

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 22 november 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	
Stadsbyggnadsärenden		
4.	Revisionsrapport 4 och 5 – Förstudie T-bana och Nacka bygger stad <i>Information inför beslut om yttrande</i> KFKS 2016/522	
5.	Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2016/924	
6.	Detaljplan för förskola vid Oxelvägen i Älta centrum <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2016/946	
7.	Detaljplan för Mjölkudden Gustavsviks gård i sydöstra Boo <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2016/920	
8.	Ändring av avtal med Trafikverket och Sickla Industrifastigheter om Järlaleden vid Sickla köpkvarter KFKS 2007/698-251	



Nr	Ärende	Noteringar
9.	Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön <i>Yttrande över överklagande</i> KFKS 1996/82-214	
	Fastighetsärenden	
10.	Bostäder för nyanlända under 2017 <i>Informationsärende</i> KFKS 2016/480	
11.	Internbudget 2017 för kommunstyrelsens fastighetsansvar KFKS 2016/118-041	
12.	Arrendeavtal för ridverksamhet inom Velamsunds naturreservat KFKS 2016/916	
13.	Nybyggnation Oxelvägens förskola i Älta <i>Startbesked</i> KFKS 2016/937	
	Infrastrukturärenden	
14.	Samråd för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka och söderort <i>Yttrande till Stockholms läns landsting under samråd</i> KFKS 2015/31-219	
	Motioner	
15.	Motion - Miljösaneringsfond <i>Motion den 14 december 2015 av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2015/874-429	
16.	Motion - Satsning på solenergi <i>Motion den 23 maj 2016 av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2016/430	
17.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Revisionsrapporter 4 och 5, ”Förstudie Tunnelbana i Nacka kommun” samt ”Förstudie Nacka bygger stad”

Information inför beslut om yttrande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

Sammanfattning

EY har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Nacka kommun genomfört två förstudier inom stadsutvecklingsområdet: ”Tunnelbana i Nacka kommun” samt ”Nacka bygger stad”. Syftet med den första är att uppdatera bilden av nuläget vad gäller styrning, uppföljning och kontroll av tunnelbanebyggandet med vidhängande utfästelser från Nacka kommun. Syfte med förstudien ”Nacka bygger stad” har varit att bedöma om det finns en ändamålsenlig process för Nacka bygger stad. Utifrån vad som framkommit i förstudierna har revisorerna lämnat ett antal rekommendationer som kommunstyrelsen ska ta ställning till senast den 31 december 2016.

Ärendet

Förstudie ”Tunnelbana i Nacka kommun”

Syftet med förstudien är att uppdatera bilden av nuläget vad gäller styrning, uppföljning och kontroll av tunnelbanebyggandet med vidhängande utfästelser från Nacka kommun. Förstudien beskriver vilka avtal som har ingåtts för att få till en utbyggd tunnelbana, vilka åtaganden som föreligger utöver den initiala överenskommelsen, hur den interna styrningen av projektet ”Tunnelbana till Nacka” ser ut samt hur rapportering och uppföljning av tunnelbaneavtalet och -projektet går till.

Utifrån kartläggningen i förstudien är revisorernas bedömning att det behöver klaras ut vilken uppföljning som är nödvändig, vad den ska innehålla, vem som ska ta del av den samt med vilken frekvens den ska redovisas. Vidare rekommenderar revisorerna att rapportering och uppföljning görs per tertial i samband med årsredovisningen. Vid varje rapporteringstillfälle bör en uppdaterad riskanalys redovisas. Revisorerna anser att rapporteringen bör hanteras som ett ärende i fullmäktige.



Förstudie ”Nacka bygger stad”

Syfte med förstudien ”Nacka bygger stad” har varit att bedöma om det finns en ändamålsenlig process för Nacka bygger stad. I förstudien har revisorerna kartlagt vilka övergripande utgångspunkter som finns (styrmodell, organisation), vilka beslut som fattats och vilka mål och strategier som antagits relaterade till Nacka kommunens stadsutveckling, hur ansvarsfördelningen ser ut (organisation, projektmodell osv), hur kommunen beskriver och hanterar stadsutvecklingens ekonomiska effekter, hur uppföljningen sker samt hur kommunen gör riskbedömningar.

Utifrån vad som framkommit i förstudien har revisorerna dragit ett antal slutsatser. Bland annat anser revisorerna att det var en brist att beslutsunderlaget, när fullmäktige beslutade om tunnelbaneavtalet, inte omfattade en risk- och konsekvensanalys samt en allsidig belysning av avtalets ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun. Den risk- och konsekvensanalys som upprättades och presenterades för kommunstyrelsen i oktober 2014 borde också ha tagits upp som ett ärende till fullmäktige. Vidare anser revisorerna att återkommande riskanalyser borde göras av den pågående stadsutvecklingen. Metodik och tillvägagångssätt för riskanalysen bör definieras och redovisas för att säkerställa att samtliga relevanta risker identifieras och bedöms. Revisorerna anser att är det rimligt att intern styrning och kontroll av stadsutvecklingen ges extra uppmärksamhet med tanke på dess betydelse för Nacka kommun. En särskild internkontrollplan bör tas fram för pågående ”stadsbyggnadsprocessen”. Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten, som har påbörjats, bör redovisas till fullmäktige. Det ekonomiska perspektivet bör också integreras i denna uppföljning. Även uppföljning av översiksplanens strategier bör redovisas till fullmäktige.

Revisorerna anser att det är positivt att det har tagits fram en modell för att simulera och beräkna de långsiktiga ekonomiska och finansiella konsekvenser av de åtgärder som drivs av den pågående stadsutvecklingen. Av modellen blir det uppenbart att kostnaden för utbyggnaden av verksamheten för att svara mot den växande befolkningens behov kommer att bli betydande inte minst avseende lokalkostnaderna. Problem med kompetensförsörjning inom vissa områden kan dessutom leda till att personalkostnaderna ökar mer än förväntat. Utifrån de slutsatser revisorerna dragit lämnar de följande rekommendationer:

- Gör återkommande riskanalyser av stadsbyggnadsverksamheten i förhållande till mål för utbyggnaden och i förhållande till ekonomiska konsekvenser.
- Stärk förutsättningarna för en tillräcklig intern kontroll inom stadsbyggnadsverksamheten. Projektmodellen bör fastställas av kommunstyrelsen.
- Säkerställ en tydlig koppling i projektmodellen till investeringsprocessen.
- Utveckla uppföljningen av exploateringsverksamheten så att det på ett tydligare sätt kan följas hur utgifter och inkomster/intäkter förhåller sig till ursprunglig budget.
- Säkerställ att kommunfullmäktige ges en tillräcklig uppföljning/rapportering i förhållande till mål, åtaganden och ekonomi.



- Definiera och fastställ investeringsprocessen i sin helhet. Framförallt är det viktigt att delmomenten behovsanalys, förstudie och projektering blir tydliga och dokumenterade.

Detta ärende syftar till att informera kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott om förstudiernas huvudsakliga innehåll samt vilka rekommendationer revisorerna ger. Kommunstyrelsen ska behandla ett yttrande till revisorerna innan den 31 december 2016.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsutvecklingen på västra Sicklaön är en stor utmaning för Nacka kommun, inte minst ur ett ekonomiskt perspektiv. Både de enskilda stadsbyggnadsprojekten och hela projektportföljen följs regelbundet upp ur ett ekonomiskt perspektiv. De långsiktiga ekonomiska beräkningarna pekar på ett överskott för kommunen, inte minst på grund av markförsäljningar och -upplåtelser via markanvisningar.

Konsekvenser för barn

Hela stadsutvecklingen på västra Sicklaön syftar till att skapa en stad som ska uppfattas som nära och nyskapande, i enlighet med kommunens vision för Nacka stad. Många nya offentliga platser, både inom- och utomhus, kommer att bidra till ännu bättre förutsättningar för barn och ungdomar att leva och verka i Nacka kommun.

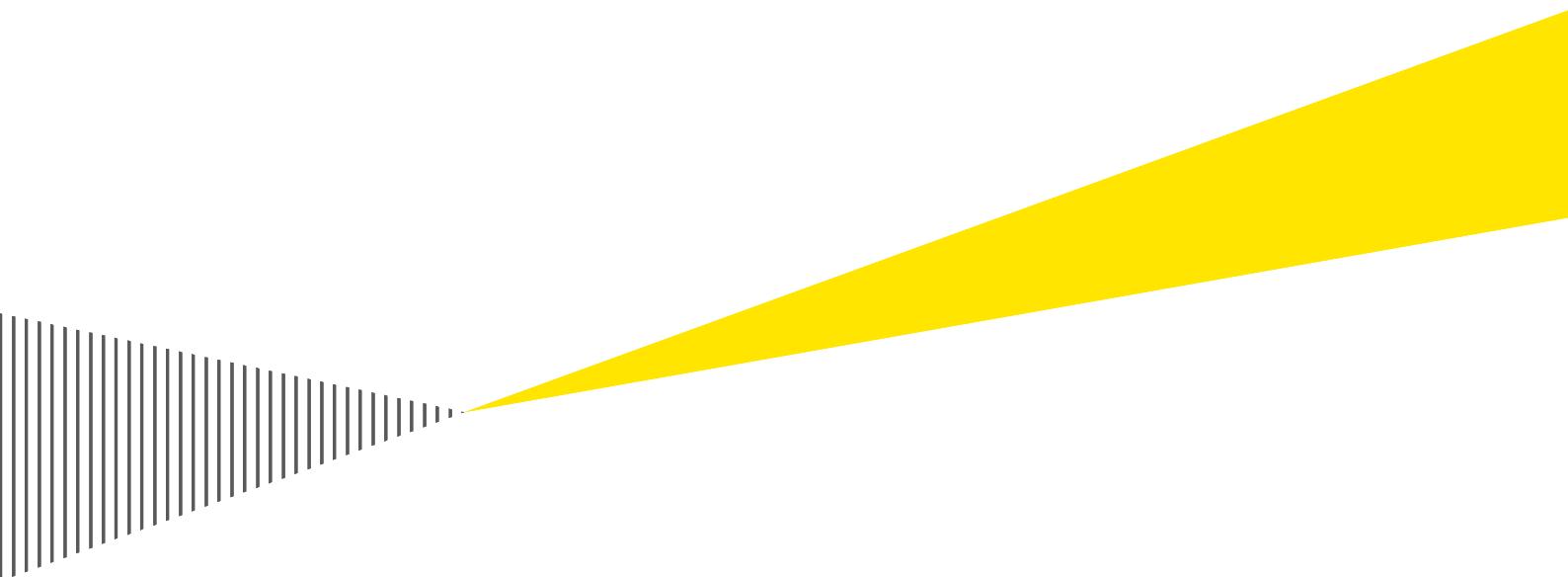
Bilagor

1. Förstudie ”Tunnelbana i Nacka kommun”
2. Förstudie ”Nacka bygger stad”
3. Revisionsskrivelse, daterad 2016-10-12

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Förstudie - Nacka bygger stad

På uppdrag av revisorerna i Nacka kommun





Innehåll

1	Sammanfattning	2
2	Inledning	5
2.1	Bakgrund	5
2.2	Syfte.....	5
2.3	Avgränsning och ansvariga nämnder	6
2.4	Revisionskriterier	6
2.5	Metod	6
3	Utgångspunkter - Övergripande.....	7
3.1	Styrmodell	7
3.2	Organisation	7
3.3	"Nacka bygger stad".....	7
4	Beslut, mål och strategier relaterade till Nacka kommunens stadsutveckling.....	8
4.1	Inledning.....	8
4.2	Beslut – Kommunfullmäktige.....	8
4.3	Mål och budget 2016-2018	8
4.4	Beslut – Kommunstyrelsen	11
4.5	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	13
5	Ansvarsfördelning – Ett växande Nacka.....	15
5.1	Inledning.....	15
5.2	Politiska organisationen	15
5.3	Tjänstemannaorganisationen	16
5.4	Stadsutvecklingsprocess och projektmodell	19
5.5	Bedömning	22
6	Stadsutvecklingens ekonomiska effekter	22
6.1	Mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanering.....	22
6.2	Exploateringsverksamheten.....	23
6.3	Långtidsprognos 2016-2030.....	24
6.4	Investeringsprocessen	25
7	Uppföljning	27
7.1	Rapportering till fullmäktige	27
7.2	Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten	28
7.3	Bedömning	28
8	Riskbedömningar	29
8.1	Avtal om utbyggnad av tunnelbana	29
8.2	Andra riskanalyser	30
9	Svar på revisionsfrågorna	31



1 Sammanfattning

EY har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Nacka kommun genomfört en förstudie av "Nacka bygger stad". Syfte med förstudien har varit att bedöma om det finns en ändamålsenlig process för Nacka bygger stad.

Enligt Mål & Budget 2016 så ska fram till 2030 minst 20 000 nya bostäder byggas och samtidigt 15 000 nya arbetsplatser skapas. Befolkningen förväntas att 2030 ha ökat till 140 000 invånare. Kommunens tillväxt ska samtidigt ske med en ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet på kort och lång sikt. Huvuddelen av utbyggnaden är en konsekvens av Nacka kommuns godkännande av avtalet för utbyggd tunnelbana.

Den utbyggnad av infrastrukturen som blir en konsekvens av ovanstående mål och åtagande kommer att vara både omfattande och krävande. Nacka kommun har valt att hantera utbyggnaden inom ramen för den befintliga organisationen¹ och ordinarie styrmodellen som kännetecknas av processstyrning. Ansvarsfördelningen framgår av reglementen, stadsutvecklingsprocessen, planprocessen, projektmodellen m.m. samt av respektive berörd enhets uppdrag. Bedömningen är att ansvarsfördelningen framgår tydligt och att det inte i förstudien har framkommit att det finns otydigheter i ansvarsfördelningen.

Den av fullmäktige antagna översiksplanen anger inriktningen för utvecklingen av den fysiska miljön. Fullmäktige har också beslutat om program för markanvändning, planprocess och miljöprogram. För att stödja genomförandet av översiksplanen och utformningen av detaljplaner har ett antal styrdokument tagits fram och fastställts av kommunstyrelsen. Det gäller; vision för staden Nacka, övergripande strukturplan för Sicklaön, utvecklad strukturplan för Nacka stad, fundamenta för Nacka stad, strukturprogram, detaljplaneprogram m.m. Ytterligare styrdokument som kommunstyrelsen beslutat om och som har bärning på ekonomin är riktlinjer för gatukostnadsersättning och exploitörernas medfinansiering.

För att förbättra förutsättningarna för genomförandet av den pågående stadsutvecklingen har bl.a. en översyn gjorts av planprocessen och projektmodellen för stadsbyggnadsprojekt samt inrättats en särskild enhet för strategisk stadsutveckling. En modell (simuleringsmodell) har tagits fram och presenterats under 2015 för att beräkna de långsiktiga ekonomiska konsekvenserna av den pågående stadsutvecklingen och därmed ge underlag för långsiktiga ekonomiska och finansiella beslut. I kommunens planeringsprocess har införts en rullande mark-, bostads- och lokalförsörningsplanering i ett femtonårsperspektiv.

Den uppföljning som görs av den samlade stadsutvecklingen i förhållande till mål och beslut som redovisas för fullmäktige är den som följer av mål- och budgetprocessen. Den första samlade uppföljningen av den pågående stadsutvecklingen i förhållande till målen om nya bostäder och arbetsplatser som har gjorts redovisades av enheten för stadsutveckling till KSSU i maj 2016.

I samband med att fullmäktige behandlade avtalet om tunnelbanans utbyggnad framgick att stadsledningskontoret under 2014 skulle呈现出 en risk- och konsekvensanalys av tunnelbaneavtalet. I oktober 2014 redovisades den till kommunstyrelsen som noterade information och samtidig beslöt att en risk- och sårbarhetsanalys (av tunnelbaneavtalet) årligen skulle redovisas en gång per år till kommunstyrelsen. Någon sådan årlig

¹ Enheten för strategisk stadsutveckling har dock inrättats.



redovisning av risk- konsekvensanalys/sårbarhetsanalys har inte framgått av kommunstyrelsens protokoll och handlingar.

Den interna kontrollen inom stadsutvecklingen hanteras genom styrelsens och nämndernas internkontrollarbete enligt kommunens reglemente för intern kontroll. Några särskilda internkontrollåtgärder har inte vidtagits med anledning av den omfattande stadsutveckling som pågår. Förstudien ger inte ett tillräckligt underlag för att uttala sig om den interna kontrollen är tillräcklig eller ej.

I förstudien har också kommunens investeringsprocess belysts översiktligt. Det har då noterats att den är integrerad i mål- & budgetprocessen och att det finns anvisningar, rutiner och mallar för genomförandet av investeringsprocessen. Investeringsprocessen i sin helhet har dock inte definierats och dokumenterats. Det framgår inte heller vilken koppling som finns mellan investeringsprocessen och projektmodellen som används för stadsbyggnadsprojekt. Det saknas också en tydlig transparens kring de prioriteringar som görs på nämnds- och stadsledningsnivå. När det gäller investeringar kan också konstateras att det är svårt att bedöma volymen med tanke på att förändringar och ombudgetering görs vid flera tillfällen under året.

Några slutaster med anledning av vad som framkommit i förstudien är att:

- ▶ Det var en brist att beslutsunderlaget när fullmäktige beslutade om tunnelbaneavtalet inte omfattade en risk- och konsekvensanalys samt en allsidig belysning av avtalets ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun.
- ▶ Den risk- och konsekvensanalys som upprättades och presenterades för kommunstyrelsen i oktober 2014 borde också ha tagits upp som ett ärende till fullmäktige. Dessutom borde återkommande riskanalyser göras av den pågående stadsutvecklingen. Metodik och tillvägagångssätt för riskanalysen bör definieras och redovisas för att säkerställa att samtliga relevanta risker identifieras och bedöms.
- ▶ Med tanke på den betydelse som stadsutvecklingen har för Nacka kommun är det rimligt att intern styrning och kontroll av den ges extra uppmärksamhet. En särskild internkontrollplan bör t.ex. tas fram för pågående "stadsbyggnadsprocessen".
- ▶ Den rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten som har påbörjats bör redovisas till fullmäktige. Det ekonomiska perspektivet bör också integreras i denna uppföljning. Uppföljning av översiksplanens strategier bör också redovisas till fullmäktige.
- ▶ Det är positivt att det har tagits fram en modell för att simulera och beräkna de långsiktiga ekonomiska och finansiella konsekvenser av de åtgärder som drivs av den pågående stadsutvecklingen. Av modellen blir det uppenbart att kostnaden för utbyggnaden av verksamheten för att svara mot den växande befolkningens behov kommer att bli betydande inte minst avseende lokalkostnaderna. Problem med kompetensförsörjning inom vissa områden kan dessutom leda till att personalkostnaderna ökar mer än förväntat.
- ▶ Beslutet om medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbanan omfattar inte bussterminalen som Nacka kommun ska medfinansiera.
- ▶ Ambitionen är att exploateringsverksamheten över tid ska redovisa ett överskott. Frågan är om det är realistiskt att förvänta sig att så blir fallet.

