

## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 2 februari 2016  
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.	Stadsbyggnadsprojekt 9221, flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 i Ektorp - godkännande av ägarbyte i part i exploateringsavtalet och överlåtelse av avtalet till annan part KFKS 2015/601-050	
5.	Reningsbassäng för dagvatten i Kyrkviken KFKS 2012/640-214	
6.	Gestaltad livsmiljö, SOU 2015:88 - en ny politik för arkitektur, form och design <i>Yttrande till Regeringen</i> KFKS 2015/806-870, MSN 17/2 -16	Utskick kompletteras med förslag till yttrande senast den 29 januari
	<b>Fastighetsärenden</b>	
7.	Upplåtelse av tomträtt inom detaljplan 480 för Ältadalens verksamhetsområde, fastigheten Älta 10:52 KFKS 2016/35-256	

## KALLELSE

	<b>Infrastrukturärenden</b>	
8.	Förslag till parkeringsstrategi och förslag till plan för gatuparkering Stockholms stad <i>Yttrande till Stockholms stad</i> KFKS 2015/841-315	
	<b>Motioner</b>	
9.	Informationsmöten med frågor som rör medborgare <i>Motion den 27 oktober 2014 av Christina Ståldal m fl (NL)</i> KFKS 2014/913-300, MSN § 236	
10.	Kummelnäsområdet som bevarandeområde enligt planförslag <i>Motion den 23 mars 2015 av Christina Ståldal m fl (NL)</i> KFKS 2015/107-214, MSN § 237	
11.	Övriga frågor	



NACKA  
KOMMUN

3

2016-01-18

I (2)

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2015/601-050  
Projekt 9221

Kommunstyrelsen

## **Stadsbyggnadsprojekt 9221, flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 i Ektorp - godkännande av ägarbyte av part i exploateringsavtalet och överlåtelse av avtalet till annan part**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner att BTH Projektutveckling Brahe 1 AB köper samtliga aktier i LC Ektorp Fastigheter AB.

Kommunstyrelsen godkänner att Brf Taket 177 ersätter LC Ektorp Fastigheter AB i exploateringsavtal och överenskommelse om säkerhet avseende stadsbyggnadsprojekt 9221, Flerbostadshus Sicklaön 202:9.

### **Sammanfattning**

BTH Projektutveckling Brahe 1 AB har köpt samtliga aktier i LC Ektorp Fastigheter och vill att Brf Taket 177 blir kommunens avtalspartner i exploateringsavtalet och överenskommelse om säkerhet för stadsbyggnadsprojekt 9221, Flerbostadshus Sicklaön 202:9. Kommunen har krävt att en borgensförbindelse skrivas för Brf Taket 177:s kommande skyldigheter. En borgensförbindelse till förmån för kommunen har därför tecknats.

### **Ärendet**

Nacka Kommun och LC Ektorp Fastigheter AB har ingått ett exploateringsavtal som vann laga kraft den 24 augusti 2015 och en överenskommelse om säkerhet.

BTH Projektutveckling Brahe 1 AB (bolaget) har köpt samtliga aktier i LC Ektorp Fastigheter AB och vill att Brf Taket 177 blir exploater för stadsbyggnadsprojekt 9221, Flerbostadshus Sicklaön 202:9. Bolagets avsikt är att utveckla och bebygga fastigheten Sicklaön 202:9 enligt gällande detaljplan.



Enligt exploateringsavtalet ska kommunen godkänna en ny ägare till LC Ektorp Fastigheter AB och en ny avtalspart. Bolaget har därför ansökt om att kommunen ger sitt godkännande. Kommunen har som villkor för ett godkännande ställt att en borgensförbindelse skrivs för Brf Taket 177:s kommande skyldigheter enligt exploateringsavtalet och överenskommelsen om säkerhet. Detta har gjorts. Kommunen har godtagit den bilagda borgensförbindelsen och godkänner därför den nya ägaren och den nya avtalsparten.

Exploateringenheten

Christina Gerremo  
Biträdande chef

Björn Bandmann  
Projektledare

### **Bilagor**

1. Begäran om överlåtelse med företagspresentation
2. Företagspresentation (bilder)
3. Borgensförbindelse

Stockholm 2015-11-26

Nacka kommun  
131 81 Nacka  
Stadsbyggnad, Exploateringsenheten  
Att: Björn Bandmann

**Ansökan om godkännande av överlätelse av aktier i LC Ektorp AB samt partsbyte i exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt 9221, flerbostadshus Sicklaön 202:9 m.m.**

Mellan Nacka Kommun och LC Ektorp Fastigheter AB föreligger ett exploateringsavtal daterat den 11 september 2015 för stadsbyggnadsprojekt 9221. I enlighet med punkt 19 i exploateringsavtalet har Nacka kommun och LC Ektorp Fastigheter AB den 9 september 2015 ingått en överenskommelse om säkerhet.

**BTH Projektutveckling Brahe 1 AB**, 556864-6078 (som ingår i BTH-koncernen) har ingått avtal med **Landsort Care 2 AB**, 556763-5817 om förvärv av samtliga aktier i LC Ektorp Fastigheter AB. BTH avser att utveckla och bebygga fastigheten enligt gällande detaljplan.

Ny byggherre för projektet blir BRF Taket 177, 769630-9033 (som ingår i BTH-koncernen), se bilaga 1-3. Ombud och företrädare för BRF Taket 177 blir BTH Bostad AB.

Med anledning av att BTH Projektutveckling Brahe 1 AB förvärvar samtliga aktier i LC Ektorp Fastigheter AB, samt att BTH Projektutveckling Brahe 1 AB önskar utse BRF Taket 177 till ny byggherre för projektet ansöks härmed om att Nacka kommun:

- (i) dels godkänner överlätelsen av samtliga aktier i LC Ektorp Fastigheter AB;
- (ii) dels godkänner att Brf Taket 177 ersätter LC Ektorp Fastigheter AB som part i exploateringsavtalet;
- (iii) dels också godkänner att Brf Taket 177 ersätter LC Ektorp Fastigheter AB som part i den överenskommelse om säkerhet som har tecknats mellan kommunen och LC Ektorp Fastigheter AB.

Vänliga hälsningar

**LC Ektorp Fastigheter AB**

**BTH Projektutveckling Brahe 1 AB**

**BRF Taket 177**

Vi godkänner härmed:

- (i) överlåtelsen av samtliga aktier i LC Ektorp Fastigheter AB,
- (ii) att Brf Taket 177 ersätter LC Ektorp fastigheter AB som part i Exploateringsavtalet, och
- (iii) att Brf Taket ersätter LC Ektorp Fastigheter AB som part i den överenskommelse om säkerhet som i enlighet med Exploateringsavtalet tecknats mellan kommunen och LC Ektorp Fastigheter AB."

Nacka den / 2016

**För Nacka kommun**

-----  
-----  
-----  
-----

## Information om ny part

BTH Bostad är byggherreorganisationen inom BTH-koncernen som utvecklar bostäder från markförvärvt till inflyttning. Geografiskt verkar vi i Stor-Stockholm. Vi samarbetar med BTH Bygg, som är totalentreprenörer i våra projekt, ofta med en bostadsrättsförening som beställare. Vårt mål är att färdigställa 100 bostäder årligen.

Vårt systerbolag BTH Bygg har ett brett utbud av byggtjänster. Affärsidén är att bygga, renovera och underhålla fastigheter åt publika företag inom Stor-Stockholm. Organisationen består av avdelningarna ROT, Byggservice och Nyproduktion. Omsättningen uppgick under 2014 till dryga 700 mkr. En fortsatt marknadsetablering och expansion planeras under de närmsta åren.

Tillsammans inom koncernen är vi ca 120 heltidsanställda och vårt gemensamma mål är att det vi bygger ska skapa mervärden för våra kunder och oss själva samt bidra till en hållbar samhällsutveckling. Vi är en koncern med en flexibel organisation med snabba beslutsvägar och som präglas av ett starkt personligt engagemang.

## Kontaktperson

Namn: Stefan Norberg  
Titel: VD  
Tel: 08-544 736 20  
E-post: stefan.norberg@bthbostad.se

Vänlig hälsning

BTH Bostad AB

Stefan Norberg

## Bilagor

- Bilaga 1 Partsbyte exploateringsavtal
- Bilaga 2 Partsbyte exploateringsavtal forts.
- Bilaga 3 BTH Koncernen
- Bilaga 4 Referensprojekt

# Partsbyte exploateringsavtalet

Ektorsrondellen, Sicklaön 202:9

## 1. Förvärv:

BTH Bostad Holding ABs indirekt  
helägda dotterbolag, BTH Brahe  
Projektutveckling AB, köper LC  
Ektorp fastigheter AB av Landsort  
Care 2 AB

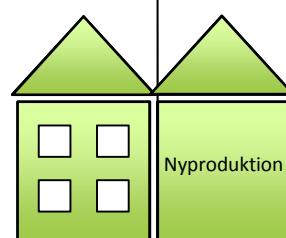
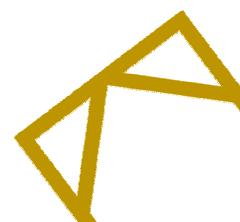
## 2. Avstykning:

Fastigheten Sicklaön 202:9  
styckas där byggrätten (DP KFKS  
2012/419-214) separeras från  
befintlig hyresfastighet.

## 3. Bostadsrätsförening

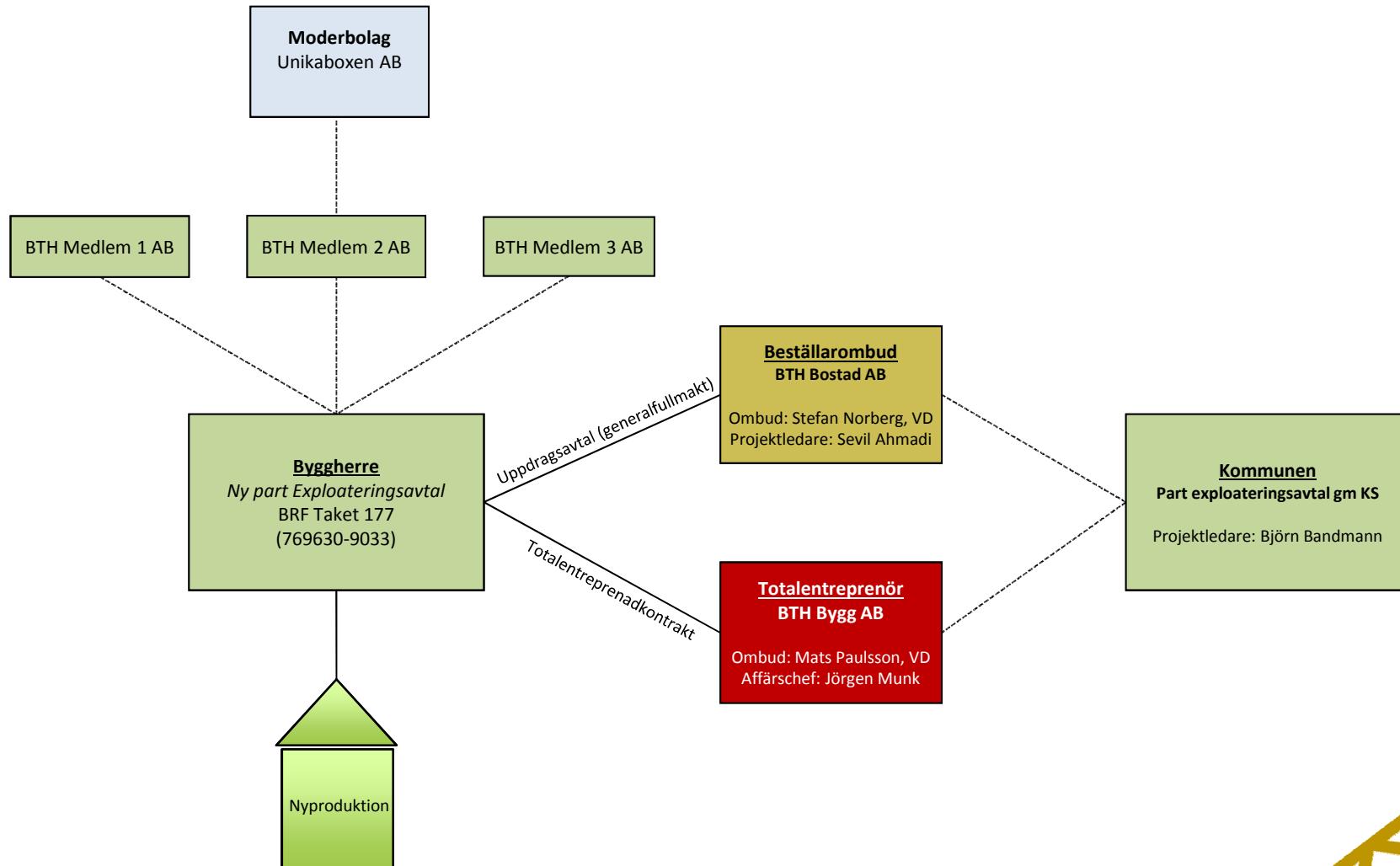
BRF Taket (kommer namnändras) är slutlig tagare för del  
av fastigheten (byggrätten) och motpart för  
exploateringsavtalet.

BRF Taket kommer fram till färdigställande att ha 3 st  
medlemsbolag, alla indirekt helägda av BTH Bostad  
Holding AB som är syskonbolag till BTH Bygg AB, båda  
direkt ägda av Unikaboxen AB.



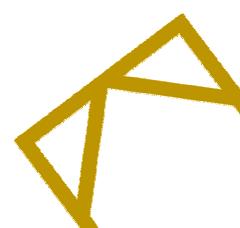
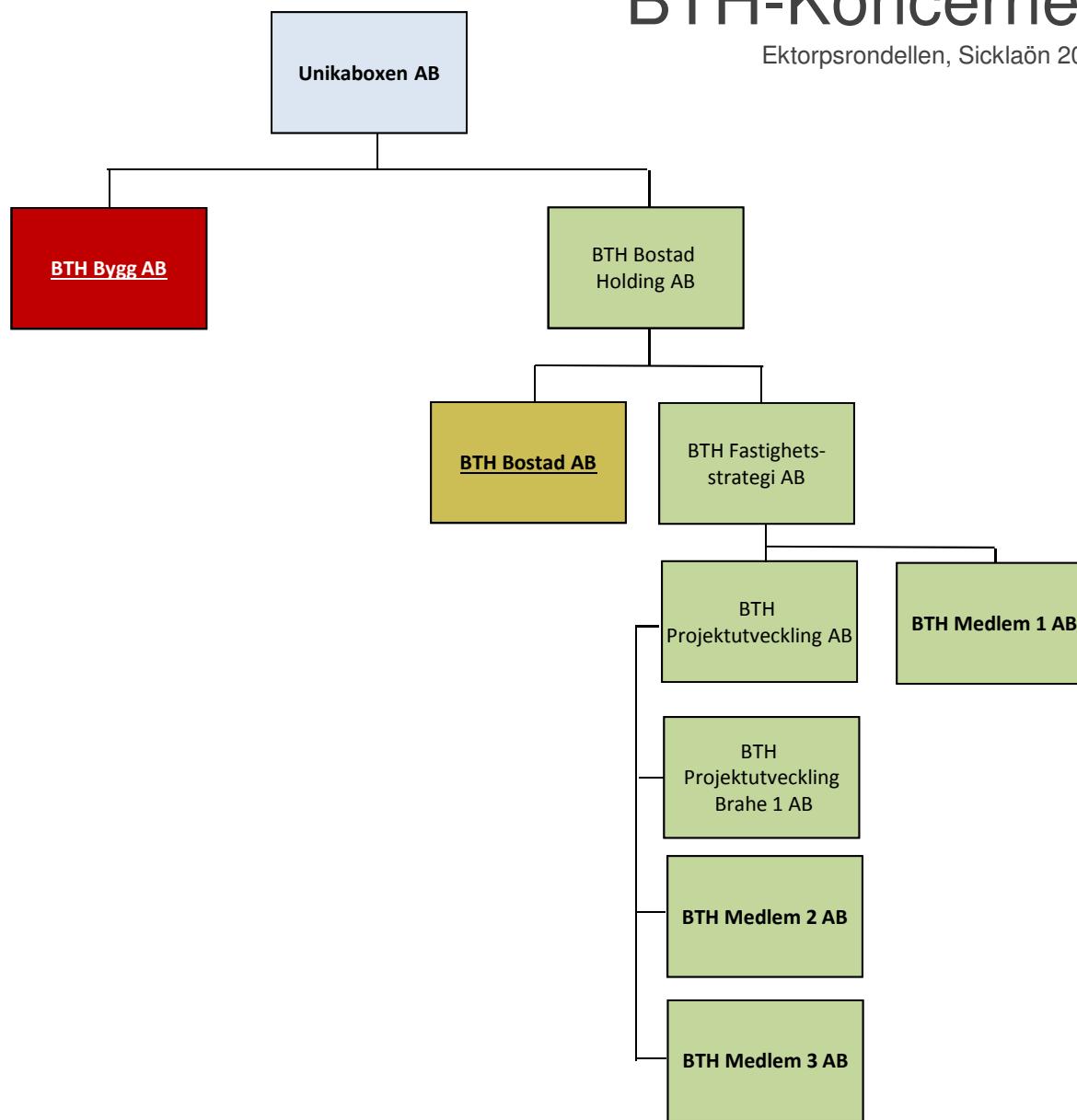
# Partsbyte exploateringsavtalet

Ektorpsrondellen, Sicklaön 202:9



# BTH-Koncernen

Ektorpsrondellen, Sicklaön 202:9



## Brf Edsvikens Torg

**Fastighet:** Kassen 1



**Ort:** Edsviken,  
Sollentuna



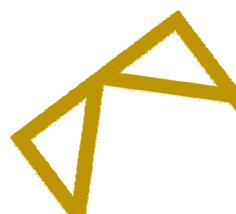
**Byggrått:** 4 300 kvm



**Status:** Färdigställt 2014



**Antal bostäder:** 26 lägenheter, två  
lokaler samt  
garage



## Brf Jägaren

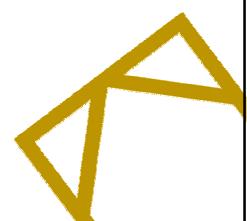
**Fastighet:** Jägaren 7

**Ort:** Sundbyberg

**Byggrätt:** 6 600 kvm

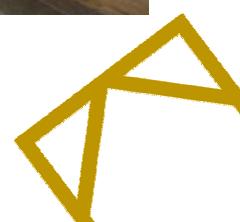
**Status:** Färdigställt 2012

**Antal bostäder:** 47 bostadsrätter,  
garage samt  
restaurang- och  
butiks lokaler



## Brf Hälla

**Fastighet:** Hälla 16  
**Ort:** Solna  
**Byggrätt:** 2 000 kvm  
**Status:** Färdigställt 2005  
**Antal bostäder:** 18 bostadsrätter,  
kontorslokal samt  
garage



## Triangeln

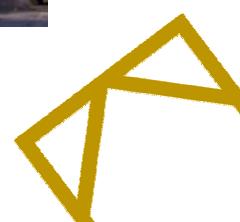
**Fastighet:** Trianglen 17

**Ort:** Mariehäll

**Byggrätt:** 5 200 kvm

**Status:**  
Färdigställt 2011  
Egenutvecklat  
samarbetsprojekt med  
Stockholmshem, hyresrädder

**Antal bostäder:** 48 lägenheter & garage



## Entreprenadarbeten i Nacka kommun

### Kv. Biet

#### Fakta om Kv. Biet

**Beställare:** Diligentia Bostäder AB  
**Entreprenadform:** Totalentreprenad  
**Start:** Mars - 2010  
**Slut:** December - 2010  
**Adress:** Gamla Värmdövägen 11  
**Ort:** Nacka

Totalrenovering av 40 st lägenheter.

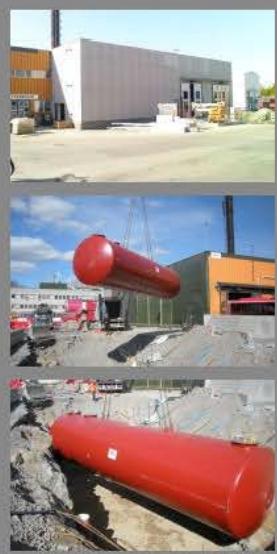


### Björknäsdepån

#### Fakta om Björknäsdepån

**Beställare:** AB Storstockholms Lokaltrafik  
**Entreprenadform:** Generalentreprenad  
**Start:** November - 2007  
**Slut:** September - 2008  
**Adress:** Värmdövägen 620  
**Ort:** Värmdö

Ny busstvättanläggning. Om- och tillbyggnad.



### Nacka Sjukhus

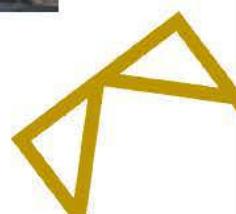
#### Fakta om Nacka Sjukhus

**Entreprenadform:** Utförandeentreprenad  
**Start:** Januari - 2014  
**Slut:** December - 2014

BTH Bygg utför arbeten åt Locum. Detta projekt är en ombyggnation av Nacka sjukhus.

Arbetet omfattar fasad, fönster och tak på sjukhusets låghusdel.

Under projektets gång transporterades bland annat material upp till sjukhusetaket med helikopter. I sjukhusmiljöer är framkomlighet oerhört viktigt och att stänga ner eller utrymma helt och hållt är inte ett alternativ. Att använda sig av helikopter är därför både smidigt och tidseffektivt.



## BORGENSFÖRBINDELSE

Denna borgensförbindelse (Borgensförbindelsen) har denna dag utfärdats av BTH Bostad Holding AB, org.nr. 556878-0281, (Borgensmannen) till förmån för Nacka kommun, org.nr. 212000-0167 (Kommunen).

### 1. Bakgrund

Kommunen, genom dess kommunstyrelse, och LC Ektorp fastigheter AB, org.nr. 556855-4942, har träffat ett exploateringsavtal avseende stadsbyggnadsprojekt 9221, Flerbostadshus Sicklaön 202:9 (Exploateringsavtalet).

BTH Projektutveckling Brahe 1 AB (Bolaget), org.nr. 556864-6078, ingår i BTH-koncernen och har ingått avtal med Landsort Care 2 AB, org.nr. 556763-5817, om förvärv av samtliga aktier i LC Ektorp fastigheter AB. Bolaget avser att Exploateringsavtalet ska fullgöras och önskar utse BRF Taket 177, org.nr. 769630-9033, till ny byggherre för stadsbyggnadsprojektet. Bolaget har mot denna bakgrund framställt önskemål att Kommunen dels godkänner överlåtelsen av samtliga aktier i LC Ektorp fastigheter AB, dels godkänner BRF Taket 177 som ny avtalspart i såväl Exploateringsavtalet som den tillhörande överenskommelsen om säkerhet. Som villkor för godkännandena, har Kommunen framställt krav på säkerhet för samtliga förpliktelser som följer av Exploateringsavtalet och den tillhörande överenskommelsen om säkerhet.

### 2. Borgensförbindelsen

Borgensmannen går härmed i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) för BRF Taket 177:s rätta fullgörande av samtliga förpliktelser gentemot Kommunen som följer av Exploateringsavtalet och den tillhörande överenskommelsen om säkerhet, med ett belopp upp till femton miljoner kronor (15000000) kronor. Borgensförbindelsen gäller on-demand och betalning ska ske vid Kommunens anfördan.

### 3. Giltighetstid

Borgensförbindelsen gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av den intill dess att samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet och den tillhörande överenskommelsen om säkerhet är fullgjorda och godkända av Kommunen.

### 4. Förutsättningar för Borgensförbindelsen

Borgensförbindelsen förutsätter att Kommunen dels godkänner överlåtelsen av samtliga aktier i LC Ektorp fastigheter AB, dels godkänner BRF Taket 177 som ny avtalspart i stället för LC Ektorp fastigheter AB i Exploateringsavtalet och den tillhörande överenskommelsen om säkerhet.

### 5. Överlåtelse av Borgensförbindelsen

nl

Borgensförbindelsen får inte överlätas av Borgensmannen utan Kommunens skriftliga samtycke.

#### 6. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till Borgensförbindelsen ska upprättas skriftligen och undertecknas av Borgensmannen och Kommunen.

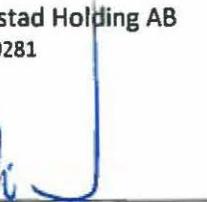
#### 7. Tillämplig lag och tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av Borgensförbindelsen ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

\*\*\*\*\*

Solna den 18/1 2016

BTH Bostad Holding AB  
556878-0281

  
*[Handwritten signature of BTH Bostad Holding AB]*  
Namnteckning

Namnteckning

Richard Lindström  
Namnförtydligande

Namnförtydligande

## Reningsbassäng för dagvatten i Kyrkviken

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att dagvattenrening för Planiaområdet ska ske via en reningsbassäng längs med Kyrkvikens norra strand som uppfyller funktionskraven för rening av området.

### Sammanfattning

I arbetet med programförslaget för Planiaområdet har behovet av att fördröja och rena dagvatten utretts. Behov av rening finns redan med befintlig markanvändning och ökar när ny exploatering tillkommer i området. Fem alternativa dagvattenlösningar som hanterar dagvattenrenning har jämförts. Den anläggning som förordas är en reningsbassäng längs med Kyrkvikens norra strand. Den ska uppfylla funktionskraven för rening av området och är det alternativ som är mest ekonomiskt fördelaktigt och anläggningstekniskt minst krävande. Reningsbassängen konkurrerar inte med planerad markanvändning enligt programförslaget.

Reningsbassängen behöver anläggas så snart som möjligt på grund av hög föroreningshalt i dagvatten från befintlig markanvändning. Ansökan om miljödom för vattenverksamhet bör lämnas in så snart beslut om reningsbassäng har tagits av kommunstyrelsen. Kostnaden för genomförandet av reningsbassängen finansieras primärt via samordningsprojektet Sickla-Plania. Kostnaden kommer att finansieras av kommande exploateringar inom avrinningsområdet via anläggningsavgifter för dagvatten och/eller exploateringsbidrag samt genom ett redan avtalat finansieringsbidrag från Atrium Ljungberg AB.

### Ärende

### Bakgrund

I samband med framtagande av detaljplaneprogram för Planiaområdet har dagvatten-situationen runt Kyrkviken avseende behov av rening och fördräjning utretts. Dagvatten inom Planiaområdet avrinner mot Kyrkviken i Järlasjön. Studier har visat att stora mängder miljögifter rinner ut årligen i sjön. Enligt Vattendirektivet så föreslås att sjön ska uppnå god kemisk och ekologisk status senast 2027. För att uppnå dessa miljökvalitetsnormer krävs rening av dagvattnet. Redan med nuvarande markanvändning inom Planiaområdet så är förureningsbelastningen för hög. Med en ökad exploatering i området så krävs därför



reningsåtgärder för förreningar både från befintlig markanvändning och från tillkommande exploatering.

Programförslag för Planiaområdet möjliggör ny bebyggelse om cirka 1 800 bostäder, cirka 18 000 kvm för handel och kontor samt kommunal service i form av skolor och förskolor. Programmet har tillstyrkts i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2014, men är ännu inte antaget i kommunstyrelsen i avvaktan på beslut om reningsanläggning för dagvatten i området samt beslut om ramavtal med fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB som äger stor del av marken inom Planiaområdet.

### **Utredning av alternativa dagvattenlösningar**

För att hantera dagvattenreningen för Planiaområdet har fem alternativa dagvattenlösningar framkommit i utredningar och jämförts.

