i första hand stödja snabb detektering av brand och en säker utrymning av tunneln.

Utifrån brandskyddsbeskrivningen har tekniska systembeskrivningen som ingick i kontraktet kompletterats och lyfts nu ut till en separat entreprenad utanför det gällande kontraktet med Implenia. Projektet har nyligen slutfört upphandling av

installationsarbeten inkluderande säkerhetssystem och kommer att utföras efter årsskiftet.

Den uppskattade kostnaden för övervakningen är cirka 180 000 kronor per år. I det ingår förvaltningskostnader, licenser samt drift- och trafikledning. Investeringskostnaderna för de interna tekniska system som belastar Kvarnholmsförbindelsen har beräknats uppgå till cirka 650 000 kronor. De tillkommande kostnaderna i entreprenadkontraktet för det aktuella säkerhetskonceptet uppgår till 8 000 000 kronor.

## 2 Projektläge

### 2.1 Vad har hänt under senaste kvartalen?

#### 2.1.1 Projektering

Följande projekteringsarbeten har avslutats sedan senaste lägesrapporten:

- Projektering av tunnelpåslag

Handlingar för betongreparation av vägporten under 222 har granskats och godkänts av Trafikverket och gäller för pågående reparationsarbeten.

#### 2.1.2 Produktion

Etableringsytan för montage av Svindersviksbron har återställts (bild 1) och återlämnats till Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) för att sanera mark och berg från föroreningar och sedan bygga ut Kvarnholmsvägen fram till bron.



Bild 1. Monteringssytan som är övertagen av KUAB.

De temporära konstruktionerna som förstärkte bron vid lansering har demonterats och målningsarbeten på bron färdigställts. I samband med demontage har projektet haft ett allvarligt tillbud. Läs mer under kapitel 8 Miljö och arbetsmiljö. Gjutningar av betongfarbanan är färdigställda (bild 2).



Bild 2. Brofarbanan med kantbalkar på första delen vid Kvarnholmen.

Bilden nedan visar återställningsarbeten på västra sidan om brons landfäste upp mot betongtunneln som senare kläs med gabionmurar. (bild 3).



Bild 3

I enlighet med detaljplanen så har särskild omsorg lagts vid val av teknisk lösning och utformning av de naturmarksytor som skall återställas/efterbehandlas efter ingreppen i naturmiljön. Bilden visar återställning ovan betongtunneln i norra förskärningen (bild 4).



Bild 4

Avtäckning av vegetation samt jordschakt och gjutning av stödmurar har utförts för GC-vägen till Vikdalens (bild 5).



Bild 5. Vy från bron mot GC-vägen till Vikdalsvägen med formsättningen för stödmurarna mitt i bilden.

Arbeten med landfästen för gång- och cykelbron (träbron) har påbörjats samtidigt som Implenia fortsätter att arbeta med att ta fram driftinstruktion för den lyftbara träbron (bild 6).



Bild 6. Vy mot Vikdalsvägen, bultarna i berget visar läget för träbrons pelare, det är brant och svårt.

Inklädnad av tunneln för vatten- och frostsäkring är klar inklusive anslutningar mot inslagsvalven på båda sidor. I tunneln pågår nu markarbeten med rörläggning för VA och El (bild 7) samt uppbyggnad av vägkroppen.



Bild 7. Markarbeten för elkanalisation i tunneln

I södra förskärningen pågår gjutning för inslagsvalv och portal (bild 8).



Bild 8. Förberedelser för sista gjutningen av portal för södra förskärningen som kläs med gabionmur.

Mark- och VA-arbeten pågår runt vägporten under 222 ner mot södra förskärningen (bild 9).



Bild 9. Kanalisation för el på västra sidan och iordningsställande av slänt på östra sidan efter rörläggning för VA.

Planteringsarbeten är utförda i sländerna mot Griffelvägen, men kvalitetsavvikeler innebär att arbetet med stor sannolikhet behöver göras om.

Trafikverket håller på att slutföra byte av tätskikt och reparation av bron (ramben) på väg 222 över blivande Kvarnholmsvägen och montage av bullerplank (bild 10). Bullersituationen i området kring skolan kommer inte att försämras jämfört med hur det är idag.



Bild 10. Ny bullerskärm i direkt anslutning till Värmdöleden vid skol- och idrottsområdet.

Målningen av planket för snörassskydd vid Istället genomfördes i början av hösten 2015 (Bild 11).



Bild 11. Snörassskydd målat med samma färg som Istället.