Svar på revisionsfrågorna finns redovisade i avsnitt 9 "Svar på revisionsfrågorna", sid 32.

Med utgångspunkt från det som framkommit i denna förstudie lämnas följande rekommendationer:

- ▶ Gör återkommande riskanalyser av stadsbyggnadsverksamheten i förhållande till mål för utbyggnaden och i förhållande till ekonomiska konsekvenser.
- ▶ Stärk förutsättningarna för en tillräcklig intern kontroll inom stadsbyggnadsverksamheten.
- ▶ Projektmodellen bör fastställas av kommunstyrelsen.
- ▶ Säkerställ en tydlig koppling i projektmodellen till investeringsprocessen.
- ▶ Utveckla uppföljningen av exploateringsverksamheten så att det på ett tydligare sätt kan följas hur utgifter och inkomster/intäkter förhåller sig till ursprunglig budget.
- ▶ Säkerställ att kommunfullmäktige ges en tillräcklig uppföljning/rapportering i förhållande till mål, åtaganden och ekonomi.
- ▶ Definiera och fastställ investeringsprocessen i sin helhet. Framförallt är det viktigt att delmomenten behovsanalys, förstudie och projektering blir tydliga och dokumenterade.



2 Inledning

2.1 Bakgrund

I 2013 års Stockholmsförhandling träffades en överenskommelse om fyra nya tunnelbanesträckningar och 78 000 bostäder med Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun. I Nacka kommun ska närmare 14 000 bostäder och 10 000 arbetsplatser byggas på västra Sicklaön till 2030.

För att klara åtagandet måste arbetet involvera flera aktörer inom kommunen, genomföras med rätt kompetens, samordnas och drivs med ett högt tempo. Utmaningen för Nacka kommun är att genomföra stadbyggnadsprojektet och samtidigt ha en tillräcklig kontroll av de risker som är förenade med processen.

För Nacka kommuns del är det av väsentlig betydelse att "Nacka bygger stad" kan genomföras på ett ändamålsenligt sätt, vilket bl.a. förutsätter att väsentliga risker identifieras och hanteras.

Med bakgrund ovanstående har revisorerna i sin riskbedömning identifierat processen "Nacka bygger stad" som ett väsentligt område för granskning.

2.2 Syfte

Det övergripande syftet med förstudien har varit att bedöma om det finns en ändamålsenlig process för Nacka bygger stad. I förstudien har även belysts om den interna kontrollen i processen är tillräcklig.

I granskningen kommer investeringsprocessen att belysas med utgångspunkt från Nacka bygger stad.

Granskningen genomförs i två steg. I steg 1 sker en kartläggning. Utifrån den beslutar revisionen om fördjupad inriktning.

2.2.1 Revisionsfrågor i kartläggningen

- ▶ Kartläggning av vilka olika organisatoriska enheter som finns på politisk nivå och tjänstemannanivå med redogörelse för ansvar/roller.
- ▶ Vilka mål har fullmäktige och vilka riktlinjer, beslut och strategier finns kring detta och vilken uppföljning sker av kommunstyrelsen kring dessa frågor? Hur sker återkopplingen till fullmäktige?
- ▶ Vilka riskbedömningar har fullmäktige beslutat om inom processen för Nacka bygger stad?
 - ▶ Är de riskanalyser och riskbedömningar som gjorts beaktade i implementeringen av organisationen?
- ▶ Hur är det beslutat att arbetsfördelning och ansvar ska se ut mellan kommunstyrelsen- kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) -miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) och övriga nämnder som är delaktiga i arbetet?
 - ▶ Är detta implementerat i praktiken?
 - ▶ Är arbetsfördelningen tydlig för de som deltar i processen?



2.3 Avgränsning och ansvariga nämnder

Förstudien är kommunövergripande och berör de nämnder och utskott som omfattas av stadsutvecklingsprocessen; bl.a. kommunstyrelse, KSSU, miljö- och stadsbyggnadsnämnden m.fl.

2.4 Revisionskriterier

- ▶ Kommunallagen.
- ▶ Av fullmäktige fastställda riktlinjer eller motsvarande för investeringsprocessen och beslut i övrigt som har bärning på "Nacka bygger stad".
- ▶ Reglementen för den politiska organisationen.
- ▶ Mål och budget.

2.5 Metod

Granskningen har genomförts med stöd av intervjuer och dokumentstudier. Följande har intervjuats:

- ▶ Ordförande, KS och KSSU.
- ▶ KS, KSSU 1:e vice ordförande och tillika ordförande i natur- & trafiknämnden.
- ▶ 2:e vice ordförande, KS och KSSU.
- ▶ Stadsdirektör.
- ▶ Stadsbyggnadsdirektör.
- ▶ Enhetschef Strategisk stadsutveckling.
- ▶ Exploateringschef.
- ▶ Planchef.
- ▶ Natur- och trafikdirektör.
- ▶ Ekonomidirektör.
- ▶ Stadsjurist.
- ▶ Projektledare, tunnelbanan till Nacka.

Exempel på dokument som har granskats är:

- ▶ Mål och budget 2016 - 2018.
- ▶ Planer med bärning på stadsbyggnadsprocessen.
- ▶ Kommunstyrelsens och nämndernas reglementen.
- ▶ Delegationsordningar.
- ▶ Tunnelbaneöverenskommelsen med tillhörande avtal.
- ▶ Årsredovisning, tertialbokslut och uppföljningar.
- ▶ Protokoll med underlag och handlingar.
- ▶ Processbeskrivningar.



3 Utgångspunkter - Övergripande

3.1 Styrmodell

Mål & Budget utgör Nacka kommuns primära verktyg för planering av kommunen och dess verksamheter. I Mål och budget fastställer fullmäktige bl.a. de övergripande målen, strategiska mål för nämnderna samt hur resurserna för drift och investeringar ska fördelas mellan olika nämnder.

Av Mål & Budget 2016-2018 framgår att Nacka har gått in i en period då tillväxttakten ska fördubblas. Samtidigt pågår en utvecklingen av styrning och ledning som syftar till att Nacka kommun ska bli ännu bättre på att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och på att bevara och utveckla Nackas territorium.

Nacka kommuns styrmodell består av flera olika delar; vision, grundläggande värdering, fyra styrprinciper, ambition (ny fr.o.m. 2016) samt mål- och resultatstyrning². Från och med 2016 finns fyra övergripande mål. Under 2016 ska nämnderna förhålla sig till de nya målen och ambitionen och anpassa sina strategiska mål. Nämndernas nya strategiska mål kommer att fastställas i mål och budget för 2017- 2019. Under 2016 utgår dock nämndernas strategiska mål från de åtta övergripande mål som har varit gällande fram till och med 2015.

Övergripande ledning och styrning i kommunen genomförs i tre olika typer av processer som utgår från någon av nämnderna och de mål som respektive nämnd har formulerat med utgångspunkt från fullmäktiges mål. Processerna delas in i huvud-, styr- och stödprocesser. Varje process har en processägare som är direktör. Huvudprocesserna som är åtta till antalet har till syfte att leverera något till medborgarna.

3.2 Organisation

I Nacka kommuns politiska organisation finns förutom kommunstyrelsen 10 nämnder³. Nämndernas ansvarsområden och uppgifter framgår av de nämndreglementen som fastställts av fullmäktige.

Tjänstemannaorganisation består av stadsledningskontoret där tjänstemannaledningen, stadsdirektör och direktörer, styr och leder organisationen, d.v.s. myndighets- och huvudmannaenheterna, kommunal produktion och stödenheter. Stadsledningskontorets uppgift är att ge kommunstyrelsen och nämnderna det stöd som behövs för att kunna ta det politiska ansvaret. Stadsledningskontoret är ytterst ansvarigt för att den kommunala verksamheten är långsiktigt effektiv, kvalitativ och rättssäker.

3.3 "Nacka bygger stad"

Begreppet "Nacka bygger stad" används inte inom kommunen för den stadsutveckling som pågår. Nacka stad utgör det område som håller på att växa fram på Västra Sicklön där ca 14 000 nya bostäder planeras. I ett växande Nacka ingår även att utveckla lokala centrum i t.ex. Fisksätra, Björknäs, Orminge, Saltsjöbaden och Älta. Den pågående stadsutvecklingen hanteras inte som ett samlat projekt utan genomförs inom ramen för stadsutvecklingsprojekten i olika projekt.

² En av styrprocesserna.

³ Inklusive valnämnden.

4 Beslut, mål och strategier relaterade till Nacka kommuns stadsutveckling

4.1 Inledning

I Nacka kommun finns ett stort antal styrdokument som i varierande utsträckning är styrande för stadsutvecklingsprocessen. Framförallt är det kommunfullmäktige och kommunstyrelsen som fastställd styrdokumenten. Redovisning av styrdokument i detta avsnitt gör dock inte anspråk på att vara fullständig.

4.2 Beslut – Kommunfullmäktige

4.3 Mål och budget 2016-2018

Ett av de fyra nya övergripande målen är att Nacka kommun ska ha en stark och balanserad tillväxt. Den förväntade effekten av det övergripande målet är att fram till 2030 ska minst 20 000 nya bostäder⁴ byggas och samtidigt 15 000 nya arbetsplatser⁵ skapas. Befolkningen förväntas att 2030 ha ökat till 140 000 invånare. Kommunens tillväxt ska samtidigt ske med en ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet på kort och lång sikt. En intention, enligt Mål och budget, är att Nacka ska utvecklas i nära samspel med medborgarna, civilsamhälle och näringsliv.

I Mål & Budget framgår också kommunens finansiella mål som är övergripande styrande för det investeringsutrymme som finns för genomförandet av stadsutvecklingen. Följande finansiella mål finns i Mål & Budget 2016-2018:

- ▶ Nettokostnadsandel < 97,5 procent.
- ▶ Förändring av soliditet > 0.
- ▶ Tak för låneskuld 1,5 mdr kr.
- ▶ Självfinansieringsgrad av investeringar ska öka.

Ramen för nettoinvesteringar 2016 uppgår totalt till 985 mnkr. Av ramen har 712 mnkr anslagits till kommunstyrelsen och 271 mnkr till natur- och trafiknämnden.

4.3.1 Översiksplan för Nacka kommun

Den nu gällande översiksplanen antogs av kommunfullmäktige 11 juni 2012. Enligt plan- och bygglagen ska det finnas en aktuell översiksplan i varje kommun som omfattar hela kommunen. Översiksplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön i hela kommunen. En översiksplan är inte bindande, men ska ge vägledning om hur mark- och vatten ska användas.

Översiksplanen syftar till att Nacka ska utvecklas till en attraktiv och långsiktigt hållbar kommun som bidrar till en positiv utveckling i Stockholmsregionen. I översiksplanen beskrivs utifrån den utgångspunkten kommunens utmaningar och målområden i sex olika teman:

- ▶ Ett effektivt och klimatanpassat transportsystem.
- ▶ En attraktiv och hållbar byggd miljö.
- ▶ Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.

⁴ 13 500 bostäder är en konsekvens av tunnelbaneavtalet.

⁵ Ingår inte i tunnelbaneavtalet.

- ▶ Mångfald och trygghet i livets alla skeden.
- ▶ Starkt näringsliv, bra handelsutbud och gott om mötesplatser i hela Nacka.
- ▶ Ett regionalt tänkande i planeringen.

Till varje tema har ett antal mål formulerats.

I översiksplanen definieras fyra stadsbyggndsstrategier som syftar till att möta utmaningar och uppnå planens mål:

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

Av översiksplanen framgår att det i Nacka finns planer för cirka 9 000 nya lägenheter de närmaste 10 åren och befolkningen beräknas öka med cirka 23 000 invånare.

Uppföljning av översiksplanens strategier har gjorts 2014, 2015 och 2016 och redovisats för kommunstyrelsen. Målen som anges i översiksplanens sex utmaningar och målområden har inte följts upp med hävning till att de är av långsiktig karaktär och därför ännu inte är meningsfulla att följa upp.

För närvarande pågår en översyn och revidering av översiksplanen som fullmäktige enligt tidplanen förväntas anta under fjärde kvartalet 2017.

4.3.2 Godkännande av avtal för tunnelbanans utbyggnad

Fullmäktige godkände den 3 februari 2014 de två ingångna avtalen om utbyggnaden av tunnelbana, d.v.s. "Huvudavtal – avtal om genomförande av tunnelbanans utbyggnad enligt 2013 års Stockholmsförhandling" och "Delprojektavtal - avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling".

En konsekvens av huvud- och delprojektavtalet är att Nacka kommun har åtagit sig:

- ▶ att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra ca 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön fram till senast år 2030,

Enligt avtalet ska utbyggnaden ske med en genomsnittlig takt av 800 nya bostäder per år, räknat från 2014. Som nya bostäder räknas endast de som finns med i planer som antagits från 1 januari 2014. Vidare ska Nacka kommun bidra till att utrymme för tunnelbanedepå kan skapas.

I åtagandet ingår dessutom att Nacka medfinansierar projektet (prisnivå januari 2013) med 850 miljoner kronor och svara för eventuell kostnadsökning upp till ett tak på 97 mnkr. Nacka ska även medfinansiera kostnaden för att möjliggöra omstigning mellan vägburen SL-trafik och tunnelbanan till 50 procent. Vidare ska Nacka kommun förskottera staten med 333 miljoner kronor. Återbetalning av förskotterade medel sker dels 2025, dels 2030 under förutsättning att Nacka vid dessa etapper fullföljt sitt åtagande för bostadsbyggande, dock senast år 2035.



4.3.3 Program för markanvändning

Fullmäktige antog i april 2016 "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal". Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i.

Av tjänsteskrivelsen framgår att programmet vilar på följande utgångspunkter:

- ▶ Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt.
- ▶ Stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.
- ▶ Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse.
- ▶ Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

Enligt programmet ska försäljning och upplåtelse av fastighet ske på marknadsmässiga villkor. I övrigt framgår:

- ▶ Principer för prissättning vid överlåtelse eller upplåtelse.
- ▶ Val av byggherre/aktör.
- ▶ Metoder vid försäljning eller upplåtelse.
- ▶ Villkor vid försäljning eller tomrättsupplåtelse som ett led i stadsutvecklingen och utveckling av lokala centra.
- ▶ Riktlinjer för markanvisning.
- ▶ Bemyndiganden till kommunstyrelsen.
- ▶ Riktlinjer för exploateringsavtal.

Enligt riktlinjerna ska exploaterörer som har nytta av den nya detaljplanen gemensamt betala för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Exploaterörer ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är till nytta för den kommande exploateringen. Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska exploaterörer medfinansiera kommunens åtaganden, på sätt som kommunstyrelsen fastställer. Beslut om att exploaterörer på västra Sicklaön ska medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka har redan fattats (av KS).

4.3.4 Miljöprogram

I mars 2016 antog kommunfullmäktige ett miljöprogram med indikatorer för de lokala miljömålen:

- ▶ Begränsad klimatpåverkan.
- ▶ Frisk luft.
- ▶ Giftfri miljö.
- ▶ Levande sjöar, vattendrag och hav i balans.
- ▶ God bebyggd miljö
- ▶ Ett rikt växt- och djurliv

Miljöarbetet där respektive nämnd är ansvarig för åtgärder/aktiviteter för att nå målen ska bl.a. styras genom årliga uppföljningar av miljöprogrammet till kommunstyrelsen i samband med kommunens årsredovisning.



4.3.5 Planprocessen

Fullmäktige beslutade om en reviderad politisk process för detaljplaner i juni 2015. Se avsnitt 5.4.4.

4.3.6 Andra beslut av fullmäktige

Fullmäktige beslutar fortlöpande när det gäller den pågående stadsutvecklingen om detaljplaner, exploateringsavtal och fastighetsförsäljningar.

4.4 Beslut – Kommunstyrelsen

4.4.1 Övergripande strukturplan för Sicklaön

En övergripande strukturplan för Sicklaön fastställdes av kommunstyrelsen den 13 januari 2014. I planen definieras vad som menas med en "tät och blandad stad" för västra Sicklaön. Den övergripande strukturplanen ska ge en struktur för och helhetsbild över utvecklingen på västra Sicklaön och ska inte ses som en färdig plan utan som en utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen.

I samband med ovanstående beslut gav kommunstyrelsen planenheten i uppdrag att tillsammans med exploateringsenheten, trafikenheten och stadsarkitekten att utveckla strukturplanen och att ta fram en stadsbyggnadsidé.

4.4.2 Vision för staden i Nacka

Kommunstyrelsen beslutade i mars 2014 om en vision för staden i Nacka: "Nära och nyskapande". Visionen är tänkt som ett stöd i förverkligandet av översiksplanens strategi om att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Syftet med visionens är att vara en ledstjärna och inspirera i utvecklingen av staden i Nacka.

4.4.3 Fundamenta för Nacka stad

Fundamenta, som antogs av kommunstyrelsen i mars 2015, är en stadsbyggnadsstrategi för utformningen av Nacka stad på västra Sicklaön. Strategin innehåller sju principer enligt nedan som kallas "Fundamenta" och som ska utgöra grunden för stadsbyggandet i Nacka.

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

Fundamenta ska användas som ett verktyg för analys och vägledning i planering, gestaltning och byggande av Nacka stad.

4.4.4 Grönytefaktor

Kommunstyrelsen antog i maj 2016 en modell för beräkning av gröna värden för områden inom Nacka stad på västra Sicklaön. Ambitionen är att en grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås på kvartersmark i stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Grönytefaktorn avgör den andel av en fastighets yta som innehåller gröna värden.



4.4.5 Utvecklad strukturplan för Nacka stad

I juni 2015 antog kommunstyrelsen den utvecklade strukturplanen som ska vara utgångspunkt för den fortsatta planeringen av Nacka stad. Planen tar sin utgångspunkt i översiksplanens strategi "En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön" och från visionen för staden i Nacka.

I den utvecklade strukturplanen finns kartor för den grundläggande stadsstrukturen, olika bebyggelsetyper, grönstruktur och stadsrum, övergripande trafiksystem samt en grov etappindelning av genomförandet. Behovet av välfärdsfastigheter och principer för olika typer av tekniska system framgår också i planen.