- 1) Reningsbassäng längs Kyrkvikens norra strand
- 2) Dagvattendamm norr om Planiarondellen
- 3) Bergtunnel med dagvattenrenning till Svindersviken
- 4) Dagvattenmagasin under mark, väster om Kyrkviken samt norr om Planiarondellen
- 5) Dagvattenmagasin ovan mark, väster om Kyrkviken samt norr om Planiarondellen

Vid sammanställning av resultat från utredningarna, se tabell 1 nedan samt bilaga 2, så visar det sig att dagvattenrenning via bergtunnel är en kostsam åtgärd med höga driftkostnader. Framför allt har bergtunneln en osäker genomförbarhet, på grund av geotekniska förhållanden och eventuell konflikt med planerad tunnelbana, samt en begränsad upptagningsförmåga av dagvatten i områdets södra delar. Dagvattenmagasin under mark är ett mycket kostsamt alternativt och konkurrerar med det utrymme under mark som behöver nyttjas för garageplatser för den tillkommande bebyggelsen i området. Dagvattenmagasin ovanför mark är ytkravande. Det medför att denna lösning också konkurrerar med garageplatser under mark, försvarar utformningen av gårdar för tillkommande bebyggelse samt konkurrerar med plats för gång- och cykelväg vid Kyrkviken.

Dagvattenlösning	Anläggningskostnad	Driftkostnad
1. Reningsbassäng	Ca 5 000 000 kr	Ca 125 000 kr/år
2. Dagvattendamm	Ca 5-10 000 000 kr	Ca 125 000 kr/år
3. Bergtunnel	Ca 24 000 000 kr	Ca 250 000 kr/år
4. Magasin under mark	Ca 70 000 000 kr	Ca 100 000 kr/år
5. Magasin över mark	Ca 17 000 000 kr	Ca 200 000 kr/år

Tabell 1 – Anläggningskostnad och driftkostnad för dagvattenlösningar



Primärt har en reningsbassäng i Kyrkviken och en landbaserad dagvattendamm jämförts som möjlig dagvattenlösning i området. Anläggningskostnaden för dessa två alternativ skiljer sig inte lika mycket åt och båda ger i teorin lika god reningseffekt. En dagvattendamm är en mer beprövad reningsmetod men är mer anläggningstekniskt svår att genomföra på den aktuella platsen. Uppskattad kostnad är också mer osäker beroende på graden av föroreningar i marken, hög grundvattennivå samt komplicerad infrastruktur under mark (fjärrvärme, vatten- och avloppsledningar). En dagvattendamm tar mark i anspråk inom Atrium Ljungbergs fastighet, vilket innebär att nya byggrätter om cirka 150 bostäder går förlorade. Dessa bostäder utgör en del av de 13 500 bostäder som behöver byggas på västra Sicklaön för att uppnå villkoren i tunnelbaneavtalet.

### Förordad dagvattenlösning

Den anläggning som förordas för rening av dagvatten i Planiaområdet är en reningsbassäng i Kyrkviken som uppfyller funktionskraven för rening av området. Reningsbassängen är det alternativ som är mest ekonomiskt fördelaktigt och anläggningstekniskt minst krävande. Reningsbassängen konkurrerar inte med markanvändningen enligt planprogrammet och antalet planerade byggrätter inom programförslaget blir möjliga att bygga.

I framtagna dagvattenutredningar så har reningsbassängen utformats ihop med en brygganläggning längs med Kyrkviken för att skapa ett attraktivt inslag i stadsmiljön och för att skapa ett område för rekreation och friluftsliv för kommunens invånare. Den idén kan vidareutvecklas i fortsatt planering efter vidare politiska beslut utifrån möjligheterna att skapa en attraktiv och tillgänglig park norr om Kyrkvikens strand med en annan utformning och dragning av nuvarande Järlaleden.

### Genomförande

En stor fördel med den förordade reningsbassängen är att den kan genomföras utan att påverka befintlig markanvändning. Eftersom föroreningsbelastningen redan är för hög i Planiaområdet idag så är det angeläget att anlägga reningsbassängen så snart det är möjligt, dock senast innan ny exploatering utförs i området. Anläggandet av reningsbassängen kommer att ske inom ramen för samordningsprojektet för Sickla-Plania.

En miljödom för vattenverksamhet behövs för att utföra anläggningen. Ansökan bör lämnas in så snart beslut om reningsbassängen har tagits i kommunstyrelsen.

Reningsbassängen ska anläggas så att den uppfyller ställda funktionskraven för rening av området. När anläggningen är genomförd och besiktigad kommer den att övertas av huvudmannen för kommunens VA-verksamhet.

### Beslut i natur- och trafiknämnden

Detta beslut föregås av ett inriktningsbeslut av natur- och trafiknämnden den 26 januari 2016. Förslag till beslut för natur- och trafiknämnden är följande: ”I det fortsatta arbetet



med stadsutvecklingen inom programförslag för Planiaområdet förordar natur- och trafiknämnden att behovet av att rena dagvatten inom området innan utsläpp i Järlasjön tillgodoses med en reningsbassäng i norra delen av Kyrkviken.”

## **Ekonomiska konsekvenser**

Den reningsbassäng som förordas för dagvattenrenering i Planiaområdet är det mest ekonomiskt fördelaktiga alternativet. En uppskattad kostnad om cirka 5 000 000 kr är framtagen för en reningsbassäng med cirka 2000 kvm vattenyta inkluderat den tidigare föreslagna brygganläggningen.

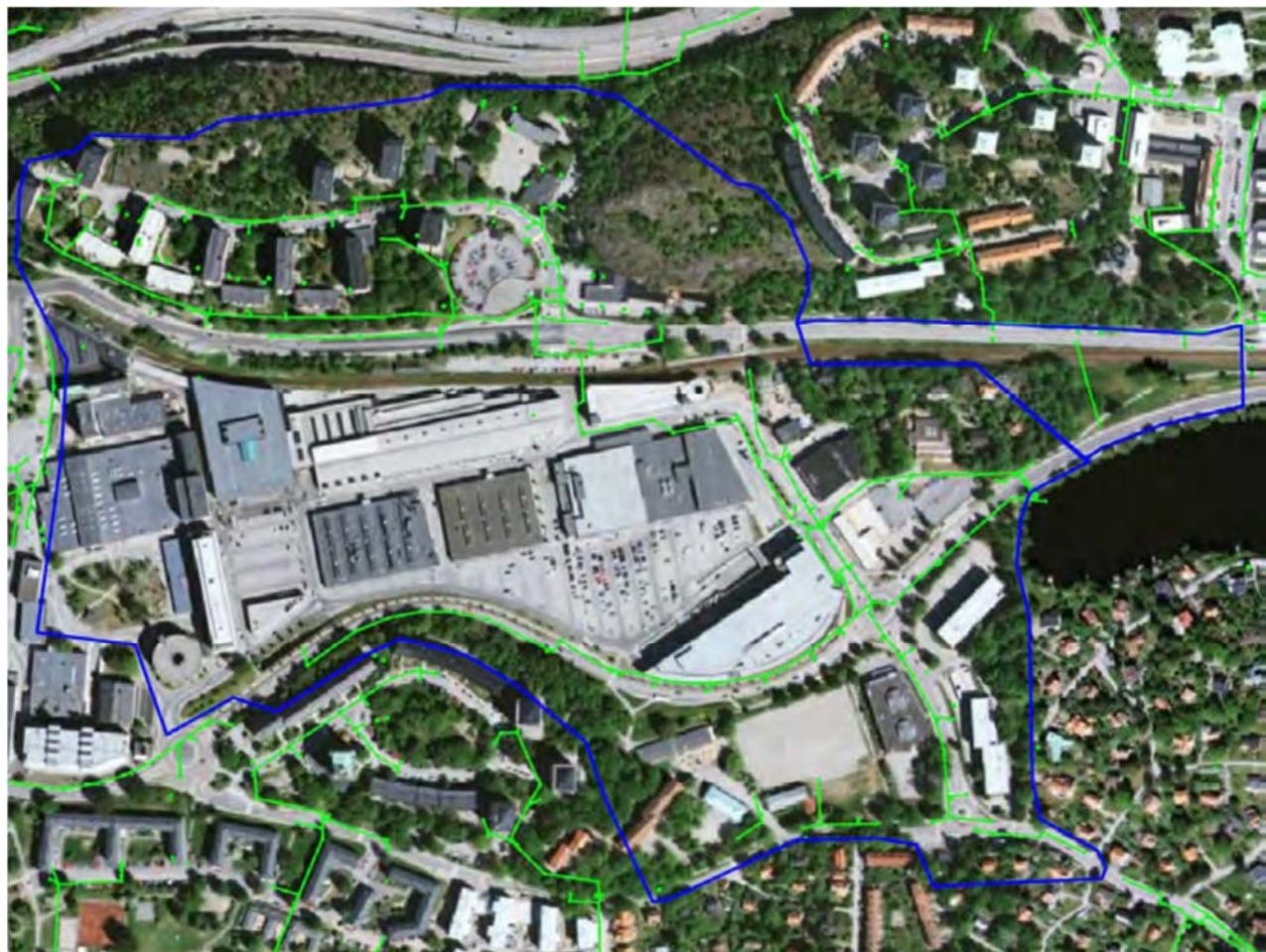
Kostnaden för genomförandet av reningsbassängen kommer att finansieras via samordningsprojektet Sickla-Plania. I exploateringsavtal med Atrium Ljungberg AB avseende gällande detaljplan för Sickla köpkvarter ska Atrium Ljungberg AB bidra med en kostnad om max 2 000 000 kr för en reningsbassäng när den är anlagd. Resterande kostnad kommer att bekostas av kommande exploateringar inom avrinningsområdet i första hand via anläggningsavgifter för dagvatten och/eller exploateringsbidrag. Framtida drift av anläggningen utförs av huvudmannen och bekostas via dagvattentaxan. Uppskattad driftkostnad för förordad reningsbassäng är cirka 125 000 kr/år plus kapitalkostnad.

## **Bilagor**

- 1: Avrinningsområde
- 2: Sammanställning av fem dagvattenlösningar

Christina Gerremo  
Biträdande chef  
Exploateringenheten

Agata Banach  
Dagvattenstrateg  
VA-enheten

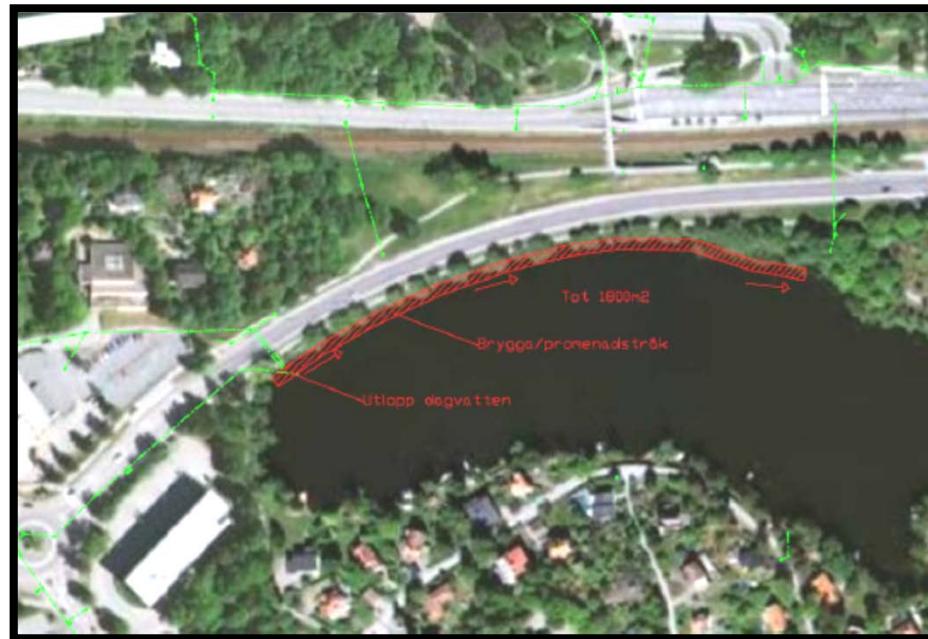
**AVRINNINGSOMRÅDE TILL KYRKVIKEN**

Avrinningsområdet (markerat med blått) och befintliga dagvattenledningar (markerade med grönt). Till höger kan recipienten Kyrkviken, en del av Järlasjön, ses.

# Strandpromenad/reningsbassäng

## (förslag I av 5)

Bilaga 2



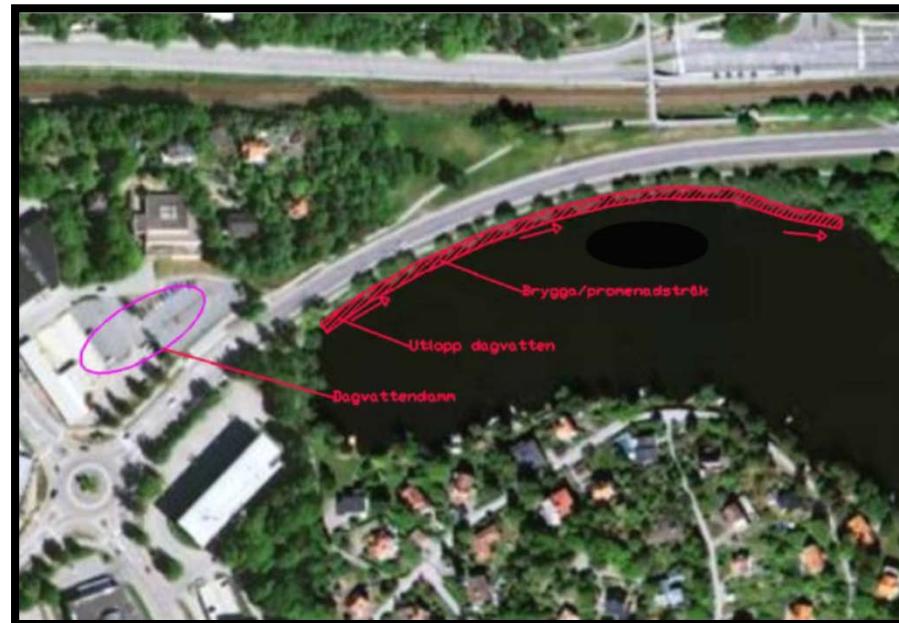
### Strandpromenad med reningsfunktion

- Positivt = Konkurrerar inte med markanvändning enligt planprogrammet, jämförsevis billigaste alternativet, attraktivt inslag i stadsmiljön.
- Negativt = Ett dammalternativ kan vara lättare att underhålla

### Kostnadsuppskattning

- Anläggningskostnad omkring 5 000 000 kr
- Driftkostnad cirka 125 000 kr/år

## Dagvattendamm (förslag 2 av 5)



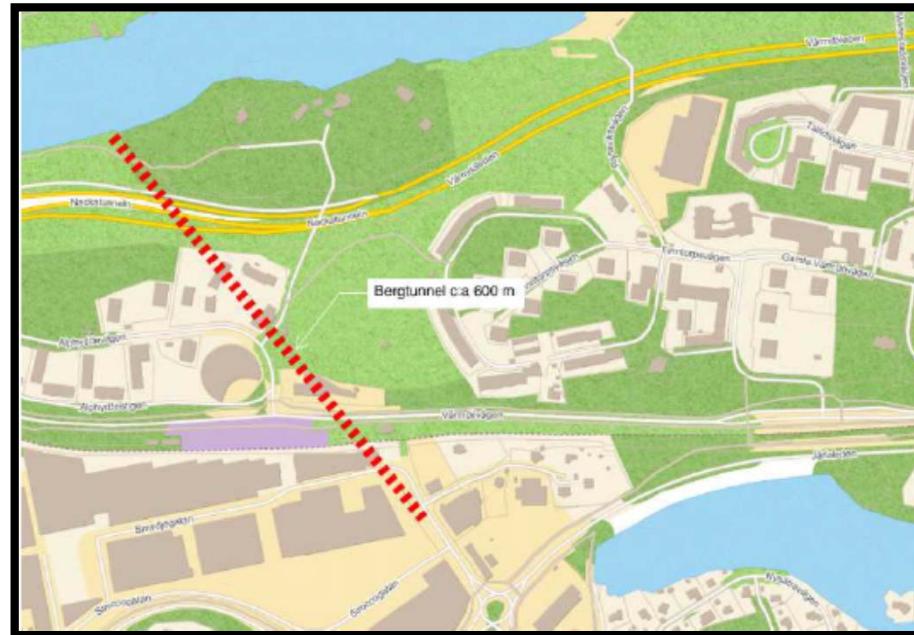
### Dagvattendamm

- Positivt = Förhållandevis billig lösning, kan bidra till den gestaltade miljön, en mer beprövad metod
- Negativt = Påverkar framtaget förslag till ny bebyggelse (ca 150 lgh), osäker anläggningskostnad med tekniska besvär och markmiljöföroringar

### Kostnadsuppskattning

- Anläggningskostnad 5 000 000 – 10 000 000 kr
- Driftkostnad cirka 125 000 kr/år

## Bergtunnel med dagvattenrenning (förslag 3 av 5)



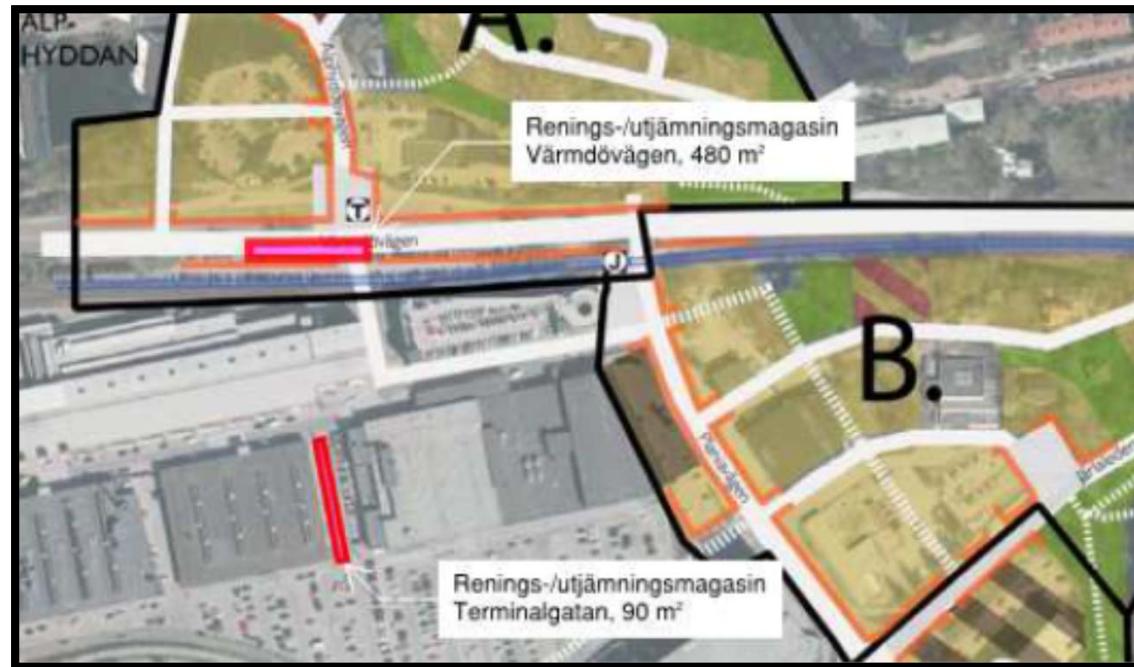
### Bergtunnel till Svindersviken med självfall till recipient Strömmen

- Positivt = Konkurrerar inte med markanvändning enligt planprogrammet, kan medföra större upptagningsområde och exempelvis ansluta från ledningsnätet i Sickla Köpkvarter
- Negativt = Osäker genomförbarhet, kostsam åtgärd med relativt höga driftskostnader samt begränsad upptagningsförmåga i områdets södra delar.

### Kostnadsuppskattning

- Anläggningskostnad omkring 24 000 000kr
- Driftkostnad cirka 250 000kr/år

## Gemensam utgångspunkt för förslag 4 och 5, dvs magasin under respektive över mark med bibehållna byggrätter



### Anpassning av utjämningsmagasin:

- Två utjämningsmagasin erhåller också en renande funktion
- Erforderliga 2000 m<sup>2</sup> reduceras med 570 m<sup>2</sup> till en yta på 1430 m<sup>2</sup>
- Kostnadsuppskattning omkring 5 000 000kr

## Magasin under mark med bibehållna byggrätter (förslag 4 av 5)

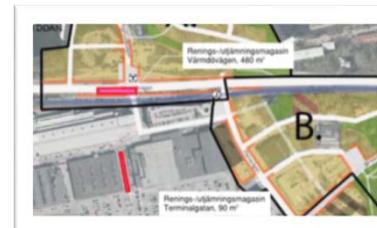


### Avsättningsmagasin/underjordisk reningsanläggning på föreslagen allmän plats alt kvartersmark i anslutning till föreslagna byggnader

- Positivt = Byggrätter bibehålls, kan ske på parkmark, jämförelsevis förenklad drift och underhållsarbeten
- Negativt = Mycket kostsam anläggning, kan konkurrera med utrymmet för garageplatser

### Kostnadsuppskattning

- Anläggningskostnad omkring 70 000 000kr
- Driftkostnad cirka 100 000kr/år



## Magasin över mark med bibehållna byggrätter (förslag 5 av 5)

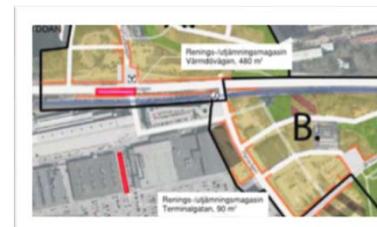


**Öppen dagvattenanläggning för dagvattenrening på föreslagen allmän plats och på kvartersmark i anslutning till föreslagna byggnader**

- Positivt = Byggrätter bibehålls, kostnadsmässigt fördelaktigt, kan bidra till gestaltade miljön
- Negativt = Ytkrävande, fordrar två dammar, inom kvartersmark konkurrerar damm med möjligheterna till att anlägga garage och fritt utforma gården, damm inom föreslaget parkstråk konkurrerar med föreslaget gång- och cykelstråk

### Kostnadsuppskattning

- Anläggningskostnad omkring 17 000 000kr
- Driftkostnad 200 000kr/år



Kommunstyrelsen

## **SOU 2015:88: Gestaltad Livsmiljö - en ny politik för arkitektur, form och design,**

*Yttrande till Regeringen*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande över SOU 2015:88, Gestaltad Livsmiljö – en ny politik för arkitektur, form och design.

### **Sammanfattning**

Nacka kommun har fått betänkande Gestaltad Livsmiljö, SOU 2015:88 på remiss.

Betänkandets syfte är att föreslå en ny politik för arkitektur, form och design med en tilltro till möjligheten att skapa en gestaltad livsmiljö.

Utredningen är mycket omfattande och innehåller 12 kapitel. Utredningen berör inte kommunerna mer än på en övergripande nivå men att få ett gemensamt helhetsperspektiv för avgörande frågeställningar kring vår livsmiljö är betydelsefullt. Utredningen kan fungera som kunskapskälla och inspiration för den kommunala nivån. Det finns en stärkt medvetenhet om att själva processen är kopplad till resultatets värde.

Förslag till yttrande bereds av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 27 januari 2016 och skickas ut till stadsutvecklingsutskottet därefter.

### **Ärendet**

Den gällande politiken för arkitektur, form och design antogs 1998 genom handlingsprogrammet Framtidsformer. 2014 beslutade regeringen att politiken för området skulle ses över.

Gestaltad Livsmiljö, SOU 2015:88 är en statlig utredning med uppdrag och direktiv från regeringen. Syftet är att föreslå en ny politik för arkitektur, form och design med en tilltro till möjligheten att skapa en gestaltad livsmiljö.



Utredningen är mycket omfattande och indelad i 12 kapitel. Utredningen berör inte kommunerna mer än på en övergripande nivå men att få ett gemensamt helhetsperspektiv för avgörande frågeställningar kring vår livsmiljö är betydelsefullt. Utredningen kan fungera som kunskapskälla och inspiration för den kommunala nivån. Det finns en stärkt medvetenhet om att själva processen är kopplad till resultatets värde.

Utredningens verktyg gäller långsiktiga mål, därmed är det svårt att sätta mätbara mål för att utvärdera framsteg. Verktyg och arbetsmetoder som anges är emellertid på många sätt redan tillämpade i Nacka. Ett gemensamt språkbruk för gestaltad livsmiljö är viktigt och borde kunna tillämpas. Arkitektur, form och design tillhandahåller verktyg och metoder som kan bidra till en hållbar samhällsutveckling och överbrygga de ökande ekonomiska, sociala och geografiska klyftorna i samhället. Utredningen kan vara en arena för möte mellan den kommunala nivån och de statliga myndigheterna (Nationellt stöd i form av verktyg och metodrådgivning till den kommunala arkitekturpolitiken kan vara en sådan åtgärd. Stora delar av utredningen handlar om skapandet av en ny myndighet för gestaltad livsmiljö med utgångspunkt från Arkdes och tillsättandet av en riksarkitekt med placering på Statens Fastighetsverk.

Betänkandet är på en övergripande statlig nivå. Om detta antas av regering och riksdag ska det påverka flera av de statliga verken såsom Trafikverket och Banverket.  
Några av betänkandets kapitel har mer relevans för kommunerna.

Kapitel sex lämnar förslag till nya nationella mål där det övergripande målet för arkitektur, form och design är att stärka sektorns inflytande och därmed bidra till formandet av en långsiktig hållbar och väl gestaltad livsmiljö. Kapitlet tar upp att helhetssyn med dialog och samverkan, förebildligt agerande från det offentliga, och stärkt kvalitet i den gestaltande livsmiljön är av vikt. Vidare nämns en bred och tvärsektoriell kunskapsutveckling inom utbildning för området gestaltad livsmiljö som verktyg.

Kapitel sju berör den offentliga sektorns, kommunernas och landstingens uppgifter och ger förslag på samverkan för att stärka perspektivet gestaltad livsmiljö. Man vill bland annat ge statligt stöd till så kallat *wild card*-systemet för att stimulera till innovationsprocesser. Kapitel 11 beskriver gällande lagstiftning och de förändringar som gavs av Framtidsformer från 1998. Utredaren anser inte att några lagändringar behövs men att anslagen till innovativt bör utvidgas och att reglerna för byggande i experimentsyfte bör ses över.

Det är en djärv vision som fördjupas kring att i gestaltad livsmiljö med en tilltro till arkitektur, form och design som ett verktyg bidra till en hållbar samhällsutveckling.



## Förslag till yttrande från Nacka kommun

Enheten för strategisk stadsutveckling har tagit fram ett förslag till yttrande från Nacka kommun, som bereds av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 27 januari 2016 och sedan ska beslutas av kommunstyrelsen vid dess sammanträde den 22 februari 2015. Förslaget till yttrande skickas ut till stadsutvecklingsutskottet efter behandlingen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

## Ekonomiska konsekvenser

För kommunen blir det inga ekonomiska konsekvenser.

Betänkandet har förhoppningen att föreslagna åtgärder ska vara kostnadsneutrala över tid. De långsiktiga resultaten är dock svåra att ge mätbara mål.

## Konsekvenser för barn

I en gestaltad livsmiljö med nationella mål för en ny politik för arkitektur, form och design föreslås att barn och ungdomar bör vara delaktiga i utformningen av sin livsmiljö. Barn och ungdomar ska ges möjlighet till att ta del av de verktyg som arkitektur, form och design ger för en hållbar samhällsutveckling.

Skapandet av en ny myndighet genom att omforma Arkdes verkar därmed inte vara en konstruktiv lösning. En myndighet är långt från barn och ungdomars vardag.

## Bilaga

Betänkande Gestaltad Livsmiljö, SOU 2015:88

Andreas Totschnig  
Chef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Eva Maria Persson  
Stadsarkitekt  
Enheten för strategisk stadsutveckling

# Sammanfattning

## Utredningens uppdrag

Den gällande politiken för arkitektur, form och design antogs 1998 genom handlingsprogrammet Framtidsformer. Mycket har hänt sedan dess, både inom arkitektur-, form- och designområdet, och i samhället i stort. År 2014 beslutade regeringen att politiken för området ska ses över. Utredningen Gestaltad livsmiljö – en ny politik för arkitektur, form och design (Ku 2014:02) tillsattes med uppdraget att göra en översyn av den nuvarande politiken för arkitektur, form och design och föreslå en ny politik för området.