## 2.2 Vad planeras ske kommande kvartal?

### 2.2.1 Projektering

- Projektering av gång- och cykelbron.
- Framtagande av bygghandlingar för anslutning till Trafik Stockholm.

Dessa två arbeten utgör de sista projekteringsarbeten i projektet.

### 2.2.2 Produktion

Bilfinger har från den 1 juli 2015 övertagits av Implenia.

- Gjutning av kantbalkar på bron
- Tätilosering av brobanan.
- Montage av övergångskonstruktion för tillåta temperaturreoler i farbanan.
- Montage av vägräcken, belysningsstolpar m.m.
- Färdigställande av Svindersviksbron
- Gjutning av de sista delarna för betongtunneln.
- Återställning av naturmarken ovan betongtunneln.
- Återställning av transportstigen.
- Gjutning av stödmurar för gång- och cykelvägen mot Vikdalen.
- Gjutning av landfästen och stöd för träbro för gång- och cykelvägen.
- Vägbyggnad i tunneln och Kvarnholmsvägen fram till Griffelvägen.
- Montage av barriärelement.
- Färdigställande av vägporten under 222 inklusive granitbeklädnad av betongmurar på båda sidor om Griffelvägen.
- Färdigställande av vatten- och frostisolering.
- Installationsarbetena påbörjas.

## 3 Omfattning

Följande arbeten utgör utökning av projektet:

- Trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Rosenbergsvägen
- Byggnation av gångbana längs Vikdalsvägen förutom gångbana översyn av dagvatten och ny belysning (åtgärderna finansieras till 50% via bidrag från Trafikverket rörande trafiksäkerhetshöjande åtgärder)
- Förläggning av högspänningsskablar fram till projektets teknikhus
- Plank som skydd för nedrasande snö från Istället
- Utökad mätning av grundvatten
- Underlag för projektering av trafik- och effektbelysning på bron.
- Omprojektering av gång- och cykelbron
- Gångväg genom skogen
- Korsning Griffelvägen och Vikdalsvägen
- Brandskyddsbeskrivning
- Nytt teknikhus
- HSP till Kvarnholmen via Kvarnholmsförbindelsen
- Separat hantering av dagvatten i tunneln

- Reparation av vägport
- Ny gestaltning av tunnelportaler
- Nytt säkerhetssystem för tunneln
- Nya val av belysning för energieffektivitet
- Busshållplats för 402 på Vikdalsvägen.

## 4 Kommunikation

Informationsbrev skickas ut månadsvis till de berörda i närområdet. Det senaste brevet innehåller information om det i inledningen nämnda tillbuden samt pågående arbeten.

Som informationsmaterial har en film om tillverkning, transport och montering av bron tagits fram. En separat filmatisering av brolanseringen finns dessutom att beskåda på [www.youtube.com](http://www.youtube.com) (Kvarnholmsförbindelsen).

## 5 Risker

Risker som visades i tidigare kvartalsrapport:

- Skada på vattenledning i Svindersviken på grund av nedfallande material vid lansering.  
**Status:** I och med demontering av de temporära konstruktionerna på bron har den största risken att skada vattenledningen från nedfallande tunga material utgått och denna risk har skrivits av från projektets risklista.

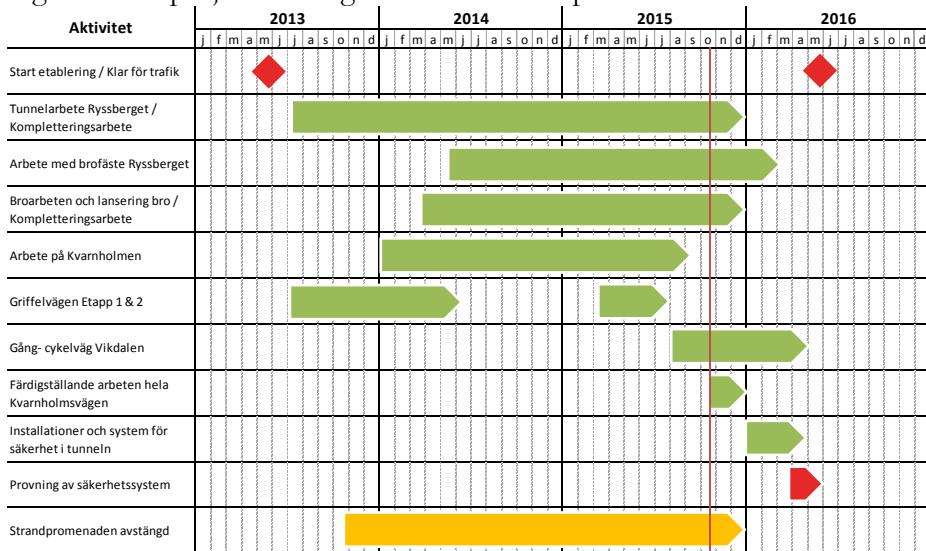
Ny riskhändelse:

- I samband med montage av rör i borrhål för dagvattenledning till Svindersviken har röret deformerats.  
**Åtgärd:** Röret kommer att schaktas fram undervatten med hydraulisk spräckning. Risk för nedfallande sten på vattenledning hanteras genom att skyddsplank installeras på botten mellan schakt och vattenledning.

## 6 Tidsplan

- Vid projekteringen av Svindersviksbron identifierades tidigt brister avseende reglerade krav på säkerhet som komplicerade både utformning, tillverkning och lansering av bron. Tankearbetet försenade starten för tillverkningen av stålbron. Kommunen och Implenia har olika syn på vilken part som ska bära de ekonomiska och tidsmässiga konsekvenserna.
- Som ett led att få bättre kontroll på ekonomin har projektledningen valt att bryta ur installationer och montage av gabionmurar i sidoentreprenader. För att skapa ett tydligt gränssnitt i överlämningen mellan Implenia och sidoentreprenaderna försenas projektet med en månad.
- Säkerhetskonceptet som är valt under projektets gång behöver en månads provning tillsammans med Trafik Stockholm för att godkännas för öppning.
- Det ingår i Kvarnholmen Utveckling AB:s (KUAB) ansvar att anlägga väganslutningen från Kvarnholmen till Svindersviksbron (brofästet på Kvarnholmen). Vägområdet användes tidigare av Implenia som monteringsyta för stålbron och överlämnades till KUAB i slutet av juli 2015. Vägområdet ingår i planområdet ”Södra Kvarnholmen” och ingår i KUAB:s omfattande berg- och marksaneringsarbeten som beräknas pågå till tidigast i slutet av 2016. Väganslutningen med ett körfält beräknar man att öppna i mitten av april 2016 och det andra körfältet tidigast i slutet av 2016.
- En ny busshållplats på Vikdalsvägen vid Nacka Forum för bussar från Kvarnholmen beräknas färdigställas i slutet av maj 2016.
- Entreprenören Implenia har svårt att klara tider och Nacka kommuns krav på planering och tidshållning i projektet måste fullföljas för att nå ett ordnat färdigställande.
- Ovanstående aktiviteter gör att öppningen av Kvarnholmsförbindelsen nu planeras till nationaldagen den 6 juni 2016.

Figur 1 visar projektets nu gällande huvudtidsplan.



## 7 Ekonomi

Budgeten för Kvarnholmsförbindelsen är i kostnadsnivå september 2010 **353 mnkr** (etapp 1 310 mnkr och etapp 2 43 mnkr).

### 7.1 Allmänt

Med anledning av osäkerheter när det gäller färdigställandet av anslutningsväg på Kvarnholmen på grund av den försenade detaljplanen för ”Södra Kvarnholmen” och de nyss påbörjade mark- och bergsaneringsarbeten m.m. har projektledningen valt att fokusera på ekonomi och kvalitet på bekostnad av färdigställandet i projektet. En etablerad modell vid genomförande av projekt är att betrakta kvalitet, tid och ekonomi som tre motstående intressen. Ett projekt kan inte förbättra någon av parametrarna kvalitet, tid eller ekonomi utan att det får konsekvenser för de övriga.

Trafikverket har indexuppräknat kostnaden för etapp 2 av Kvarnholmsförbindelsen (Trafikplats Kvarnholmen) med 3 % per år. Det innebär att projektets kostnad för etapp 2 har justerats från 43 mnkr (prisnivå 2009) till 49 mnkr (prisnivå juni 2013). Detta är också redovisat i gällande Länsplan för regional trafikinfrastrukturinvesteringssplan.

#### 7.1.1 Avstämning mot tidigare ekonomisk redovisning

Föreliggande ekonomisk redovisning har bearbetats alltefter projektet närmat sig sitt slut. Nedlagda kostnader före byggstart, Entreprenadkontrakt med Implenja och Byggherrekostnader är samma som i tidigare redovisning för kvartal 4 2014 och kvartal 1 2015.