4.4.6 Strukturprogram

Under 2011 fastställde kommunstyrelsen; kulturmiljöprogram, program om grönstrukturprogram och kustprogram. Dessa strukturprogram togs fram inom arbetet med översiksplanen. De ger framför allt kunskap och vägledning när kommunen planerar.

4.4.7 Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram är ett dokument som tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Programmet ska ange förutsättningar och mål för planarbetet och uttrycka kommunens vilja och avsikter för området. Tanken är att övergripande frågor om strukturen av bebyggelse, gator, torg, parker med mera ska belysas i ett tidigt skede. När programmet har antagits av kommunen ligger det till grund för de detaljplanearbeten som kommer att sättas igång inom det aktuella området under de närmsta åren och på sikt.

Kommunstyrelsen har bl.a. antagit detaljplaneprogram för Nacka strand och centrala Nacka. Ytterligare detaljplaneprogram är enligt uppgift på gång.

4.4.8 Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning

Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning som antogs i april 2016 av kommunstyrelsen ersätter de två tidigare gatukostnadspolicydokument som har funnits och använts i kommunen.

Riktlinjerna innehåller kommunens utgångspunkter och principer när kommunen genomför en så kallad gatukostnadsutredning och sedermera bestämmer vilken ersättning en enskild fastighetsägare ska betala för gatu- och anläggningsarbeten.

4.4.9 Explotörernas medfinansiering

Kommunstyrelsen beslutade i maj 2014 att samtliga exploater i området västra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka. Nivå för medfinansiering från exploater är beräknat utifrån att kommunen ska få in 850 miljoner kronor. Vidare ska kommunens markförsäljning täcka räntekostnaderna som beräknas till 180 miljoner kronor. Bostadsrätter som tillkommer på markanvisad kommunal mark ska även medfinansiera i samma utsträckning som bostadsrätter och ägarlägenheter som tillkommer på privat mark.

Infrastrukturåtgärder som är direkt kopplade till ett stadsbyggnadsprojekt ska finansieras via gatukostnader som regleras i exploaterings- eller markanvisningsavtal. De infrastrukturåtgärder som är till nytta för fler än ett stadsbyggnadsprojekt eller

programområde ska finansieras via ett exploateringsbidrag för yttre infrastruktur som tas ut från samtliga exploater på västra Sicklaön.

4.4.10 Fastighetsstrategi

Fastighetsstrategin pekar ut inriktningen för de kommande årens utveckling och insatser inom kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och som ansvarig för att tillhandahålla mark, lokaler och bostäder som behövs för kommunens verksamhet.

Av strategin framgår bl.a. att kommunens nämnder ansvarar för att årligen i oktober redovisa sina mark-, bostads- och lokalbehov för kommande 15-årsperiod och bär kostnaderna för nyttjade fastigheter, bostäder och lokaler. Mark-, bostads- och lokalnyttjande verksamheter skall delta aktivt i försörjningsplanering, söka möjligheter att effektivisera mark-, bostads- och lokalanvändningen och medverka till att utrymmen kan avvecklas eller frigöras för annan användning.

4.4.11 Näringslivsstrategi

Kommunstyrelsen fastställde den 15 juni 2015 en näringsslivsstrategi för Nacka kommun. Av näringsslivsstrategin framgår fem strategiska inriktningar som syftar till att stärka förutsättningarna för tillväxt hos de aktörer som förväntas skapa 15 000 nya arbetsplatser till 2030.

På kommunstyrelsens uppdrag har en handlingsplan för genomförandet av näringsslivsstrategin tagits fram. Handlingsplanen syftar till att konkretisera strategin och med ett kortare tidsperspektiv identifiera viktiga aktiviteter samt bryta ner strategin i delmål som kan följas upp. De aktiviteter som identifierats i handlingsplanen rör områden där även andra nämnder, förutom kommunstyrelsen, är ansvariga.

4.5 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antog riktlinjer för hållbart byggande i november 2012. Grundtanke är att riktlinjerna ska vara ett stöd för både exploateren och kommunens tjänstemän när det gäller att få fram konkreta åtgärder för hållbart byggande. Riktlinjerna ersätter inte lagstiftningen på området, utan är tänkt som ett komplement. I riktlinjerna finns 12 målområden (t.ex. hållbart resande, effektiv mark- och resursanvändning). Till varje målområde finns en förslagslista på åtgärder/indikatorer som kan användas för att uppfylla målet.

4.5.1 Bedömning

Av översiksplanen från 2012 framgår att Nacka planerade för en relativt omfattande tillväxt i form av nya bostäder och en ökad befolkning. I och med att fullmäktige godkände huvudavtalet och delprojektavtal höjdes ambitionsnivån ytterligare samtidigt som det blev ett åtagande för kommunen att fram till 2030 tillskapa 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön och att medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Utöver detta förväntas enligt Mål & budget ytterligare 6 500 bostäder byggas och 15 000 arbetsplatser⁶ skapas fram till 2030.

En iakttagelse är att när fullmäktige beslutade att godkänna avtalet fanns ingen risk- och konsekvensanalys med i beslutsunderlaget. De samlade ekonomiska konsekvenserna av avtalet var inte heller allsidigt belysta. Bestämmelser om beredning av fullmäktiges

⁶ Åtagandet att skapa nya arbetsplatser är inte en konsekvens av avtalet om utbyggnad av tunnelbanan.

ärenden framgår av 5 kap. 26-32a §§. Enligt 5 kap. 26 § skall ett ärende innan det avgörs av fullmäktige ha beretts antingen av en nämnd vars verksamhetsområde ärendet berör eller av en fullmäktigeberedning. Kommunstyrelsen, enligt Kaijser (Sida 353, Kommunallagarna II, 1975), har till uppgift att behandla ärenden ur allmänt kommunala synpunkter, framförallt med hänsyn till kommunens ekonomi och att därvid åstadkomma en lämplig avvägning mellan olika intressen. Enligt "Kommunallagen med kommentarer och praxis", femte upplagan 2011, så syftar beredningen till att ge fullmäktige ett tillförlitligt och allsidigt belyst underlag för besluten. I detta ingår ett visst mått av sakprövning. Vår slutsats är att det finns uttalade krav på att ärenden som ligger till grund för beslut i fullmäktige ska vara tillräckligt utredda. Enligt vår bedömning kännetecknas en tillräcklig beredning av ett ärende att det är:

- ▶ Analyserat och konsekvensbedömt utifrån:
 - ▶ Lagenhetlighet.
 - ▶ Ekonomi.
 - ▶ Verksamhet.
 - ▶ Objektivt.
 - ▶ Förståeligt.

De förtroendevalda ska med stöd av beredningen av ärendet sammantaget ges tillräcklig information så att det blir tydligt vilket beslut som har fattats och vilka konsekvenser beslutet förväntas få. Vår bedömning är att beredningen i ovanstående avseenden inte varit helt tillräcklig. Revisorerna har också tidigare uttryckt kritik mot brister i underlaget som låg till grund för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges beslut.

När det gäller finansieringen av utbyggnaden av tunnelbanan och de infrastrukturåtgärder som följer av stadsbyggnadsprojekten så ska det i huvudsak ske, enligt beslut av fullmäktige och kommunstyrelsen, via exploaterna. För kommunens del ska markförsäljning täcka räntekostnader som förväntas bli en följd av tunnelbaneavtalet. Det som dock inte framgår av underlag och beslut är hur den kommunala medfinansieringen av bussterminalen som ingår i tunnelbaneavtalet ska finansieras.

Störst påverkan på den kommunala ekonomin både intäkts- och kostnadsmässigt kommer den ökade befolkningen att ge. Välfärdstjänsterna kommer att behöva byggas ut kraftigt vilket leder till ökade driftkostnader. Kännetecknande vid kommunal tillväxt är att kostnaderna kommer innan skatteintäkter och effekter av kostnadsutjämningen kan tillgodogöras. Den kommunala utbyggnaden av välfärdstjänster kräver t.ex. nya lokaler för förskola, skola, fritid, äldreomsorg m.m. Oavsett vem som investerar i nya lokaler för välfärdstjänster så kommer driftkostnadseffekterna att belasta kommunens resultaträkning. I samband med beslutet om att godkänna avtalet för utbyggd tunnelbana fanns inte underlag med som redovisade de långsiktiga effekterna på kommunens ekonomi.

När det gäller de värden som utbyggnaden ska kännetecknas av/leva upp till så utgör den av fullmäktige fastställda översiksplanen utgångspunkten. Kommunstyrelsen har fastställt ett stort antal styr- och plandokument som syftar till att stödja förverkligandet av översiksplanen i genomförandet av stadsutvecklingsprojekt.

En reflektion gäller att den uppföljning av översiksplanens strategier som har gjorts sedan 2014 inte har redovisats som ett ärende till kommunfullmäktige. Med hänvisning till att fullmäktige beslutat om översiksplanen och dess strategier borde uppföljningen också redovisas till fullmäktige.



5 Ansvarsfördelning – Ett växande Nacka

5.1 Inledning

I princip har samtliga nämnder ansvar för ett växande Nacka antingen för utbyggnad av den fysiska infrastrukturen⁷ och/eller för tillhandahållandet av välfärdstjänster till en växande befolkning. Nämnderna påverkas dock i varierande grad och på olika sätt av utvecklingen. Denna förstudie är uteslutande inriktad på det ansvar som är relaterat till utbyggnaden av den fysiska infrastrukturen. I huvudsak omfattas då följande nämnder: Kommunstyrelsen och kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU), miljö- och stadsbyggnadsnämnden samt natur- och trafiknämnden. Motsvarande inriktning gäller även beträffande tjänstemannaorganisationen. De enheter som då i första hand är involverande i utvecklingen är stadsledningskontoret, planenheten, exploateringsenheten, enheten för strategisk stadsutveckling, enheten för fastighetsutveckling samt juridik- och kanslienheten.

Den pågående utvecklingen på västra Sicklaön och utvecklingen av lokala centrum hanteras inte som ett samlat projekt. Genomförandet sker i stället inom ramen för Nacka kommunens huvudprocesser och då i huvudsak stadsbyggnadsprocessen.

5.2 Politiska organisationen

5.2.1 Kommunstyrelsen

Av kommunstyrelsens reglemente framgår att:

- ▶ Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för samhällsplaneringen. I detta ingår bl.a.
 - ▶ Ansvara för den översiktliga planeringen av mark och vatten samt initiera övrig fysisk planering och sektorplanering.
 - ▶ Bevaka att det finns mark och verksamhetslokaler för kommunalt finansierade verksamheter och kommunala behov i övrig samt bevaka tillgången till bostäder inom kommunens ansvarsområden.
 - ▶ Se till att en tillfredsställande markberedskap upprätthålls samt att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas.
- ▶ Kommunstyrelsen fullgör i övrigt bl.a. följande uppgift inom stadsbyggnadsområdet:
 - ▶ Svara för exploateringsverksamheten och därmed sammanhangande utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och va-anläggningar.
- ▶ Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens mark- och fastighetsförvaltning.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Kommunfullmäktige beslutade den 10 december 2012 att inrätta ett stadsutvecklingsutskott inom kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen fastställde i januari 2013 KSSU:s arbetsordning.

Av arbetsordningen framgår att stadsutvecklingsutskottet är ett beredande organ till kommunstyrelsen inom följande områden.

- ▶ Stadsplanering.

⁷ Med fysik infrastruktur avses främst system för transport av varor, personer och tjänster samt för energi och information. Till infrastruktur räknas även bebyggelse och fastighetsstruktur.

- ▶ Fastighetsfrågor.
- ▶ Explotering.
- ▶ Tunnelbanans utbyggnad till Nacka.
- ▶ Större infrastrukturella projekt.
- ▶ Centrumutveckling.

Stadsutvecklingsutskottet kan fatta beslut i sådana ärenden i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning.

Vidare definieras i arbetsordningen, utöver vad KSSU ska fatta beslut om enligt delegationsordning eller bereda till kommunstyrelsen, vad utskottet minst ska behandla för ärendetyper inom ovanstående områden. Det framgår också vid vilka tillfällen som KSSU ska behandla dessa ärendetyper.

Exempel på vad kommunstyrelsen har delegerat till KSSU är; anta utbyggnads-PM för genomförande av detaljplan och anta start-PM för detaljplanearbete som följer översiktsplanen.

5.2.2 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

I miljö- och stadsbyggnadsnämnden reglemente framgår att nämnden ”fullgör, i den mån uppgifterna inte åligger kommunstyrelsen eller annan nämnd, kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet”. I detta ingår bl.a. följande:

- ▶ På uppdrag av kommunstyrelsen upprätta förslag till detaljplaner som skall antas av kommunfullmäktige.
- ▶ Upprätta och anta detaljplaner med samordnat förfarande om de inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.
- ▶ Fullgöra de uppgifter som åligger byggnadsnämnd enligt plan- och bygglagen eller annan lagstiftning på området.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fullgör i den mån uppgifterna inte åligger kommunstyrelsen eller annan nämnd, kommunens uppgifter inom miljö- och hälsoskyddsområdet.

5.2.3 Natur- och trafiknämnden

Natur- och trafiknämnden ansvarar för kommunens vägar, gator och övrig allmän platsmark samt park- och naturmark bl.a. enligt följande:

- ▶ Utöva kommunens huvudmannaskap för allmänna anläggningar.
- ▶ Inom ramen för anvisade medel förvalta och svara för utbyggnad, drift och underhåll, med undantag för utbyggnad inom ramen för exploateringsverksamheten.

5.3 Tjänstemannaorganisationen

5.3.1 Stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret leds av stadsdirektören och består bl.a. av kommunens samtliga direktörer som i sin tur ansvarar för ledning och styrning av en eller flera processer eller en produktionsverksamhet. Stadsdirektören har tre ledningsgrupper, varav en avser territorialutveckling.

Stadsledningskontorets grundläggande uppgift är att ge kommunstyrelsen och nämnderna det stöd som behövs för att kunna ta det politiska ansvaret. Uppgiften är tudelad i den meningen att stadsledningskontoret med stadsdirektören som ytterst ansvarig ska se till att kommunen dels levererar bra välfärdstjänster till Nackaborna och dels bevarar och utvecklar det geografiska området Nacka för dagens och nästa generations Nackabor.

5.3.1 Planenheten

Planenheten svarar för planering av kommunens mark- och vattenområden. I planenhetens uppdrag ingår att planera för nya bostäder, arbetsplatser, gator och parker. Planenheten tar fram planprogram och detaljplaner och handlägger ansökningar om planbesked.

5.3.2 Exploateringsenheten

Exploateringsenheten arbetar med planering för nya bostäder och arbetsplatser samt utbyggnad av gator, parker och va-ledningar.

Exploateringschefen/biträdande exploateringschef är projektägare i stadsutvecklingsprojekt. Arbetet bedrivs inom ramen för projektmodellen för stadsutvecklingsprojekt.

I exploatering innefattas i princip alla de åtgärder som är nödvändiga för att dels bygga bostäder, kontor, industrier m.m. dels komplettera bebyggelsen med gemensamma anordningar som gator och vägar, grönområden, VA-system, värmeanläggningar samt el- och telesystem. Processen pågår fram till dess att byggnader och anläggningar är färdigställda.

5.3.3 Enheten för strategisk stadsutveckling

Enheten för strategisk stadsutveckling inrättades fr.o.m. den 1 april 2015. Syftet med tillskapandet av enheten var att förstärka det strategiska övergripande och samordnande arbetet inom hela stadsutvecklingsområdet. Framförallt har den ökade takten och komplexiteten inom stadsutvecklingen medför ett ökat behov av överblick av ekonomi, resurser och prioriteringar.

Enheten för strategisk stadsutveckling ska underlätta den strategiska stadsutvecklingen genom en sammanhållen strategisk planering, som ett stöd till organisationen i dess helhet. I ansvaret ingår att ta fram förslag till vilka stadsbyggnadsprojekt som ska startas, när de ska startas och att visa på hur de ska bidra till att målen uppfylls. Uppdraget innebär även uppföljning av planeringen av stadsutvecklingen.

Av enhetens uppdrag framgår också att den ska ha inriktning på strategisk styrning och prioritering av stadsbyggnadsprojekt och den övergripande långsiktiga ekonomin kopplad till stadsutvecklingen. Enheten ska arbeta med måluppföljning genom att följa upp planeringen av bostäder och välfärdsfastigheter kopplad till tid. Vidare ska enheten skapa bättre förutsättningar för framdrift i projekten, bland annat genom att tydliggöra och effektivisera de olika faserna i stadsutvecklingsprocessen.

5.3.4 Enheten för fastighetsutveckling

Enheten har uppdraget att utveckla och förvalta kommunens fastighetsbestånd och att tillgodose lokalbehovet för kommunens primära verksamheter i den takt som krävs. Enheten svarar för projektledning av egna lokalinvesteringsprojekt och medverkar i stadsutvecklingsprojekt som innehåller välfärdsfastigheter.

5.3.5 Juridik- och kansliheten

Juridik- och kansliheten tillhandahåller juridisk rådgivning, säkerhetssamordning, internkontroll och administrerar beslutsprocessen kring nämnder och dess utskott, kommunstyrelsen och dess utskott och kommunfullmäktige.

Sammanlagt finns nio jurister, varav tre som biträder exploateringsverksamheten, en som biträder miljö- och stadsbyggnad och en fastighet.

5.3.6 Övriga enheter

Nedan redovisas ett antal enheter i övrigt som i varierande grad är involverade i kommunens stadsutvecklingsprojekt.

Trafikenheten bevakar de allmänna intressen som berör vägar, trafiksäkerhet, framkomlighet med mera i samband med genomförande av nya detaljplaner och exploateringsavtal.

Vägenheten svarar huvudmannafrågor inom väg- och gatuområdet samt projekt- och byggledning av olika projekt inom kommunen.

Miljöenheten är involverade i miljökonsekvensbedömningar i samband med förslag till bostadsbyggande eller nya trafiklösningar.

5.3.7 Bedömning

De övergripande mål som har satts upp för Nacka kommuns tillväxt fram t.o.m. 2030 innebär en stor utmaning för den kommunala organisationen. Nacka har valt att hantera genomförandet inom ramen för huvudprocesserna och den ordinarie organisationen. Nacka kommuns styrmodell består relativt många komponenter men är samtidigt väl definierad.