Syftet med uppdraget är att stärka arkitekturens, formens och designens värde och betydelse för individen, livsmiljön och den hållbara samhällsutvecklingen.

Enligt direktivet (dir. 2014:69) ska utredningen föreslå hur en ny politik för arkitektur, form och design kan utformas utifrån en bedömning av områdets framtida utmaningar och hur arkitektur, form och design kan få ett ökat genomslag inom berörda samhällsområden. Uppdraget omfattar att analysera begrepps-användning och språkbruk för att kommunikationen av arkitektur, form och design ska främjas och utvecklas. Utifrån jämförelser med andra länder ska utredningen beskriva vilka lärdomar som kan dras för utformningen av en ny svensk politik för området. De nationella målen för arkitektur-, form- och designpolitiken ska analyseras och utredningen ska vid behov föreslå nya mål. Utredningen ska analysera och föreslå insatser för höjd kompetens inom offentlig upphandling och för att öka möjligheterna för kunskapsutveckling och utbildning på olika nivåer. Enligt tilläggsdirektiven (dir. 2015:24) ska utredningen också analysera och lämna förslag på hur arkitektur-, form- och designområdet i högre

grad kan präglas av dialog och delaktighet samt bidra till en hållbar samhällsutveckling. Konsekvenser av förslagen ska beskrivas.

### **Analys av den gällande politiken (kapitel 2)**

Handlingsprogrammet Framtidsformer antogs 1998 och utgör den i dag gällande politiken för arkitektur, form och design. En genomgång av insatserna som gjordes till följd av Framtidsformer visar att ett stort antal aktiviteter initierades och genomfördes. Den politiska viljan att samlar området och göra breda insatser gav ett positivt resultat. Insatserna blev en kraftsamling för utvecklingen av arkitektur, form och design. Aktiviteten var hög under åren som följde men utredningen konstaterar att dagens kunskap om och tillämpning av handlingsprogrammet är begränsad.

Utredningen menar att övergripande förändringar i samhället har medfört att området arkitektur, form och design har utvidgats sedan tiden då Framtidsformer formulerades. Perspektivet har förskjutits från Framtidsformers utpräglade miljö-, produkt- och objektperspektiv, som fortfarande är relevant, till en större medvetenhet om själva processen kopplat till resultaten värde. Förståelsen för globaliseringens fysiska, kulturella, miljömässiga och sociala konsekvenser har fördjupats. Förutsättningarna för och möjligheterna till produktion, konsumtion och kommunikation har dramatiskt förändrats, främst genom omfattande teknikutveckling. Ett ökat resande och en tilltagande migration har bidragit till en medvetenhet om kulturell diversifiering. Miljöforskning och även klimatets faktiska förändringar har gjort oss mer medvetna om naturens villkor och begränsningar och om att utvecklingen måste ske på ett hållbart sätt.

Sammantaget utgör detta en grund till behovet av nya mål utifrån samhällets utmaningar och av kontinuerliga uppföljningar av en aktiv politik för arkitektur, form och design.

### **Resonemang kring språket och begreppen (kapitel 3)**

En kommunikation och diskussion om hur begreppen arkitektur, form och design används syftar till att öka förståelsen mellan områdets utövare, oberoende av i vilka roller de möts i samhälls-

byggandet. Utredningen pekar på att en kontinuerlig diskussion om området och om perspektivet gestaltad livsmiljö, kopplad till samhällets utmaningar, är nödvändig för en gemensam förståelse för vad arkitektur, form och design gör. Det är utgångspunkten för en djupare insikt om vilka värden som ska vägleda utvecklingen av livsmiljön. Alltför skilda tolkningar av områdets innehörd kan vara till nackdel både för arbetet med arkitektur, form och design och även för en politik som ska stärka frågornas ställning. En gemensam uppfattning skapar också en möjlighet att samlar olika utövare och intressenter.

### **Perspektivet gestaltad livsmiljö och områdets utmaningar (kapitel 4)**

Utgångspunkten för betänkandet är ett helhetsperspektiv utifrån den enskilda människans behov och möjligheter, i dag och i framtiden. Det helhetsperspektivet har vi valt att kalla *gestaltad livsmiljö* och det är kärnan i den nya politik som vi föreslår. Perspektivet utgår från att arkitektur, form och design är ett sammanhållet område som i samverkan med andra samhälls- och politikområden samt näringslivet, formar människans livsmiljö.

Arkitektur, form och design tillhandahåller verktyg och metoder som, genom en medveten och inkluderande hantering, kan bidra till en hållbar samhällsutveckling och till att överbrygga de ökande ekonomiska, sociala och geografiska klyftorna i samhället. Utifrån den övergripande rubriken *Hållbar utveckling* med de tre dimensionerna miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet, identifierar utredningen ett antal samhällsutmaningar. *Klimat och resurser* är ett resonemang kring ohållbar resursförbrukning och hur klimatförändringar utmanar människors livsmönster. I avsnittet *Teknisk utveckling*, beskriver vi en omvälvande teknikutveckling med digitalisering och ett ökande informationsflöde. *Urbanisering, staden och landsbygdens utveckling* tar upp den pågående globaliseringens effekter, segregation, skillnader i hälsa, tillgänglighet, demografi och landsbygdens och de små orternas utveckling i förhållande till urbanisering och förtätning. I avsnittet *Boende* pekas på boendets betydelse för individen och samhället och att det omfattande bostadsbyggandet ger stora möjligheter att

skapa samhällen som överbrygger sociala, ekonomiska och geografiska klyftor.

Perspektivet gestaltad livsmiljö och de arkitektur-, form- och designpolitiska målen ska alltid stå i relation till utmaningarna. Politiken ska med jämna mellanrum utvärderas och nya insatser initieras. En aktiv, debatterande och engagerad arkitektur-, form- och designpolitik kommer då att ha fortsatt relevans för att hantera framtida utmaningar.

### **Arkitektur-, form- och designpolitiken i andra länder (kapitel 5)**

Utredningen ska redovisa hur politiken på området har utvecklats i några utvalda länder och hur den rådande situationen för området ser ut i dag. Utredningen har sett på Danmarks, Norges, Nederländernas, Storbritanniens och EU-kommissionens arbete med arkitektur- och designpolitik och hur samverkan ser ut mellan aktörer inom arkitektur, form och design. Utifrån utredningens direktiv och perspektiv pekar utredningen också på hur det politiska arbetet med hållbar samhällsutveckling ser ut internationellt i en övergripande kartläggning över några storstäders och länders politiska mål och strategier.

Utredningen konstaterar att det nationella stödet i form av verktyg och metodrådgivning till den kommunala arkitekturpolitiken är väl utvecklat i till exempel Danmark. Storbritannien och Danmark ligger långt fram när det gäller design för tjänster i den offentliga sektorn för ökat förtroende hos medborgarna. Såväl det offentliga som företag ser fördelar i att använda designkompetens för sin utveckling, inom både produkt- och tjänstesektorn. Vidare visar jämförelsen att de beskrivna länderna har kommit långt när det gäller förnyelse av politiken, men att de inte på samma sätt har ett samlat perspektiv på arkitektur, form och design. Sverige är i och med arbetet med en ny politik med perspektivet gestaltad livsmiljö ett föregångsländ.

## Förslag till nya nationella mål (kapitel 6)

Målen för arkitektur-, form- och designpolitiken som formulerades i Framtidsformer har främjat utvecklingen inom området sedan slutet av 1990-talet. Utredningen anser att de nya målen bör präglas av ett bredare angreppssätt utifrån perspektivet gestaltad livsmiljö, där områdets redskap ges en aktiv roll i lösandet av samhällets utmaningar. Utredningen föreslår därför nya mål för området. Målen ska utformas för att i högre grad samspela med de gällande miljömålen, kulturpolitiska målen och övriga relevanta mål.

Det övergripande målet med den nationella politiken för arkitektur, form och design är att områdets inflytande ska stärkas och därmed bidra till formandet av en långsiktigt hållbar och väl gestaltad livsmiljö. Den statliga politiken för arkitektur, form och design ska aktivt främja:

- en helhetssyn präglad av kvalitet, samverkan och dialog i formandet av en attraktiv gestaltad livsmiljö,
- ett inkluderande och demokratiskt samhälle med tillgång till goda livsmiljöer, såväl enskilda som gemensamma,
- ett förebildligt agerande från det offentliga, i alla dess roller, för en stärkt kvalitet i den gestaltade livsmiljön och
- en bred och tvärsektoriell kunskapsutveckling inom utbildning samt för utövare och aktörer inom området gestaltad livsmiljö.

## Förslag till en ny myndighet (kapitel 7)

För att uppfylla målen och åstadkomma ett starkt och långsiktigt genomslag anser utredningen att det krävs en myndighet som kan utveckla och driva politiken för arkitektur, form och design, som kontinuerligt kan följa kunskapsutvecklingen, perspektivera, samarbeta, stimulera, debattera, följa upp statens förebildlighet och vid behov föreslå nya mål. Utredningen föreslår att Statens centrum för arkitektur och design (Arkdes) ombildas till Myndigheten för Gestaltad livsmiljö. Namnet ska ses som ett arbetsnamn och kan slutligt bestämmas senare.

Förslaget innebär bland annat att:

- samlingarna ska överföras till ett statligt finansierat museum med bra förutsättningar för att klara såväl vård som visning av samlingarna.
- utställningsverksamheten i dess nuvarande form inte ska ingå i den nya myndigheten. Myndigheten för Gestaltad livsmiljö ska dock ha möjlighet att göra utställningar och även producera och delta i produktioner av utställningar på andra platser.
- myndigheten ska ha nära samverkan med befintliga regionala aktörer och även kunna stötta bildandet av nya.
- myndigheten ska vara en nationell mötesplats med goda möjligheter att perspektivera och påvisa nyttan av arkitektur, form och design, samt att stimulera andra aktörer att ta vid och driva perspektivet gestaltad livsmiljö i sina respektive verksamheter.
- en designfunktion inrättas på Myndigheten för Gestaltad livsmiljö som ska ge stöd i och öka användningen av designmetodik i offentliga verksamheter.
- det pedagogiska uppdraget, bibliotek och forskning ska omfattas av och utvecklas i den nya myndighetens verksamhet.
- myndigheten ska följa upp statens arbete och förebildlighet genom samverkan med andra myndigheter och på olika sätt vara ansvarig för att perspektivet gestaltad livsmiljö hanteras och används i det offentliga.
- myndigheten ska administrera ett nytt anslag för utvecklingsinsatser av området.

### **Det offentliga och förslag till insatser i en ny politik (kapitel 8)**

Statens, landstingens och kommunernas åtaganden ska stötta politiken för arkitektur, form och design, både nationellt, regionalt som lokalt. Utredningen beskriver översiktigt den offentliga sektorn, kommunernas och landstingens uppgifter och ger förslag på hur det offentliga ska samverka för att stärka perspektivet gestaltad livsmiljö.

Utredningens förslag och bedömningar i kapitlet omfattar bland annat att:

- en riksarkitekt tillsätts inom Statens fastighetsverk. Fastighetsverket föreslås få ett särskilt ansvar för att utveckla samverkan kring arkitektonisk kvalitet i statligt byggande och fastighetsförvaltning.
- en utvecklingsfond för att främja området arkitektur, form och design i hela landet och ge stöd till exportfrämjande insatser ska utredas.
- Myndigheten för Gestaltad livsmiljö och Statens fastighetsverk ska få i uppdrag att ge vägledning och stöd till utveckling av arkitektur-, form- och designprogram i statliga myndigheter.
- internationellt utbyte och svensk export av arkitektur, form och design ska stärkas. De exportfrämjande aktörerna bör stöttas i sina insatser för att lyfta de kulturella värdena och stärka exporten inom områdena.
- ett statligt stöd ges till ett så kallat *wild card*-system för att öka mångfalden och stimulera arkitekt- och designbranschen genom att ge utövare i etableringsfasen en större chans att delta i upphandlingar, tävlingar och innovationsprocesser.

### **Höjd kompetens inom offentlig upphandling (kapitel 9)**

En mycket stor del av den offentliga upphandlingen är på ett eller annat sätt kopplat till produkter, tjänster eller processer som innehåller arkitektur, form och design. De upphandlande myndigheterna har ett stort ansvar att omsätta våra gemensamma medel på bästa sätt. Effektiva verktyg och hög kompetens behövs för att säkerställa att rätt upphandlingsform tillämpas, reglerna tolkas på ett relevant sätt, att uppföljning görs och att kunskap om området möjliggör en större inriktning mot kvalitet i offentliga upphandlingar.

Förslagen och bedömningarna omfattar bland annat att:

- fortsatt och utökat stöd bör ges till vissa forskningsaktörer för att öka kompetensen inom upphandling av varor och tjänster inom området arkitektur, form och design, och inom innovativt samhällsbyggande utifrån perspektivet gestaltad livsmiljö.

- Upphandlingsmyndigheten i samverkan med Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) bör ta fram en kvalitetspolicy för kommunerna, för upphandling av arkitektur, form och design.
- Upphandlingsmyndigheten bör utveckla och erbjuda metodstöd och handledning för nya upphandlingsformer, som underlättar inriktningen mot kvalitet i den offentliga upphandlingen av gestaltningstjänster.
- upphandlande myndigheter och leverantörer ska ha tillgång till ett forum för att möjliggöra möten och dialog.

### **Insatser för kunskap, kompetens och samverkan (kapitel 10)**

Invånarnas engagemang och delaktighet är en viktig förutsättning för att kunskapsnivån inom området och andra berörda områden ska utvecklas och stärkas. Medborgardialog är ett sätt att kommunicera med invånarna och väsentlig för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Barn och unga ska tidigt få kunskap om arkitektur, form och design. Studenter på arkitektur-, form- och designutbildningar vid högskolor och universitetsutbildningar bör få en utvidgad kunskap i andra ämnen under utbildningstiden. Arkitekt- och designerrollen utvecklas genom gränsöverskridande samarbeten och beslutsfattare och beställare av arkitektur, form och design inom offentlig verksamhet, näringsliv och organisationer ska ha kunskap för att använda områdets möjligheter.

Utdriften pekar på problemet med snedrekrytering till utbildningarna. Breddad rekrytering ökar utbildningens kvalitet och utvecklar både studenterna och utbildningarna.

Förslagen och bedömningarna i kapitlet är bland annat att:

- kvaliteten i arkitektur-, form- och designutbildningarna bör utvärderas ur perspektivet breddad rekrytering för att främja ökad mångfald.
- det görs en forskningsutlysning i hållbart samhällsbyggande utifrån perspektivet gestaltad livsmiljö.
- ett fortsatt stöd till forskningsnätverken kan möjliggöras genom den kommande forskningspropositionen.

- konsekvenserna av införandet av form- och designutbildningarnas studieavgifter för studenter som är medborgare i stater utanför det europeiska ekonomiska samarbetsområdet ska utredas.

## **Behov av förändringar av gällande lagstiftning (kapitel 11)**

I kapitlet beskrivs gällande bestämmelser i plan- och bygglagen, väglagen, banlagen och miljöbalken. I samband med att handlingsprogrammet Framtidsformer beslutades gjordes ändringar i plan- och bygglagen (1987:10), väglagen (1971:948) och lagen (1995:1649) om byggande av järnväg (banlagen) genom införande av de så kallade skönhetssparagraferna. Paragraferna medförde att beställare i offentlig sektor tidigt kan ställa lämpliga krav på den estetiska utformningen.

Utdrdeningen föreslår att:

- inga förändringar görs av de aktuella paragraferna i väglagen, banlagen och plan- och bygglagen.
- regeringen bör utvidga anslaget till innovativt byggande som ska gälla fler kategorier inom bostadsbyggande. Reglerna för byggande i experimentsyfte bör också ses över.
- Myndighet för Gestaltad livsmiljö bör få i uppdrag att samlat följa upp de ändringar i aktuell lagstiftningen som trädde i kraft 1999 och sedan förändrats vid översyn av respektive sektorslagstiftning.

## **Konsekvenser av förslagen (kapitel 12)**

För ett inrättande av Myndigheten för Gestaltad livsmiljö är den ekonomiska konsekvensen långsiktigt kostnadsneutral. Själva ombildandet kan dock innebära kostnader för arbete i Regeringskansliet och berörda myndigheter. Förslaget att samlingarna ska överföras till ett statligt finansierat museum innebär att en ekonomisk reglering ska göras samtidigt som lokalbehoven måste se över för berörda verksamheter.

Utredningens övriga förslag får inga eller endast mindre ekonomiska konsekvenser i form av ökade kostnader. Den nya tjänsten riksarkitekt som föreslås för Statens fastighetsverk är en ofinansierad reform som påverkar det överskott som Fastighetsverket betalar tillbaka till staten.

Utredning av en fond för stöd för utvecklingsinsatser och exportfrämjande föreslås. Förslaget kan generera kostnader om en särskild utredare tillkallas.

Statliga myndigheter föreslås ta fram program för arkitektur, form och design, vilket kan innebära en ny kostnad för de myndigheter som inte arbetat med sådana program tidigare. Implementerade program kan innebära kostnadsbesparningar.

Förslagen innebär generellt sett ingen direkt påverkan på den kommunala självstyrelsen genom lagstiftning.

Utgångspunkten för utredningen är ett inkluderande och demokratiskt samhälle med lika tillgång till goda livsmiljöer. Detta ligger till grund för långsiktiga konsekvenser i form av lika fördelning av välfärd, tillgänglighet till vård, skola, service, offentliga miljöer och digitala tjänster för alla invånare.

En konsekvens av ett starkt område innehåller att sysselsättningen ökar genom ökade förutsättningar för områdets utövare, en starkt export och att företagen utvecklas. Utredningens förslag ska i förlängningen bidra till en ökad hälsa, jämställdhet, rätvis fördelning och demokrati vid bemärkelse och ska ha positiva konsekvenser för möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen.

Kommunstyrelsen

## **Upplåtelse av tomträtt inom detaljplan 480 för Ältadalens verksamhetsområde**

Fastigheten Älta 10:52

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige ingår föreslaget tomträttsavtal som innebär att fastigheten Älta 10:52 upplåts med tomträtt till Andelen PO AB med en årlig avgäld på 253 000 kr under den första tioårsperioden. Tillträdesdag är den 1 april 2016.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Älta 10:52 ingår i Ältadalens verksamhetsområde, inom detaljplan 480. Tomträttshavaren ska bedriva bygg- och måleriverksamhet. Tillträdesdagen är den 1 april 2016. Årlig avgäld uppgår till 253 000 kr per år under den första tioårsperioden.

Förevarande ärende om tomträtt var uppe i kommunstyrelsen den 26 oktober 2015, § 263, men på grund av en felaktig beslutformulering fattade kommunfullmäktige därefter aldrig beslut om tomträttsupplåtelsen.

### **Ärendet**

Ältadalens verksamhetsområde är cirka 10 hektar stort med ett strategiskt läge intill Tyresövägen. För området gäller detaljplan 480 som vann laga kraft den 12 januari 2010. Cirka sju hektar av verksamhetsområdet medger bebyggelse för småindustri, kontor och handel. Tillfart till området ska ske via Tyresövägens nya trafikplats Skrubba-Lindalen.

Ältadalens verksamhetsområde består av totalt 23 tomter. Tio av dessa tomter är sålda, åtta tomter är upplåtna med tomträtt och två tomter är upplåtna med arrende. Resterande tre tomter är bokade och i process att försäljs alternativt upplåtas med tomträtt, varav denna



upplåtelse är en av de tre återstående fastigheterna. I samband med utbygganden av de allmänna anläggningarna har kommunen iordningställt kvartersmarken till en grovplanerad yta innan försäljning alternativt upplåtelsen sker. Kommunen kommer även att betala fastighetsbildningskostnaderna för att bilda fastigheterna.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp betalas av köparen enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa. Tomträtsavgälden, inklusive gatukostnader, är satt utifrån ett markvärde om 1 600 kr per kvm tomtarea.

Tomrättshavaren ska bedriva bygg- och måleriverksamhet och den årlig avgäld uppgår till 253 000 kr per år under den första tioårsperioden.

Angivet tillträdesdatum i bifogat tomträtsavtal är inte korrekt. Tillträdesdatum enligt överenskommelse är 1 april 2016. Framflyttning av tillträdesdatum beror på sent inkomna handlingar.

Förevarande ärende om tomrätt var uppe i kommunstyrelsen den 26 oktober 2015, § 263, men på grund av en felaktig beslutformulering fattade kommunfullmäktige därefter aldrig beslut om tomrätsupplåtelsen.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Tomrätsupplåtelsen innebär att kommunen behåller rådigheten över marken på lång sikt och erhåller årligen en intäkt från tomrättshavaren. Intäkten motsvarar en avgäldssprocentsränta på marknadsvärdet för industritomtmarken. Tomträtsavgälden omregleras vart tionde år och ny tomrätsavgäld följer marknadsvärdet på marken vid omregleringstidpunkten.

## **Konsekvenser för barn**

Tomrätsupplåtelsen bedöms inte innehära några särskilda konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

Bilaga 1. Tomrätsavtal

Bilaga 2. Detaljplanekarta

Anna Ahrling  
Gruppchef mark  
Enheten för fastighetsutveckling

Claes Hielte  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, Andelen PO AB, 556893-3542, Stallarholmsvägen 27, 124 59 Bandhagen, nedan kallad tomträttshavaren har följande träffats:

## **TOMTRÄTTSAVTAL**

### **§ 1 FASTIGHET**

Kommunen upplåter från och med den 30 oktober 2015 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Älta 10:52 i Nacka kommun om ca 3 671 kvm i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som besiktigt fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

I upplåtelsen ingår grovplanering av fastigheten upp till ca 30 cm under färdig mark. Vid omreglering av tomträttsavgälden ska fastigheten värderas utifrån detta skick.

### **§ 2 AVGÄLD**

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, **TVÅHUNDRAFEMTIOTRETUSENTVÅHUNDRANITTIONIO** (253 000) kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

### **§ 3 ÄNDAMÅL**

Fastigheten får enbart nyttjas för småindustri och kontor i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

### **§ 4 BYGGNADSSKYLDIGHETER**

Det åligger tomträttshavaren att vid vite om 780 000 kronor senast tre år efter upplåtelsetidpunkten enligt § 1 färdigställt bebyggelse om minst 1100 kvm BTA inom fastigheten enligt detaljplan och lämnat bygglov. Tomt och bebyggelse skall utformas enligt bilaga 2.

Tidsförlängning kan medges av kommunen om särskilda skäl därtill föreligger.

Som säkerhet för detta vitesbelopp skall kommunen erhålla ett pantbrev med bästa rätt i tomträdden på 780 000 kronor. Kommunen skall, efter anfordran från tomträttshavaren, återlämna pantbrevet till tomträttshavaren. Detta kan ske tidigast inom en månad efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts.



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

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen, i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick

**§ 6****UPPLÅTELSER**

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

**§ 7****ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 oktober 2015.

**§ 8****UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från den 1 oktober 2015. De därför följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år.

**§ 9****LÖSEN AV BYGGINAD M.M.**

Om tomrätten på grund av uppsägning enligt § 8 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomrätten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnadernas och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillsfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärldet. Det totala marknadsvärldet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

**§ 10****KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.**

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomrätten under upplåtelsetiden.

## § 11 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Tomrättshavaren är skyldig att, på egen bekostnad, delta vid inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar för till exempel kvartersgator med belysning och va-serviser, som krävs för detaljplaneområdets utbyggnad.

## § 12 ANSLUTNINGSAVGIFTER

Kommunen svarar för gatukostnader vid upplåtelsetillfället. Tomrättshavaren svarar för anläggningsavgift för anvisad förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa samt för kostnader för anslutning av el, fjärrvärme, tele m.m.

## § 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomrättshavaren ansvarar för att nyttjandet av Fastigheten ej är miljöstörande. Tomrättshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på Tomrättshavarens bekostnad.

## § 14 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomrättshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomrätten och ta ut ett pantbrev på 780 000 kr enligt § 4. Samtliga kostnader för inskrivningen och uttagande av pantbrev erlägges av tomrättshavaren.

Vid överlåtelse av tomrätten åligger det tomrättshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

## § 15 LEDNINGAR M. M.

Tomrättshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdra och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomrättshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomrättshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomrättshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

## § 16 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Tomrättshavaren skall vid projektering och uppförande av byggnader och anläggningar inom fastigheten följa riktlinjer för etablering enligt bifogad bilaga 3.

**§ 17 KONTROLL**

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

**§ 18 ÖVRIGT**

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomrätt.

.....

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

Nacka den

Nacka den

För NACKA KOMMUN

För Andelen PO AB



Per Oscarsson

Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

Anna Ahrling

Markchef

Kommunens namnteckningar bevitnas:

.....

Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevitnas:



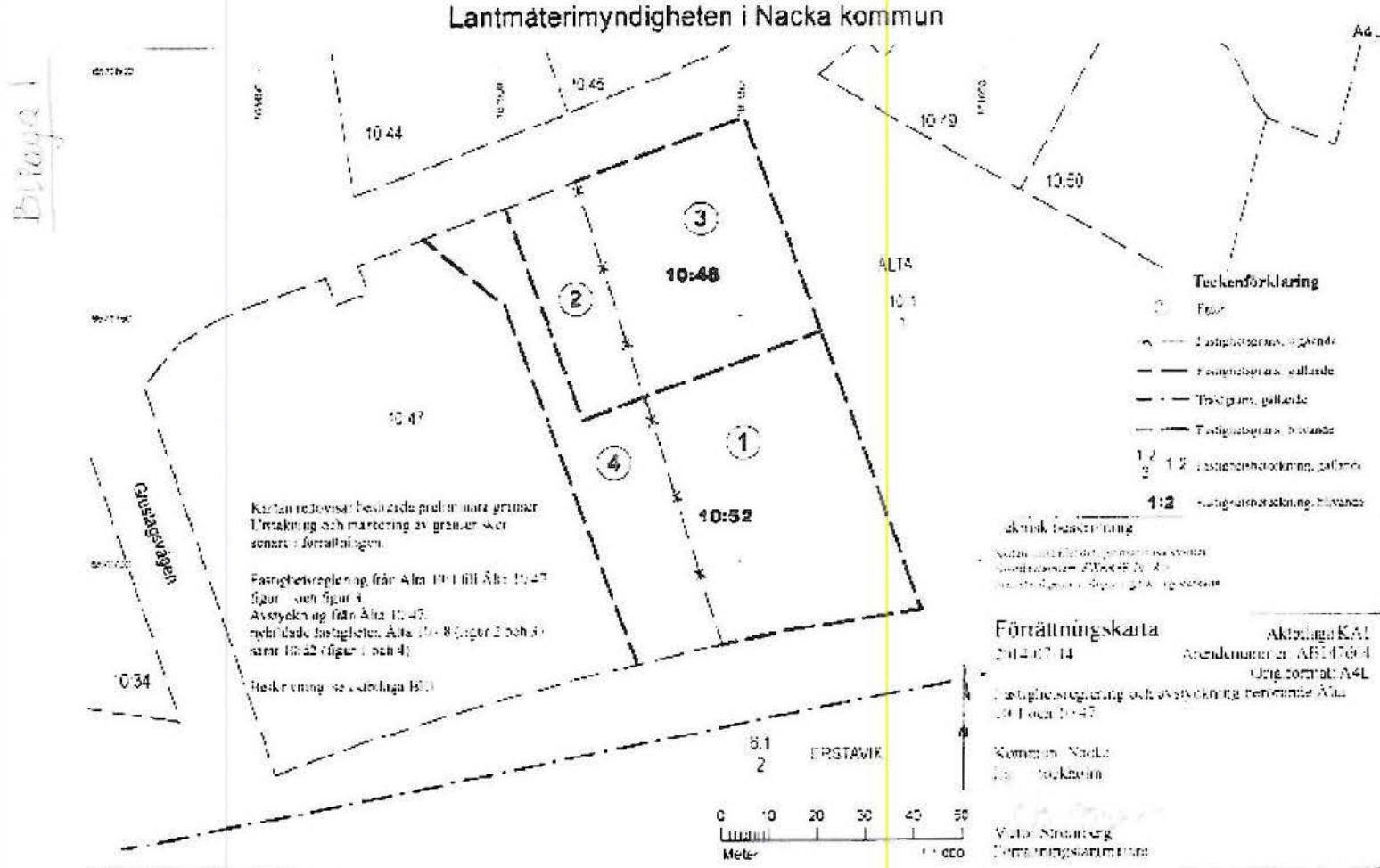
Robert Nilsson

.....