Projektbearbetning, Utökning av projektet och Förlängning redovisas nu under:

1. Entreprenadkontraktets ÅTA för de kostnader som utförs av Implenja till följd av ändringar i handlingar, fel i handlingar och ändrade förutsättningar för antagna förhållanden.
2. Utökning av projektet för de kostnader som är initierade av Nacka kommun och som utförs i nya kontrakt av andra entreprenörer än Implenja.

Den ekonomiska reserven som tidigare redovisats har nu utgått då projektet är så långt framskridet att prognosens bedöms som tillförlitlig.

### 7.2 Indexuppräkning

Projektledningen har efter samråd med relevanta interna som externa aktörer funnit det lämpligt att använda sig av samma index om 3 % per år för Kvarnholmsförbindelsen etapp 1. Med indexuppräkning om 3 % per år justeras därför kostnaden för etapp 1 till cirka 355,5 mnkr (prisnivå december 2015) och etapp 2 till cirka 53 mnkr (prisnivå december 2015) vilket innebär att projektets budgetram (för de två etapperna) justeras till 408,5 mnkr.

### 7.3 Kostnader i entreprenaden

Projektledningen har beställt ÄTA arbete inom ramen för kontraktet med Implenias till följd av utökningar eller ändringar från Nacka kommun om 10 mnkr, fel i projekterade handlingar för 5 mnkr och för oförutsedda ändringar av förhållanden i projektet t.ex. geologi för cirka 2 mnkr.

Förändringar och fel i handlingar samt en ny genomarbetad gestaltning har ökat projekteringskostnaderna med drygt 6 mnkr och i prognosens finns numera kostnader för relationshandlingar.

Implenias kontraktssumma minskar med 8 mnkr genom avbeställning av arbeten med installationer som flyttas över till annan leverantör i ett nytt kontrakt som också innehåller arbeten med säkerhet i tunneln.

Tidsförlängningen i projektet slår direkt på projektledningens kostnader som ökar med 6 mnkr. I förhandlingar med Implenias är färdigställandetid enligt kontrakt 2015-08-29 och vete kan begäras för försening fram till den faktiska tidpunkten för färdigställande. Hänsyn ska då tas till den tidsförlängning Implenias kan visa att de har entreprenadjuridisk rätt till.

### 7.4 Utökning av projektet

Nacka kommun har beställt utökning av projektomfattningen genom att dels vidta olika kompletterande åtgärder utanför kontraktområdet samt dels ansluta Ryssbergstunneln till Trafik Stockholm. Kommunen har anlitat en ny leverantör för installationer i ett kontrakt innehållande ett uppdaterat säkerhetskoncept och inkopplingen till Trafik Stockholm med en kontraktssumma om 17 mnkr.

En del av den nya gestaltningen utgörs av gabionmurar. Det arbetet görs i ett eget kontrakt på 3 mnkr.

### 7.5 Effekter/Intäkter

KUAB har via avtal förbundit sig att stå för delar av kostnaden för Kvarnholmsförbindelsen i relation till mängden byggrätter fastighetsägarna får i planläggningen av Kvarnholmen. Förutsatt att utbyggnaden på Kvarnholmen sker enligt nu gällande prognos (totalt en utökning med ytterligare cirka 400 lägenheter) kommer ytterligare cirka 34 mnkr att tillfalla Kvarnholmsförbindelsen, vilket gör att KUAB:s totala bidrag blir cirka 199 mnkr.

Trafikverket har givit bidrag för trafiksäkerhetshöjande åtgärder i samband med utbyggnad av gångbana på Vikdalsvägen. Nacka kommun och Trafikverket samfinansierar underhållsarbetet för bron på väg 222 över blivande Kvarnholmsvägen vid Nacka gymnasium då en del arbeten är på grund av den gamla bron för Griffelvägen. Kostnaden redovisas under utökning av projektet och belastar därmed kostnadsprognosens medan Trafikverkets bidrag och medfinansiering redovisas under effekter.