Ansvars- och rollfördelning för stadsutvecklingen i den politiska organisationen framgår tydligt av styrelsens och nämndernas reglementen. Kommunstyrelsen har tillsammans med KSSU en central roll när det gäller stadsutvecklingen i och med ansvaret för samhällsplaneringen och stadsbyggnad samt ansvaret för exploatering och fastighetsförvaltning. KSSU har inrättats särskilt för beredning av stadsbyggnadsärenden och i vissa fall som beslutsinstans.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden är ansvarig för att på kommunstyrelsens uppdrag upprätta förslag till detaljplaner som ska beslutas av fullmäktige. Nämnden kan också på egen hand besluta om detaljplaner om de inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.

De enheter i tjänstemannaorganisationen som i stor utsträckning är involverade i genomförandet av den fysiska stadsutvecklingen är enheten för strategisk stadsutveckling, planenheten och exploateringsenheten. Ansvars- och rollfördelningen mellan dessa enheter framstår som tydlig. Enheten för strategisk stadsutveckling som inrättades från 1 april 2015 har en central roll i med att den samordnar, planerar, initierar, övervakar och följer upp stadsbyggnadsprojekt. Med tanke på omfattningen av och komplexiteten i stadsutvecklingen samt det åtagande som finns i förhållande till avtalet för tunnelbanans utbyggnad är det närmast en grundförutsättning, att det finns en funktion med den uppgift som enheten för strategisk stadsutveckling har för att kunna säkerställa en ändamålsenlig styrning och samordning av den omfattande projektverksamheten. I och med att processansvariga direktörer ingår i stadsledningskontoret under stadsdirektören

samt att en ledningsgrupp för territoriell utveckling har inrättats finns också förutsättningar för en övergripande ledning av stadsutvecklingen.

Nacka kommuns organisation kännetecknas av processtyrning och av enheter under stadsledningskontoret organiserade i myndighets- och huvudmannaenheter samt kommunal produktion. I och med att Nacka både har processtyrning och en linjeorganisation blir konsekvensen en form av matrisorganisation. I denna förstudie har vi inte granskat hur organisations- och styrmodellen fungerar. Vi vill dock lyfta fram att erfarenheter av matrisorganisationer tyder på att de är mer komplexa och kräver en väl utvecklad ledning för att fungera på ett effektivt sätt. Vidare framhålls att en matrisorganisation ställer stora krav på en effektiv samordning. Det ligger också en särskild utmaning i att hantera sammanhang där ansvarslinjer i matrisorganisationen korsar varandra.

5.4 Stadsutvecklingsprocess och projektmodell

5.4.1 Inledning

Sedan 2003 efter ett beslut i fullmäktige tillämpas en modell för processtyrning i Nacka kommun. Modellen för processtyrning har därefter utvecklats. I kommunstyrelsens beslut den 31 augusti 2015 definierades nuvarande styr-, huvud- och stödprocesser. Det finns för närvarande 8 huvudprocesser, 5 stödprocesser och fem styrprocesser.

5.4.2 Stadsutvecklingsprocessen

En av huvudprocesserna utgörs av stadsutvecklingsprocessen för vilken stadsbyggnadsdirektören är processägare. Stadsutvecklingsprocessen syftar till att utveckla hela Nackas territorium i enlighet med översiksplanen. Utvecklingen planeras, genomförs och följs upp inom ramen för processen.

I processen ingår genomförande och samordning samt myndighetsutövning inom byggande och miljö.

5.4.3 Projektmodell för stadsbyggnadsprojekt

I Nacka kommun finns inom ramen för stadsutvecklingsprocessen en gemensam projektmodell som stöd för arbetet med stadsbyggnadsprojekt. Projektmodellen är tänkt att fungera som ett ramverk för den som driver stadsbyggnadsprojekt. I projektmodellen beskrivs hur ett projekt blir till, planeras, genomförs och till sist avslutas. Av modellen framgår också projektorganisationen med roller och ansvar samt hur uppföljning och styrning fungerar. Projektmodellen är inte frivillig, utan ska användas vid styrning och framdrift av samtliga stadsbyggnadsprojekt i Nacka kommun.

Nuvarande version, projektmodell 2.0, är daterad 2016-02-16 och utgör en vidareutveckling av tidigare projektmodell 1.7. Projektmodellen har inte varit föremål för beslut på den politiska nivån. Exempel på det som är nytt i projektmodell 2.0 är en specifik initieringsfas för projekten och indelning av projekt i olika kategorier med olika styrgrupper. I denna version betonas också vikten av en bra planering av projektet.

Enligt modellen definieras ett stadsbyggnadsprojekt som ett sammanhängande projekt som har en kommunal ekonomi, en planprocess och genomförande som avser allmänna anläggningar samt i regel ett genomförandeavtal med extern part. Ett stadsbyggnadsprojekt omfattar ett antal projektfaser, från att stadsbyggnadsdirektören undertecknat ett projektdirektiv till att projektet avslutas genom beslut i nämnd. Alla

förekommande projekt kan hanteras enligt samma struktur och modell. I projektmodellen för stadsbyggnadsprojekt beskrivs även den initieringsfas som föregår projektdirektivet.

Kommunstyrelsen är initialt uppdragsgivaren till stadsbyggnadsprojekt och kommunfullmäktige beslutar om budget för stadsbyggnadsprojekt. Kommunfullmäktige tar också formellt beslut om detaljplan och exploateringsavtal. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden samt Natur- och trafiknämnden är mottagare av delleveranser eller delresultat och kan av den anledningen fatta beslut i vissa frågor och inom vissa delar av projekten. Uppdragsgivaren för stadsbyggnadsprojekten fattar beslut avseende sakfrågor och projektets innehåll och resultat. Det innebär att uppdragsgivaren beslutar om projektet ska startas, vilka mål projektet skall uppnå samt projektets budget. Uppdragsgivaren kan också avbryta ett projekt. Uppdragsgivaren, d.v.s. ansvarig styrelse/nämnd, har enligt kommunallagens delegeringsregler, befogenhet att delegera beslutanderätt till befattningar inom linjeorganisationen.

Projekten delas in i olika kategorier. Kategoriseringen av stadsbyggnadsprojekt görs utifrån var projektets tyngdpunkt ligger, t.ex. projekt med betydande markanvisningar hamnar i kategorin kommunal mark. Varje projekt bedöms dock även utifrån komplexitet och behov av samordning innan kategori bestäms. Vilken kategori ett projekt tillhör bestäms i initieringsfasen och anges i projektdirektivet men kan vid behov ändras under projektets livstid. För respektive projekt finns en styrgrupp med ordförande förutom för planprojekt.

Följande indelning i kategorier används:

- ▶ Planprojekt.
- ▶ Byggherreprojekt.
- ▶ Förflyttseområden.
- ▶ Kommunal mark.
- ▶ Stora projekt.

Figur 1 - Projektfaser

Projekt delas in i fyra olika huvudfaser, vilka framgår av nedanstående figur.



I initieringsfasen beslutas vilka stadsbyggnadsprojekt som ska startas samtidigt som ett projektdirektiv för projekten tas fram av enheten för strategisk stadsutveckling (ESSU). Enheten svarar också för att initiera projektet. Det av stadsbyggnadsdirektören undertecknade projektdirektivet är beslut om att inleda fasen planering av projekt. Därefter aktiveras projekt i PortN⁸ och en projektledare utses av projektägaren.

Under planeringsfasen tar projektledaren fram ett förslag till start-PM och projektplan. Efter det att styrgruppen godkänt start-PM går ärendet till den politiska nivån för beslut. Utförandefasen består i regel av två delprojekt; plan (planprocess) och genomförande.

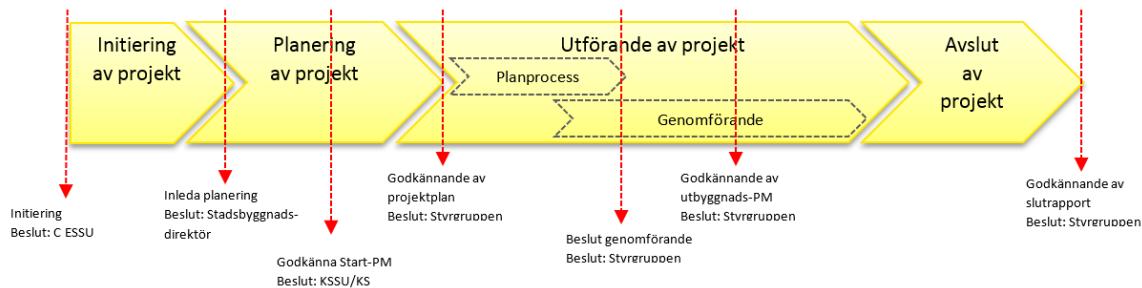
⁸ Systemverktyg som används för projektredovisning. Alla stadsbyggnadsprojekt ska finnas inlagda i PortN.

Planprocessen avser myndighetsutövande enligt plan- och bygglagen. Genomförandet avser rättsligt genomförande, projektering och utbyggnad. Under utförandefasen beslutas om godkännande av projektplan av styrgruppen och godkännande av utbyggnads-PM av KSSU. Fullmäktige beslutar om antagande av detaljplanen (i vissa fall även miljö- och stadsbyggnadsnämnden).

Ett stadsbyggnadsprojekt avslutas genom att kommunstyrelsen godkänner slutredovisningen.

I figuren nedan framgår de beslutspunkter som definieras i projektmodellen (exklusive fullmäktiges beslut om detaljplanen).

Figur 2 - Beslutspunkter för stadbyggnadsprojekt



5.4.4 Planprocessen

En viktig förutsättning för att Nacka kommun ska kunna klara den omfattande stadsutveckling och utveckling av kommuncentra som planeras under de närmaste 10-15 åren är bl.a. tillgången till en effektiv process för antagande av detaljplaner. En lagändring i plan- och bygglagen fr.o.m. 1 januari 2015 medförde nya bestämmelser om förfarandet för antagande av detaljplaner. Planprocessen är inte i Nackas modell en självständig process utan ingår som en del i projektmodellen (vilket framgår ovanstående figur) som i sin tur ingår i stadsutvecklingsprocessen.

Ovanstående utgjorde bakgrund till kommunfullmäktiges beslut den 15 juni 2015 om en reviderad politisk process för detaljplaner. Beslutet innebar att bestämmelser om standardförfarande som huvudregel ska bedrivas enligt de två modeller:

- ▶ Detaljplaner som är av stor vikt eller har principiell betydelse – detaljplanearbetet startas av kommunstyrelsen och detaljplanen antas av kommunfullmäktige
- ▶ Detaljplaner som inte är av stor vikt och/eller saknar principiell betydelse – detaljplanearbetet startas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

På sikt är tanken att fler planer ska kunna antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden men för det krävs att fullmäktige beslutar om principer/riktlinjer som ska vara styrande i planärenden.

Följande ansvarsfördelning gäller inom ramen för planprocessen.

- ▶ Kommunstyrelsen startar detaljplanearbeten.
- ▶ Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tar fram på kommunstyrelsens uppdrag fram detaljplaner som ska antas av kommunfullmäktige
 - ▶ Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan också upprätta och anta detaljplaner med standardförfarande om de inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.

Under planarbetet har kommunstyrelsen följande ansvar.

1. Svara för exploateringsverksamheten och därmed sammanhängande utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och va-anläggningar.
2. Bevaka att det finns mark och verksamhetslokaler för kommunalt finansierade verksamheter och kommunala behov i övrigt.
3. Bevaka tillgången till bostäder inom kommunens ansvarsområden.
4. Främja bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet.
5. Verka för en effektiv transportinfrastruktur.

5.4.5 Fastighetsprocessen

Fastighetsutvecklingsprocessen syftar till att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och sociala bostäder till Nackaborna. I processen ingår att utveckla och förvalta kommunens fastigheter och mark samt samarbeta med externa fastighetsägare. Uppgiften säkerställd genom att fastigheter ägs, hyrs, upplåts, utvecklas och vid behov förvärvas och försäljs.

En konsekvens av den förväntade befolkningsökningen i Nacka fram till 2030 är en ökad efterfrågan på att med stöd av fastighetsprocessen försörja verksamheterna med välfärdsfastigheter.

5.5 Bedömning

Genomförandet av stadsutvecklingsprojekt görs inom ramen för projektmodellen. Senaste uppdateringen av projektmodellen gjordes i början av 2016. Projektmodellen har inte fastställts av styrelse/nämnd. Det har inte heller framgått att modellen har fastställts på tjänstemannanivå. Vår bedömning är att projektmodellen bör fastställas på politisk nivå. Genomförandet av stadsbyggnadsprojekt är enligt vår bedömning en fråga av större vikt samtidigt som projektmodellen bereder underlag för politiska beslut.

Projektmodellen redovisar ansvar och roller och aktiviteter som ingår i genomförandet av ett stadsbyggnadsprojekt från initiering till avslut. Vår bedömning är att projektmodellen utgör ett ändamålsenligt stöd för genomförandet av stadsbyggnadsprojekt. Den stora utmaningen särskilt när volymen är omfattande är att säkerställa följsamheten till projektmodellen och kvaliteten på de underlag som ligger till grund för beslut som fattas inom ramen för modellen.

Fullmäktige har beslutat om en reviderad politisk process för detaljplaner. Syftet med revideringen var att anpassa processen till förändringar i plan- och bygglagen samt att öka effektiviteten i planprocessen. Vår bedömning är att planprocessen på ett tydligt sätt beskriver ansvarsfördelningen mellan miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.

6 Stadsutvecklingens ekonomiska effekter

6.1 Mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanering

Nacka kommuns befolkning kommer i enlighet med de mål åtaganden som finns att växa kraftigt fram till 2030. I Nacka har berörda nämnder en årlig rutin för att redovisa sina

mark-, bostads- och lokalförsörjningsbehov den kommande 15-årsperioden. Den senaste beskriver behoven för åren 2016-2030 redovisades till kommunstyrelsen i maj 2016. Behoven som redovisas bygger på Nacka kommuns befolningsprognos (augusti månad 2015 med vissa justering under 2016.).

Av försörjningsplaneringen framgår dels behovet av kapacitetstillskott, dels indikativa investeringsvolymer i förhållande till kapacitetstillskottet. Det indikativa investeringsbehovet är framräknat utifrån befolningsprognos, nämndernas behovsbild och antagande om nyckeltal och riktkostnader. Den totala indikativa investeringsvolymen under perioden 2016-2030 bedöms till cirka 11 mdkr. En mycket översiktlig bedömning som framgår av redovisningen antyder att kommunens egna investeringar kan utgöra i storleksordningen 30 %, +/-10 % av den totala investeringsvolymen om 11 mdkr vilket skulle maximalt motsvara cirka 4,4 mdkr (300 mnkr/år) i kommunal regi. Prioritering av, och inriktning för, kommunens egna investeringar sker inom ramen för arbetet med mål och budget 2017- 2019.

Första 5-årsperioden är som mest investeringsintensiv. Ett antal skolor är i behov av nybyggnationer, utbyggnader samt renoveringar. Under den här perioden har den totala investeringsvolymen prognostiseras till 7 miljarder kronor varav knappt 3 miljarder är prognostisera och simulerad att kommunen bygger i egen regi och tillförs den befintliga fastighetsportföljen.

Ekonomiska konsekvenser och prioriteringar behandlas i samband med beslut om mål och budget 2017-2019.

6.2 Exploateringsverksamheten

Exploateringsverksamheten omfattar ca 200 stadsbyggnadsprojekt enligt exploateringsredovisning T2 2016 till KSAU. I exploateringsbudgeten (projektporrföljen) görs en uppdelning av projekt under genomförande och projekt under planläggning. Projekten som ingår i budgeten förväntas bli avslutade mellan åren 2016-2025. Det framgår inte av redovisningen när projekten startade och inte heller vilken ursprunglig budget som respektive projekt har haft. Projekt under planläggning har oftast en initial budget som omfattar t.ex. utgifter för detaljplanearbetet, förstudie och projektering, d.v.s. det finns ännu ingen budget för genomförandet. Budgeten för genomförandet ges i samband med beslut om utbyggnads-PM.

Exploateringsbudgeten i Mål & Budget för 2016-2018 var ursprungligen -987 mnkr (netto). I samband T3 2015 lämnades en prognos för de totala investeringarna 2016-2018 på - 1,061 mdkr (netto). Enligt Mål & Budget 2016 är intentionen att exploateringsverksamheten på några års sikt ska leverera ett ekonomiskt överskott.

Under 2016 har exploateringsbudgeten förändrats vid två tillfällen.

- ▶ Fullmäktige beslutade i april 2016 om en positiv nettoförändring av exploateringsbudgeten med 312 mnkr. Efter beslutet var den totala nettobudgeten för projektporrföljen -569,5 mnkr.
- ▶ Fullmäktige beslutade i juni 2016 om en negativ nettoförändring av exploateringsbudgeten med -47,2 mnkr. Efter beslutet var den totala nettobudgeten för projektporrföljen -615,6 mnkr.

Från beredningen av exploateringsredovisning i T2 2016 finns ett förslag om att fullmäktige ska besluta att utöka den totala exploateringsbudgeten med 598,5 mnkr. Om

fullmäktige beslutar enligt förslaget så kommer den totala nettobudgeten att bli -1,233 mdkr inklusive markförsäljning. Förslaget om utökning förklaras utifrån:

- ▶ Nya exploateringsprojekt (-20,6 mnkr)
- ▶ Projektram åren 2016 – 2019 (-400 mnkr).
- ▶ Föreningar i beviljade exploateringsprojekt (-177,9 mnkr, varav överräckning 222 -180 mnkr).

Budgetbegäran om en projektram om 100 miljoner kronor per år, för åren 2016, 2017, 2018 och 2019, syftar till att stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, när projekten ännu inte begärts projektbudget, kan startas upp. Förslaget innebär att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ges i uppdrag att fördela ut medel från den generella projektramen på projektnivå i samband med projektstart så att projektet får därmed en initial budget. Den generella projektramen ska användas för de projekt som idag är planerade samt projekt i ett tidigt skede innan projektbudget kan begäras och beslutas. Inget enskilt projekt ska tilldelas ett belopp högre än 5-15 miljoner kronor från beviljad projektram.

6.3 Långtidsprognos 2016-2030

Ett arbete har genomförts för att ta fram en modell som genererar långsiktiga beräkningar av Nacka kommuns ekonomi för perioden 2015-2030 med syfte att skapa underlag för långsiktiga ekonomiska och finansiella beslut. Syftet med långtidsmodellen är inte att finna en exakthet utan att fånga upp de stora effekterna vid olika alternativa scenarier. Med hjälp av modellen kan olika alternativ simuleras. Ekonomiprocessen har ansvarat för att ta fram modellen.