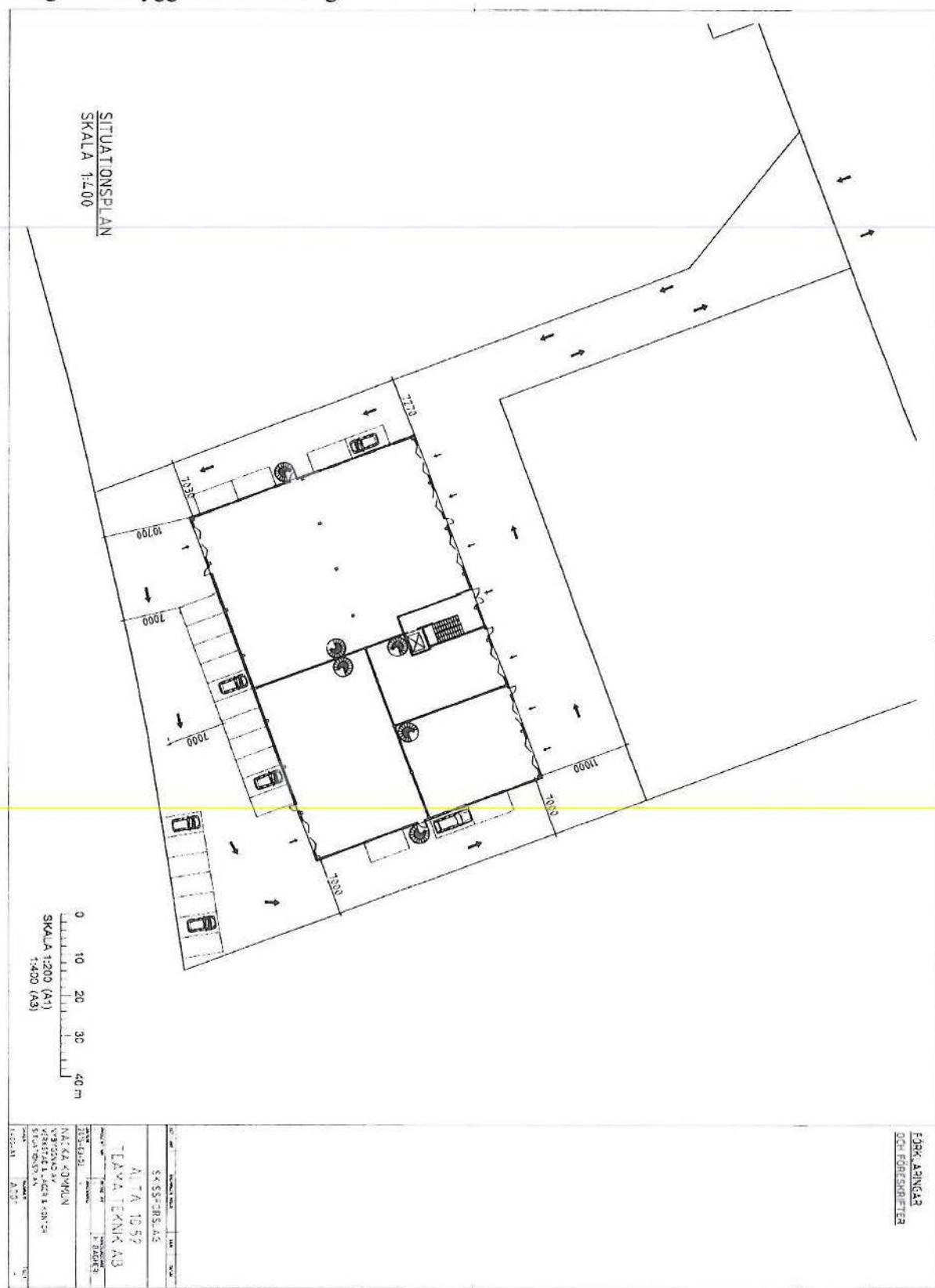
**BILAGOR**

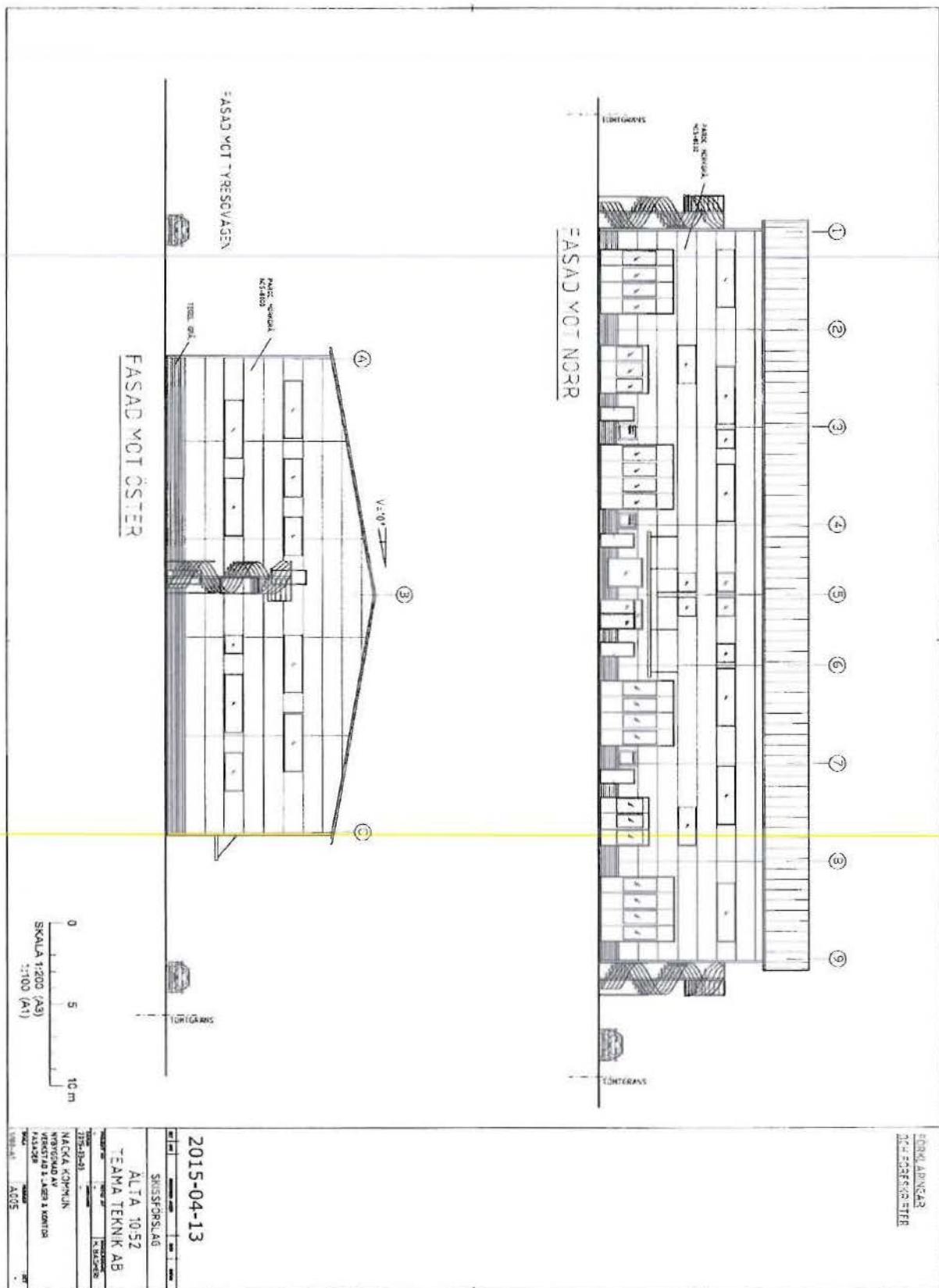
1. Karta
  2. Tomt- och bebyggelseutformning
  3. Riktlinjer för etablering
-

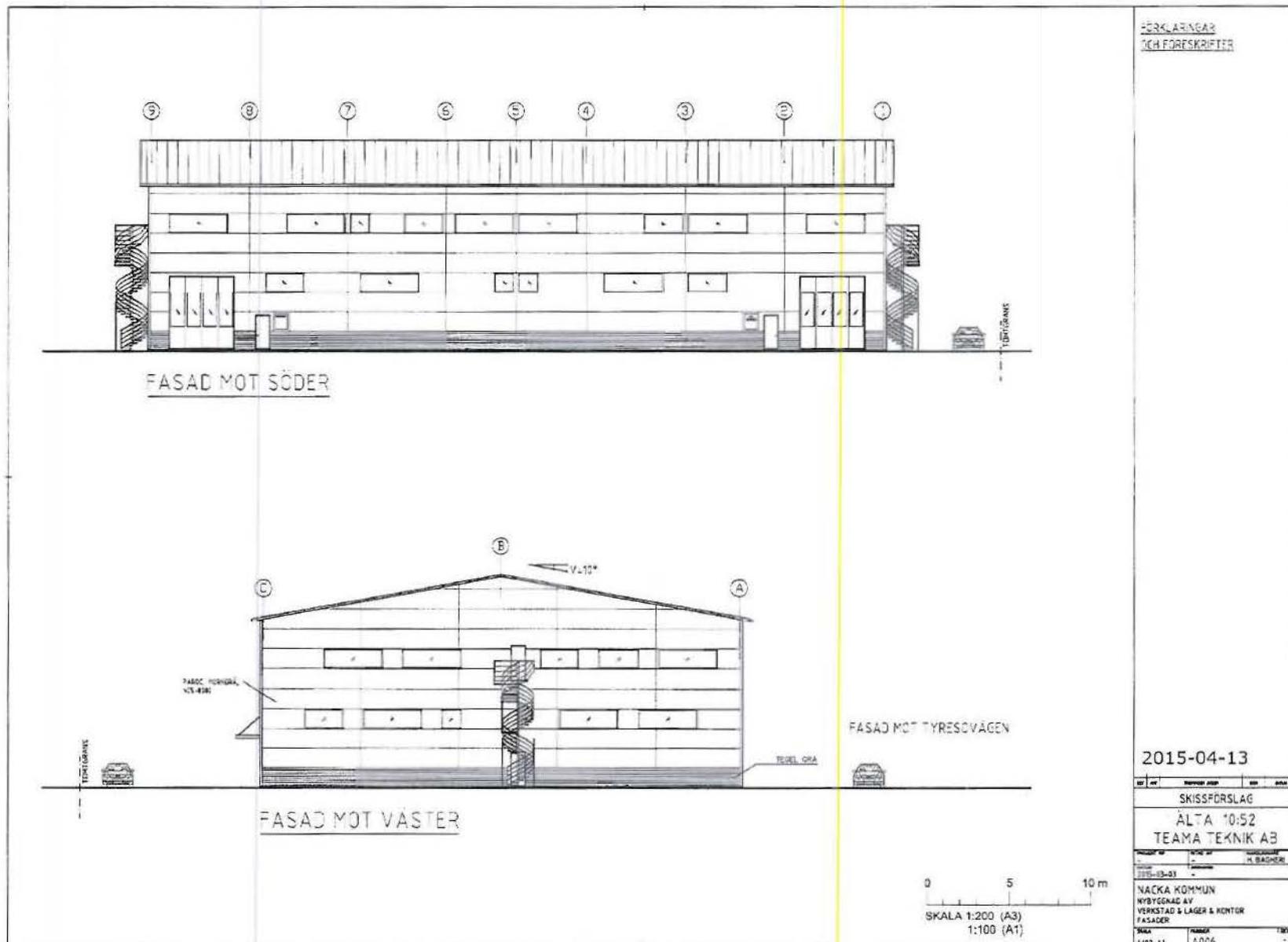
## Bilaga 1. Karta



## Bilaga 2. Bebyggelse utformning:







## Bilaga 3. Riktlinjer för utformning:



2010-09-06

1 (3)

### **Riktlinjer för etablering i Ältabergs verksamhetsområde**

#### **Inledning**

Nacka kommuns intention för Ältabergs verksamhetsområde är att små och medelstora företag från skilda branscher skall få största möjliga utbyte av en etablering i området. Läget är strategiskt vid Tyresövägen med omedelbar närhet till en utbyggd infrastruktur med den nya trafikplatsen.

Området är också en ny entré till östra delarna av Älta med ny planerad bostadsbebyggelse i Ältadalens och till Storkällans kyrkogård. Särskilt utformning och bebyggelse utmed Grustagsvägen, som är entrégata till området och till övriga Älta, är viktig för det samlade intrycket.

Nacka kommunen har höga ambitioner vad gäller områdets utformning. Kommunen har tagit fram dessa riktlinjer för etablering för att skapa ett sammanhållet område med en tydlig identitet.

Dessa riktlinjer är upprättade av Nacka kommuns ledningsgrupp för utvecklingen av Ältabergs verksamhetsområde.

#### **Gestaltning**

- Byggnadens exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för den etablerande verksamheten samt ge en god helhetsverkan. Samråd om byggnadernas utformning mm ska ske med Bygglovenheten, Nacka kommun.
- I samband med markförhandling ska intressent redovisa en skiss på planerade byggnader och en situationsplan för aktuell tomt. Skissen lämnas till Fastighetskontoret som samråder med Bygglovenheten. Skissen kommer efter godkännande läggas som bilaga till upplåtelseavtal.
- Grustagsvägen är entrégata till området och östra Älta och utformning av byggnader och tomtmark mot gatan är därför särskilt viktig. För dessa fastigheter ska samordning ske så att till exempel inhägnader och byggnader bildar en harmonisk helhet.

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**  
Granitvägen 15

**Telefon**  
Växel 08-718 80 00  
Direkt  
Mobil  
Fax

**E-post**  
[www.nacka.se](http://www.nacka.se)  
Organisationsnummer  
212000-0167

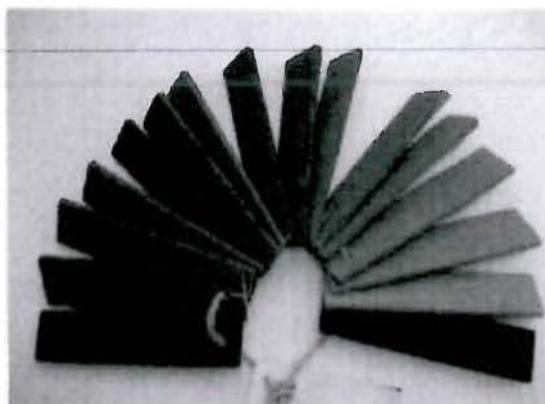
## Nacka kommun

2 (3)

- Motsvarande gäller för utformning av de byggnader som vänder sig mot Tyresövägen.
- Genom val av likartade belysningsarmaturer och typ av ljuskälla inom tomtmark och allmän mark ska en sammanhållande karaktär skapas i området.

### Färgsättning/material

- Färgskala för byggnader och anläggningar ska vara i falurött, ockragult, brun umbra, olivgrön, eller svart (se bild)
- Lättare, ljusare kulörer som vitt och grått kan också användas
- Till fasader och anläggningsdelar nyttjas material som ger karaktär och färg såsom tegel, trä, betong, sten, corténstål och rostfri plåt



### Inhägnad

- Stängsel skall vara genomsiktliga för att få en öppen och genomblickbar stadsbild. Om verksamheten behöver avskärmas för insyn kan plank uppföras efter särskild prövning.
- Inhägnaden kan gärna kombineras med plantering.
- Plank och exponerade fasader ska vara klotterskyddade, t ex med ribbor, spaljéer eller en skyddande behandling så att klotter kan tas bort. Nacka kommun har som mål att anmält klotter ska saneras inom 24 timmar.
- Inhägnad ska utformas så att sikten vid in- och utfarter blir 40 m i vardera trafikriktningen, mätt tre meter in från närmaste vägbanekant.

### Marken inom fastigheten

Gröna ytor inom fastigheten ska sparas eller nyanläggas. Gröna ytor bidrar till ett jämnare och behagligare klimat genom att träd och vegetation sänker stoftnivån i luften, minskar temperatursvängningar och binder damm. Området blir behagligt att vistas i och får en fin inramning. Omfattning av gröna ytor, som t ex gräsytor, planteringar, träd, gröna tak o dyl, ska redovisas i situationsplan enligt punkt 2 under Gestaltning ovan.

### Miljö och dagvatten

Dagvatten från taktytor ska där så är möjligt infiltreras i stenkista, alternativt födröjas inom fastighet innan dagvatten leds vidare till kommunens dagvattennät.

Gröna tak – tak med vegetation av sedum (fetbladsväxter) eller gräs - tar upp en del av nederbörden och avrinningen till dagvattensystemet födröjs. Gröna tak ger fler miljövinster t.ex. ett stabilare inomhusklimat, som ger energibesparing både sommar och vinter, bullerdämpning, mm.

## Nacka kommun

3 (3)

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom fastighet, t.ex. parkering motsvarande 20 platser eller annan transportintensiv verksamhet, ska via täta ledningar ledas via oljeavskiljare inom fastigheten innan påkoppling sker till kommunens dagvattennät eller leds till infiltration/fördräjning. Miljöenhetens rekommendationer vid prövning av verksamhet ska följas.

### Energi

Byggnader skall projekteras för att låg energiförbrukning. U-värden för uppvärmda byggnader skall vara

- $U_{tak} = \text{högst } 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$
- $U_{vägg} = \text{högst } 0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$
- $U_{golv} = \text{högst } 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
- $U_{fönster} = \text{högst } 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$

Luftläckaget via klimatskalet skall vara  $< 0,4 \text{ l/s, m}^2$  omslutande area vilket ska säkras i byggprocessen (kontrollplanen) via provtryckning (enligt SS 02 15 51). Detta krav omfattar inte portar.

Ventilationssystem skall förses med värmeåtervinning.

Byggnader skall förses med utvändig solavskärmning, nattkyla eller andra åtgärder för att minimera behovet av klimatkyla.

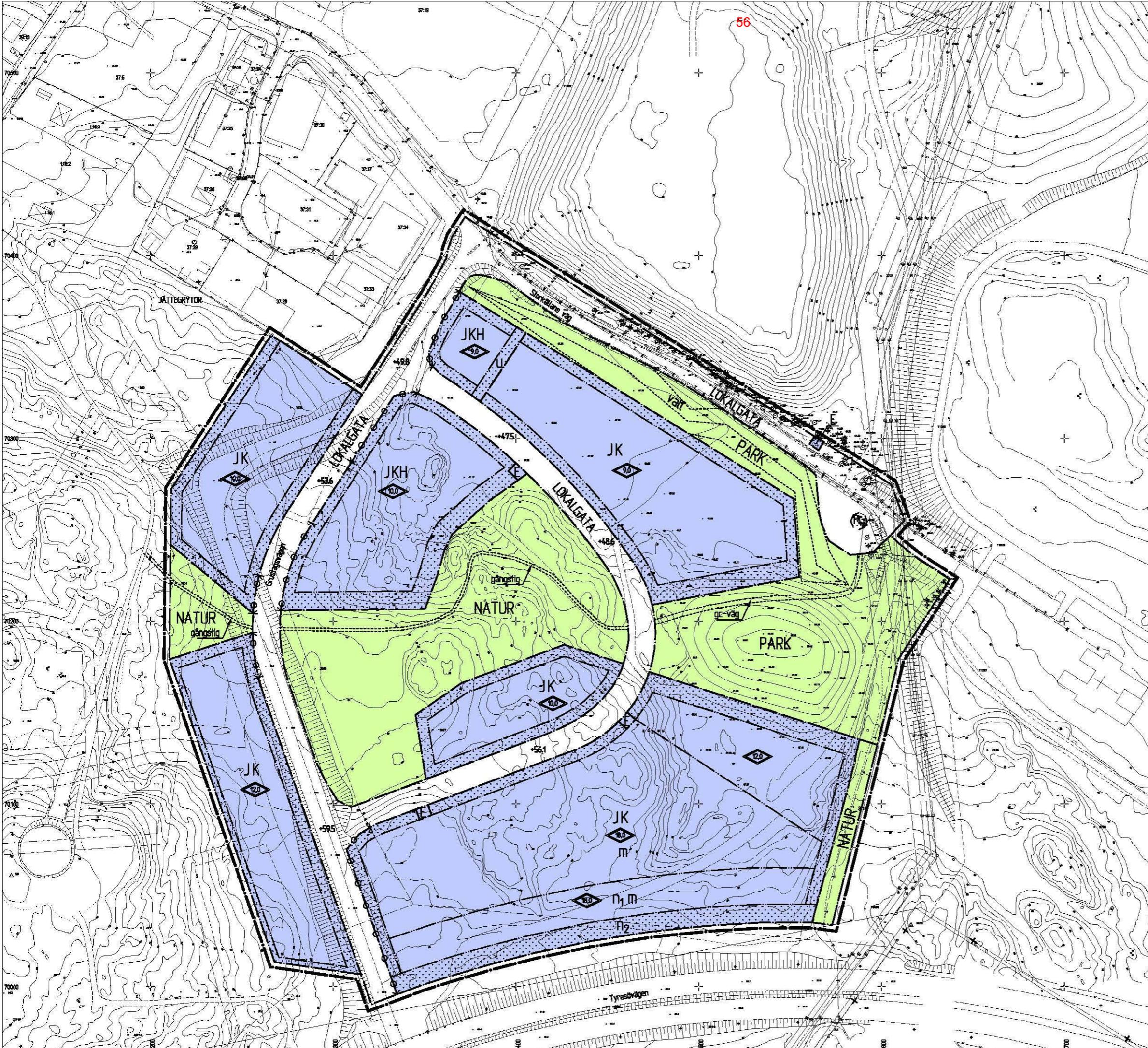
Utomhusbelysning ska vara av lågenergityp. Belysningskonsultation erbjuds och samordnas inom verksamhetsområdet. Genom att planera för lågnergibelysning inomhus och utomhus kan områdets energiförbrukning och därmed kostnader sänkas.

Alla tak ska projekteras och utföras för att klara laster för eventuell senare installation av solpaneler eller solfångare.

### Skyltar

Skyltar ska placeras och utformas med hänsyn till sin omgivning och på ett sätt som berikar miljön. Det är viktigt att verksamheterna i området syns och att besökare och leverantörer hittar dit. Skyltar i området ska utformas på ett medvetet sätt och samordnas inom området i samband med bygglovprövningen.

Nacka kommun har riktlinjer för skyltar, se  
[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/bygglov/riktlinjer/Sidor/skyltar.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/bygglov/riktlinjer/Sidor/skyltar.aspx)

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar:  
 Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.  
 Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje ristad 3 meter utanför planområdets gräns
- Använtningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- NATUR** Naturområde
- PARK** Parkområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- K** Småindustri, kontor
- JK** Småindustri, kontor och handel
- E** Tekniska anläggningar

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- <0 Höreskriven höjd över nollplanet
- gc-väg Gång- och cykelväg
- gångstig Gångstig
- n Träd får inte fallas

**BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- ..... Marken får inte bebyggas, stödmurar och plank får uppföras

**MARKENS ANORDINANDE**

- n<sub>1</sub> Upplag får inte anordnas
- n<sub>2</sub> Plantering ska finnas
- vall Skyddsvall ska uppföras
- JK Ulfart får inte anordnas

**UTFORMNING, UTPÖRANDE**

- ❖ Högska totalhöjd i meter. Utöver angiven högsta höjd får skorstenar, ventilationsluvar och dylikt uppföras

Inom planområdet får inte uppsättas reklamskyltar som kan medföra störningar f ex genom att vara förändliga, blixkande eller ha dominerande utformning.

Dagvetten skall omhändertas lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området.

**STÖRNINGSSKYDD**

- m Ekvivalentnivå för buller inomhus får inte överstiga 40 dB(A)

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetid  
 Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laglig kraft.

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel fex blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en värdig infart till Storkällans kyrkogård. Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyrestavägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen.

Byggnader extenderas ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för byggnaderna som sätts i och ger en god helhetsverkan.

Detaljplan för del av Älta 10:1 m.fl.  
**Ältdalens verksamhetsområde**

Nacka kommun

Planelaten mars 2009

Till planen hör:  
 Planbeskrivning  
 Genomförandebeschrivning  
 Miljöredovisning

Andreas Totschnig  
 Planchef

Kristina Källqvist  
 Planarkitekt

KPKS 2007/97 214  
 Projekt nr 9624

Tillstyrkt av MSN 2009-09-23 § 262  
 Anlagen av KF 2009-12-14 § 223  
 Laga kraft 2010-01-12

DP 480

## PLANBESKRIVNING

### **Detaljplan för del av Älta 10:1 m.fl.**

**Ältadalens verksamhetsområde, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i mars 2009

### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsmaterial
- Utlåtande

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel t ex blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en värdig infart till Storkällans kyrkogård. Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen.

Byggnadernas exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

### **MILJÖBEDÖMNING**

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Planarbetet bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

## PLANDATA

### Läge

Området är beläget i sydöstra delen av Älta invid Storkällans väg, Grustagsvägen och Tyresövägen.

### Areal

Planområdet omfattar ca 10 ha.

### Markägoförhållanden

Större delen av området omfattas av fastigheten Älta 10:1 som ägs av Nacka kommun. En mindre del som avses för bl a bussvärdplan utgör Älta s:10 samt Älta 38:1 som ägs av Nacka församling.

Ett område om ca 1 ha i områdets södra del vid Grustagsvägen/Tyresövägen arrenderas ut säsongsvis av fastighetskontoret till företaget Lasertagsweden som anordnar laserspel utomhus.

## INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Inga riksintressen ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet.

### Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

### Mellankommunala intressen

Planförslaget i sig bedöms inte vara av mellankommunalt intresse. Dock är trafikplatsen i Skrubba en del i det sk LÄSK-projektet (Lindalen-Älta-Skrubba) som sker i samverkan med Stockholm stad, Tyresö kommun, Nacka kommun och Vägverket.

### Hälsa och Säkerhet

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

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktlig planering

Enligt Nacka översiktsplan 2002 är markanvändningen för området verksamheter. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Planområdet ingår i det område som omfattas av LÄSK-samarbetet (Lindalen-Älta-Skrubba). LÄSK-samarbetet har resulterat i att Vägverket tillsammans kommunerna planerar för en ny trafikplats vid Skrubba-Lindalen. Trafikplatsen beräknas stå färdig 2012. Med den nya trafikplatsen kommer det framtida verksamhetsområdet få en mycket god koppling till Tyresövägen via Grustagsvägen. Intäkter från markförsäljning eller tomträttsupplåtelser inom verksamhetsområdet kommer delvis att finansiera trafikplatsen.

I norra delen av den tidigare grustäkten planeras för ny bostadsbebyggelse. Ett särskilt detaljplaneprogram kommer att tas fram för den delen.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Det befintliga verksamhetsområdet och Grustagsvägen omfattas av stadsplan 226 och detaljplan 15. Huvuddelen av planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

### **Program för planområdet**

Ett särskilt program för området har bedömts som onödigt då planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

### **Kommunala beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte startpromemoria för Ältadalens verksamhetsområde den 14 februari 2007, § 67. Kommunstyrelsen godkände startpromemoria den 26 mars 2007, § 77.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Historik och områdets nuvarande användning**

Under 1920-talet började Ältaborna att hämta sand och grus för husgrunder och vägar från denna sydliga utlöpare av Brunkebergsåsen. Snart blev dock grustäktsverksamheten kommersiell med maskinell utrustning för sortering och lastning. Grustaget vidgades också in på Erstaviks område. Eftersom grusfyndigheten hade en mäktighet av ofta mer än tio meter, blev det med tiden ett fullt sargat landskap efter avslutad täkt. Ingen lagstiftning reglerade täktverksamhet eller återställande vilket medförde branta raskanter och djupa raviner. Först på 1960-talet kunde man med visst stöd av naturvårdslagen mildra ingreppen i naturen så att sländer formades med rimliga lutningar och plantering av tall gjordes i sländer och på grustäktsbotten.