WBS-ID	WBS-beskrivning	Ursprunglig budget	Gällande budget	Prognos	Utfall totalt	Utfall % av prognos	
		Kvarnholmsförbindelsen (Etapp 1 & 2)	353 104 424	408 473 494	428 635 238	286 004 091	67%
0	Index			45 369 070		-	
1	Byggherre	16 600 000	16 600 000	37 556 492	31 859 948	85%	
1.1	Projekt- och byggledning	13 600 000	13 600 000	19 956 492	16 880 006	85%	
1.2	Tekniskt stöd	-	-	3 500 000	2 965 110	85%	
1.3	Intern tid	3 000 000	3 000 000	4 500 000	3 858 281	86%	
1.4	Projektering	-	-	8 600 000	6 688 943	78%	
1.5	Övrigt	-	-	1 000 000	1 467 608	147%	
2	Kontrakt - entreprenad Bilfinger	253 504 424	253 504 424	262 576 053	194 619 679	74%	
2.1	Kontrakt	253 504 424	253 504 424	236 325 242	184 229 960	78%	
2.2	ÄTA	-	-	26 250 811	10 389 719	40%	
3	Utökning av projektet	-	-	32 136 442	15 381 850	48%	
3.1	Rosenbergsvägen	-	-	1 319 874	1 319 874	100%	
3.2	Gångbana på Vikdalsvägen	-	-	2 640 568	2 640 568	100%	
3.3	Busshållplats på Vikdalsvägen	-	-	1 500 000	-	0%	
3.4	Säkerhetssystem och installationer	-	-	16 676 000	7 088 900	43%	
3.5	Gabionmurar	-	-	3 000 000	-	0%	
3.6	Reparation av Vägport 222	-	-	7 000 000	4 332 507	62%	
4	Nedlagda kostnader vid kontraktstart	40 000 000	40 000 000	43 366 251	43 366 251	100%	
5	Etapp 2	43 000 000	53 000 000	53 000 000	776 364	1%	
5.1	Trafikplats	43 000 000	53 000 000	53 000 000	776 364	1%	

Tabell 1. Sammansättning för prognos kostnader (prisnivå december 2015)

WBS-ID	WBS-beskrivning	Ursprunglig budget	Gällande budget	Prognos	Utfall totalt	Utfall % av prognos	
		Kvarnholmsförbindelsen (Etapp 1 & 2)	353 104 424	408 473 494	428 635 238	286 004 091	67%
6	Effekter	165 000 000	168 676 464	205 000 000	106 319 988	52%	
6.1	KUAB	165 000 000	165 000 000	199 000 000	102 600 790	52%	
6.2	Trafikverket	-	3 676 464	6 000 000	3 719 198	62%	

Tabell 2. Sammanställning på prognos effekter/intäkter (prisnivå december 2015)

	Ursprunglig budget	Gällande budget	Prognos
Kvarnholmsförbindelsen (Etapp 1 & 2)	353 104 424	408 473 494	428 635 238
Effekter/Intäkter	165 000 000	168 676 464	205 000 000
NETTO	188 104 424	239 797 030	223 635 238

Tabell 3. Prognos på kommunens nettouppgift (prisnivå december 2015)

Kommunens prognostiserade nettouppgift blir 223,6 mnkr (prisnivå december 2015), (Tabell 3). Enligt nu gällande prognos ligger projektet nära budget och med hänsyn till den gynnsamma prognosen för intäkterna från Kvarnholmens detaljplaner är kommunens nettouppgift för Kvarnholmsförbindelsen lägre än beräknat.

## 8 Miljö och arbetsmiljö

Lördagen den 12 september vid kl. 10:00 tiden inträffade ett allvarligt tillbud på arbetsplatsen som kunde slutat med svåra konsekvenser. Kranarmen på en mobilkran som skulle lyfta en järnbalk knäcktes på mitten och föll sedan ner mot Svindersviksbron (bild 12). Ingen person kom till skada. Implenia upprättade en anmälan av arbetsplatsolycka till Arbetsmiljöverket och en polisanmälan. Polisutredningen lades senare ner. Projektledningen engagerade direkt sin sakkunnig att bedöma skadorna (bild 13) och reparationsåtgärderna. Bron fick endast mindre skador och kunde repareras inom två veckor. Tillbuden/Åtgärderna har ingen bärning på tidplanen.



Bild 12. Den böjda lyftbommen på mobilkranen.



Bild 13. Den demonterade delen av tillfällig konstruktion som lyckligtvis landade i brolådan.

Skyddsronder genomförs regelbundet på arbetsplatsen. Projektledningen har observerat ett ökande antal arbetsmiljörisker under de senaste månaderna och har lyft frågan vid skyddsronder och byggmöten. Implenia förväntas vidta de erforderliga åtgärderna för att förbättra arbetsmiljön.



Bild 14. Exempel på dåliga tillträdesleder.

## *Öppenhet och mångfald*

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