Ett antal antagande ligger till grund för den långtidsprognos som upprättats; oförändrad skattesats, SKL:s skatte och stadsbidragsprognos, planerad byggnation, befolkningsprognos, m.m.

I förstudien har vi tagit del av långtidsprognosen som presenterades för kommunstyrelsen i september 2015. Prognosen omfattar följande scenarier med beskrivning av långsiktiga ekonomiska konsekvenser.

- ▶ Olika andel egen fastighetsinvestering:
 - 1) 100 procent,
 - 2) 50 procent och
 - 3) 25 procent
- ▶ Olika uppräkning av löner och priser:
 - A) Full kompensation,
 - B) 2 procent och
 - C) 1 procent.
- ▶ Olika försäljningsnivåer inom exploateringsverksamheten.

Fokus i analysen är årligt resultat och läneskuldens utveckling. En bedömning som görs i prognoserna är att full uppräkning för löner och priser inte är möjlig.

Baserat på de simuleringar och analyser som har gjorts av dessa lyfts ett antal slutsatser fram.

- ▶ Låga uppräkningar viktigt, d.v.s. att hålla nere pris- och lönekompensation.
- ▶ Låga egna investeringar, få andra att investera.
- ▶ Hålla nere läneskulden
- ▶ Hålla tidplanen byggnadstakt m.m.

- ▶ Tajming, matchning så att t.ex. en nybyggd skola inte står tom p.g.a. att eleverna inte har flyttat till Nacka.
- ▶ Intäkter tidigt och affärsmässigt. Behovet av välfärdstjänster kommer före skatteintäkterna.
- ▶ Viktigt med jämma positiva resultat.
- ▶ Prioritera, styra, precision.
- ▶ Hålla i och hålla ut.

6.4 Investeringsprocessen

Nacka kommun har inte en definierad och dokumenterad investeringsprocess. Det som finns är ett antal anvisningar, rutiner och mallar som används inom ramen för den tillämpade investeringsprocessen. Beredningen av investeringsärenden är i huvudsak integrerad i mål- och budgetprocessen.

Vad som är en investering definieras i dokumentet; "Så här gör vi i Nacka". Identifieringen av investeringsbehov och en första prioritering av dessa görs av nämnderna. Nämnderna redovisar angelägna investeringsönskemål i beredningsprocessen för Mål & Budget. Nämnderna ska lämna in följande underlag; tjänsteskrivelse om investeringsbeslut för enskilda projekt samt tjänsteskrivelse om investeringsbeslut- och sammanställning. En förenklad kalkyl ska bifogas för respektive projekt. Inför Mål & Budget 2017 – 2019 ska underlagen avseende fastighet och exploatering ha lämnats senast den 31/8 2016 och för övriga investeringar den 7/9). Investeringar avseende fastighet och exploatering bereds i KSSU och övriga investeringar av KSAU/KSVU innan hanteringen i KS

Investeringar ska alltid beslutas av kommunfullmäktige innan projektet får påbörjas. För varje investeringsbeslut ska beslutsunderlag tas fram av nämnden. Alla investeringar ska vara nämndbeslutade. Det slutliga beslutet sker i kommunfullmäktige.

Beslutsunderlaget för en investering ska enligt "Så här gör vi i Nacka kommun" innehålla följande:

- ▶ Vad investeringen avser med projektnummer.
- ▶ Kostnadskalkyl.
- ▶ Prioritering, hur angelägen investeringen är på kort och lång sikt.
- ▶ Motivering om varför investeringen måste genomföras, nyttan för investeringen.
- ▶ Alternativkostnad för investeringen.
- ▶ Riskanalys vid försenad eller utebliven investering.
- ▶ Avskrivning och internränta samt övriga driftkostnader.
- ▶ När tillgången är planerad att tas i bruk.
- ▶ Prognos när inkomster och utgiften för investeringen tidsmässigt faller.

Prioritering sker i samband med att nämnderna lämnat in sina ärenden i slutet av september. Stadsledningskontoret ledningsgrupp prioriterar vilka investeringar som är aktuella och därefter överlämnas till politiken att fatta beslut om vilka investeringar som får genomföras. Det finns en framtagen lista på prioriteringsgrunder som stadsledningskontoret använder. De investeringar som prioriteras tas sedan upp i kommunstyrelsen respektive fullmäktige i samband med mål och budgetdokumentet.

Det finansiella utrymmet för investeringar räknas fram centralt på stadsledningskontoret utifrån kommunens finansiella mål (framgår av avsnitt 4.3) samt eventuella planerade försäljningar. För 2016 omfattar investeringsbudgeten 985 mnkr i nettoinvesteringar och

sammanlagt för perioden 2016-2018 ca 2,5 mdkr. Merparten av budgeterade investeringsmedel för perioden 2016 – 2018 finns inom kommunstyrelsen och avser fastigheter (816 mnkr) och exploatering (987 mnkr). Natur- och trafiknämndens budget för perioden motsvarar 540 mnkr.

6.4.1 Bedömning

En konsekvens av Nacka kommuns befolkning enligt planeringen kommer att öka kraftigt fram till 2030 är samtidigt ett väsentligt ökat behov av välfärdstjänster och därmed också lokalkapacitet. Av mark-, bostads- och lokalförsörjningsplaneringen fram till 2030 framgår ett investeringsbehov på ca 11 mdkr baserat på en indikativ kalkyl. Det finns självfallet osäkerhet i beräkningen eftersom att den bygger på prognoser och antagande samt riktkostnader/schabloner. Detta till trots är det viktigt att dels beräkna det framtida behovet av lokaler kopplat till behovsutvecklingen, dels beräkna de ekonomiska konsekvenserna. Den bedömning som har gjorts i redovisningen är att Nacka kommuns andel av investeringsvolymen kan komma att utgöra 20 – 40 procent.

En notering när det gäller exploateringsbudgeten är att den under 2016 har förändrats vid tre tillfällen. Vid tertial 3 skedde en relativt kraftig positiv nettoförändring och vid tertial 1 beslutades om en negativ nettoförändring. Om kommunstyrelsen och fullmäktige beslutar i enlighet med KSAU kommer ytterligare en nettoförändring av den totala investeringsbudgeten med ca -600 mnkr, varav -400 mnkr avser projektram 2016 – 2019. Syfte med det senare är att underlätta uppstart av stadsbyggnadsprojekt. Om förslaget bifalles blir exploateringsbudgetens nettoresultat -1,2 mdkr för perioden.

En osäkerhet som finns beträffande exploateringsredovisningen är att den förväntade investeringsvolymen och därmed också investeringsnettot inte kan överblickas i sin helhet. I exploateringsredovisningen finns ett stort antal projekt under planering som saknar en genomförandebudget. Vid T1 2016 var det ca 91 projekt som var under planering. Det är självklart en fördel om hyggligt säkra investeringskalkyler per projekt kan tas fram i samband med förstudien. Det innebär samtidigt att högre krav ställs på förstudien och de underlag som då ska tas i den. Samtidigt är kravet högt på framdrift av projekt framförallt med tanke på kommunens åtagande. Det finns uppenbart risker i det förhållandet att ett stort antal projekt ska drivas fram och att underlaget för en genomförandebudget tas fram i ett sent skede (efter projekteringsfasen). Dels kan kvaliteten på underlagen påverkas negativt, dels kan det vara svårt att stoppa projekt i ett sent skede trots eventuella fördyringar.

I projektredovisningen framgår inte när projekten startade och vilken ursprunglig budget som projekten har haft. Avvikeler jämförs med tidigare beslutad budget.

Ett arbete har genomförts med att ta fram en modell för att göra långsiktiga beräkningar av kommunens ekonomi för perioden 2015-2030 och därmed underlag för långsiktiga ekonomiska och finansiella beslut. Modellen utgår ifrån prognoser och antaganden och kan användas för simuleringar. Det modellen visar är att omfattande investeringar följer av befolkningsökningen och om Nacka kommun ska klara att en god ekonomisk hushållning med de förutsättningar som antas så måste den årliga uppräkningen av löner och priser reduceras till i storleken 1-2 procent. Ytterligare en slutsats är att hålla nere låneskulden genom att andra investerar. Vilket faktiskt utrymme för kostnadseffektivisering som finns inom verksamheten kan inte modellen bedöma utan den redovisar vad som krävs utifrån de antaganden som görs. Effekten av en uppräkning med 1 – 2 procent under en femtonårsperiod kan innehålla höga krav på kostnadseffektivisering samtidigt som förutsättningarna att klara kravet kan skilja sig åt mellan olika verksamheter. Det är alltid

svårigheter att göra prognoser över ekonomin på längre sikt. Det finns ett antal osäkerhetsfaktorer som kan komma att påverka det faktiska utfallen. Bedömningen är dock att det är positivt att en modell har tagits fram för att beräkna de långsiktiga ekonomiska konsekvenserna utifrån olika scenarier av den planerade utvecklingen av Nacka kommun. Modellen bör kunna utgöra ett stöd för beslutsfattande och för att diskutera och lägga fast olika strategier för att hantera de utmaningar som blir följen av utvecklingen.

För att säkerställa hög kvalitet och kostnadseffektiva investeringar är det väsentligt att det finns en ändamålsenlig och effektiv investeringsprocess. Ett syfte med processen är att den ska ge underlag till välgrundade investeringsbeslut. I Nacka kommun finns en tillämpad investeringsprocess som är integrerad i mål- och budgetprocessen. Enligt vår bedömning behöver de anvisningar som finns avseende investeringar kompletteras med att investeringsprocessen i sin helhet definieras och fastställs. I en investeringsprocess är syftet att bereda underlaget för beslut om investeringsplan/investeringsbudget. Viktiga steg i en investeringsprocess utgörs av initiering av investeringsbehov, behovsanalys, förstudie, projektering och genomförande. För varje steg krävs ett underlag för ställningstagande. Tydliga grunder bör finnas för hur prioriteringar inom processen ska göras. Enligt vår bedömning utgör investeringsprocessen en fråga av principiell vikt. Fullmäktige bör därför besluta antingen om en investeringspolicy/investeringsstrategi som utgör utgångspunkt för att kommunstyrelsen ska kunna fastställa investeringsprocessen eller så beslutar fullmäktige om investeringsprocessen.

En viktig utgångspunkt för investeringsverksamheten är att det finns tydliga övergripande finansiella mål för hur investeringar ska finansieras. De finansiella målen i Nacka kommuns budget för 2016 anger bl.a. ett tak för låneskulden och att självfinansieringsgraden av investeringar ska öka. I och med taket för låneskulden sätts årligen är det inte tydligt över tid vilket investeringsutrymme som bedöms finnas. Låneskulden beräknas öka relativt kraftigt fram t.o.m. 2018. För närvarande övervägs ett mål om att 50 procent av övriga investeringar ska finansieras med egna medel.

Grunderna för hur nämnderna ska prioritera sina behov av investeringar är inte tydliga. I anvisningarna anges att två nivåer på prioriteringarna; angeläget respektive mycket angeläget.

7 Uppföljning

7.1 Rapportering till fullmäktige

Någon specifik uppföljning eller rapportering till fullmäktige av genomförandet av stadsutvecklingen har inte noterats. Uppföljning och rapportering till kommunfullmäktige sker i huvudsak inom ramen för den ordinarie mål- och budgetuppföljningen:

- ▶ Exploateringsredovisning, T3.
- ▶ Årsredovisning.
- ▶ Tertiabokslut 1, exploateringsredovisning T1 samt investeringsbeslut sammanställning T1.
- ▶ Tertiabokslut 2.
- ▶ Mål & Budget (kommande år), investeringsbeslut och sammanfattning T2.

Från och med 2016 gäller fyra nya övergripande mål som fullmäktige fastställt. Ett arbete pågår för att tydliggöra målen för respektive nämnd. En inriktning på utvecklingen är att identifiera relevanta nyckeltal per nämnd som ska användas i uppföljning och rapportering.

7.2 Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten

I maj 2016 redovisades den första uppföljningsrapporten som tas upp som information i KSSU. Informationen i uppföljningen avsåg följande delar:

- ▶ Kommande beslut i KSSU 2016-2017.
- ▶ Uppföljning av stadsbyggnadsprojekt i förhållande till mål om nya bostäder och arbetsplatser.
- ▶ Redovisning av hur rapportering och uppföljning kommer att ske framöver.

Avsikten är att rapporteringen ska utvecklas och anpassas till bl.a. de förväntningar de förtroendevalda har på vad som ska framgå.

När det gäller antalet ärenden för beslut konstateras att ca 180 beslut kommer att tas i stadsbyggnadsärenden under den återstående delen av 2016 samt under hela 2017. Av dessa bedöms ca 20 omfattas av till tjänstemän delegerad beslutanderätt.

År 2014 antogs väldigt få detaljplaner innehållande bostäder. År 2015 däremot antogs detaljplaner innehållande drygt 3 000 bostäder. För 2016 väntas siffran återigen bli relativt låg för att sedan stiga kraftigt år 2017. Enligt prognoserna i rapporten bedöms att målen kommer att kunna hållas. Samtidigt betonas vikten av en överplanering för att klara åtagandet om bostäder enligt tunnelbaneavtalet. När det gäller nya arbetsplatser så finns 10 000 nya arbetsplatser med i planeringen till och med år 2030 (mål 15 000). Dock måste hänsyn tas till att det årligen tillkommer arbetsplatser som inte hänger ihop med genomförandet av nya detaljplaner.

En bedömning som framgår av rapporteringen är att det finns goda förutsättningar att nå kommunens övergripande mål gällande bostadsbyggande och nya arbetsplatser.

Rapporten avslutas med en beskrivning av hur rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekt kommer att ske framgent. Rapportering och uppföljning kommer att ske kvartalsvis i en särskild rapport och i form av ett informationsärende i KSSU. Framöver kommer rapporteringen och uppföljningen att sammanställas i en särskild rapport, istället för att som denna gång ingå i tjänsteskrivelsen till ärendet. Kommande rapporter ska också innehålla uppgifter om byggstartar av bostäder.

KSSU uppdrog vid ärendets behandling åt enheten för strategisk stadsutveckling att i kommande uppföljningar tillse att redovisning också sker på projektnivå, d.v.s. så att man kan följa var olika projekt befinner sig och när lägenheter som planeras också börjar byggas och färdigställs.

7.3 Bedömning

Uppföljning till fullmäktige sker i huvudsak inom ramen för uppföljning av mål- och budget och i samband med årsbokslut. Det har inte gjorts någon särskild rapportering till fullmäktige av den pågående stadsutvecklingen i förhållande till beslutade mål och åtaganden enligt avtalet om utbyggd tunnelbana. De årliga uppföljningarna av

översiksplanens strategier som gjorts sedan 2014 har inte redovisats i form av ett ärende till fullmäktige.

Fullmäktige och kommunstyrelsen får en exploateringsredovisning vid tre tillfällen per år - och av investeringsverksamheten vid två tillfällen.

Varken mark-, bostads- och lokalförsörjningsplaneringen och långtidsprognosens har redovisats som ärenden till fullmäktige. Långtidsprognosens har inte heller redovisats till kommunstyrelsen. Den uppföljning och rapportering av stadsbyggnadsprojekt som ESSU redovisade som information till KSSU har inte gått vidare till kommunstyrelse eller kommunfullmäktige som ett informationsärende.

Det är positivt att en sammanställd redovisning över stadsbyggnadsprojekten har tagits fram som redovisar utfallet hittills i förhållande till mål och åtagande. Rapporteringen som ska utvecklas och ske på projektnivå kommer i fortsättningen ske kvartalsvis i en särskild rapport till KSSU. Med tanke på omfattningen och strategiska vikt som den pågående stadsutvecklingen har för Nacka kommun är det vår bedömning att denna rapportering också bör redovisas för kommunfullmäktige. Frågan är också om rapporteringen skulle kunna utvecklas så att även det ekonomiska perspektivet integreras. Det bör t.ex. vara möjligt att följa utfallet mellan ursprunglig investeringsbudget och utfall både per projekt och för helheten. Även följsamheten i förhållande till översiksplan och andra väsentliga styrdokument som ger uttryck för viktiga värden som ska uppnås i stadsutvecklingen bör vid något tillfälle kunna följas upp eller omfattas av den interna kontrollen.

8 Riskbedömningar

I denna förstudie har det inte framgått att kommunfullmäktige har beslutat om specifika riskbedömningar avseende den pågående stadsutvecklingen.

8.1 Avtal om utbyggnad av tunnelbana

I tjänsteskrivelsen, inför fullmäktiges beslut i februari 2014 om att godkänna de två ingångna avtalen, framgick under rubriken "Konsekvenser och risker" att avtalet innebär ett omfattande åtagande och att "De ekonomiska och organisatoriska förutsättningarna för detta behöver analyseras och utvecklas ytterligare". Därför skulle också stadsledningskontoret under 2014 redovisa en risk- och konsekvensanalys, som kontinuerligt ska följas upp och redovisas i samband bokslut eller om något särskilt inträffar."

8.1.1 Risk- och konsekvensanalys av tunnelbaneavtalet

I oktober 2014 redovisade stadsledningskontoret till kommunstyrelsen en risk- och konsekvensanalys av tunnelbaneavtalet. De risker som bedömdes ha högst riskvärde var:

- ▶ Vi klarar inte takten i bostadsbyggandet, vilket kan ha flera orsaker ("delrisker"):
 - ▶ Kompetensförsörjning.
 - ▶ Vikande efterfrågan på bostäder/mark.
 - ▶ Hinna bygga ut välfärdstjänster.
 - ▶ Opinionen hos medborgarna.
 - ▶ Tunnelbanan blir försenad och dyrare.

Hur risk- och konsekvensanalysen har genomfört redovisas inte i tjänsteskrivelsen.

I tjänsteskrivelsen har stadsledningskontoret för respektive risk och ”delrisk” beskrivit åtgärder för att minska risken och hur uppföljningen av riskerna ska göras. För att minska risker och möta utmaningar redovisas bl.a. åtgärder för att effektivisera stadsbyggnadsprocessen, utveckla en ekonomisk kalkyl för projektet Nacka stad och en modell för ekonomiska långtidsberäkningar för kommunens ekonomi i sin helhet. Vidare framgår att en kommunikationsstrategi har tagits fram och att en långsiktig lokalförsörjningsplan blir klar under hösten 2014.