Under en relativt lång period fanns även betongstation och stenkrossanläggning i grustaget.

(Källa: "Älta i förvandling" av Lars Ahlman, Nackaboken 1986)

Förutom en mindre del av området som arrenderas säsongsvis för utomhus laserspelsaktiviteter används delar av området utan tillstånd till motocrosskörning.

1996 beslutade kommunstyrelsen att utöva sin förköpsrätt avseende NCC Ballasts (idag NCC Road) förvärv av fastigheterna Älta 6:181 med flera. NCC överklagade till regeringen som dock gav kommunen rätt att förköpa fastigheterna.

1999 ställde sig områdesnämnden Älta positiv till tippning av lämpliga massor i det gamla grustaget. Samma år beslutade områdesnämnden att föra en dialog om markanvändningar med Ältaborna, vilket resulterade i en rapport ”Ältabornas syn på Ältadalen”. Dialogserien pågick mellan december 1999 och mars 2000. I december 2000 yttrade sig områdesnämnden om rapporten och förordade resultatet från seminarium nummer 2 i dialogserien. Förslaget går ut på att koncentrera verksamheter söder om Storkällans väg (bortsett från att man ville ha bostäder i stället för de befintliga verksamheterna söder om vägen). Norr om vägen ville man ha en försiktig nytablering av bostäder i kombination med ett större friområde reserverat för olika typer av friluftsaktiviteter.

2000 tecknades ett avtal mellan Nacka kommun och NCC Ballast (idag NCC Roads) som ger NCC Ballast rätt att tippa 750 000 m<sup>3</sup> massor norr om Storkällans väg samt 150 000 m<sup>3</sup> massor söder om Storkällans väg innefattande grovplanering och packning. Tippningen söder om Storkällans väg är avslutad, förutom en vall som ska avskärma verksamhetsområdet från Storkällans väg.

2001 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt Miljö & Stadsbyggnad att utarbeta ett förslag till utvecklingsplan för Ältadalen. Utvecklingsplanen var avsett som ett program inför kommande detaljplanearbete. I november 2001 tillstyrkte områdesnämnden i Älta att utvecklingsplanen skulle gå ut på remiss. Efter detta har inga beslut fattats om utvecklingsplanen. Till utvecklingsplanen skulle fogas en tipplan.

Samma år gjorde NCC Ballast en anmälan till Nacka kommun avseende deponering av schaktmassor. Ett förslag till tipplan togs fram i november 2001 för att styra deponiverksamheten samt återställande av området.

För att komma vidare med planeringen av Ältadalen togs en startpromemoria fram för program för området mellan Tyresövägen i söder och Erstaviksvägen i norr. Syftet var att utreda möjligheten att bygga bostäder norr om Storkällans väg inom områden som är markerade som grönområden i utvecklingsplanen. Söder om Storkällans väg skulle intentionerna i översiksplanen fullföljas, d.v.s. att området utvecklas till ett verksamhetsområde.

Den 15 juni 2005 beslutade områdesnämnden i Älta att tillstyrka startpromemorian avseende program för Ältadalen och överlämnade den till kommunstyrelsen för beslut. På grund av oklarheter med tippavtalet har dock startpromemorian återremitterats av kommunstyrelsen den 31 oktober 2005, § 216.

Eftersom aktuellt verksamhetsområde följer intentionerna i översiktsplanen har området brutits ur från tänkt programområde i Ältadalen och detaljplanearbete har påbörjats genom startpromemoria godkänd av kommunstyrelsen den 26 mars 2007.

För den norra delen av Ältadalen godkände kommunstyrelsen den 4 juni 2007 ett markanvisningsavtal med NCC angående fullföljande av tippavtalet, planläggning och exploatering. Till avtalet är även en uppdaterad startpromemoria bifogad. Kommunstyrelsens beslut är överklagat till kammarrätten och har därför ännu inte vunnit laga kraft. Den 9 februari 2009 beslutade kommunstyrelsen att ge planenheten i uppdrag att starta planarbete för norra delen av Ältadalen enligt startpromemorian.

### **Mark och vegetation**

Ältadalen utgjorde tidigare en del av den rullstensås som sträcker sig i ett nordsydligt stråk från Kolarängen i norra Älta till Västerhaninge. Området har under en längre tid varit en stor grustäkt men täktverksamheten upphörde i mitten av 1970-talet. Sländerna till gropen planterades med tall. I övrigt gjordes inga egentliga efterbehandlingsarbeten.

Området öster om Grustagsvägen består i princip av två nivåer med ca 10 meters nivåskillnad. Den högst belägna delen är en del av den gamla rullstensåsen, som av någon anledning lämnats utanför täktområdet. Vegetationen inom denna del är därmed äldre och domineras av tallskog. Skogen är jämngammal. Den knappa undervegetation som finns utgörs av ris.

Mellan den högsta och lägsta nivån domineras området av mjukt slipade berghällar. Dessa har skrapats fram i samband med täktverksamheten. Hällarna bär tydliga spår av inlandsisen med räfflor och blankslipade partier. Här ses också spår av motocrossåkningen som pågår i området. I svackorna mellan hällarna finns grovt grus. Vegetationen i denna del domineras av unga tallar och slyvegetation. Det är svårt att bedöma hur vegetationen kommer att utvecklas. Tallarna och den övriga unga vegetationen kommer sannolikt att få svårt att klara sig och utvecklas på grund av bristen på fukthållande jordlager.

Lägsta nivån består av utfyllnadsmaterial. Nordvästra delen är fyld med fasta massor medan nordöstra delen norr om en konstgjord kulle samt själva kullen består av lösa massor. På kullen växer i dagsläget gräs, men även här kommer sannolikt slyvegetation snart att etableras om inga åtgärder görs.

Området väster om Grustagsvägen består av hällmarkstallskog. Skogen utgör en del av ett större sammanhängande grönområde.

Ältadalen tillhör Albysjöns avrinningsområde. Grundvattenavrinningen sker via Fnyskdiket i Tyresö kommun. Det förekommer i dagsläget ingen avrinning av ytvattnet från grusgropen. Älta grusgrop med omgivande område kan därför betecknas som ett eget ”avrinningsområde” där avrinningen sker i form av ett grundvattenflöde.

Den nederbörd som inte avdunstar eller tas upp av växtlighet kommer att infiltrera och bilda grundvatten. Den storskaliga grundvattenströmmen sker från grundvattendelarna in mot grusgropen och vidare mot öster, där den når utströmningsområdet. Grundvattennivån ligger över (gäller delvis i norra Ältadalen) eller strax under grustagsbotten.

NCC Roads AB har genomfört ett kontrollprogram för att säkerställa att inte förorenade massor används som fyllnadsmaterial.

Området ligger inom normalriskområde för radon.

### Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt.

### Kulturmiljö och landskapsbild

#### *Landskapsbild*

Täktområdet har först grävts ur och sedan delvis fyllts igen och ger därmed ett sargat intryck. Hällarna som grävts fram ur åsen ger dock området en unik karaktär som påminner om ytterskärgårdslandskapet. Vegetationen skiljer sig dock genom sin buskighet. Tallplantorna och slyvegetationen är i vissa delar mycket tät.

Generellt domineras intrycket av naturen av tallar i olika åldrar. Även entrén till Storkällans kapell är gestaltad med tallar som dominanterande trädslag.

Området är tydligt exponerat från Storkällans väg. Härifrån ser man både den nu igenfyllda delen och hällmarkerna. Den lilla resten av rullstensåsen med tallarna på toppen är värdefull för landskapet i och med att den avskärmar grustäkten. Skogspartiet utgör en värdefull kontrast mot den i övrigt trasiga och kala grusgropen. Från Grustagssvägen är täktområdet till största delen dolt bakom höjderna och den skärmende vegetationen.

På grund av en omfördelning av tippmassor i norra delen av Ältadalen planeras för två stora kullar norr om Storkällans väg. Dessa kommer att användas för friluftsaktiviteter och som utsiktsplatser. Kullarna kommer att synas tydligt från planområdet och vice versa.

#### *Kulturhistoriskt intressant bebyggelse*

Omgivet av vacker tallskog och med Erstaviksområdets strövmarker in på knutarna ligger Storkällans Kapellkrematorium och kyrkogård invigt 1970. Arkitekten bakom

detta säregna byggnadsverk i tegel och cortenstål är Walter Huebner, som uttryckt sina tankar bakom utformningen som följer:

"En vänlig höstdag....strövade jag för första gången genom skogen där den nya kyrkogården skulle ligga. Ljuset trängde uppifrån ned mellan tallkronorna och jag upplevde rum – rum mellan rävuxna roströda furustammar, rum med överväldigande lugn resning. Mot den långsträckta mossen glesnade tallskogen och lövträden tog vid – ut över ett område dit man ej nådde. Just vid gränsen, vid övergången – speglande en ofattbar verklighet – låg kållan som gett kapellet dess namn. Denna höstdags upplevelser kom att betyda mycket för den gestalt, som slutligen valdes för Storkällans Kapellkrematorium."

Byggnaden med sina två kapell utmärks av en stram och samtidigt vilsam arkitektur som smälter väl samman med omgivande natur. Utformingen av själva begravningsplatsen uppdrogs åt trädgårdsarkitekten Gunnar Martinsson vilken liksom arkitekten Huebner löst sin uppgift med målsättningen att framhäva de skönhetsvärden som platsen har. Till det stillsamma helhetsintrycket bidrar också den vackra minneslunden.

### **Service**

Ett mindre utbud av service finns i Älta centrum. Närmaste större centrum i Nacka finns i Sickla Köpkvarter. Inom Tyresö kommun finns Tyresö centrum.

Närmaste återvinningsstation finns i östra Stensö, men ytterligare en planeras vid ny bebyggelse i södra Hedvigslund.

### **Rekreation och upplevelsevärden**

På grund av det isolerade läget bedöms inte den lilla resten av grusåsen med tallskogen ha något stort rekreativvärde i dagsläget. Däremot är området intressant ur geologisk synvinkel och kan säkerligen användas i undervisningen i både grundskola och högre skolor. I närområdet finns också andra geologiska intressanta objekt såsom jättegrytor.

Området används i övrigt främst av motocrossåkare. Både hällarna och grusområdena bär mycket tydliga spår av denna verksamhet.

Utanför planområdet angränsar Erstavik med stora skogsområden.

Strax öster om planområdet ligger Storkällans kyrkogård med kapell, krematorium och begravningsplats.

Trafiken på Tyresövägen utgör en bullerstörning i området.

### **Gator och trafik**

I norra delen av området ligger Storkällans väg som leder till Storkällans kyrkogård. Grustagsvägen går i nord-sydlig riktning i västra delen av området. Ingen kollektivtrafik trafikerar området. Närmaste bussförbindelse finns för linje 801 och 811 ca 300 m nordväst om planområdet med närmaste busshållsplats på

Lovisedalsvägen, utanför Sigfridborgsskolan. Bussförbindelse finns även för linjerna 816 och 821, med närmaste busshållsplats på Töresjövägen, ca 500 m söder om planområdet.

### Teknisk försörjning

Fjärrvärmeläningar ligger i Grustagsvägen.

I bergrum väster om Grustagsvägen är renvattenmagasin placerat. Försiktighet vid sprängning kan därför komma att krävas.

I Storkällans väg ligger vattenledning (150 mm) samt spillvattenledning (600 mm).

Nacka Energi har jordkablar norr om Storkällans väg. Både Nacka Energi samt Vattenfall har högspänningsslutledningar i områdets östra del på 20 kV respektive 70 kV.

## PLANFÖRSLAGET

### Allmänt

Bestämmelser och byggrätter hålls så generella som möjligt eftersom detaljplanen ska vara flexibel för att passa olika verksamhetsutövare. Tanken är att i huvudsak mindre företag ska rymmas inom området med varierande tomtstorlekar. Byggnader får en lägre totalhöjd mot Storkällans väg och gradvis högre mot Tyresövägen. Längs Storkällans väg anläggs en skulptural skyddsvall mot verksamhetsområdet. Omsorg i gestaltning av allmän platsmark liksom tillkommande bebyggelse och markplanering ska eftersträvas.

Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen vid Ältabergsvägen / Töresjövägen.

Hällmarksområdet och den resterande delen av rullstensåsen är planerad för naturområde, förutom vissa delar kvartersmark.

### Mark och vegetation

Den gamla resten av rullstensåsen och delar av hällmarkspartierna ingår i naturområdet. Naturmarken tar upp höjdskillnader inom området och är av värde för landskapsbildens. Skogen utgör en grön skärm som syns tydligt från Storkällans väg och från Grustagsvägen.

På södra sidan om Storkällans väg ska en vall byggas upp mot verksamhetsområdet. Syftet med vallen är att avskärma industriområdet från vägen för att ge en värdig entré till kyrkogården.

Söder om den uppbyggda kullen i östra delen av området är ett lågparti. Detta område kommer behövas fyllas upp för att anpassa till angöring till lokalgatan.

Väster om Grustagsvägen är två områden längs vägen som exploateras för verksamheter. Den sluttande terrängen kommer ge en bergsskärning på som mest ca 6-8 m på vissa mindre partier. I mitten av området föreslås två områden exploateras för verksamheter. Den sluttande terrängen kommer att ge en bergsskärning på som mest ca 4 m på vissa mindre partier. Ett skyddsstängsel föreslås utmed dessa bergsskärningspartier.

En geoteknisk undersökning har gjorts av SWECO 2009 för områdets nordöstra del där lösa massor använts vid utfyllnad. Undersökningen visar att fyllningen i den norra lågdelen av undersökningsområdet har varierande mäktighet överlagrande naturlig friktionsjord. Lösa jordan har påträffats under fyllningen, vilka har bedömts inte innehålla organiskt material. Att jordan med organiskt innehåll finns i området kan dock inte uteslutas. Vid byggnation av detta område bör lösa massor i form av lera, eventuellt organiskt material och fyllning schaktas bort ifall byggnaderna är sättningskänsliga. Friktionsmaterialet i fyllningen kan återanvändas förutsatt att oönskade massor sorteras bort med exempelvis en harpa.

Den östra delen, kullen, utgörs av naturlig friktionsjord överlagrad av fyllning. Fyllningen består av grov fyllning med diverse byggnadsrester såsom armeringsjärn och betong. Fyllningen utgörs huvudsakligen av sandig, lerigt grus samt grusig, sandig lera. Kullen föreslås i plankartan som parkmark som planteras och avses inte att bebyggas.

Utanför planområdet, norr om Storkällans väg och den planerade gång- och cykelvägen, planeras för två kullar med anledning av den tippverksamhet som pågår i Ältadalen. Kullarna kommer att ingå i ett planerat grönområde för Ältadalen och planeras med varierande växtlighet.

### **Tillkommande bebyggelse**

Med hänsyn till Storkällans väg föreslås en lägre bebyggelse i ca två våningar i norra delen av området med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 9 m. Områdena väster om Grustagsvägen ges en högsta tillåtna totalhöjd om 12 m respektive 10 m.

Vid etablering väster om Grustagsvägen ska försiktighet vid sprängning iakttas på grund av närheten till vattenmagasin i berget.

Södra delen av området mot Tyresövägen tål en högre exploatering med ca 5 våningar och en högsta tillåtna byggnadshöjd om 18 m. Bebyggelsen ska helst utgöra en skärm för att minska bullerstörningen från Tyresövägen.

Utformningen ska göras med arkitektoniska kvalitéer oavsett vilket material som väljs. Högre krav ställs på genomarbetad gestaltning av byggnader med hänsyn till

att området är exponerat mot Tyresövägen. Särskild vikt kommer att läggas på att kraven i 3 kap 1 § Plan- och bygglagen uppfylls.

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

### Tillgänglighet

Erforderliga krav på tillgänglighet för arbetsplatser ska uppfyllas. Denna fråga ska bevakas under bygglovskedet.

Gång- och cykelvägar anordnas för bättre tillgänglighet både på befintliga och nya vägar.

### Kulturmiljö och landskapsbild

#### Landskapsbild

Planbestämmelserna ger relativt stor frihet åt verksamhetsutövarna att påverka utformningen av området, men inom bestämda ramar. Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet. Planarbetet har syftat till att utforma ett modernt verksamhetsområde som klarar av att kombinera verksamhetsutövarnas behov med en väl gestaltad och trivsam miljö. Planteringarna utmed Grustagsvägen och den nya lokalgatan ger en motvikt åt de hårdgjorda ytorna inom området. De bevarade hällarna och tallskogen i områdets bidrar också till att göra området trevligt att vistas i.

Syftet med vallen och utformningen av miljön runt Storkällans väg är att vägen skall upplevas som en värdig entré till kyrkogården. Vallen och den konstgjorda kullen skyms av byggnader och anläggningar inom industriområdet.

Verksamhetsområdet kommer sannolikt att ligga bostadsnära i och med planerna på nya bostäder i norra delen av grusgropen. Människor kommer att röra sig inom området både dagtid och kvällstid. Krav ställs därför på att området känns tryggt och säkert både för verksamhetsutövarna och trafikanter som rör sig inom området.

En gångväg leder gångtrafikanter från norr mot verksamhetsområdet. En gångstig med trappor i de brantaste partierna anläggs över hällmarken via tallskogen mot sydväst.

#### Kulturmiljö

Storkällans kapell har en säregen arkitektur och hänsyn till denna ska tas vid utformningen av Storkällans väg. Formspråk och detaljer från kapellet och kyrkogården kan med fördel användas som inspiration vid utformningen av skyddsvall och vändplan. Vallen skall i övrigt ges en stram utformning med gräsbeväxta slänger med lutning på 1:3. Vid utformningen av vallen ska skötselaspekterna beaktas.

**Säkerhet**

Branta bergsskärningar kommer att bildas i gränsen mellan naturmark och industrimark i vissa delar. Dessa måste uppmärksamas i samband med projekteringen och stängslas. I möjligaste mån skall lutningar ras upp i mindre terrasser inom tomtmarken.

**Service**

I huvudsak är området avsett för kontor och småindustri. Två mindre områden om sammanlagt drygt 10 000 kvm avses även för handel t.ex. blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang.

**Friytor**

Större delen av området kommer att bli kvartersmark. Park- och naturmarken kommer dock även fortsättningsvis att vara allmäntillgänglig. Vägar och gång- och cykelvägar anordnas inom planområdet. En gångstig inom naturområdet, väster om Grustagsvägen, ska sammanbindas med befintligt system av gångstigar som leder fram till bl a Ältaberget. Gångstigen är tänkt att fortsätta österut genom planområdet och ansluta till vändplanen vid Storkällans väg.

**Gator och trafik**

Området kommer att försörjas från Grustagsvägen via ny den nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen som beräknas vara klar tidigast 2:a kv 2012. Utbyggnaden av trafikplatsen innefattar även en höjning av vägporten till fullhöjd för transporter. Exploateringen av området ska inte öka trafikbelastningen på Evalundsvägen.

Grustagsvägen får en ny uträtad sträckning vilken är mer ändamålsenlig både trafikmässigt och avseende markutnyttjande. Trädplantering föreslås utmed gatans västra sida samt de sträckor på östra sidan som angränsar till tomtmark.

För att trygga möjligheterna för fotgängare och cyklister att säkert ta sig fram samt försäkra sig om goda kommunikationer i ett övergripande gång- och cykelvägnät inom och över kommungränsen ska gång- och cykelväg byggas ut längs Grustagsvägens östra sida.

Inom området föreslås en lokalgata med gångbana och trädplantering på östra sidan. Från denna gata kan angöringsgator anordnas som gemensamhetsanläggningar om framtida tomtindelning kräver det. Parkering ska ske på kvartersmark men möjlighet ska även finnas till kantstensparkering på allmän platsmark längs östra sidan av gatan. Det är viktigt att goda siktförhållanden eftersträvas vid utfarter. Vid bygglovprövning för småindustri ska P-normen ligga i intervallet 12 -15 p-platser/1000 m<sup>2</sup> BTA, beroende på typ av verksamhet. Vid bygglovprövning för kontor ska normen ligga i intervallet 20-25 p-platser/1000 m<sup>2</sup> BTA.

I samband med planarbetet ska en värdig infart till Storkällans kyrkogård skapas. Gång- och cykelväg anläggs med kompletterande trädplantering och en skulptural skyddsvall mot verksamhetsområdet. Ingen kollektivtrafik trafikerar området men enligt önskemål från kyrkogårdsförvaltningen ska en vändplats (med vändmöjlighet för buss) anläggas vid entrén till Storkällans kyrkogård för eventuellt framtida kollektivtrafik eller transporter i kyrkans regi. Vändplanen ska utformas på ett estetiskt tilltalande sätt med ett antal befintliga träd sparade i mitten.

Vägnätets standard ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet mm). Standard enligt gällande normer i Plan- och bygglagen 3 kap. 15 § samt i BBR 5:94.

### Teknisk försörjning

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Vatten och avlopp ansluts med självfall till ledningar i Storkällans väg.

Tryckstegring för vatten kan erfordras inom respektive fastighet.

I och med Grustagsvägens uträtade sträckning måste fjärrvärmeläningar i vägen läggas om i denna del. Möjligheten att använda sig av uppvärmning genom fjärrvärme i området bör förordnas.

Dagvatten ska omhändertas lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området. Beroende på storlek och användning av hårdgjorda ytor, ska avrinning ske via oljeavskiljare. För gator i området samlas dagvatten upp i längsgående täckta diken och förs till ett fördröjningsmagasin vid korsningen Grustagsvägen/Storkällans väg. Vissa dagvattenledningar kan behöva byggas ut för att omhänderta dagvatten från fastigheter som saknar möjlighet till LOD.

Inom området föreslås tre nya platser för transformatorstationer. Eftersom det är okänt vilken typ av verksamhet som etableras är det en fördel att alternativ finns för att slippa långa kabeldragningar eller att verksamhet med hög belastning kommer för långt från transformator.

Som närmast kan bebyggelse placeras ca 30 m från centrum av 70 kV kraftledning. Inom planområdet ligger bebyggelsen som närmast ca 40 m från kraftledningen och klarar därmed avståndskravet.

En värdesberäkning av magnetiska kraftfälten är utförd och området ligger under riktvärdet på 0,3 mikrotesla och därmed klarar området att uppfylla rådande normer för försiktighetsprinciperna.

Brandvattenförsörjningen till och i området ska följa de riktlinjer som anges i vatten- och avloppsföreningens publikation VAV P83.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### **Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och allmänna va-nätet.

Nacka Energi AB är huvudman för det allmänna el-nätet och Vattenfall är huvudman för fjärrvärmennätet.

### **Mark- och fastighetsfrågor**

Planen kommer att leda till fastighetsbildningsåtgärder. Kommunalägd mark som ligger inom områden för småindustri, kontor och handel kommer avstyckas i lämpliga fastigheter vartefter efterfrågan uppstår. Från lokalgatan inom området kan mindre gator anläggas som förvaltas som samfälligheter för att åstadkomma lämpliga tomtstorlekar och anpassning till terrängen.

Samfälligheten Älta s:10 som bildats 1906 för ändamål väg har ca 125 st delägare varav största delen ägs av Nacka kommun. Denna är utlagd som allmän platsmark. Frågan om inlösen av samfälligheten Älta s:10 prövas i lantmäteriförättnings.

Del av Älta 38:1 som ägs av Nacka församling kommer att fastighetsregleras och övergå till allmän platsmark som lokalgata och park.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden ska vara 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Tidsplan**

Udställning planeras till 2:a kv 2009. Planen beräknas bli antagen 4:e kv 2009. Om planen inte överklagas vinner den normalt laga kraft ca en månad efter att den antagits.

### **Utredningar**

- Dagvattenutredning ”Hydrogeologiska förhållanden i Ältadalens med omgivningar, Nacka kommun” Sveriges Geologiska Undersökning gm Torbjörn Fagerlind juni 2000.
- ”Trafikbuller- och riskutredning för transport av farligt gods” GF Konsult AB 2008-03-10
  - Förprojektering för gator, VA, landskap och belysning inom Ältadalens verksamhetsområde, Älta, Nacka kommun, SWECO mars 2009.
  - Dagvattenutredning för Ältadalens verksamhetsområde, Älta, Nacka kommun, SWECO mars 2009.
  - Geoteknisk undersökning inom Ältadalens verksamhetsområde, Älta, Nacka kommun, SWECO mars 2009.

- Inmätning och terrängmodell inom Ältadalens verksamhetsområde, Älta, Nacka kommun, SWECO mars 2009.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Kristina Källqvist  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2009-12-14 § 223

Viveca Bremmer  
planassistent

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan för del av Älta 10:1 m.fl.**

**Ältadalens verksamhetsområde, Nacka kommun**

Upprättad på exploateringsenheten i mars 2009

## ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

## DETALJPLANEN

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel t ex blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en värdig infart till Storkällans kyrkogård. Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen. Byggnaders exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Utställning	2:a kvartalet 2009
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2009
Allmänna anläggningar färdiga	2:a kvartalet 2011

Utbyggnad enligt planförslaget kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart för kommunens allmänna anläggningar beräknas ske våren 2010 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av kvartersmarken inom verksamhetsområdet kan ske när de flesta allmänna anläggningar är färdigutbyggda.

### Genomförandetid

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

### **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtidig gatu-, natur- och parkmark inom planområdet.

Huvudman för kvartersmarken inom planområdet blir de fastighetsägare som köper mark eller ingår tomträtsavtal med Nacka kommun för att etablera verksamheter i Ältadalens verksamhetsområde.

Mindre angöringsgator som kommer att anläggas inom kvartersmark, när den kommunalägda marken säljs, alternativt upplåts med tomträtt, och avstyckas i lämpliga fastigheter till verksamhetsutövare, ska utföras och underhållas av respektive fastighetsägare/tomträtsinnehavare. Om en mindre angöringsgata ska nyttjas av flera fastighetsägare/tomträtsinnehavare utförs och underhålls den lämpligen via en gemensamhetsanläggning för de berörda parterna alternativt regleras via servitut.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet. Nacka Energi AB är huvudman för det allmänna el-nätet. Vattenfall är huvudman för fjärrvärmennätet.

Nacka kommun ansvarar för och bekostar planläggningen av Ältadalens verksamhetsområde och bygger ut allmänna anläggningar för området. Kommunal mark inom planområdet kommer att säljas alternativt upplåtas med tomträtt till företag som i området ska etablera verksamheter inom småindustri och kontor samt en mindre del inom handel. Innan försäljning alternativt tomträtsupplåtelse sker avses tomterna att grovplaneras av kommunen för att utnyttja massbalans i området och för att förenkla etablering av företag. Köpeavtal alternativt tomträtsavtal ska därefter upprättas mellan kommunen och verksamhetsutövare. Avtalet ska reglera frågor om fastighetens skick, tillträdesdag och köpeskilling/tomträtsavgåld, anläggningsavgifter såsom VA-anslutningsavgift och gatukostnad, fastighetsbildning, servitut och nyttjanderättigheter, gemensamhetsanläggningar, särskilda bestämmelser om t ex byggnadernas utformning, skydd av mark, vegetation m m.

Kommunen och kommande fastighetsägare/tomträtsinnehavare svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

### **Genomförandeorganisation**

#### **Mark- och avtalsfrågor**

Markfrågor, bla markförsäljning eller upplåtelse av tomträtt på kommunal mark, handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringenheten, Nacka kommun.

#### **Fastighetsbildning m.m.**

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

### Bygglov och bygganmälan

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

### El/energi

Nacka Energi AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar i området.

### Fjärrvärme

Vattenfall svarar för utbyggnad, drift och underhåll av fjärrvärmceledningar.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Större delen av detaljplanen omfattar del av fastigheten Älta 10:1 som ägs av Nacka kommun. En mindre del av planområdet, för bl a bussvändplats vid Storkällans kyrkogård, utgörs av fastigheten Älta 38:1 som ägs av Nacka församling samt av samfälligheten Älta s:10 med 125 delägare, med Nacka kommun som största delägare. Ett område om ca 1 ha i södra delen av planområdet arrenderas ut säsongsvis av kommunen till företaget Lasertagsweden.