Kommunstyrelsen beslöt den 27 oktober 2014 att notera informationen och gav stadsledningskontoret i uppdrag att redovisa en risk- och sårbarhetsanalys till kommunstyrelsen en gång per år. Hittills under 2015 och 2016 har det inte framgått av kommunstyrelsens protokoll att en risk- och sårbarhetsanalys av tunnelbaneavtalet eller den pågående stadsutvecklingen har redovisats. I augusti 2015 redovisades i kommunstyrelsen inför beslut i kommunfullmäktige en övergripande risk- och sårbarhetsanalys upprättad i enlighet med den föreskrift som Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har fastställt. Syftet med den riskanalysen är att analysera vilka extraordinära händelser som kan inträffa i kommunen samt hur dessa händelser kan påverka den egna verksamheten och det geografiska området.

I kommunens årsredovisning 2015 redovisas statusen för de risker med högt riskvärde enligt risk- och konsekvensanalysen av tunnelbaneavtalet. Det som ansågs mest kritiskt var att öka effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen. För närvarande klarar man kompetensförsörjningen men det är svårt att få tag på nyckelkompetens.

8.2 Andra riskanalyser

När det gäller enskilda projekt så redovisas risker i Start-PM, projektplaner och utbyggnads PM. I övrigt görs riskanalyser inom ramen för den interna kontrollen. I kommunstyrelsens internkontrollplan för 2016 ingår bl.a. kontrollområdena:

- ▶ Tunnelbaneavtalet.
- ▶ Investeringsprocess.
- ▶ Slutredovisning av investeringsprojekt.
- ▶ Redovisning av entreprenader och stora upphandlingar.

8.2.1 Bedömning

I enlighet med vad som tidigare redovisats görs bedömningen att det är en brist att det inte i underlaget till fullmäktiges beslut fanns med en risk- och konsekvensanalys. Fullmäktige har inte heller därefter fått någon närmare redovisning av risk och riskhantering kopplat till tunnelbaneavtalet eller i förhållande till stadsutvecklingen i sin helhet.

När det gäller den risk- och konsekvensanalys som har presenterats för kommunstyrelsen så har det inte framkommit hur den har gjorts. Det som är viktigt när en riskanalys görs är att det finns ett tydligt mål med riskanalysen och vad den ska omfatta (vad är det för risker som ska identifieras).

I redovisningen presenteras de risker som har högst riskvärde men samtidigt framgår att fler risker har identifierats. För att kunna bedöma relevansen i riskanalysen hade det varit nödvändigt med mer information om tillvägagångssättet och en redovisning av vilka risker som hade identifierats. En riskanalys måste också för att vara relevant uppdateras fortlöpande. Utifrån hur risk- och konsekvensanalysen har redovisats förefaller det som att alla väsentliga risker som är kopplade till tunnelbaneavtalet inte har analyserats. Framförallt

gäller de ekonomiska och verksamhetsmässiga riskerna men också störningar i samhällslivet som kan bli följen av en omfattande utbyggnad av infrastrukturen.

Det beslut som kommunstyrelsen tog i oktober 2014 om att stadsledningskontoret årligen ska redovisa en risk- och sårbarhetsanalys till kommunstyrelsen av tunnelbaneavtalet har inte verkställts enligt vad som framgår av genomgången av protokoll och handlingar under 2015 och hittills under 2016.

Den riskanalys som redovisades 2014 och de åtgärder som lyfts fram i den bedöms i allt väsentligt ha implementerats i organisation.

På projektnivå görs projektspecifika riskanalyser enligt vad som framgår av projektmodellen och redovisas i de underlag som tas fram för beslut.

Några särskilda åtgärder vad gäller intern kontroll i den pågående stadsutvecklingsprocessen har inte framkommit utan den hanteras inom respektive nämnds internkontrollarbete. I kommunstyrelsens internkontrollplan för 2016 finns kontrollområden som avser tunnelbaneavtalet, investeringsprocessen och entreprenadredovisning. Med utgångspunkt från vad som har framgått i förstudien har vi inte underlag för att bedöma om den interna kontrollen är tillräcklig eller ej.

9 Svar på revisionsfrågorna

Nedan redovisas kortfattade svar på de revisionsfrågor som har ingått i förstudien.

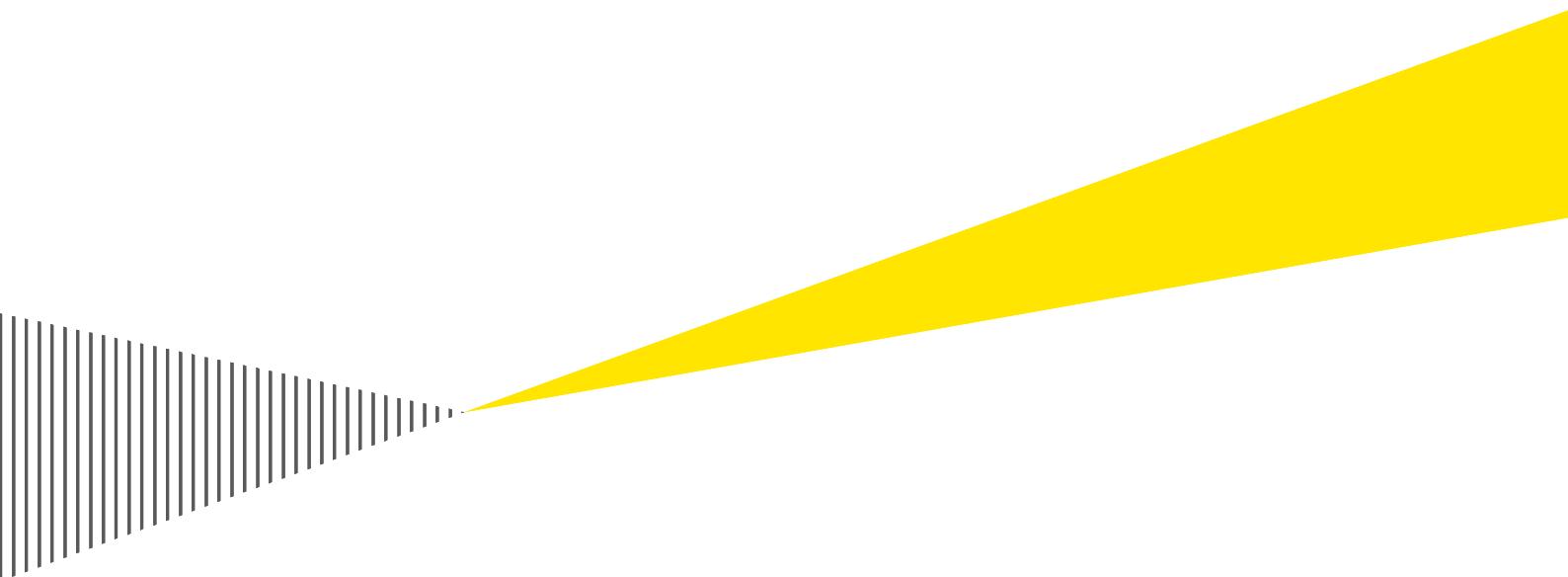
Fråga	Svar
Vilka olika organisatoriska enheter som finns på politisk nivå och tjänstemannanivå med redogörelse för ansvar/roller?	Framgår av avsnitt 5 i rapporten.
Vilka mål har fullmäktige och vilka riktlinjer, beslut och strategier finns kring detta och vilken uppföljning sker av kommunstyrelsen kring dessa frågor? Hur sker återkopplingen till fullmäktige?	Fullmäktige har beslutat om den övergripande ambitionsnivån (mål & budget), godkänt avtalet för utbyggd tunnelbana samt fastställt översiktsplan, program för markanvändning, planprocess, investeringsbudget m.m. I huvudsak görs uppföljningen inom ramen för styrmodell samt mål- och budgetuppföljningen. Det är också genom denna uppföljning som återkopplingen sker till fullmäktige.
Vilka riskbedömningar har fullmäktige beslutat om inom processen för Nacka bygger stad?	Fullmäktige har inte beslutat om någon riskbedömning inom ramen för den pågående stadsutvecklingen.
Är de riskanalyser och riskbedömningar som gjorts beaktade i implementeringen av organisationen?	Bedömningen är att den risk- och konsekvensanalys som gjorts på uppdrag av kommunstyrelsen har implementerats i organisationen. Övriga riskanalyser kopplade till stadsbyggnadsprojekt bedöms vara implementerade.
Hur är det beslutat att arbetsfördelning och ansvar ska se	Inga särskilda beslut har tagits med anledning av stadsutvecklingen. Ansvarsfördelningen framgår



Fråga	Svar
ut mellan kommunstyrelsen-kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) - miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) och övriga nämnder som är delaktiga i arbetet? Är detta implementerat i praktiken? Är ansvarsfördelningen tydlig för alla som medverkar i processen.	av reglementen, stadsutvecklingsprocessen, planprocessen, projektmodellen m.m. Bedömningen är att ansvarsfördelningen är implementerad i organisationen. I förstudien har det inte framkommit att det finns otydligheter i ansvarsfördelningen.

Förstudie - Tunnelbana i Nacka kommun

På uppdrag av revisorerna i Nacka kommun



**Innehåll**

1	Sammanfattning	2
2	Indledning	3
2.1	Bakgrund	3
2.2	Syfte	3
2.3	Avgränsning och ansvariga nämnder	3
2.4	Revisionskriterier	4
2.5	Metod	4
3	Avtal om utbyggd tunnelbana	5
3.1	Förstudie – Tunnelbana till Nacka	5
3.2	Stockholmsförhandlingen	5
3.3	Huvudavtal	5
3.4	Delprojektavtal – Tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort	7
3.5	Landstingets ansvar och organisation för utbyggnad av tunnelbanan	9
3.6	Kommunfullmäktiges godkännande	10
3.7	Kommentar	10
4	Ätaganden utöver den initiala överenskommelsen?	11
4.1	Utgångspunkt	11
4.2	Bussterminal för Ostsektorn	11
4.3	Förstudie – Bussterminal och överläckning i Nacka stad	12
5	Tunnelbanan till Nacka	13
5.1	Startpromemoria – Tunnelbana till Nacka	13
5.2	Projektplan - Tunnelbana till Nacka	14
6	Rapportering och uppföljning	14
6.1	Uppföljning av huvudavtalet	14
6.2	Uppföljning av tunnelbaneavtalet	15
6.3	Uppföljning av tunnelbaneprojektet	16



1 Sammanfattning

EY har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Nacka kommun genomfört en förstudie med det övergripande syftet att uppdatera bilden av nuläget vad gäller styrning, uppföljning och kontroll av tunnelbanebyggandet med vidhängande utfästelser från Nacka kommun.

Nedan redovisas i form av en sammanfattning kortfattade svar på de revisionsfrågor som har ingått i förstudien.

Fråga	Svar
Vilka åtaganden har tillkommit utöver den initiala överenskommelsen om utbyggnad av tunnelbanan? Uppdateras kalkyler och redovisning löpande?	Det har inte tillkommit åtaganden efter den initiala överenskommelsen om utbyggnad av tunnelbanan. Storleken på det finansiella åtagande som följer av medfinansieringen av bussterminalen har dock ännu inte preciserats. Åtagandet i sig är dock en konsekvens av huvudavtalet. Investeringsskalkylerna uppdateras av FUT. Senast gjordes det i samband med optimeringsarbete som genomförts under våren 2016.
Vilka tillkommande utgifter utöver medfinansieringen kan förväntas för Nacka kommun?	Det har inte tillkommit investeringsutgifter utöver medfinansieringen i förhållande till projektet utbyggd tunnelbana. Tillkommande utgifter kommer dock att bli följd av medfinansieringen av bussterminalen. Därutöver tillkommer exploateringsutgifter till följd stadsutvecklingen samt utgifter och kostnader för volymökningen av välfärdstjänster som följer av befolkningsökningen. På intäktssidan tillkommer exploateringsinkomster och ökade skatteintäkter.
Finns känslighetsanalys/scenarioanalyser?	Det har inte framkommit att känslighets-/scenarioanalyser har gjorts. Riskanalyser har dock gjorts bl.a. av tunnelbaneavtalet och projekt tunnelbana till Nacka.
Hur är samarbetet med förvaltningen för utbyggd tunnelbana organiserat?	Samarbetet med FUT sker inom ramen för dels det partssammansatta samverkansorganet (styrelsen) samt i delprojektstyrelsen för Nacka och Gullmarsplan/Söderort, dels i delprojektet, projekt tunnelbana till Nacka, projekt bussterminal och överläckning.
Hur dokumenteras beslut, m.m. för att man på ett samlat sätt enkelt ska kunna följa upp helheten över årens lopp.	Politiska beslut och delegationsbeslut dokumenteras i Nacka kommuns diariesystem Platina. Någon särskild hantering har inte framkommit avseende beslut relaterat till utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka.



Fråga	Svar
Vad omfattar uppföljningen, vem/vilka ansvarar för den och till vem/vilka sker rapporteringen?	Se kapitel 6.

2 Inledning

2.1 Bakgrund

I 2013 års Stockholmsförhandling träffades en överenskommelse om fyra nya tunnelbanesträckningar mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun. För Nacka kommuns del avser utbyggnaden en sträckning som innebär stationer vid Sofia, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka C. Utbyggnaden ska starta senast 2018 och trafikstart är planerad till ca 2025. Överenskommelsen innebär också att Nacka kommun förbundit sig att bygga minst 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön fram till år 2030.

I det avtal som tecknades mellan parterna ingår en kommunal medfinansiering. För Nackas del innebär överenskommelsen en medfinansiering på 850 mnkr i 2013 års prisnivå jämta ytterligare ett kostnadsansvar upp till 97 mnkr vid kostnadsökningar utöver KPI. Nacka tillsammans med i övrigt berörda kommuner åtar sig enligt avtalet att förskottera medel för tunnelbaneutbyggnaden. Vidare framgår av överenskommelsen att parterna har ett gemensamt ansvar för framdriften av investeringarna. Formerna för styrning av projekten ska preciseras i kommande avtal.

Mot bakgrund av ovanstående har revisorerna i sin riskbedömning identifierat att kommunens styrning, uppföljning och kontroll är ett väsentligt område att löpande följa.

2.2 Syfte

Det övergripande syftet med förstudien har varit att uppdatera bilden av nuläget vad gäller styrning, uppföljning och kontroll av tunnelbanebyggandet med vidhängande utfästelser från Nacka kommun.

2.2.1 Revisionsfrågor i kartläggningen

- ▶ Vilka åtaganden har tillkommit utöver den initiala överenskommelsen om utbyggnad av tunnelbanan? Uppdateras kalkyler och redovisning löpande?
- ▶ Vilka tillkommande utgifter utöver medfinansieringen kan förväntas för Nacka kommun? Finns känslighetsanalys/scenarioanalyser?
- ▶ Hur är samarbetet med förvaltningen för utbyggd tunnelbana organiserat?
- ▶ Hur dokumenteras beslut, m.m. för att man på ett samlat sätt enkelt ska kunna följa upp helheten över årens lopp.
- ▶ Vad omfattar uppföljningen, vem/vilka ansvarar för den och till vem/vilka sker rapporteringen?

2.3 Avgränsning och ansvariga nämnder

Förstudien är kommunövergripande och berör de nämnder och utskott som omfattas av stadsutvecklingsprocessen; bl.a. kommunstyrelse, KSSU, miljö- och stadsbyggnadsnämnden m.fl.



EY Building a better
working world

2.4 Revisionskriterier

- ▶ Kommunallagen.
- ▶ Överenskommelse om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling

2.5 Metod

Granskningen har genomförts med stöd av intervjuer och dokumentstudier. Förstudie har genomförts parallellt med förstudien "Nacka bygger stad".

Följande har intervjuats:

- ▶ Ordförande, KS och KSSU.
- ▶ KS, KSSU 1:e vice ordförande och tillika ordförande i natur- & trafiknämnden.
- ▶ 2:e vice ordförande, KS och KSSU.
- ▶ Stadsdirektör.
- ▶ Stadsbyggnadsdirektör.
- ▶ Enhetschef Strategisk stadsutveckling.
- ▶ Exploateringschef.
- ▶ Planchef.
- ▶ Natur- och trafikdirektör.
- ▶ Ekonomidirektör.
- ▶ Stadsjurist.
- ▶ Projektledare, tunnelbanan till Nacka.

Exempel på dokument som har granskats är:

- ▶ Mål och budget 2016 - 2018.
- ▶ Planer med bärning på stadsbyggnadsprocessen.
- ▶ Kommunstyrelsens och nämndernas reglementen.
- ▶ Delegationsordningar.
- ▶ Tunnelbaneöverenskommelsen med tillhörande avtal.
- ▶ Årsredovisning, tertialbokslut och uppföljningar.
- ▶ Protokoll med underlag och handlingar.
- ▶ Processbeskrivningar.

3 Avtal om utbyggd tunnelbana

3.1 Förstudie – Tunnelbana till Nacka

Den 15 mars 2012 tecknades en politisk överenskommelse om att gemensamt genomföra en förstudie kring en utbyggnad av tunnelbana till Nacka, av företrädare för Stockholms läns landsting, Stockholms stad samt Nacka och Värmdö kommuner.

Våren 2013 påbörjades arbetet inom den så kallade Stockholmsförhandlingen 2013. Syftet var att förhandla fram en överenskommelse om en utbyggnad av Stockholms tunnelbana och ett ökat bostadsbyggande för att möta den kraftiga befolkningsökningen i Stockholmsregionen.

I samband med att Stockholmsförhandlingen inleddes reviderades tidplanen för förstudien. Ett antal leveranser tidigarelades så att Trafikförvaltningen kunde lämna ett första underlagsmaterial till förhandlingspersonerna. Förstudie "Tunnelbana till Nacka" presenterades 2014-03-26.

3.2 Stockholmsförhandlingen

3.2.1 Överenskommelse om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan

Enligt 2013 års Stockholmsförhandling, som undertecknades den 11 november 2013, av regeringens förhandlare och Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun ska Stockholms tunnelbana byggas ut. Av överenskommelsen framgår att tunnelbanan ska byggas ut etappvis från 2016 till sista färdigställande ca år 2025. Överenskommelsen omfattade bl.a.:

- ▶ Utbyggnad av tunnelbanan med fyra sträckningar.
- ▶ Ökad bostadsbebyggelse med 78 000 bostäder fr.o.m. 1 januari 2014 till den 31 december 2030.
- ▶ Finansiering och medfinansiering samt förskottering.

Av överenskommelsen framgår att parterna har ett gemensamt ansvar för framdriften av investeringarna och att formerna för styrning av projekten ska preciseras i kommande avtal.

Förutsättningen för principöverenskommelsens giltighet var att parterna fattade erforderliga beslut om överenskommelsen och kommande avtal i sina beslutande församlingar.