Detaljplanen kommer att medföra flera fastighetsbildningsåtgärder. Den kommunalägda marken inom planområdet för småindustri, kontor och viss handel kommer att säljas, alternativt upplåtas med tomrätt, och avstyckas i lämpliga fastigheter vartefter behov och efterfrågan uppstår från företag som vill etablera sig i området. De flesta fastighetsbildningsåtgärderna regleras i kommande köpeavtal alternativt tomträtsavtal.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för bl a kommunikation, dagvatten- och VA-ledningar. Bildande av gemensamhetsanläggningar sker enligt anläggningsslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Mindre gemensamhetsanläggningar förvaltas med sk delägarförvaltning.

Detaljplanen medför att ett mindre markområde av fastigheten Älta 38:1 överförs till allmän platsmark för att bl a skapa utrymme för en allmäntillgänglig bussvändplats vid Storkällans kyrkogård. Större delen av fastigheten Älta s:10 överförs också till allmän platsmark, natur och park.

Samfälligheten Älta s:10 som bildades 1906 för ändamål väg har ca 125 delägare varav största delen ägs av Nacka kommun. Frågan om inlösen av samfälligheten Älta s:10 ska prövas i en lantmäteriförrättnings.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafikanläggningar

Huvudinfart till området blir från Tyresövägen via en ny trafikplats Skrubba-Lindalen, Ältabergsvägen och till Grustagsvägen i planområdet. En ny allmän lokalgata ska byggas ut som betjänar större delen av Ältadalens verksamhetsområde. I planområdet kommer mindre angöringsgator att byggas ut inom kvartersmarken. Antalet angöringsgator beror på hur många verksamheter som kommer att etablera sig i området samt storleken och belägenhet på de nya fastigheterna.

Arbetet med den nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen sker i samverkan mellan Nacka kommun, Tyresö kommun, Stockholms stad och Vägverket. En arbetsplan för trafikplatsen påbörjades under 3:e kvartalet 2008 och beräknas vara klar under 4:e kvartalet 2009. Trafikplatsen kommer tidigast vara klar under 2:a kvartalet 2012.

I arbetet med den nya trafikplatsen kommer den befintliga vägporten höjas och få fullhöjd 4,7 meter. Genom att vägporten får full höjd kan även högre lastbilstrafik, förutom annan trafik, ledas in till verksamhetsområdet via Ältabergsvägen. Exploatering av verksamhetsområdet ska inte belasta vägarna i bostadsområdena i Älta.

Grustagsvägen har idag en tvär kurva ca 200 meter före Storkällans väg. Denna del av Grustagsvägen ska rätas ut för att förbättra vägens geometri och bli mer ändamålsenlig ur både vägsäkerhetspunkt och med avseende på markutnyttjandet för verksamhetsområdet. Trädplantering föreslås utmed gatans västra sida samt de sträckor på östra sidan som angränsar till tomtmark. Den mark som frigörs väster om Grustagsvägen planläggs för småindustri och kontor. I samband med omläggning av vägen måste även befintliga fjärrvärmeledningar i vägen läggas om för att frigöra marken. Vissa sträckor av Grustagsvägen får utfartsförbud för att minska antalet utfarter.

Den allmänna lokalgatan ska byggas med en gångbana på östra sidan, på samma sida som de flesta verksamheterna etablerar sig. Trädplantering kommer att ske på samma sida om vägen. Viss besöksparkering ska kunna ske längs gatan. Från den allmänna lokalgatan kommer mindre angöringsgator att anordnas som enskilda gator eller gemensamhetsanläggningar efter behov hos framtida verksamheter.

Storkällans väg ska delvis byggas om för att skapa en värdig infart till Storkällans kyrkogård. En gång- och cykelbana anläggs norr om Storkällans väg. På södra sidan om vägen anläggs en skyddsvall för att avskärma vägen mot verksamhetsområdet. På vägen närmast Storkällans kyrkogård ska en vändplats anläggas på önskemål från kyrkogårdsförvaltningen, även med vändmöjlighet för buss för eventuellt kommande kollektivtrafik till området.

Vägnätets standard ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet m m). Standard enligt gällande normer i plan-och bygglagen 3 kap. 15 § samt i BBR 5:94.

### Gång- och cykelvägar

Inom planområdet kommer det allmänna gång- och cykelnätet i Älta att byggas ut. På östra sidan om Grustagsvägen ska en ny gång- och cykelväg anläggas. Den sträckningen kopplas samman med en ny gång- och cykelväg som anläggas längs norra sidan av Storkällans väg. Längs ny gång- och cykelväg vid Storkällans väg ska befintliga träd nyttjas så långs som möjligt tillsammans med viss nyplantering. På östra sidan av den nya lokalgatan ska en ny gångbana anläggas. En gång- och cykel väg ska också byggas mellan den nya lokalgatan och bussväntslingan vid Storkällans väg.

### Park- och naturmark

Naturmarken skall iordningställas genom slyrötning inom naturmarksdelen. Den uppbyggda kullen skall planteras med naturlika planteringar.

En gångstig skall byggas ut inom naturmarksområdet, mellan den nya lokalgatan och Grustagsvägen. Stigen kan behöva kompletteras med trappor i de brantaste partierna.

På södra sidan om Storkällans väg ska en skyddsvall byggas upp mot verksamhetsområdet. Syftet med vallen är att avskärma industriområdet. Vid utformning av skyddsvallen ska hänsyn tas till den säregna arkitekturen hos Storkällans kapell. Vallen ska i övrigt ges en stram utformning med gräsbeväxta sländer och viss plantering. Vid utformningen ska skötselaspekterna beaktas. Vid genomförande av skyddsvallen ska överenskommelse om tippning av massor ske med NCC Roads med anledning av ett gällande tippavtal.

Väster om Grustagsvägen skapas ett mindre naturområde inom planen för att öppna upp kvartersmarken mot det naturområde som ligger i anslutning till verksamhetsområdet. En gångstig inom naturområdet ska sammanbindas med befintligt system av gångstigar som leder fram till bl a Ältaberget. Även här kan det bli aktuellt med en trappa för att ta upp höjdskillnaderna. Gångstigen är tänkt att fortsätta västerut genom planområdet och ansluta till vändplanen vid Storkällans väg.

Utanför planområdet, norr om Storkällans väg och den planerade gång- och cykelvägen, planeras för två kullar med anledning av den tippverksamhet som pågår i Ältadalen. Kullarna kommer att ingå i ett planerat grönområde för Ältadalen och planteras med varierande växtlighet.

### Parkering

Parkering i området ska framför allt lösas inom kvartersmark för verksamheterna. Viss parkering kommer att kunna ske längs med ena sidan om den nya lokalgatan. Vid bygglovprövning för småindustri ska en parkeringsnorm om 12-15 p-platser/1000 kvm BTA, beroende på typ av verksamhet, efterlevas. Vid

bygglovprövning för kontor gäller en parkeringsnorm på 20-25 p-platser/1000 kvm BTA, beroende på typ av kontorsverksamhet.

### Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut i planområdet. Vatten- och avloppsledningarna ansluts med självfall till befintligt VA-system i Storkällans väg. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad. Tryckstegring för vatten kan erfordras inom respektive fastighet.

Ett u-område föreslås mellan Storkällans väg och den nya lokalgatan, i norra delen av planområdet.

### Dagvatten

Dagvattnet inom området ska omhändertas lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området. Beroende på storlek och användning av de hårdgjorda ytorna inom respektive fastighet ska avrinningen ske via oljeavskiljare. För gator i området samlas dagvatten upp i längsgående täckta diken och förs till ett fördröjningsmagasin vid korsningen Grustagsvägen/Storkällans väg. Vissa dagvattenledningar kan behöva byggas ut för att omhänderta dagvatten från fastigheter som saknar möjlighet till LOD.

### Uppvärmning

Fjärrvärmceledningar finns i Grustagsvägen direkt i anslutning till verksamhetsområdet. Uppvärmning genom fjärrvärme i området bör förordas.

### Avfallshantering

Hushållssopor omhändertas enskilt för varje fastighet med hämtning vid gräns till allmän gata enligt den praxis som kommunen tillämpar. Förutsättningar för källsortering skall finnas i området.

### Kraftledning

I områdets östra del finns högspänningsledningar om 20 kV respektive 70 kV placerade inom allmän platsmark. Ett säkerhetsområde om 30 meter från centrum av 70 kV kraftledningen är utlagt inom planområdet på grund av dessa.

### Teknisk försörjning

Tre nya platser för transformatorstationer föreslås inom planområdet för att skapa flexibilitet och kapacitet för området och minska kabeldragningar för kommande verksamheter.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Allmänt

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. Kommunen erhåller intäkter genom försäljning eller upplåtelse med tomträtt av den kommunala marken avsedd för småindustri och kontor och viss handel. Markförsäljningsintäkterna alternativt de årliga tomträttsavgälderna ska finansiera kommunens utbyggnad av de allmänna anläggningarna samt bidra till finansiering av utbyggnad av den nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen vid Tyresövägen.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m m debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

### Gator, park m m

Gatukostnadsersättning för kommande fastigheter inom verksamhetsområdet kommer att ingå i köpeskillingen alternativt i den årliga tomträttsavgälden vid försäljning eller tomträttsupplåtelse av den kommunala marken.

Utbyggnad av en bussvändplats vid Storkällans kyrkogård kan komma att medföra gatukostnader för ägaren till fastigheten Älta 38:1, Nacka församling. Kostnad och ansvar för utbyggnaden ska regleras genom avtal med fastighetsägaren till Älta 38:1.

### Vatten och avlopp

Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet som byggs ut i planområdet. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad. Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut av fastighetsägare alternativt tomträttsinnehavare enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan.

### Bygglov

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

### Marklösen

Markinlösen kommer att ske av del av fastigheten Älta 38:1 samt Älta s:10 till förmån för kommunal gatu-, park- och naturmark. Ersättning för nödvändiga marköverföringar bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda parter.

**Fastighetsbildning**

Fastighetsbildningskostnader erläggs av de företag som köper mark eller erhåller en tomträttsupplåtelse inom planområdet av Nacka kommun.

Expoateringsenheten

Pia Ström Sjöberg  
Expoateringschef

Christer Hallberg  
Expoateringsingenjör, konsult

Antagen av kommunfullmäktige  
2009-12-14 § 223

Viveca Bremmer  
Planassistent

## MILJÖREDOVISNING

### **Detaljplan för Älta 10:1 m.fl. Ältadalens verksamhetsområde, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i mars 2009

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### SAMMANFATTNING

### BAKGRUND

#### KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Natur

Dagvatten

#### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Trygghet och säkerhet

Rekreation

### HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

## SAMMANFATTNING

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

Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet. Utformningen av vägarna kommer att få en omsorgsfull gestaltning med gång- och cykelbanor samt trädplanteringar. Planbestämmelserna ger relativt stor frihet åt verksamhetsutövarna att påverka gestaltningen inom kvartersmark.

Vallens utformning kommer att få stor betydelse för hur entrén till Storkällans kapell kommer att upplevas.

Hällmarkstallskogen väster om Grustagsvägen kommer att försvinna.

Med tanke på områdets karaktär som verksamhetsområde och områdets direkta infiltration av ytvatten till underliggande grundvatten, ska dagvattnet från området innan vidare transport passera sandfång och oljeavskiljare. LOD bör därför tillämpas i möjligaste mån.

För att klara riktvärdet för buller på 40 dB(A), för ekvivalent ljudnivå inomhus, är avståndet mellan väggant och närmaste fasad 35 m för femvåningshus.

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

Området kommer att vara befolkat under stora delar av dygnet. Frånvaron av bostäder innebär dock att området kommer att sakna ”ett vakande öga” nattetid, vilket kan skapa viss otrygghet. Branta bergsskärningar kommer att vara inslag i miljön. Gång- och cykelbanor/vägar planeras för ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Gående och cyklister ges möjlighet att röra sig tryggt och säkert genom området. Gångvägen från Grustagsvägen kommer att leda gående vidare in i naturområdet dels i väster och dels i öster för att sedan komma ut på vändplanen vid Storkällans väg.

Området bedöms som ianspråktaget då grustäkt samt tippning skett inom större delen av området. Området kan anslutas till fjärrvärmennätet.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## BAKGRUND

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

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

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

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

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

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

#### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

#### Nuläge

Täktområdet har först grävts ur och sedan delvis fyllts igen och ger därmed ett sargat intryck. Hällarna som frilagts ger dock området en unik karaktär som delvis påminner om ytterskärgårdslandskapet. Tallplantor står tätt liksom slyvegetationen.

Området är tydligt exponerat från Storkällans väg. Härifrån ser man både den nu igenfyllda delen och hällmarkerna. Den lilla resten av rullstensåsen med tallar på toppen är värdefull för landskapsbilden i och med att den avskärmar grustäkten från Grustagsvägen. Skogspartiet utgör en värdefull kontrast mot den trasiga och kala grusgropen.

På grund av omfördelning av tippmassor i norra delen av Ältadalen planeras för två stora kullar norr om Storkällans väg. De kommer att kunna användas för t.ex. fritidsaktiviteter och som utsiktsplatser. Kullarna kommer att synas tydligt från planområdet .

### Utbyggnadsförslaget

Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet. Grustagsvägen, som idag upplevs som en gata mitt i skogen kommer efter utbyggnaden att upplevas som en del av verksamhetsområdet. Naturmarken i väster kommer helt att ersättas av verksamhetslokaler. Vägen får en mer ordnad karaktär med gång- och cykelbana samt planteringar. Utmed vägens östra sida kommer fortfarande upplevelsen av naturmark att dominera.

Storkällans väg kommer att skärmas av från verksamhetsområdet med en vall. Delar av verksamheterna blir ändå synliga från vägen eftersom de kommer att sticka upp ovanför vallen. Höjden och utformningen av vallen kommer att avgöra om Storkällans väg kommer att upplevas som en del av Verksamhetsområdet eller en som en värdig entré till Storkällans kapell.

Planbestämmelserna ger relativt stor frihet åt verksamhetsutövarna att påverka utformningen av de tillkommande husen. Det är därför svårt att avgöra hur det slutliga resultatet av utbyggnaden kommer att gestalta sig.

**Slutsatser:** Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet. Utformningen av vägarna kommer att få en omsorgsfull gestaltning med gång- och cykelbanor samt trädplanteringar. Planbestämmelserna ger relativt stor frihet åt verksamhetsutövarna att påverka gestaltningen inom kvartersmark. Vallens utformning kommer att få stor betydelse för hur entrén till Storkällans kapell kommer att upplevas.

## NATUR

### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

## Nuläge

Naturmarken i planområdet är i stora delar påverkat av tidigare verksamheter. Täktverksamheten har inneburit att all ursprunglig vegetation samt stora delar av gruslagren har tagits bort. På höjden där man lämnat delar av grusåsen finns tydliga spår av motorcrossåkningen som pågått under lång tid. Stora gator har körts upp i skogsmarken och undervegetationen har i princip utplånats. Väster om Grustagsvägen finns hällmarkstallskog som är relativt orörd. Spår av motorcrossåkning finns dock även här.

Generellt domineras vegetationen av tallar i olika åldrar. Även entrén till Storkällans kapell är gestaltad med tallar som dominande trädslag.

## Utbyggnadsförslaget

Naturmarken väster om Grustagsvägen kommer att försvinna eftersom området föreslås exploateras som industriområde.

Tallarna inom naturområdet, öster om Grustagsvägen, skyddas genom att omfattas av planbestämmelsen NATUR.

**Slutsatser:** Hällmarkstallskogen väster om Grustagsvägen kommer att försvinna. De fullvuxna tallarna inom naturområdet, öster om Grustagsvägen, skyddas genom att omfattas av planbestämmelsen NATUR.

## DAGVATTEN

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

## Utbyggnadsförslaget

Ältadalen tillhör Albysjöns avrinningsområde. Grundvattenavrinningen sker via Fnyskdiket i Tyresö kommun. Det förekommer i dagsläget ingen avrinning av ytvattnet från grusgropen. Älta grusgrop med omgivande område kan därför

betecknas som ett eget ”avrinningsområde” där avrinningen sker i form av ett grundvattenflöde.

Den nederbörd som inte avdunstar eller tas upp av växtlighet kommer att infiltrera och bilda grundvatten. Den storskaliga grundvattenströmmen sker från grundvattendelarna in mot grusgropen och vidare mot öster, där den når utströmningsområdet. Grundvattennivån ligger över (gäller delvis i norra Ältadalen) eller strax under grustagsbotten.

För att minska föroreningshalten i dagvatten som rinner ut i sjöar och kustvatten ställs krav på oljeavskiljare och/eller fördöjningsmagasin vid platser med tät vägtrafik. Det gäller t.ex. vid stora parkeringsplatser och industriområden.

Dagvattnet från området ska därför innan vidare transport passera sandfång och oljeavskiljare.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör i möjligaste mån användas. Metoden går ut på att ta hand om dagvatten där det faller, så att man ger regn- och smältvatten ökade möjligheter att infiltrera, avdunsta och renas lokalt, direkt i det område det faller. Öppna, ytliga system eftersträvas i stället för slutna ledningar. Lämpligen bör genomsläpliga ytmaterial som t ex naturmark, grus, armerat gräs och plattor med öppna fogar användas för att LOD ska fungera väl.

**Slutsatser:** Med tanke på områdets karaktär som verksamhetsområde och områdets direkta infiltration av ytvatten till underliggande grundvatten, ska dagvattnet från området innan vidare transport passera sandfång och oljeavskiljare. LOD bör därefter tillämpas i möjligaste mån.

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### BULLER

#### Riktvärden för buller från vägtrafik

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av arbetslokaler.*

Områdestyp	Ekvivalent ljudnivå i dBA	Inomhus
	Utomhus	
Arbetslokaler för tyst verksamhet		<sup>1)</sup> 40
Parker och andra rekreationsytor i tätorter	45 – 50 <sup>2)</sup> eller 20 dBA under nivån för omgivande gator vilketdera som ger den högsta nivån	-
Friluftsområden	<sup>2)</sup> 40	-

1) Avser dagtid kl. 06-18.

2) Avser dag- och kvällstid kl. 06.00 - 22.00

Källa: *Riktvärden för trafikbuller i andra miljöer än för boende, vård och undervisning* (Naturvårdsverket 2003)

#### Fakta buller

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

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

#### Nuläge

Idag trafikeras Tyresövägen (väg 229) av ca 19 000 fordon/årsdygn och andelen tung trafik är ca 10 %. Skyldad hastighet förbi planområdet är 90 km/h.

#### Utbyggnadsförslaget

En uppskattning av framtida trafik på Tyresövägen har gjorts av Nacka kommun. Med en tillväxt av 2 % per år beräknas trafiken på Tyresövägen år 2025 ha ökat till 27 000 fordon/dygn.

Vad gäller verksamheter (arbetslokaler) finns alltså bara ett riktvärde, riktvärdet för ekvivalent ljudnivå inomhus, 40 dBA. Normala treglasfönster dämpar vägbuller 30 dBA. Detta innebär då att ekvivalenta ljudnivån utomhus högst får vara 70 dBA om riktvärdet ska klaras med normala treglasfönster.

I separat trafikbulla- och riskutredning redovisas skyddsavstånd (avstånd som krävs mellan väg och närmaste fasad) för respektive våning för att klara riktvärdet med normala treglasfönster. Räknat på nulägets trafiksiffror om ca 19 000 fordon/årsdygn krävs för t ex envåningshus ett avstånd mellan vägkant och närmaste fasad på 10-16 m och ca 28 m för femvåningshus. Vid placering av husen på större avstånd än skyddsavståndsgränsen klaras alltså riktvärdet utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Att skyddsavståndet varierar (gäller särskilt våning 1) beror på att höjdförhållandet inom området varierar.

Grundkartan har legat till grund för beräkningarna. Vid genomförande av planen planeras marknivåerna i södra delen av området till mellan +57 m och +59 m. Om 4-5 våningshus planeras närmast Tyresövägen krävs skyddsavstånd enligt trafikbulla- och riskutredningen oberoende om marknivån bestäms till +57 m eller +59 m eller följer grundkartan. Om lägre byggnader planeras närmast Tyresövägen kan skyddsavståndet dock komma att förändras något beroende på hur markhöjden bestäms. (Om så är fallet bör nya bullerberäkningar göras vid detaljprojektering).

### Möjliga åtgärder

Med en trafikökning från 19 000 fordon/dygn till 27 000 fordon/dygn kommer ekvivalenta ljudnivån (utomhus och inomhus) att öka med 1,5 dBA. För att klara riktvärdet år 2025 krävs antingen att avståndet mellan vägkant och närmaste fasad ökas ytterligare 5 m d v s till 33 m för femvåningshus alternativt att fasad förses med fönster med något bättre ljudisolering.

**Slutsatser:** För att klara riktvärdet krävs antingen att avståndet mellan vägkant och närmaste fasad ökas ytterligare 5 m dvs. till 33 m för femvåningshus alternativt att fasad förses med fönster med något bättre ljudisolering.

## LUFT

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

### Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

### Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

### Utbyggnadsförslaget

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

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

## TRYGGHET OCH SÄKERHET

### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

#### Nuläge

Från Grustagsvägen är täktområdet till största delen dolt bakom höjderna och den skärmande vegetationen. Detta innebär att området kan upplevas som otryggt. Säkerhetsrisker finns i form av t.ex. utfyllnadsmassor och sländer. Allmänheten har dock inte några direkta skäl att vistas inom området. Olovlig motorcrossåkning bidrar till känslan av otrygghet.

#### Utbyggnadsförslaget

Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet som innebär ökad trygghet. Verksamhetslokalerna och idrottsområdet kommer att locka hit mäniskor både dagtid och kvällstid. Området kommer därmed komma att vara befolkat under stora delar av dygnet. Frånvaron av bostäder innebär dock att området kommer att sakna ”ett vakande öga” nattetid, vilket kan skapa viss otrygghet.

Branta bergsskärningar kommer att vara inslag i miljön, varför skyddsstaket behöver sättas upp i utsatta lägen.

Gång- och cykelbanor/vägar planeras för ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

**Slutsats:** Området kommer att vara befolkat under stora delar av dygnet. Frånvaron av bostäder innebär dock att området kommer att sakna ”ett vakande öga” nattetid, vilket kan skapa viss otrygghet. Branta bergsskärningar kommer att vara inslag i miljön. Gång- och cykelbanor/vägar planeras för ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

## REKREATION

### Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

#### Nuläge

Området används idag för ”icke organiserad” motorcrossåkning. En gångstig leder in i naturområdet från Grustagsvägen västerut.

### Utbyggnadsförslaget

Hällmarksområdet samt resterande delar av grusåsen avses användas för naturändamål.

Gångvägen som leder från Grustagsvägen in i naturområdet föreslås vara kvar och skall förbättras. Gångvägen avser att fortsätta genom naturmarken, öster om Grustagsvägen och fortsätta öster ut samt ansluta vid vändplanen vid Storkällans väg.

Gång- och cykelbanor anordnas utmed vägarna Grustagsvägen och Storkällans väg. Gångbana anordnas utmed gatan inom det nya verksamhetsområdet.

**Slutsatser:** Gående och cyklister ges möjlighet att röra sig tryggt och säkert genom området. Gångvägen från Grustagsvägen kommer att leda gående vidare in i naturområdet i både väster och öster.

## HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

### Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

### Utbyggnadsförslaget

I och med Grustagsvägens uträtade sträckning måste fjärrvärmerören i vägen läggas om i denna del. Möjligheten att använda sig av uppvärmning genom fjärrvärme i området finns därmed. I de fall fjärrvärme inte kan bli aktuellt, är det önskvärt att delar av den planerade bebyggelsen uppfyller kraven på s.k. passivhus, dvs. har värmeväxlare i kombination med extra välisolerade konstruktioner, i enlighet med gällande branschstandard.

Området bedöms som ianspråktaget då grustäkt samt tippning skett inom större delen av området.

Det är önskvärt att främja fastighetsnära insamling av avfall, så att de vanligast förekommande sopfraktionerna kan återvinnas – exempelvis genom källsorteringsutrymmen i varje större byggnad.

**Slutsats:** Området bedöms som ianspråktaget då grustäkt samt tippling skett inom större delen av området. Området kan anslutas till fjärrvärmens nät.

Källor:

- Dagvattenutredning ”Hydrogeologiska förhållanden i Ältadalen med omgivningar, Nacka kommun” Sveriges Geologiska Undersökning gm Torbjörn Fagerlind juni 2000.
- ”Trafikbuller- och riskutredning för transport av farligt gods” GF Konsult AB 2008-03-10

NACKA KOMMUN

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Kristina Källqvist  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2009-12-14 § 223

Viveca Bremmer  
Planassistent

Kommunstyrelsen

## **Förslag till parkeringsstrategi och förslag till plan för gatuparkering i Stockholms stad**

Yttrande till Stockholms stad

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande daterat 2016-01-20 över ”Förslag till parkeringsstrategi och förslag till plan för gatuparkering i Stockholms stad”.

### **Sammanfattning**

Den 10 december 2015 beslutade trafiknämnden i Stockholms stad att förslag till parkeringsstrategi och förslag till plan för gatuparkering skulle skickas ut på remiss.

Mark – kvartersmark såväl som gatumark – är mycket värdefull och Stockholms stad arbetar med att identifiera och prioritera hur marken bäst ska användas för att uppnå olika mål för stadsbyggnad och trafik. I parkeringsstrategin har sex principer för hantering av parkering tagits fram. I planen för gatuparkering föreslår trafiknämnden i Stockholms stad att nya parkeringsregler införs som innebär att det blir parkeringsavgifter och boendeparkering i fler delar av staden än idag. I innerstaden förlängs avgiftstiden för parkering. Syftet är att öka framkomligheten på Stockholms gator, minska trängseln i staden och öka antalet lediga parkeringsplatser.

I det föreslagna yttrandet fokuserar Nacka kommun sammanfattningsvis på att det kommer att bli allt viktigare med ett närmare samarbete kommunerna emellan i dessa frågor, ju mer våra städer växer samman.

### **Ärendet**

Den 10 december 2015 beslutade trafiknämnden i Stockholms stad att förslag till parkeringsstrategi och förslag till plan för gatuparkering skulle skickas ut på remiss.



Bakgrunden till arbetet är att Stockholms stad växer kraftigt. Under de senaste 10 åren har befolkningen i staden ökat med ca 150 000 personer. Tillväxten förväntas fortsätta i samma takt de kommande åren. Mark – kvartersmark såväl som gatumark – är mycket värdefull och Stockholms stad arbetar med att identifiera och prioritera hur marken bäst ska användas för att uppnå olika mål för stadsbyggnad och trafik. Parkering tar plats – och när mark används för parkering leder det till både minskad möjlighet att bygga bostäder (även ingångar och ramper till garage tar plats) samt mindre utrymme på gatan för andra viktiga funktioner.

I parkeringsstrategin har sex principer för hantering av parkerings tagits fram:

- Utrymme för gående, cykel och kollektivtrafik prioriteras före utrymme för parkering och vid kantsten prioriteras lastning, lossning och angöring följt av korttidsparkering. Möjlighet till boendeparkering ska endast införas i områden som inte har behovet av parkering tillgodosett inom kvartersmark. Gapet mellan kostnad för att stå på gatan och stå på kvartersmark bör minska.
- Planering av parkering ska understödja byggande av bostäder till rimliga priser och bidra till att undvika parkeringsproblem på gatan.
- Parkering ska användas som styrmedel för att åstadkomma ett hållbart trafiksystem. Parkeringsplatser ska utnyttjas mer effektivt. Samnyttjande av parkeringsplatser bör främjas. Effektivt utnyttjande av parkeringsplatser genom bildelning ska främjas. Angöring, lastning/lossning och korttidsparkering prioriteras på gatumark.
- Parkeringsplatser ska ha en stadsmässig utformning.
- Infartsparkeringar skapas i samverkan med Landstinget och grannkommuner.