3.3 Huvudavtal

Huvudavtalet har underrubriken "Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling". Till huvudavtalet finns tre delprojektavtal, varav ett avser tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort.

Syftet med avtalet är att övergripande reglera förutsättningarna för tunnelbanans utbyggnad, fordon och depåer samt depåanslutningar, finansieringen av utbyggnaden, grundläggande förhållanden mellan parterna vid genomförandet av tunnelbanans utbyggnad samt anslutningar till övriga trafikslag.

Projektet omfattar sammanlagt tre delprojekt varav ett berör Nacka kommun; Utbyggnad av tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort.

Vid sidan av projektet och utanför projektmedel, men inom ramen för avtalet ingår kommunernas respektive åtagande gällande bostadsbyggande, vilka närmare regleras i respektive delprojektavtal.

Under rubriken "Genomförande" i avtalet framgår att parterna är medvetna om att det är för tidigt att i detalj reglera hur projektet och de underliggande delprojekten ska genomföras. Parterna är dock överens om att ett antal angivna principer ska gälla för genomförandet. Nedan redovisas de principer som är kopplade till **kommunernas** ansvar och därmed Nacka kommun.

- ▶ Berörd(a) kommun(er) och landstinget ska gemensamt ansvara för och sinsemellan jämnt dela på kostnaden för att möjliggöra omstigning mellan vägburen SL-trafik och tunnelbanan.
- ▶ Berörd(a) kommun(er) ska ansvara för och själv bekosta anslutning av gång- och cykelvägar.
- ▶ Berörd(a) kommun(er) ska ta fram erforderliga detaljplaner i nära samarbete med projektet för tunnelbanans dragningar samt nödvändiga depåer, inklusive eventuella markanslutningar till spåranläggningar, och berörda parter förbinder sig att verka för att planerna antas och vinner laga kraft.
- ▶ Respektive kommuns åtagande gällande bostadsbyggande regleras närmare i respektive delprojektavtal. Kommuns åtagande gällande bostadsbyggande ingår inte i projektmedel.

Vidare framgår av avtalet att genomförandeavtal mellan landstinget och berörda kommuner ska tas fram som snart som möjligt. I dessa planer ska tidplan, investeringskostnader, standard, kvalitetsnivåer, lokalisering av stationer och uppgångar etc. preciseras.

Avsikten är att samtliga anläggningar som ingår i utbyggnaden av tunnelbanan ska ägas av landstinget.

3.3.1 Finansiering

Investeringskostnaden beräknas totalt till 25,7 mdkr i 2013 års priser. Fördelningen mellan parterna framgår nedan.

Tabell 1 - Finansiering av tunnelbanan

Part	Belopp, mnkr	Procent
Staten	13 650	53 %
Landstinget ¹	6 850	27 %
Stockholm	2 950	11 %
Nacka	850	3 %
Solna	600	2 %
Järfälla	800	3 %

Eventuella kostnadsökningar upp till ett tak på 2,925 mdkr ska bäras av parterna i respektive delprojekt. Finansieringen regleras närmare i delprojektavtal, bilagor 1 och 2. Av huvudavtalet framgår dock att ” Parts uttömmande ansvar enligt detta Avtal, inklusive

¹ Inkluderar landstingets finansiering av fordon och depåer med 6,2 mdkr.

bilagor, är begränsat till att tillskjuta Projektmedel enligt vad som anges i Avtalet och/eller ansvara för andra åtaganden som enligt Avtalet åvilar sådan Part”.

3.3.2 Organisation och samverkan

Samverkan mellan parterna är i huvudsak organiserat på två nivåer:

- ▶ Partsammansatt samverkansorgan, styrelsen.
- ▶ Styrelser för respektive delprojekt, delprojektstyrelse.

I styrelsen ingår en ledamot och ersättare per part. Staten innehavar ordförandeskapet. Nacka kommuns ledamot är stadsdirektören och ersättare är stadsbyggnadsdirektören. Styrelsen ska behandla frågor som rör parternas gemensamma åtaganden och projektet. Därutöver ska styrelsen tillse att projektets genomförande följer de åtaganden som finns i avtalet. Styrelsen ska bl.a. behandla frågor som rör arbetena enligt avtalet, såsom: projektets omfattning och avgränsning, huvudtidplan, budget och prognoser för projektet, samt andra frågor av stor vikt eller av väsentlig betydelse. Det åligger styrelsen att följa respektive delprojektstyrelse.

I delprojektstyrelsen ingår två representanter vardera från tjänstemannaorganisationen inom landstinget och berörda kommuner. Representanter från staten medverkar vid behov. Respektive delprojektstyrelse leds av landstinget. Nacka kommun representeras av stadsbyggnadsdirektören och natur- och trafikdirektören i delprojektstyrelsen för tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort. Delprojektstyrelsen ska vara ansvarig för respektive delprojekt, och rapporterar till parterna och styrelsen. Respektive delprojektstyrelse ansvarar för att, vid behov, enhälligt och utifrån genomförandeavtalet² besluta om inrikningen för utbyggnaden.

3.4 Delprojektavtal – Tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort

Delprojektavtalet som utgör en bilaga till huvudavtalet preciserar närmare genomförandeansvar, bostadsbyggande, finansierings- och medfinansieringsfrågor avseende utbyggnaden av tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort. Parterna i delprojektavtalet är Stockholms läns landsting, staten, Stockholms stad och Nacka kommun.

Investeringskostnaden, exklusive depå och fordon, för utbyggnaden beräknas till totalt ca 12,5 mdkr, uppdelat på 2 mdkr för Etapp 1 (Kungsträdgården - Sofia) 6,7 mdkr för Etapp 2 (från Sofia – Nacka Centrum) och 3,8 mdkr för Etapp 3 (från Sofia - Gullmarsplan/Söderort).

Landstinget ansvarar för att driva den formella planläggningen genom att genomföra förstudier och fördjupade förstudier inom ramen för planläggning samt i förekommande fall ta fram järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg och underlag inför tillståndsprovning av vattenverksamhet. Landstinget svarar vidare för genomförandet av tunnelbaneutbyggnaden.

Det framgår av delprojektavtalet att i syfte att få ett snabbt genomförande ska genomförandeavtal vara påskrivna senast 2016-06-30. Avsikten är att byggstart kan ske senast 2018 med trafikstart ca 2025. Justering av tidplanen kan dock komma att ske till

² Arbetet med att ta fram genomförandeavtal pågår fortfarande.

följd av processer i anslutning till besvär/överklagande i samband med plan- och tillståndsprocesser samt övriga rättsprocesser.

3.4.1 Nacka kommunens åtagande

Nacka kommun åtar sig enligt delprojektavtalet att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra ca 13 500 bostäder på västra Sicklaön fram till senast år 2030, med en genomsnittlig takt av 800 bostäder per år. Antalet gäller färdigställda bostäder vars detaljplaner antas från och med 2014. Nacka kommun åtar sig också att bidra med 850 mnkr i medfinansiering i enlighet med upprättad investerings- och finansieringsplan (bilaga 1). Vidare ska Nacka kommun bidra till att utrymme för tunnelbanedepå kan skapas.

Nacka kommun ska också verka för att nya detaljplaner, som möjliggör utbyggnad av tunnelbanan, antas och vinner laga kraft i enlighet med tidplan. Nacka kommun åtar sig att genomföra erforderligt planarbete enligt överenskomen tidplan (bilaga 3).

Kommunerna och landstinget åtar sig att göra tidig inbetalning/förskottering av medel för tunnelbaneutbyggnaden enligt förskotteringsplan i bilaga 2. Återbetalning av dessa medel sker i enlighet med förskotteringsplanen. Parterna ska utöver ovanstående till landstinget erlägga belopp enligt investerings- och finansieringsplan (bilaga 1) senast 30 dagar efter att landstinget anmodat parterna att betala. Vid fakturering ska angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013 enligt bilagan. Om delprojektet senareläggs med mer än ett år jämfört med överenskommelsen i huvudtidplanen ska betalningsplanen revideras för att överensstämma med behov av medel (d.v.s. en prestationsbaserad betalplan).

Nacka kommun ansvarar med projektmedel för erforderlig ombyggnad och anpassning av gator för ökad busstrafik i befogad utsträckning. Parterna ska i genomförandeavtal närmare reglera den för sträckningen relevanta trafikpåverkan, kostnaderna och lämpliga lösningar för denna.

Enligt avtalet så svarar staten för uppföljning och årlig rapportering till regeringen av avtalets genomförande.

3.4.1.1 Bilaga 1, investerings- och finansieringsplan

Bilagan innehåller fem tabeller:

1. Finansiering av infrastruktur.
2. Årliga investeringskostnader.
3. Parternas årliga bidrag (exklusive medel motsvarande intäkter från trängselskatt) till utbyggnaden av tunnelbanan.
4. Intäkts- och investeringskalkylen (löpande priser).
5. Kostnadsansvar samt kostnadstak vid kostnadsökningar utöver KPI förändringen från 2013 års prisnivå (januari).

Beloppen i avtalet är angivna i 2013 års prisnivå (januari) och ska räknas om med hänsyn till förändringen i KPI. Det gäller både beloppen enligt investeringsplanen och respektive parts ansvar för kostnadsökningar.

I tabell 2 framgår Nacka kommunens finansieringsansvar för investeringen i infrastruktur på 850 mdkr och i tabell 3 redovisas vilket årligt belopp som Nacka årligen ska bidra med under perioden 2016-2025. Av tabell 4 framgår ett beräkningsexempel på årliga intäkts-

och investeringskalkyler i löpande priser. Beloppen har omräknats med en årlig KPI-förändring med 2 procent. I beräkningsexemplet motsvarar Nackas finansiering 994 mdkr i löpande priser. Nacka kommunens kostnadsansvar för kostnadsökningar är begränsad till 97 mnkr i 2013 års priser. Om kostnadsökningarna i förhållande till investeringsbeloppen i respektive delprojekt understiger takbeloppet ska staten, landstinget och Stockholms stad omfördela sitt åtagande till annat/andra delprojekt de är medfinansiärer i, där takbeloppet eventuellt överskrids. Eventuella kostnadsminskningar i förhållande till investeringsbeloppen i respektive delprojekt, uppräknade med KPI-förändringen från januari 2013 och framåt ska tillgodoräknas de finansierande parterna enligt deras finansieringsandel.

3.4.1.2 Bilaga 2 - Förskotteringsplan till avtal

En del av statens finansiering av projektet, 4 mdkr, betalas ut först 2025 och 2030. Under byggtiden betalar landstinget och kommunerna detta belopp till projektet. Återbetalningen är kopplad till att vissa åtaganden uppfylls av parterna. För Nacka kommunens del omfattar förskotteringen 333 mnkr. Halva beloppet återbetalas 2025 under förutsättning att 8 200 bostäder färdigställts vid samma tidpunkt. Resterande hälft återbetalas 2030 under förutsättning att 13 500 bostäder färdigställts. Om berörd parts åtagande ej kunnat genomföras enligt avtalet vid respektive angiven tidpunkt för återbetalning av förskotterade medel ska statens betalning ske så snart respektive berörd parts åtagande uppfyllts. Förskotterade medel betalas dock under alla omständigheter ut av staten senast 2035. Beloppen ska räknas om med hänsyn till förändringen i KPI från 2013 års prisnivå (januari).

3.4.1.3 Bilaga 3 – Tidplan för projekten

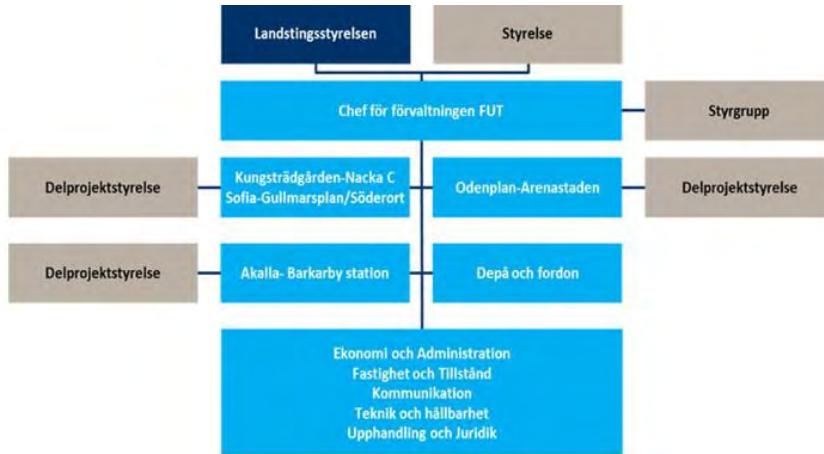
Enligt tidplan för Nackagrenen av tunnelbanan så ska upphandling/utbyggnad starta senast 2018 och trafikstart ske cirka 2025.

3.5 Landstingets ansvar och organisation för utbyggnad av tunnelbanan

Enligt huvudavtalet ansvar landstinget för att planera och genomföra tunnelbanans utbyggnad. I det ansvaret ingår bl.a. att planera för, projektera, upphandla och genomföra utbyggnaden. I det ansvaret inkluderas spåranläggning, stationer biljetthallar, uppgångar till entré i gatuplan, hissar, rulltrappor med mera. Landstinget ska även svara för införskaffandet av fordon samt en utbyggnad av depåer och depåanslutningar.

Efter beslut av landstingsstyrelsen inrättades en ny särskild förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) med uppdrag att genomföra landstingets åtagande enligt överenskommelsen. Förvaltningen bildades den 1 mars 2014. I nedanstående figur framgår organisationen.

Figur 1 - Organisationsschema Förvaltning för utbyggd tunnelbana



FUT rapporterar månadsvis enligt landstingets process för ekonomisk uppföljning. Till styrelsen lämnas två rapporter per år dels en tertialrapport, dels en styrelserapport. FUT har också taget fram en förenklad lägesrapport till externa intressenter som komplement till de "stora" rapporterna. Delprojekten rapporterar till delprojektstyrelserna.

Efter avslutat projekt kommer ansvaret för trafiken och trafikanläggningarna att lämnas över till trafiknämnden.

3.6 Kommunfullmäktiges godkännande

Kommunfullmäktige i Nacka kommun godkände Huvudavtalet och Delprojektavtalet som hade ingåtts den 7 januari 2014 vid sitt sammanträde den 3 februari 2014.

3.7 Kommentar

Som en följd av avtalet om utbyggd tunnelbana har Nacka kommun åtagit sig att:

- ▶ Uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön.
- ▶ Ta fram detaljplan/-er för utbyggnaden.
- ▶ Medfinansiera infrastrukturinvesteringen med 850 mnkr.
- ▶ Ansvar för kostnadsökningar upp till ett tak på 97 mnkr.
- ▶ Förskottera staten 333 mnkr.
- ▶ Tillsammans med landstinget ansvara för och med 50 procent medfinansiera kostnaden för att möjliggöra omstigning mellan vägburen SL-trafik och tunnelbanan.
- ▶ Själv bekosta anslutning av gång- och cykelvägar.

(Alla belopp enligt ovan är i 2013 års prisnivå.)

Den finansiella konsekvensen av att möjliggöra omstigning (d.v.s. bussterminal) framgår inte av avtalet om utbyggd tunnelbana. Detsamma gäller för anslutningsvägar.

Enligt kommunstyrelsens beslut om exploatermas medfinansiering (se förstudie "Nacka bygger stad") förväntas exploaterna svara för Nacka kommuns medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden med 850 mnkr. Markförsäljningen ska täcka räntekostnader som har beräknats till 180 mnkr. Det som inte framgår av underlaget är hur eventuella kostnadsökningar upp till taket (97 mnkr) ska finansieras. Om exploaternas



medfinansiering inkluderar omräkningen med hänsyn till förändring av KPI har inte framgått.

När det gäller de exploateringsutgifter som är en konsekvens av avtalet är bedömningen som bl.a. framgår i Mål & Budget 2016-2018 att exploateringsbudgeten på några års sikt ska lämna överskott. Något underlag för att bedöma tillförlitligheten i den prognos har i denna förstudie inte framkommit.

Den befolkningsökning som blir följd av de bostäder som färdigställs och därav ökat behov av välfärdstjänster kommer att leda till kraftigt ökade kommunala driftkostnader. Enligt den långtidsprognos som gjorts så kommer kostnadsökningen att balanseras av intäktsökningar. Om god ekonomisk hushållning ska kunna uppnås under perioden fram till 2030 förutsätts dock att kostnadseffektiviteten fortlöpande kan förbättras eftersom det då inte finns utrymme att fullt ut kompensera verksamhetens förväntade pris- och löneutveckling.

Det som inte närmare har reglerats i avtalet är hur en eventuell fördyning över kostnadstaket ska hanteras. Enligt huvudavtalet är parts uttömmande ansvar att tillskjuta projektmedel enligt vad som anges i avtalet. Frågan är då hur ett scenario hanteras där den samlade investeringsutgiften inte rymms inom finansieringsramen inklusive kostnadstaket.

Hur utbyggnaden ska organiseras och hur samverkan ska genomföras framgår av huvudavtalet. Delprojektstyrelsens ansvar är relaterad till genomförandeavtalet som förväntas bli klart under hösten 2016.

4 Åtaganden utöver den initiala överenskommelsen?

4.1 Utgångspunkt

Det har inte tillkommit nya åtaganden för Nacka kommun efter det att huvudavtalet och delprojektavtalet tecknades. Ett till huvudavtalet kompletterande avtal angående bussterminallösning för ostsektorn har dock tecknats. Dessutom pågår ett arbete avseende bussterminal och överläckning, i vilket en förstudie har genomförts. Ett resultat av arbetet förväntas bli en principöverenskommelse mellan parterna och ett genomförandeavtal som bl.a. definierar Nacka kommuns finansiella åtagande för investeringen i bussterminalen.

4.2 Bussterminal för Ostsektorn

Stockholms läns landsting, Stockholm stad, Nacka kommun och Värmdö kommun träffade en överenskommelse den 1 juli 2014 om en bussterminallösning för ostsektorn, omfattande både bussterminal vid Slussen i Katarinaberget och en vid Nacka centrum.

När det gäller den del som avser bussterminal vid Nacka Centrum så framgår att den omfattar 15 påstigningsplatser. Investeringsvolymen fördelar mellan parterna i enlighet med avtalet för 2013 års Stockholmsförhandling, d.v.s. Stockholms läns landsting 50 procent och Nacka kommun 50 procent. Riskfördelningen innebär att eventuella fördyrningar fördelar enligt principen 50/50.