I planen för gatuparkering föreslår Trafiknämnden i Stockholms stad att nya parkeringsregler införs som innebär att det blir parkeringsavgifter och boendeparkering i fler delar av staden än idag. I innerstaden förlängs avgiftstiden för parkering. Syftet är att öka framkomligheten på Stockholms gator, minska trängseln i staden och öka antalet lediga parkeringsplatser.

Mer info om förslaget finns också på:

<http://www.stockholm.se/TrafikStadsplanering/Parkering/nya-parkeringsplanen/>

## Förslag till yttrande från Nacka kommun

I det föreslagna yttrandet lyfter Nacka kommun främst allt det blir allt viktigare med ett närmare samarbete kommunerna emellan i dessa frågor, ju mer våra städer växer samman. Det handlar om framkomlighet för boende och verksamma i regionen, förenkling i vardagen, t ex genom samordnade betalningslösningar för parkering, men också främjandet av annat resande än med egen bil främst genom att öka framkomligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafik.



## **Ekonomiska konsekvenser**

Föreslaget ger inga ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun

## **Bilagor**

Förslag till parkeringsstrategi

Dag Björklund  
Natur- och trafikdirektör

Mikael Ranhagen  
Enhetschef Trafikenheten

**FÖRSLAG TILL YTTRANDE**  
KFKS 2015/841-315

Stockholms stad  
Trafikkontoret  
Registraturet  
Box 8311  
10420 Stockholm

## **Yttrande över förslag till parkeringsstrategi och förslag till plan för gatuparkering**

Nacka kommun har med stort intresse tagit del av det arbete som Stockholms stad genomfört i denna fråga. Nacka och Stockholms kommuner står till stor del inför samma utmaningar i att hantera parkeringsfrågan i växande stadsområden. De strategier och principer som Stockholm lyfter i sin strategi är till stor del desamma som Nacka kommun arbetar utifrån.

Nacka ser positivt på de föreslagna avgiftsnivåerna på gatumarken i Stockholm. Nacka införde parkeringsavgifter på Västra Sicklaön fr.o.m. den 1 december 2015 och har redan sett effekt på framkomlighet och möjligheten att finna parkeringsplatser i de aktuella områdena. Nacka vill framhålla att det kommer att bli allt viktigare med ett närmare samarbete kommunerna emellan i dessa frågor, ju mer våra städer växer samman. Det handlar om framkomlighet för boende och verksamma i regionen, förenkling i vardagen, t ex genom samordnade betalningslösningar för parkering, men också främjandet av annat resande än med egen bil främst genom att öka framkomligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Dag Björklund  
Natur- och trafikdirektör

# Förslag till parkeringsstrategi



Stockholms  
stad

## Bakgrund

Stockholm växer. Under de senaste 10 åren har befolkningen i staden ökat med ca 150 000 personer. Tillväxten förväntas fortsätta i samma takt de kommande åren. Översiktsplanen beskriver hur den befintliga bebyggelsen kan förtätas så att fler kan bo och arbeta på samma yta. Till 2020 ska 40 000 nya bostäder ha byggts och till 2030 är målet 140 000. Stadens trafikstrategi, Framkomlighetsstrategin, beskriver hur stadens gator och vägar behöver planeras för att bidra till den attraktiva staden och främja alla stockholmarens tillgång till den växande stadens utbud av möjligheter. Gatans roll som mötesplats och ökad framkomlighet för kollektivtrafik, gång, cykel och godsfordon med hög beläggning prioriteras. Bilen kommer fortsatt att ha en viktig roll för yrkesmässig användning och vissa privata resor.

Mark – kvartersmark såväl som gatumark – är mycket värdefull och staden måste identifiera och prioritera hur marken bäst ska användas för att uppnå olika mål för stadsbyggnad och trafik. Parkering tar plats – och när mark används för parkering leder det till både minskad möjlighet att bygga bostäder (även ingångar och ramper till garage tar plats) samt mindre utrymme på gatan för andra viktiga funktioner.

För vissa resor kommer bilen fortsatt ha en viktig roll för många stockholmare och plats ska beredas för en pålitlig rörlig trafik. Privatbilar står parkerade 90-99 procent av tiden och hur vi planerar för parkering är avgörande för möjligheten att bygga bostäder till rimliga priser samt att ordna ett fungerande hållbart transportsystem. Denna parkeringsstrategi syftar till att lösa tre problem:

- När nya bostäder byggs ser staden till att ett antal parkeringsplatser också byggs på kvartersmark för att undvika ökat parkeringstryck på omkringliggande gator. Detta är i linje med Plan- och bygglagens intention att parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten. Det är dock viktigt att krav på parkeringsplatser inte hindrar bostadsprojekt eller leder till orimligt höga boendekostnader. Fler garageplatser i nybyggnadsprojekten leder inte heller till minskat tryck på gatuparkering så länge prisskillnaden mellan garagehyra och gatuparkering är för stor. Då kommer de boende i de nya fastigheterna ändå att välja att stå på gatan i viss utsträckning. Detta kan leda till att hyran för garageplatser sänks vilket innebär att kostnaden för garaget i praktiken måste bäras av alla boende oavsett bilinnehav genom att hyran höjs.
- Eftersom varje resa med bil börjar och slutar i en parkeringsplats är tillgång till – och priset på – parkering starkt kopplat till val av färdsätt. Forskning visar att parkeringsavgifter kan, som trängselskatt, bidra till minskad biltrafik och trängsel. I områden där gatuparkering har en hög beläggning bidrar söktrafik till ökad trängsel och försämrad trafiksäkerhet. Gatan ska rymma många funktioner och idag är det svårt att rymma många av dessa eftersom gatorna i hög grad används för långtidsförvaring av fordon. När kantstensparkering prioriteras är det viktigt att denna parkering används på ett sätt som ger maximal nytta för samhället.
- Nya offentliga garage som är öppna för allmänheten är inte lönsamma att bygga i stora delar av staden på grund av att det finns gratis och/eller billiga parkeringar på omkringliggande gatumark. Tvärtom försvinner garageplatser då utrymmet har andra mer lönsamma användningar. En studie på Södermalm visade att 37 garage med cirka 1300 platser byggts om från garage till butiker,

lagerlokaler, gym, restaurang mm. Det sätt som staden planerar för parkering idag leder till ett antal både direkta och indirekta subventioner av bilägande och bilresande. Detta omöjliggör en fungerande marknad för parkeringsplatser i stora delar av kommunen.

Det krävs alltså en helhetssyn på parkering – inom ramen för både översiktsplanen och framkomlighetsstrategin – som täcker parkering på både kvartersmark och gatumark.

## **Förslag till principer för hantering av parkering**

Staden har satt upp ett antal mål för Stockholms utveckling när det gäller bostadsbyggande och trafik, bland annat:

- Stockholmsregionen ska kunna fortsätta växa
- I Stockholm ska 40 000 bostäder byggas till 2020 och 140 000 till 2030
- Levande stadsmiljöer av hög kvalité ska skapas i alla delar av staden
- Framkomligheten ska öka för resor med de kapacitetsstarka färdmedlen, dvs. kollektivtrafik, gång, cykel och godsfordon
- Stadens gator ska vara attraktiva offentliga rum
- Tillgången till viktiga målpunkter för resor med bil eller lastbil som gynnar näringsslivet ska främjas
- Trafikens negativa inverkan på stadslivet ska minska

För att stödja dessa mål har sex förslag till principer för hantering av parkering tagits fram. Principerna bygger på den forskning som finns om relationen mellan parkering och god stadsbebyggelse. En fullständig bakgrund samt motivering till val av principer finns i bilaga 4, samlat underlag om parkering.

### ***Principer för hantering av parkering***

1. **Utrymme för gående, cykel och kollektivtrafik prioriteras före utrymme för parkering och vid kantsten prioriteras lastning, lossning och angöring följt av korttidsparkering.**
  - Gapet mellan kostnad för att stå på gatan och stå på kvartersmark bör minska.
  - Möjlighet till boendeparkering ska endast införas i områden som inte har behovet av parkering tillgodosett inom kvartersmark.
  - Där det finns behov ska gatuutrymme omfördelas från bilparkering till andra mer prioriterade funktioner.

2. **Planering av parkering ska understödja byggande av bostäder till rimliga priser och bidra till att undvika parkeringsproblem på gatan.**
  - Platsspecifika parkeringstal för bostäder ska tillämpas enligt stadens antagna riktlinjer.
  - Kostnaden för parkering bör separeras från boendekostnader. Detta är inte något staden förfogar över idag och kräver en lagändring.
  - Marknader för parkeringsplatser ska understödjas där detta är lämpligt.
3. **Parkeringsplatser ska användas som styrmedel för att åstadkomma ett hållbart trafiksystem.**
  - Reglering med tid och pris för gatuparkering används för att uppnå mål för framkomlighet, tillgänglighet och för att främja ett hållbart transportsystem
  - Antal parkeringsplatser som byggs vid kontor och handelsplatser beslutas med hänsyn tagen till påverkan på omkringliggande trafiksystem.
4. **Parkeringsplatser ska utnyttjas mer effektivt.**
  - Samnyttjande av parkeringsplatser bör främjas.
  - Effektivt utnyttjande av parkeringsplatser genom bildelning ska främjas.
  - Angöring, lastning/lossning och korttidsparkering prioriteras på gatumark.
5. **Parkeringshus ska ha en stadsmässig utformning.**
  - Parkeringshus ovan jord bör integreras i det offentliga rummet, t.ex. genom att ha verksamheter i markplan.
  - Större markparkeringar anläggs endast i undantagsfall och ska då integreras i miljön.
  - Gatuparkeringar anläggs då de inte konkurrerar ut andra mer prioriterade element som bidrar till framkomlighet och stadsqualitet.
6. **Infartsparkeringar skapas i samverkan med Landstinget och grannkommuner.**
  - Infartsparkering kan anläggas där alternativnyttan är låg, t.ex. i bullerstörda miljöer eller utmed direktbusslinjer i perifera lägen. I goda spårtrafiklägen inom staden ger det oftast större nytta att bygga bostäder eller verksamheter.
  - Prissättning av infartsparkeringar och parkering på omkringliggande gator ska vara i balans.

## Handlingsplan och aktiviteter

Följande arbete pågår redan och beslut ligger inom stadens rådighet:

- Riktlinjer för platsspecifika och gröna parkeringstal är antagna av kommunfullmäktige 2015-10-19 och ska tillämpas – *Exploateringskontoret i samarbete med stadsbygnadskontoret och trafikkontoret.*
- Ta fram en helhetsplan för reglering av parkering på gatan, som utvecklar den redan genomförda planen för innerstaden – *Trafikkontoret har tagit fram ett förslag till plan som presenteras inom ramen för detta ärende.*
- Undersöka principer för att främja ökat samnyttjande och samlokalisering av parkeringsplatser, inklusive infartsparkeringar – *Parkeringsköp, samlokalisering, infartsparkering m.m. ska löpande diskuteras i planarbeten.*
- Se över om nuvarande boendeparkeringssystem är förenligt med ett växande Stockholm – *Uppdrag i finansborgarrådets förslag till budget för 2016.*

§ 236

MSN 2014/148-219

## Informationsmöten med frågor som rör medborgare

Motion den 27 oktober 2014 av Christina Ståldal, Bosse Ståldal, Efson Goitom, Mikael Carlsson, Shahin Malak och Johan Kjellman (NL)

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med följande motivering.

- Förslagen riskerar att begränsa valmöjligheter och försvara lämpliga lösningar för det enskilda projektet.
- Förslagen riskerar att förlänga processen från planstart till antagande.

Vidare förslår Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att kommunfullmäktige noterar att arbetet med informationstillfället i planprocessen redan uppfyller många av intentioner bakom förslagen i motionen.

### Ärendet

Motionen föreslår att kommunfullmäktige ska besluta att (1) informationsmöten som till exempel rör planfrågor alltid i första hand ska äga rum i en lokal föreningslokal eller liknande i berörd kommundel, att (2) informationsmöten och svarsperioder för lokala remisser inte ska äga rum under perioder på sommaren och vid jultid då många berörda inte har möjlighet att delta och att (3) informationsmöten ska annonseras och marknadsföras på ett tydligt sätt i lokalsamhället så att berörda och intresserade har möjlighet att närvara och delta.

Planenheten häller med om att informationsmöten i första hand ska hållas lokalt, att svarsperioder i första hand ska undvikas under sommar- och jultid och att informationsmöten ska annonseras tydligt i lokalsamhället. Planenheten anser dock att rutinerna i planenhetens dagliga arbete redan stämmer överens önskemålen i motionen och att inget politiskt beslut kring dessa rutiner behövs. Ett politiskt beslut i frågan riskerar att begränsa valmöjligheter, försvara lämpliga lösningar för det enskilda projektet och riskerar dessutom att förlänga processen från planstart till antagande.

### Förslagen i motionen

Christina Ståldal med flera (NL) lämnade den 27 oktober 2014 i kommunfullmäktige in en motion som sedan remitterades till kommunstyrelsen, var på kommunstyrelsens arbetsutskott överlämnade motionen, KFKS 2014/913-300, till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för utredning och förslag till beslut. Motionen föreslår att kommunfullmäktige ska besluta att (1) informationsmöten som till exempel rör planfrågor alltid i första hand ska äga rum i en lokal föreningslokal eller liknande i berörd kommundel, att (2) informationsmöten och svarsperioder för lokala remisser inte ska äga rum under perioder på sommaren och vid jultid då många berörda inte har möjlighet att delta och att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

(3) informationsmöten ska annonseras och marknadsföras på ett tydligt sätt i lokalsamhället så att berörda och intresserade har möjlighet att närvara och delta.

### Planenhetens utredning och bedömning

I arbetet med att ta fram en detaljplan eller ett detaljplaneprogram har flera aspekter betydelse för var det är lämpligt att hålla informationstillfället. Till exempel påverkas bedömningen av planens omfattning och karaktär, sakagarkretsens storlek, lokalers tekniska utrustning, tilltänkt mötesform och vilka aktörer som är inblandade i planframtagandet. Planenheten håller med om att informationstillfället i första hand ska hållas lokalt men anser att arbetet fungerar så redan idag. Exempelvis finns en god dialog med kommunens olika bibliotek och planenheten nyttjar ofta bibliotekens lokaler om de anses ligga närmare till för berörda än stadshuset. Bibliotekspersonal bistår ofta med teknisk utrustning, justerar öppettider och affischerar inför informationstillfället. Planenheten använder även skollokaler och, i de fall det finns en byggherre/exploatör inblandad, lokaler på dennes fastighet. Exempel på nyliga informationstillfället som hållits på andra platser än i stadshuset är programarbeten för Saltsjöbadens centrum, Älta centrum, Orminge centrum, Henriksdal och Fisksätra, detaljplaner för Nacka strand, Ektorp centrum, Dalkarlvägen-Gustavsviksvägen, samlingsprojekt för återvinningsstationer och Fisksätra station.

Informationstillfället i stadshuset kan vara lämpligt om dialogen med medborgare ska ske vid upprepade tillfällen. Det kan innebära extra kostnader att vid upprepade tillfällen boka transport för teknisk utrustning och material, bekosta restid för tjänstemän och administrera så att andra lokaler läses och larmas. Exempel på nyliga informationstillfället som av olika anledningar medvetet förlagts till stadshuset är tidiga dialoger för förnyelseplaneringen i Sydöstra Boo, detaljplanen för Igelboda och för mobilmasten på Älgö. Planenheten anser att frågan bör avgöras vid varje enskilt tillfälle utifrån de förutsättningar som gäller för varje specifik plan. Ett politiskt beslut kring detta riskerar att begränsa valmöjligheterna för planhandläggare i frågan och omöjliggöra lämpliga lösningar för det enskilda projektet.

Planenheten instämmer i att svarsperioder och informationsmöten bör undvikas under sommar och jultid. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen samråda under minst tre veckor och granskningstiden ska vara minst två veckor. Om tidplanen i ett planprojekt sammanfaller med en sommarperiod förlänger därför planenheten samrådsperioden, bland annat för att sakagarkretsen ska hinna ta del av förslaget och hinna lämna synpunkter. Nyliga exempel på detta är detaljplanerna för Dalvägen-Gustavsviksvägen (samrådstid 10 veckor med samrådsmöte i början av perioden) och Sydvästra Lännersta (granskningstid 11 veckor). I och med de utmaningar som Nacka kommun står inför vad gäller framtagande av detaljplaneprogram och detaljplaner för nya bostäder, verksamheter och andra funktioner bedömer planenheten att ett beslut som begränsar när svarsperioder får hållas kan få tidsmässiga konsekvenser och förlänga processen från planstart till antagande.

Ordförandes Signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten instämmer även i att informationsmöten ska annonseras och marknadsföras på ett tydligt sätt i lokalsamhället så att berörda och intresserade har möjlighet att närvara och delta. Inför platsinventeringar, tidiga dialoger, samråds- och granskningsperioder upprättar planenheten ofta affischer, vykort eller annat informationsmaterial utöver de kallelser, underrättelser och kungörelser på anslagstavlor och i ortstidning som plan- och bygglagen anger ska upprättas. Affischer, som är den vanligaste formen av extramaterial och som upprättas i de flesta av planenhetens större projekt, sätts upp i de lokala centrumens bibliotek och alltid i biblioteket i Nacka Forum. De sitter sedan uppe under hela svarsperioden.

Planenheten anser att rutinerna i planenhetens dagliga arbete redan stämmer överens med Nackalistans motion och att inget politiskt beslut kring dessa rutiner behövs.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget medför inte några ekonomiska konsekvenser.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse 2015-11-20

Bilaga Motion ”Lokalt viktiga, kommunalt arrangerade möten och informationstillfällen ska äga rum lokalt”

### **Yrkanden**

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade med instämmende av Majvie Swärd (S) bifall till förslag till beslut.

### **Beslutsgång**

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut

Ordförandes Signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Informationsmöten med frågor som rör medborgare**

Motion den 27 oktober 2014 av Christina Ståldal, Bosse Ståldal, Efson Goitom, Mikael Carlsson, Shahin Malak och Johan Kjellman (NL)

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.  
Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen eftersom de dels riskerar att begränsa valmöjligheter och försvåra lämpliga lösningar för det enskilda projektet och dels eftersom förslagen i motionen riskerar att förlänga processen från planstart till antagande.  
Kommunfullmäktige noterar även att arbetet med informationstillfällen i planprocessen redan uppfyller många av intentioner bakom förslagen i motionen.

### **Sammanfattning**

Motionen föreslår att kommunfullmäktige ska besluta att (1) informationsmöten som till exempel rör planfrågor alltid i första hand ska äga rum i en lokal föreningslokal eller liknande i berörd kommundel, att (2) informationsmöten och svarsperioder för lokala remisser inte ska äga rum under perioder på sommaren och vid jultid då många berörda inte har möjlighet att delta och att (3) informationsmöten ska annonseras och marknadsföras på ett tydligt sätt i lokalsamhället så att berörda och intresserade har möjlighet att närvara och delta.

Planenheten håller med om att informationsmöten i första hand ska hållas lokalt, att svarsperioder i första hand ska undvikas under sommar- och jultid och att informationsmöten ska annonseras tydligt i lokalsamhället. Planenheten anser dock att rutinerna i planenhetens dagliga arbete redan stämmer överens önskemålen i motionen och att inget politiskt beslut kring dessa rutiner behövs. Ett politiskt beslut i frågan riskerar att begränsa valmöjligheter, försvåra lämpliga lösningar för det enskilda projektet och riskerar dessutom att förlänga processen från planstart till antagande.

### **Förslagen i motionen**

Christina Ståldal med flera (NL) lämnade den 27 oktober 2014 i kommunfullmäktige in en motion som sedan remitterades till kommunstyrelsen, var på kommunstyrelsens arbetsutskott överlämnade motionen, KFKS 2014/913-300, till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för utredning och förslag till beslut. Motionen föreslår att



kommunfullmäktige ska besluta att (1) informationsmöten som till exempel rör planfrågor alltid i första hand ska äga rum i en lokal föreningslokal eller liknande i berörd kommundel, att (2) informationsmöten och svarsperioder för lokala remisser inte ska äga rum under perioder på sommaren och vid jultid då många berörda inte har möjlighet att delta och att (3) informationsmöten ska annonseras och marknadsföras på ett tydligt sätt i lokalsamhället så att berörda och intresserade har möjlighet att närvara och delta.

## **Planenhetens utredning och bedömning**

I arbetet med att ta fram en detaljplan eller ett detaljplaneprogram har flera aspekter betydelse för var det är lämpligt att hålla informationstillfället. Till exempel påverkas bedömningen av planens omfattning och karaktär, sakagarkretsens storlek, lokalers tekniska utrustning, tilltänkt mötesform och vilka aktörer som är inblandade i planframtagandet.

Planenheten håller med om att informationstillfället i första hand ska hållas lokalt men anser att arbetet fungerar så redan idag. Exempelvis finns en god dialog med kommunens olika bibliotek och planenheten nyttjar ofta bibliotekens lokaler om de anses ligga närmare till för berörda än stadshuset. Bibliotekspersonal bistår ofta med teknisk utrustning, justerar öppettider och affischerar inför informationstillfället. Planenheten använder även skollokaler och, i de fall det finns en byggherre/exploatör inblandad, lokaler på dennes fastighet. Exempel på nyliga informationstillfällen som hållits på andra platser än i stadshuset är programarbeten för Saltsjöbadens centrum, Älta centrum, Orminge centrum, Henriksdal och Fisksätra, detaljplaner för Nacka strand, Ektorp centrum, Dalkarlvägen-Gustavsviksvägen, samlingsprojekt för återvinningsstationer och Fisksätra station.

Informationstillfället i stadshuset kan vara lämpligt om dialogen med medborgare ska ske vid upprepade tillfällen. Det kan innebära extra kostnader att vid upprepade tillfällen boka transport för teknisk utrustning och material, bekosta restid för tjänstemän och administrera så att andra lokaler läses och larmas. Exempel på nyliga informationstillfällen som av olika anledningar medvetet förlagts till stadshuset är tidiga dialoger för förnyelseplaneringen i Sydöstra Boo, detaljplanen för Igelboda och för mobilmasten på Älgö. Planenheten anser att frågan bör avgöras vid varje enskilt tillfälle utifrån de förutsättningar som gäller för varje specifik plan. Ett politiskt beslut kring detta riskerar att begränsa valmöjligheterna för planhandläggare i frågan och omöjliggöra lämpliga lösningar för det enskilda projektet.

Planenheten instämmer i att svarsperioder och informationsmöten bör undvikas under sommar och jultid. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen samråda under minst tre veckor och granskningstiden ska vara minst två veckor. Om tidplanen i ett planprojekt sammanfaller med en sommarperiod förlänger därfor planenheten samrådsperioden, bland annat för att sakagarkretsen ska hinna ta del av förslaget och hinna lämna synpunkter. Nyliga exempel på detta är detaljplanerna för Dalvägen-Gustavsviksvägen (samrådstid 10 veckor med samrådsmöte i början av perioden) och Sydvästra Lännersta (granskningstid 11 veckor). I och med de utmaningar som Nacka kommun står inför vad gäller framtagande av detaljplaneprogram och detaljplaner för nya bostäder, verksamheter och andra funktioner



bedömer planenheten att ett beslut som begränsar när svarsperioder får hållas kan få tidsmässiga konsekvenser och förlänga processen från planstart till antagande.

Planenheten instämmer även i att informationsmöten ska annonseras och marknadsföras på ett tydligt sätt i lokalsamhället så att berörda och intresserade har möjlighet att närvara och delta. Inför platsinventeringar, tidiga dialoger, samråds- och granskningsperioder upprättar planenheten ofta affischer, vykort eller annat informationsmaterial utöver de kallelser, underrättelser och kungörelser på anslagstavlor och i ortstidning som plan- och bygglagen anger ska upprättas. Affischer, som är den vanligaste formen av extramaterial och som upprättas i de flesta av planenhetens större projekt, sätts upp i de lokala centrumens bibliotek och alltid i biblioteket i Nacka Forum. De sitter sedan uppe under hela svarsperioden.

Planenheten anser att rutinerna i planenhetens dagliga arbete redan stämmer överens med Nackalistans motion och att inget politiskt beslut kring dessa rutiner behövs.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget medför inte några ekonomiska konsekvenser.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

Nina Åman  
Planchef

Thomas Magnusson  
Planarkitekt

### **Bilagor**

Motion ”Lokalt viktiga, kommunalt arrangerade möten och informationstillfällen ska äga rum lokalt”

## **Motion angående**

### **Lokalt viktiga, kommunalt arrangerade möten och informationstillfällen ska äga rum lokalt**

När information om en plan, en exploatering eller annan angelägen lokal fråga borde i första hand äga rum lokalt, inte i det centralt belägna stadshuset. Då kan fler intresserade invånare ha möjlighet att gå på detta. Resvägar minskar för många invånare. Ett ökat intresse för lokala beslut, fler kan tycka till och en förbättrad demokrati kan bli resultatet. Det är viktigt inte minst i dessa tider då mycket nytt händer. Att få med invånarna i planeringen så att de kan bidra med sina kunskaper och klokhet innan besluten fattas.

Det hänger på att tjänstemännen och ev politiker kommer ut i Nackas olika kommundelar, inte motsatsen, att invånarna kommer på möten och till tjänstemännen centralt. Förutom att det är en demokratifråga, är det också en miljöfråga. I de flesta kommundelar finns möteslokaler av olika slag som finns att boka. Då gynnar man lokala aktörer samtidigt så har man bättre möjligheter att nå fler invånare.

En ytterligare viktig förutsättning är att möten enligt exempel ovan, också annonseras och marknadsförs tydligt i media och i andra kanaler, på tider och perioder när inte de flesta har semester.

Nackalistan föreslår kommunfullmäktige besluta

**Att rutinen ska vara att informationsmöten m.m. som rör t ex planfrågor av olika slag alltid i första hand ska äga rum i en lokal föreningslokal eller liknande i berörd kommundel**

**Att informationsmöten och svarsperioder för lokala remisser inte ska äga rum under perioder på sommaren och vid jultid då många har semester och inte kan vara med**

**Att informationsmöten m.m. ska annonseras och marknadsföras på ett tydligt sätt i lokalsamhället så att alla berörda och intresserade har möjlighet att närvara och delta**

*Nackalistan 141001*

*Christina Ståldal      Bosse Ståldal      Efson Goitom      Mikael Carlsson*

*Shahin Malak      Johan Kjellman*

Kommunstyrelsen

## **Kummelnäsområdet som bevarandeområde enligt detaljplan**

Motion den 23 mars 2015 av Christina Ståldal med flera (NL)

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Underlaget för miljö- och stadsbyggnadsnämndens beredning av förslagen i motionen visar att nämnden i sitt arbete med att pröva bygglov utifrån antagna detaljplaner uppfyller intentionerna bakom motionen om att fattade beslut ska följas. Förslagen i motionen är med denna notering färdigbehandlade.

### **Sammanfattning**

Motionärerna tar i motionen upp förslag som avser att bevara skärgårdskaraktären när en av kommunfullmäktige antagen detaljplan ska genomföras. Förslagen tar upp frågor om att fattade beslut ska gälla, avvikeler från beslutade detaljplaner ska kommuniceras med berörda invånare och att nybebyggelse ska göras med största möjliga hänsyn till natur och skövling av träd och växtlighet ska minimera liksom sprängningar av berg. Motionärerna menar att bestämmelser lättvindigt har ändrats för att en byggmästare som vill bygga annat än enligt detaljplanen.

Som motionen får förstås handlar förslagen om genomförandet av detaljplanen för Solviksområdet, som ligger väster om Kummelnäsvägen. Det inte är ett bevarandeområde som inte tillåter avstyckningar, vilket motionärerna anfört att det skulle vara. Syftet med den här detaljplanen är både att bevara stora tomter och att pröva avstyckningar av småhusfastigheter. Detta framgick under hela planprocessen och det gjordes inte någon ändring sent i skede innan detaljplanen antogs. Detaljplanen möjliggör styckning av 22 fastigheter för småhusändamål. Byggloven för de byggnationer som nu har gjorts har prövats mot gällande detaljplan, och då har det varit möjligt med till exempel tvåbostadshus på de tomter som får styckas eftersom planen inte innehåller någon bestämmelse som begränsar antalet lägenheter.



De mål, riktlinjer och förhållningssätt som finns i översiktsplanen och de antagna programmen ger tillräckligt stöd för att värna och ta hänsyn till skärgårdskaraktären och natur- och kulturvärden i Nacka. De etablerade arbetsformerna för planläggning och lovhantering ger också tillräckligt stöd för en demokratisk och lyhörd process. Det viktiga i detta sammanhang är att dessa styrdokument och arbetsprocesser genomsyrar arbetet med, och följs upp i, detaljplaner och bygg- och marklovhantering.

## Förslagen i motionen

Förslagen i motionen bottnar, som motionen får förstås, i en av kommunfullmäktige antagen detaljplan inom Kummelnäsområdet, Solviksområdet.

Motionärerna anför i motionen att det vill följande.

- Den kvarvarande skärgårdskaraktären i Nacka, speciellt i de östra delarna, ska bevaras både vad arkitektur, natur och karaktär
- Planprocesser med berörda invånare ska gälla och gå till på ett lyhört och demokratiskt sätt där tagna beslut också gäller med tanke på medborgarnas förtroende och inflytande
- Om avvikeler från planen ändå anses behövas ska denna avvikelse också kommuniceras med berörda invånare för synpunkter
- Även nybebyggelse ska göras med största möjliga hänsyn till natur och skövling av träd och växtlighet ska minimera liksom sprängningar av berg.

## Miljö- och stadsbyggnadsnämndens utredning och bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden behandlade förslagen i motionen vid sitt sammanträde den 9 december 2015, § 237. Nämnden förslog därvid kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

”Kommunfullmäktige noterar att antagna styrdokument och befintliga arbetsprocesser ger tillräckligt stöd för att uppfylla intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.”

Som underlag för beslutet låg följande utredning från planenheten.

*”Planenheten anser att det är viktigt att värna och ta hänsyn till skärgårdskaraktären, med dess arkitektur- och naturvärden, i Nacka där sådana miljöer finns. Det är viktigt att då utgå från de specifika värden som finns på varje plats. Planenheten anser att de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan samt i kommunens kustprogram, grönstrukturprogram och kulturmiljöprogram vad gäller dessa områden ger ett fullgott stöd för hänsynstagande, bevarandet och utvecklingen av skärgårdskaraktären och andra karaktärsdrag vid planläggning och lovhantering. Det är brukligt inom kommunen att värdefull bebyggelse och vegetation inom särskilt utpekade områden skyddas i detaljplaner. Natur- och kulturmiljöinventeringar som genomförs under planprocessen kan exempelvis ligga till grund för planbestämmelser om skydd och utökad lorpunkt. Däremot finns åtgärder som kan förändra ett områdes karaktär som inte kan eller bör*



*regleras i detaljplan, och som således ligger utanför kommunens handlingsutrymme i detaljplaneprocessen. En detaljplan får enligt plan- och bygglagen(PBL) heller inte göras mer detaljerad än vad som krävs för att uppnå syftet med den. Planenheten anser att det går att utveckla och förtäta ett område och samtidigt behålla dess karaktär. Vidare kommer större förändringar som kräver planläggning även fortsättningsvis att prövas inom ramen för den politiska processen.*

*Planenheten delar den i motionen uttryckta viljan att planprocesser ska gälla på ett lyhört och demokratiskt sätt där tagna beslut gäller. Planenheten anser att kommunen idag har utvecklade arbetssätt för att fånga upp och ta vara på berörda invånares synpunkter och erfarenheter under planprocessen. Utöver den lagstadgade formen för samråd som alltid ska uppfyllas enligt PBL är det är viktigt att i varje enskilt fall bedöma hur detta ska ske då olika detaljplaner kan kräva olika tillvägagångssätt i frågan.*

*Grundprincipen i PBL är att bestämmelserna i en detaljplan ska följas, men Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan medge avvikelse från detaljplan. Avvikelsen måste dock vara förenlig med planens syfte, samt antingen vara liten eller gälla en åtgärd som är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansvarar i dessa fall för att kända sakägare och andra berörda hörs och att den sökta åtgärden blir beskriven för dem på ett riktigt sätt. Detta uppfylls idag inom kommunen.*

*Det är brukligt inom kommunen att värdefull vegetation skyddas genom bestämmelser i detaljplaner inom särskilt utpekade områden. Detta utgör dock inte hinder att ta ner träd där det krävs för att bygga nytt, och det blir ibland stora ingrepp när tidigare obebyggda tomter bebyggs. Det är inte möjligt för kommunen att ställa krav på att all nybyggnation helt anpassas till naturen. Med dialog och rådgivning försöker kommunen förmå byggherrar att ta så stor hänsyn som möjligt, även utöver det som planen reglerar. Planenheten vill framhålla att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden agerar vid otillåten trädfällning.*

*Planenheten gör tolkningen att motionen syftar på Solviksområdet, Område F, som ligger väster om Kummelnäsvägen. Planenheten vill framhålla att det inte är ett bevarandeområde som vissa andra områden i Kummelnäs, som behåller enskilt huvudmannaskap på vägar och inte tillåter avstyckningar. Syftet med detaljplanen var både ett bevarande av stora tomter och att pröva avstyckningar av småhusfastigheter, vilket också framgick under hela planprocessen. Det gjordes inte någon ändring sent i skede av planprocessen. Detaljplanen möjliggjorde styckning av 22 fastigheter för småhusändamål. Längs Kummelnäsvägen fanns två bebyggda tomter där planen medger bildande av tre småhusfastigheter, där sedan tre stycken 'tvåbostadshus' uppförts. De kan uppfattas som radhus men kan inte benämnes så eftersom det inte går att dela tomt. Det finns också en tomt inne i villaområdet där man byggt ett tvåbostadshus med två ingångar. Byggloven har prövats mot gällande detaljplan, och då har det varit möjligt med tvåbostadshus på de tomter som får styckas. Det beror på att planen inte innehåller en bestämmelse som begränsar antalet lägenheter. Planenheten anser sammantaget att de mål, riktlinjer och förhållningssätt som finns i översiksplanen och de antagna programmen ger tillräckligt stöd för att värna och ta hänsyn till skärgårdskaraktären och natur- och kulturvärden i Nacka. De etablerade arbetsformerna för planläggning och lovhantering ger också tillräckligt stöd för en demokratisk och lyhörd process. Det viktiga i detta sammanhang är att dessa styrdokument och arbetsprocesser genomsyrar arbetet med, och följs upp i, detaljplaner och bygg- och marklovhantering."*



## **Stadsledningskontorets förslag**

Stadsledningskontoret noterar att det av underlaget för miljö- och stadsbyggnadsnämndens framgår att nämnden i sin bygglovsgivning utgår från antagna detaljplaner och de syften som planerna ska uppnå. Förslagen i motionen synes vila på en uppfattning att nämnden frångår detaljplaner på byggherrars önskemål och inte heller kommunicerar bygglovsansökningar som innebär att det byggs annat eller på annat sätt än detaljplanen medger, med kringboende sakägare. Stadsledningskontoret bedömer att miljö- och stadsbyggnadsnämnden har redovisat arbetssätt som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen.

## **Förslagens ekonomiska konsekvenser**

Förslagen medför inga ekonomiska konsekvenser.

## **Konsekvenser för barn**

Förslagen har inga direkta konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 9 december 2015, § 237

Motion den 23 mars 2015

Lena Dahlstedt

Stadsdirektör

Stadsledningskontoret

Gunilla Glantz

Stadsbyggnadsdirektör

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 237

MSN 2015/107-214

## Kummelnäsområdet som bevarandeområde enligt planförslag

Motion den 23 mars 2015 av Christina Ståldal, Mikael Carlsson, Bosse Ståldal och Efson Goitom (NL)

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige noterar att antagna styrdokument och befintliga arbetsprocesser ger tillräckligt stöd för att uppfylla intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Ärendet

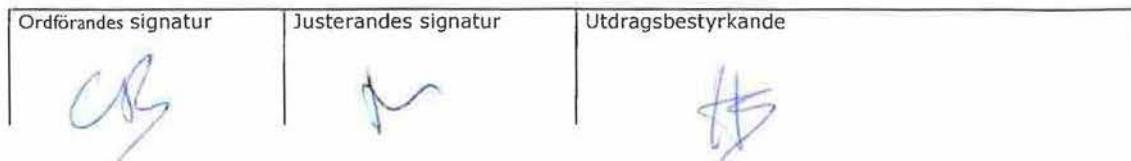
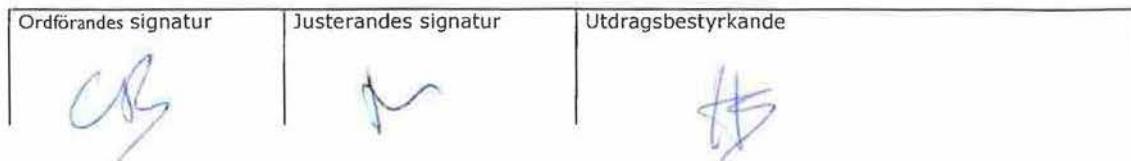
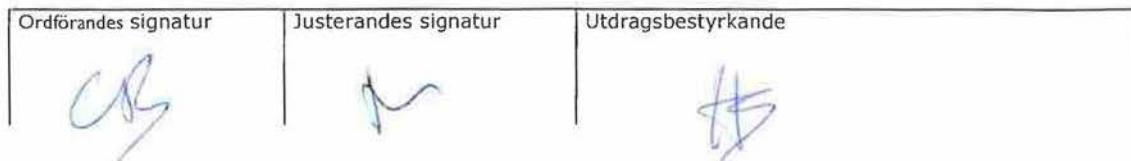
I motionen uttrycks en vilja att bevara den kvarvarande skärgårdskaraktären i Nacka, speciellt i de östra delarna. Planprocesser ska gälla och gå till på ett lyhört och demokratiskt sätt och om avvikeler från planen behöver göras ska dessa kommuniceras med berörda invånare. Nybebyggelse ska göras med största möjliga hänsyn till naturen på platsen. De mål, riktlinjer och förhållningssätt som finns i översiktsplanen och antagna övergripande program ger tillräckligt stöd för att värna och ta hänsyn till skärgårdskaraktären och natur- och kulturvärden i Nacka. De etablerade arbetsformerna för planläggning och lovhantering ger också tillräckligt stöd för en demokratisk och lyhörd process.

### Förslagen i motionen

Kommunstyrelsens arbetsutskott har remitterat motionen ”Kummelnäsområdet som bevarandeområde enligt planförslag”, KFKS 2015/229-210, till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Nackalistan vill att

- Den kvarvarande skärgårdskaraktären i Nacka, speciellt i de östra delarna, ska bevaras både vad gäller arkitektur, natur och karaktär
- Planprocesser med berörda invånare ska gälla och gå till på ett lyhört och demokratiskt sätt där tagna beslut också gäller med tanke på medborgarnas förtroende och inflytande
- Om avvikeler från planen ändå anses behövas ska denna avvikelse också kommuniceras med berörda invånare för synpunkter
- Även nybebyggelse ska göras med största möjliga hänsyn till natur och skövling av träd och växtlighet ska minimera liksom sprängningar av berg

Bakgrunden till detta är enligt motionen att det är viktigt för invånaren/medborgaren att kunna ha förtroende för politiker och de planer som genomförs med hjälp av kommunens tjänstemän. Enligt motionen känner många av engagerade boende i närområdet till Kummelnäsvägen idag en stor besvikelse över vad som har hänt under de senaste åren i form av exploateringar med två radhusområden och har inte längre förtroende för

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**

kommunens agerande, styrt av de ledande politikerna. Enligt motionen godkändes tidigare en detaljplan för Kummelnäs västra av kommunfullmäktige. De ändringar som enligt motionen senare gjordes och som enligt lag ska vara tungt motiverade kommunicerades inte med berörda och engagerade invånare.

**Planenhetens utredning och bedömning**

Planenheten anser att det är viktigt att värna och ta hänsyn till skärgårdskaraktären, med dess arkitektur- och naturvärden, i Nacka där sådana miljöer finns. Det är viktigt att då utgå från de specifika värden som finns på varje plats. Planenheten anser att de riktlinjer som finns i kommunens översiksplan samt i kommunens kustprogram, grönstrukturprogram och kulturmiljöprogram vad gäller dessa områden ger ett fullgott stöd för hänsynstagande, bevarandet och utvecklingen av skärgårdskaraktären och andra karaktärsdrag vid planläggning och lovhantering. Det är brukligt inom kommunen att värdefull bebyggelse och vegetation inom särskilt utpekade områden skyddas i detaljplaner. Natur- och kulturmiljöinventeringar som genomförs under planprocessen kan exempelvis ligga till grund för planbestämmelser om skydd och utökad lovplikt. Däremot finns åtgärder som kan förändra ett områdes karaktär som inte kan eller bör regleras i detaljplan, och som således ligger utanför kommunens handlingsutrymme i detaljplaneprocessen. En detaljplan får enligt plan- och bygglagen(PBL) heller inte göras mer detaljerad än vad som krävs för att uppnå syftet med den. Planenheten anser att det går att utveckla och förtäta ett område och samtidigt behålla dess karaktär. Vidare kommer större förändringar som kräver planläggning även fortsättningsvis att prövas inom ramen för den politiska processen. Planenheten delar den i motionen uttryckta viljan att planprocesser ska gälla på ett lyhört och demokratiskt sätt där tagna beslut gäller. Planenheten anser att kommunen idag har utvecklade arbetssätt för att fånga upp och ta vara på berörda invånares synpunkter och erfarenheter under planprocessen. Utöver den lagstadgade formen för samråd som alltid ska uppfyllas enligt PBL är det är viktigt att i varje enskilt fall bedöma hur detta ska ske då olika detaljplaner kan kräva olika tillvägagångssätt i frågan.

Grundprincipen i PBL är att bestämmelserna i en detaljplan ska följas, men Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan medge avvikelse från detaljplan. Avvikelsen måste dock vara förenlig med planens syfte, samt antingen vara liten eller gälla en åtgärd som är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansvarar i dessa fall för att kända sakrägare och andra berörda hörs och att den sökta åtgärden blir beskriven för dem på ett riktigt sätt. Detta uppfylls idag inom kommunen.

Det är brukligt inom kommunen att värdefull vegetation skyddas genom bestämmelser i detaljplaner inom särskilt utpekade områden. Detta utgör dock inte hinder att ta ner träd där det krävs för att bygga nytt, och det blir ibland stora ingrepp när tidigare obebyggda tomter bebyggs. Det är inte möjligt för kommunen att ställa krav på att all nybyggnation helt anpassas till naturen. Med dialog och rådgivning försöker kommunen förmå byggherrar att ta så stor hänsyn som möjligt, även utöver det som planen reglerar.

Ordförandes signatur



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten vill framhålla att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden agerar vid otillåten trädfällning.

Planenheten gör tolkningen att motionen syftar på Solviksområdet, Område F, som ligger väster om Kummelnäsvägen. Planenheten vill framhålla att det inte är ett bevarandeområde som vissa andra områden i Kummelnäs, som behåller enskilt huvudmannaskap på vägar och inte tillåter avstyckningar. Syftet med detaljplanen var både ett bevarande av stora tomter och att pröva avstyckningar av småhusfastigheter, vilket också framgick under hela planprocessen. Det gjordes inte någon ändring sent i skede av planprocessen. Detaljplanen möjliggjorde styckning av 22 fastigheter för småhusändamål. Längs Kummelnäsvägen fanns två obebyggda tomter där planen medger bildande av tre småhusfastigheter, där sedan tre stycken "tvåbostadshus" uppförts. De kan uppfattas som radhus men kan inte benämndas så eftersom det inte går att dela tomt. Det finns också en tomt inne i villaområdet där man byggt ett tvåbostadshus med två ingångar. Byggloven har prövats mot gällande detaljplan, och då har det varit möjligt med tvåbostadshus på de tomter som får styckas. Det beror på att planen inte innehåller en bestämmelse som begränsar antalet lägenheter.

Planenheten anser sammantaget att de mål, riktlinjer och förhållningssätt som finns i översiksplanen och de antagna programmen ger tillräckligt stöd för att värna och ta hänsyn till skärgårdskaraktären och natur- och kulturvärdet i Nacka. De etablerade arbetsformerna för planläggning och lovhantering ger också tillräckligt stöd för en demokratisk och lyhörd process. Det viktiga i detta sammanhang är att dessa styrdokument och arbetsprocesser genomsyrar arbetet med, och följs upp i, detaljplaner och bygg- och marklovhantering.

### **Ekonомiska konsekvenser**

Förslaget medför inte några ekonomiska konsekvenser.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

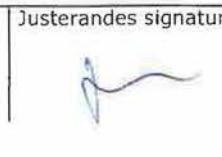
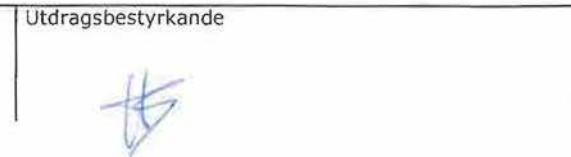
### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse 2015-11-23

Bilaga Motion "Kummelnäsområdet som bevarandeområde enligt planförslag"

### **Beslutsgång**

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade med instämmande av Majvie Swärd (S) bifall till enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### Protokollsanteckningar

Ann Lepp (NL) lät anteckna följande till protokollet:

”Nackalistan vill återigen poängtala vikten av dialog och tydlighet i kommunikationen mellan kommun och medborgare. Med väl genomtänkta och tydliga detaljplaner och gestaltningsprogram, så att sändare och mottagare menar och förstår samma sak. Det är väsentligt för att medborgare inte skall känna sig vilseledda. Formuleringar som t ex bevara områdets karaktär måste förklaras och exemplificeras för att bli verkningsfulla.”

-----

Ordförandes signatur



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Kummelnäsområdet som bevarandeområde enligt planförslag**

Motion den 23 mars 2015 av Christina Ståldal, Mikael Carlsson, Bosse Ståldal och Efson Goitom (NL).

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.  
Kommunfullmäktige noterar att antagna styrdokument och befintliga arbetsprocesser ger tillräckligt stöd för att uppfylla intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### **Sammanfattning**

I motionen uttrycks en vilja att bevara den kvarvarande skärgårdskaraktären i Nacka, speciellt i de östra delarna. Planprocesser ska gälla och gå till på ett lyhört och demokratiskt sätt och om avvikelser från planen behöver göras ska dessa kommuniceras med berörda invånare. Nybebyggelse ska göras med största möjliga hänsyn till naturen på platsen.

De mål, riktlinjer och förhållningssätt som finns i översiktsplanen och antagna övergripande program ger tillräckligt stöd för att värna och ta hänsyn till skärgårdskaraktären och natur- och kulturvärden i Nacka. De etablerade arbetsformerna för planläggning och lovhantering ger också tillräckligt stöd för en demokratisk och lyhörd process.

### **Förslagen i motionen**

Kommunstyrelsens arbetsutskott har remitterat motionen ”Kummelnäsområdet som bevarandeområde enligt planförslag”, KFKS 2015/229-210, till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Nackalistan vill att

- Den kvarvarande skärgårdskaraktären i Nacka, speciellt i de östra delarna, ska bevaras både vad gäller arkitektur, natur och karaktär



- Planprocesser med berörda invånare ska gälla och gå till på ett lyhört och demokratiskt sätt där tagna beslut också gäller med tanke på medborgarnas förtroende och inflytande
- Om avvikeler från planen ändå anses behövas ska denna avvikelse också kommuniceras med berörda invånare för synpunkter
- Även nybebyggelse ska göras med största möjliga hänsyn till natur och skövling av träd och växtlighet ska minimera liksom sprängningar av berg

Bakgrunden till detta är enligt motionen att det är viktigt för invånaren/medborgaren att kunna ha förtroende för politiker och de planer som genomförs med hjälp av kommunens tjänstemän. Enligt motionen känner många av engagerade boende i närområdet till Kummelnäsvägen idag en stor besvikelse över vad som har hänt under de senaste åren i form av exploateringar med två radhusområden och har inte längre förtroende för kommunens agerande, styrt av de ledande politikerna. Enligt motionen godkändes tidigare en detaljplan för Kummelnäs västra av kommunfullmäktige. De ändringar som enligt motionen senare gjordes och som enligt lag ska vara tungt motiverade kommunicerades inte med berörda och engagerade invånare.

## **Planenhetens utredning och bedömning**

Planenheten anser att det är viktigt att värna och ta hänsyn till skärgårdskaraktären, med dess arkitektur- och naturvärden, i Nacka där sådana miljöer finns. Det är viktigt att då utgå från de specifika värden som finns på varje plats. Planenheten anser att de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan samt i kommunens kustprogram, grönstrukturprogram och kulturmiljöprogram vad gäller dessa områden ger ett fullgott stöd för hänsynstagande, bevarandet och utvecklingen av skärgårdskaraktären och andra karaktärsdrag vid planläggning och lovhantering. Det är brukligt inom kommunen att värdefull bebyggelse och vegetation inom särskilt utpekade områden skyddas i detaljplaner. Natur- och kulturmiljöinventeringar som genomförs under planprocessen kan exempelvis ligga till grund för planbestämmelser om skydd och utökad lovplikt. Däremot finns åtgärder som kan förändra ett områdes karaktär som inte kan eller bör regleras i detaljplan, och som således ligger utanför kommunens handlingsutrymme i detaljplaneprocessen. En detaljplan får enligt plan- och bygglagen(PBL) heller inte göras mer detaljerad än vad som krävs för att uppnå syftet med den. Planenheten anser att det går att utveckla och förtäta ett område och samtidigt behålla dess karaktär. Vidare kommer större förändringar som kräver planläggning även fortsättningsvis att prövas inom ramen för den politiska processen.

Planenheten delar den i motionen uttryckta viljan att planprocesser ska gälla på ett lyhört och demokratiskt sätt där tagna beslut gäller. Planenheten anser att kommunen idag har utvecklade arbetssätt för att fånga upp och ta vara på berörda invånares synpunkter och erfarenheter under planprocessen. Utöver den lagstadgade formen för samråd som alltid ska uppfyllas enligt PBL är det är viktigt att i varje enskilt fall bedöma hur detta ska ske då olika detaljplaner kan kräva olika tillvägagångssätt i frågan.



Grundprincipen i PBL är att bestämmelserna i en detaljplan ska följas, men Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan medge avvikelse från detaljplan. Avvikelsen måste dock vara förenlig med planens syfte, samt antingen vara liten eller gälla en åtgärd som är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansvarar i dessa fall för att kända sakrägare och andra berörda hörs och att den sökta åtgärden blir beskriven för dem på ett riktigt sätt. Detta uppfylls idag inom kommunen.

Det är brukligt inom kommunen att värdefull vegetation skyddas genom bestämmelser i detaljplaner inom särskilt utpekade områden. Detta utgör dock inte hinder att ta ner träd där det krävs för att bygga nytt, och det blir ibland stora ingrepp när tidigare obebyggda tomter bebyggs. Det är inte möjligt för kommunen att ställa krav på att all nybyggnation helt anpassas till naturen. Med dialog och rådgivning försöker kommunen förmå bygg Herrar att ta så stor hänsyn som möjligt, även utöver det som planen reglerar. Planenheten vill framhålla att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden agerar vid otillåten trädfällning.

Planenheten gör tolkningen att motionen syftar på Solviksområdet, Område F, som ligger väster om Kummelnäsvägen. Planenheten vill framhålla att det inte är ett bevarandeområde som vissa andra områden i Kummelnäs, som behåller enskilt huvudmannaskap på vägar och inte tillåter avstyckningar. Syftet med detaljplanen var både ett bevarande av stora tomter och att pröva avstyckningar av småhusfastigheter, vilket också framgick under hela planprocessen. Det gjordes inte någon ändring sent i skede av planprocessen. Detaljplanen möjliggjorde styckning av 22 fastigheter för småhusändamål. Längs Kummelnäsvägen fanns två obebyggda tomter där planen medger bildande av tre småhusfastigheter, där sedan tre stycken "tvåbostadshus" uppförts. De kan uppfattas som radhus men kan inte benämndas så eftersom det inte går att dela tomt. Det finns också en tomt inne i villaområdet där man byggt ett tvåbostadshus med två ingångar. Byggloven har prövats mot gällande detaljplan, och då har det varit möjligt med tvåbostadshus på de tomter som får styckas. Det beror på att planen inte innehåller en bestämmelse som begränsar antalet lägenheter.

Planenheten anser sammantaget att de mål, riktlinjer och förhållningssätt som finns i översiktsplanen och de antagna programmen ger tillräckligt stöd för att värna och ta hänsyn till skärgårdskaraktären och natur- och kulturvärden i Nacka. De etablerade arbetsformerna för planläggning och lovhantering ger också tillräckligt stöd för en demokratisk och lyhörd process. Det viktiga i detta sammanhang är att dessa styrdockument och arbetsprocesser genomsyrar arbetet med, och följs upp i, detaljplaner och bygg- och marklovhantering.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget medför inte några ekonomiska konsekvenser.

## **Konsekvenser för barn**

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.



Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Roger Björk  
Planarkitekt

## Bilagor

Motion ”Kummelnäsområdet som bevarandeområde enligt planförslag”



Motion angående att

### Kummelnäsområdet ska vara ett bevarandeområde enligt planförslag!

Visserligen lever vi i en tid av snabba förändringar och snabba exploateringar men fortfarande är det viktigt för invånaren/medborgaren att kunna ha förtroende för politiker och de planer som genomförs med hjälp av kommunens tjänstemän. Många av engagerade boende i närområdet till Kummelnäsvägen känner idag en stor besvikelse över vad som har hänt under de senaste åren i form av exploateringar med två radhusområden och har inte längre förtroende för kommunens agerande, styrt av de ledande politikerna.

En detaljplan för Kummelnäs västra godkändes tidigare av kommunfullmäktige. De ändringar som senare gjordes och som enligt lag ska vara tungt motiverade kommunicerades inte med berörda och engagerade invånare. Detaljplanen för västra Kummelnäs har ältats fram och tillbaka i över tio års tid, kostat en massa pengar för kommunen i form av utredningar, utställningar och otaliga möten mellan boende och tjänstemän. Nu har det synbarligen lättvindigt ändrats för att en entreprenör/byggmästare har andra och avvikande önskemål än det beslut som kommunfullmäktige fattade. De invånare som var engagerade i planprocessen är upprörda över att bestämmelser som gäller dem inte gäller för en byggmästare som vill bygga annat än enligt detaljplanen.

Det avsedda området klassades som ett "bevarandeområde", där stora tomter ska innehålla ett hus på varje fastighet. Ingenstans i planen fanns utrymme för parhus/radhus utan endast försiktiga ändringar i vägområdet. Träd skulle sparas och i möjligaste mån skulle husen anpassas till rådande stil i området för att behålla karaktären av ett område i närsärgård. Områdets karaktär skulle bevaras, men så har inte skett vid de två radhusområdena där naturen har skövlats hårt. Man kan fråga sig vilken dignitet en antagen detaljplan egentligen har. Om det är så att inga beslutade regler gäller så kan alla planförslag i Nacka tas bort och man kan konstatera att det snart inte finns någon skärgårdskaraktär kvar, inte heller den bebyggelsekaraktär som man säger sig värna.

Nackalistan vill att

- Den kvarvarande skärgårdskaraktären i Nacka, speciellt i de östra delarna, ska bevaras både vad gäller arkitektur, natur och karaktär
- Planprocesser med berörda invånare ska gälla och gå till på ett lyhört och demokratiskt sätt där tagna beslut också gäller med tanke på medborgarnas förtroende och inflytande
- Om avvikeler från planen ändå anses behövas ska denna avvikelse också kommuniceras med berörda invånare för synpunkter
- Även nybebyggelse ska göras med största möjliga hänsyn till natur och skövling av träd och växtlighet ska minimera liksom sprängningar av berg

Nackalistan 150219

Christina Ståldal

Mikael Carlsson

Bosse Ståldal

Elson Goitom