För bussterminalen vid Slussen finns en kostnadsberäkning (februari 2014) och en fördelning av finansiering på staten, Stockholms stad och landstinget. Stockholms stad

ska enligt huvudalternativet svara för 25 procent av finansieringen. Det framgår också att landstinget ska äga anläggningen.

Fullmäktige godkände överenskommelsen den 22 september 2014. Av tjänsteskrivelsen framgår att kostnaderna är mycket beroende av den utformning som väljs och inte är beslutad vid beslutstillfället. Vidare redovisas att enligt preliminära kalkyler av landstinget beräknas kostnaden för en terminal med tolv påstigningsplatser totalt till ca 250 miljoner kr, varav hälften belastar Nacka kommun. Kalkylen påverkas dock av möjlig placering av terminalen och koppling till den planerade överdäckningen av väg 222. De närmare ekonomiska konsekvenserna av överenskommelsen för Nackas del är beroende av den placering och konstruktion för terminalen som väljs och kommer att beskrivas och beslutas i de genomförandeavtal som överenskommelsen föranleder.

4.3 Förstudie – Bussterminal och överdäckning i Nacka stad

4.3.1 Start-PM

Nacka kommun antog i april 2015 ett planprogram för centrala Nacka. För att det aktuella planområdet ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel föreslås en överdäckning av Värmdöleden. I anslutning till överdäckningen kan en ny bussterminal placeras, som möjliggör byten till tunnelbanan vid Nacka C. Genomförandet av en överdäckning av Värmdöleden med fungerande trafiklösningar på det statliga och kommunala vägnätet och att bygga en bussterminal som uppfyller behoven hos intressenter och finansiärer bedömdes som ett för Nacka kommun ovanligt stort och komplicerat projekt. Därför ansågs att en förstudie borde tas fram. Förstudien syfte var att utreda förutsättningarna för en överdäckning av Värmdöleden, en ny bussterminal och vad som krävs för att genomföra dessa. Kostnaderna för att ta fram förstudien beräknades uppgå till 17 miljoner kronor. KSSU beslutade att anta startpromemorian den 5 oktober 2015.

4.3.2 Förstudien

Inom ramen för förstudien har de tekniska och ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna av en överdäckning, en ny bussterminal och nya på- och avfarter utretts. Målen för förstudien har varit att hitta en kostnadseffektiv placering för en bussterminal vid Nacka C, genomföra en åtgärdsvalsstudie av möjliga stadsbyggnads- och trafiklösningar inom centrala Nacka, samt beskriva och utvärdera alternativa lösningar för överdäckning av en del av Värmdöleden.

Förstudien presenterades under våren 2016. Förslaget och fyra alternativ hade utretts. Lösningen som rekommenderades i förstudien innebär att väg 222/Värmdöleden rätas ut och permanent förflyttas norrut, jämfört med nuvarande vägsträckning. En yta frigörs mellan motorvägen och Nacka Forum, där bussterminalen kan placeras. Terminalen kan då ligga på ungefär samma höjd som motorvägen. Ovanpå terminalen och överdäckningen av vägen ges utrymme för ett 300 meter långt park- och stadsrum.

Kostnaden för projektet har beräknats genom en så kallad succesiv kalkyl. I förstudieskedet har kostnaderna totalt för projektet uppskattats till 2-2.3 mdkr. I kalkylen ingår nya trafikplatser, bussterminal och överdäckning. Intäkterna från de byggrätter som kommer att skapas uppskattas till 500–900 miljoner kronor. Hur stor del av investeringsutgiften som avser bussterminalen framgår inte av kalkylen i förstudien.



4.3.3 Aktuell situation

Nästa steg i projektet är projekteringsskedet. I exploateringsredovisning T2 2016 begärs 180 mnkr för projektering. Ett förslag till fortsatt genomförande (genomförandeplan) ska tas fram och en principöverenskommelse mellan Nacka, trafikverket och landstinget håller på att tas fram. Fördelningen av kostnader mellan parterna är i nuläget inte klarlagd.

4.3.1 Kommentar

Av huvudavtalet för utbyggd tunnelbana följer principen att Nacka kommun och landstinget ska finansiera hälften var av kostnaderna för att möjliggöra omstigning mellan vägburen SL-trafik och tunnelbanan. I överenskommelsen om bussterminallösning för ostsektorn definieras att en bussterminal bygg vid Nacka Centrum med 15 påstigningsplatser. Till skillnad från överenskommelsen om bussterminal Slussen så saknas en kostnadsberäkning av investeringen. Bussterminalen vid Slussen medfinansieras, förutom av Stockholms stad och landstinget, av staten. Frågan om vem ska äga bussterminalen har inte reglerats i överenskommelsen.

Vår bedömning är att ärendet om att godkänna överenskommelsen inte var tillräckligt utrett ur det ekonomiska perspektivet. I det avseendet är beredningen otillräcklig.

I nuläget efter det att förstudien har genomförts finns det fortfarande ingen kalkyl som särredovisar en beräknad investeringsutgift för bussterminalen. Det finns en grov uppskattning av den totala investeringsutgiften för projektet i sin helhet. Medfinansieringen av bussterminalen är en konsekvens av huvudavtalet och därmed en del av Nacka totala medfinansiering av projektet. Det är inte tillfredsställande att det mer än två och ett halvt år efter det att huvudavtalet undertecknats fortfarande inte finns en uppfattning om Nackas förväntade totala finansieringsåtagande.

Vem som ska äga terminalen, landstinget eller kommunen, har inte heller klarlagts. Enligt huvudavtalet är avsikten att landstinget ska äga samtliga anläggningar.

5 Tunnelbanan till Nacka

5.1 Startpromemoria – Tunnelbana till Nacka

KSSU antog den 10 januari 2015 ett start-PM för projektet Tunnelbana till Nacka. Projektets övergripande syfte är att:

- ▶ Leverera det som krävs för att landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana ska kunna bygga tunnelbanan till Nacka C i enlighet med ingångna avtal.
- ▶ Bidra till att kommunens stadsutveckling kan genomföras utan att byggnationen av tunnelbanan försenas samt samverka med kommunens övriga planering så att tunnelbanans uppgångar integreras i den nya staden på ett bra sätt.

Enligt tjänsteskrivelsen i ärendet är utgångspunkten att allt arbete kopplat till detaljplaneringen och utbyggnaden av tunnelbanan ska bekostas av landstinget. Utöver kostnader för detaljplanen ska enligt skrivelsen landstinget bland annat även ansvara för markåkomst och även bekosta erforderlig ombyggnad och anpassning av gator i den man så krävs. Om andra kostnader visar sig uppstå kommer ett särskilt beslut om budget att skrivas fram.



5.2 Projektplan - Tunnelbana till Nacka

Den 15 juni 2015 fattade kommunstyrelsen ett inriktningsbeslut för fortsatt planering av tunnelbanan i Nacka. Av beslutet framgår att de förslag till tunnelbanans stationsentréer, arbetstunnlar och etableringsytor i Nacka kommun som beskrivs i stadsledningskontorets tjänsteskrivelse ska utgöra kommunens inriktning i den fortsatta planeringen av tunnelbanan till Nacka. Kommunstyrelsen uttalade samtidigt till Stockholms läns landsting att kommunen förutsätter att tunnelbanan till Nacka kommer att byggas inom avtalad budget. Inriktningsbeslutet innehåller ett antal uppdrag som kommunstyrelsen riktar till projektet som ska beaktas i den fortsatta planeringen och samverkan med FUT.

Projekt Tunnelbana till Nacka har enligt projektplanen (2015-06-18) en styrgrupp som utgörs av styrgruppen för stora stadsbyggnadsprojekt. Stadsbyggnadsdirektören är projektägare dessutom finns en produktägare för detaljplan och en för exploateringsavtal. Projektledare är samordnare tunnelbanan.

I projektet ingår att:

- ▶ Ta fram erforderlig detaljplaner i nära samarbete med FUT för tunnelbanans sträckning och en depå om beslut fattas att en sådan ska förläggas i Nacka kommun. Ursprungligen var planen att detaljplanen skulle bli antagen under första kvartalet 2017. Detta har nu reviderats utan istället planeras den bli antagen sista kvartalet 2017.
- ▶ Teckna genomförandeavtal med landstinget. (Beräknas vara klart 2016-06-30. Arbetet med att utarbeta genomförandeavtalet pågår dock fortfarande.)
- ▶ Tillsammans med FUT planera byggskedet och minimera negativ påverkan under byggskedet.

Projektet har delats in i ett antal delprojekt; detaljplan, rättsligt genomförande, trafik, utbyggnad och kommunikation. En riskanalys av projektet har gjorts inför framtagandet av projektplanen.

Projektledaren har till uppgift att se till att Nacka kommun levererar underlag i enlighet med avtalet och att tunnelbanan byggs i enlighet med kommunens intentioner. Inom ramen för arbetet sker ett löpande samarbete med FUT. Det finns också ett projektövergripande samarbete med övriga kommuner som är parter i utbyggnaden av tunnelbanan. Uppfattningen är att samarbetet generellt fungerar väl.

5.2.1 Kommentar

Projektet Tunnelbana till Nacka syftar ytterst till att säkerställa att Nacka lever upp till avtalet om att leverera förutsättningar för FUT:s genomförande av utbyggnaden.

Inriktningsbeslutet från kommunstyrelsen ger en anvisning om vilka intressen som ska bevakas i planeringen och samverkan med FUT. Enligt vår bedömning är det viktigt att följa upp hur dessa uppdrag till projektet hanteras och beaktas.

6 Rapportering och uppföljning

6.1 Uppföljning av huvudavtalet

I enlighet huvudavtalet angående utbyggnad av tunnelbanan och ökad bostadsbebyggelse ska staten ansvara för årlig uppföljning och rapportering till regeringen avseende avtalets uppföljning. Uppföljningen innefattar avtalet, eventuella ändringar och tilläggsavtal avseende såväl tunnelbanornas utbyggnad som ökat bostadsbyggande och

ekonomi i projektet, finansiering, samhällsekonomi samt trängselskattens utfall och effekter. Uppföljning sker tertial- och årsvis och baseras bland annat på av kommunerna och landstinget insänd redovisning.

Den senaste tertialuppföljningen, Uppföljningsrapport 2016:1, publicerades i juni 2016. Av den framgår att FUT under 2016 har genomfört en genomlysning av projektet. Genomförda bedömningar av projektens status visade att kostnadsbedömningen var högre än den avtalade. Kostnadsökningarna förklarades i huvudsak av vald projektomfattning, ambitionsnivåer samt ny kunskap om befintliga förhållanden med utgångspunkt i nuvarande lokalisering (till exempel bergtäckning). Under våren har FUT tillsammans med parterna arbetat med åtgärder. Genomgången redovisas i en bilaga i en separat rapport till uppföljningsrapporten. Projektgenomgången har lett till ett antal åtgärdsförslag varvid kostnaderna har begränsats samtidigt som de nyttor som avtalet syftar till kan bibehållas. Åtgärdsförslagen har under våren 2016 förankrats i respektive delprojektstyrelse, vidare har förvaltningen kontinuerligt informerat delprojektstyrelserna om förslag till optimeringar. För Nackas del innebär förändringarna en revidering av tidplanen med ett år, d.v.s. färdigställandet beräknas till 2026. Den bedömning som görs är att redovisade åtgärder och optimeringar har resulterat i att kostnaden ligger inom avtalets ram inklusive det utökade kostnadsansvaret för infrastruktur enligt Stockholmsförhandlingen, det vill säga ca 22,425 mdkr. Den kalkylerade produktions- och bygggherrekostnaden uppgår till 20,660 mdkr, vilket innebär att 1,765 mdkr utgör ett kvarstående riskbelopp upp till taket. Den fakturering som skulle ha gjorts av FUT enligt plan i juli 2016 har flyttats fram i tid i avväktan på tecknande av genomförandeavtal.

I den riskanalys som redovisas utgör indexutvecklingen en kvarstående risk. *"Denna risk beaktas inte i de successiva kalkylerna men kan trots det få stora konsekvenser. Historiskt ligger KPI-utvecklingen, vilken överenskommelsen är reglerad med, betydligt lägre än den indexutveckling som skett inom anläggningssektorn. Konsekvensen av en liknande trend i framtiden kan i så fall bli kostnadsökningar som inte ingår i överenskommelsen och därmed inte heller är finansierade."*

6.2 Uppföljning av tunnelbaneavtalet

I oktober 2014 redovisades en uppföljning av tunnelbaneavtalet till KSSU. Redovisningen avsåg den första rapport som Nacka kommun lämnade till Stockholmsförhandlingens kansli. Rapporten avsåg bostadsbebyggelse och finansiering. Någon ytterligare redovisning därefter i denna form har inte noterats.

Den uppföljningsrapport som fr.o.m. 2016 tas fram av enheten för strategisk stadsutveckling omfattar bl.a. uppföljning stadsutvecklingsprojekt i förhållande till målet om nya bostäder och därmed också kommunens åtagande enligt avtalet om utbyggd tunnelbana.

Det interna tunnelbanaprojektet ingår i exploateringsredovisningen och redovisas där på samma sätt som övriga projekt. I projektet ingår också enligt projektplanen att löpande stämma av med politiken och informera om projektets framskridande och knäckfrågor. Enligt projektledaren sker det bl.a. i form av informationsärende i KS eller KSSU samt i samband med informella möten med företrädare för majoriteten.

Den uppföljning som görs av den samlade stadsutvecklingen inklusive tunnelbaneavtalet i förhållande till mål och beslut som redovisas för fullmäktige är den som följer av mål- och budgetprocessen.



Minnesanteckningar från Nackas tunnelbanaprojekts styrgrupp delas med stadsdirektören.

Landstinget, i första hand via FUT, rapporterar regelbundet genomförandet av projekt till styrelsen och delprojektstyrelsen.

6.3 Uppföljning av tunnelbanaprojekten

Information om planeringsläget i tunnelbanaprojekt lämnades till KSSU i början av oktober 2015. Det framgår av den rapporteringen att en järnvägsplan kommer att tas fram parallellt med detaljplanen samt att ett samråd om tunnelbanans byggskede ska hållas i oktober 2015. Någon motsvarande uppföljning till KSSU har inte noterats därefter.

6.3.1 Kommentar

Tunnelbaneutbyggnaden följs upp av staten, landstinget och av Nacka kommun. Den statliga uppföljningen har regeringen som mottagare men är givetvis tillgänglig för samtliga parter. Underlaget för den statliga uppföljningen är dels FUT:s styrelserapport, dels respektive kommunens uppföljningsrapport.

En iakttagelse i förstudien är att det inte har klargjorts vad det är för uppföljning som är relevant för Nacka kommun utifrån avtalet om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse. I Nacka kommun görs en samlad uppföljning av de pågående stadsutvecklingsprojekten som bl.a. relaterar till de mål och åtaganden som finns. I projekt tunnelbana sker en intern uppföljning som bl.a. redovisas för styrgruppen. Den formella rapportering som i övrigt har gjorts till KSSU har varit begränsad i sin omfattning. Motsvarande rapportering har inte gjorts till kommunstyrelsen eller till fullmäktige.

Vår bedömning är att det behöver klaras ut vilken uppföljning som är nödvändig; vad den ska innehålla, vem som ska ta del av den samt med vilken frekvens den ska redovisas. En rekommendation är att uppföljningen/rapporteringen görs per tertial och i samband med årsredovisningen. Vid varje rapporteringstillfälle bör en uppdaterad riskanalys redovisas. Rapporteringen bör hanteras som ett ärende i fullmäktige.

En kommentar till Uppföljningsrapport 2016:1 är att det förefaller som att åtgärder har vidtagits för att hålla projektet inom avtalad kostnadsram inklusive det utökade kostnadsansvärtet. Samtidigt finns en kvarstående risk att kostnadsutvecklingen inom anläggningssektorn kan komma att ligga på en högre nivå än KPI-utvecklingen. Det kan i sin tur leda till kostnadsökningar som inte är finansierade enligt avtalet. Hur en sådan situation ska hanteras har inte reglerats i avtalet.

Till: Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige

För kännedom: Övriga nämnder

Förstudier till revisorernas uppföljning av "Nacka bygger stad" och Tunnelbana i Nacka kommun

På uppdrag av oss revisorer i Nacka kommun har Ernst & Young AB (EY) genomfört förstudier avseende uppföljning av "Nacka bygger stad" och Tunnelbana i Nacka kommun. Syfte med förstudierna har varit att bedöma om det finns en ändamålsenlig process för "Nacka bygger stad" och Tunnelbana i Nacka kommun. Syftet har också varit att bedöma inom vilka områden det finns skäl för revisionen att gå vidare med fördjupade granskningar.

De bifogade förstudierna visar att det finns såväl brister som utvecklingsområden som styrelser och nämnder behöver beakta i det fortsatta arbetet.

Följande rekommendationer lämnas i förstudien "Nacka bygger stad":

- ▶ Gör återkommande riskanalyser av stadsbyggnadsverksamheten i förhållande till mål för utbyggnaden och i förhållande till ekonomiska konsekvenser.
- ▶ Stärk förutsättningarna för en tillräcklig intern kontroll inom stadsbyggnadsverksamheten.
- ▶ Projektmodellen bör fastställas av kommunstyrelsen.
- ▶ Säkerställ en tydlig koppling i projektmodellen till investeringsprocessen.
- ▶ Utveckla uppföljningen av exploateringsverksamheten så att det på ett tydligare sätt kan följas hur utgifter och inkomster/intäkter förhåller sig till ursprunglig budget.
- ▶ Säkerställ att kommunfullmäktige ges en tillräcklig uppföljning/rapportering i förhållande till mål, åtaganden och ekonomi.
- ▶ Definiera och fastställ investeringsprocessen i sin helhet. Framförallt är det viktigt att delmomenten behovsanalys, förstudie och projektering blir tydliga och dokumenterade.

Följande rekommendationer lämnas i förstudien "Tunnelbana i Nacka" (se vidare avsnitt 6.3 i vår förstudie):

- ▶ Definiera och fastställ vilken uppföljning som Nacka kommun behöver göra av Tunnelbanaprojektet; vad den ska innehålla, vem som ska ta del av den samt med vilken frekvens den ska redovisas.
- ▶ Vid varje rapporteringstillfälle bör en uppdaterad riskanalys redovisas. Rapporteringen bör hanteras som ett ärende i fullmäktige.

Vi onskar kommunstyrelsens svar på vilka åtgärder man avser att vidta med anledning av de noteringar som görs i förstudierna och de rekommendationer som lämnas. Svar önskas senast till den 31 december 2016.

För revisorerna i Nacka kommun



Lars Berglund
Ordförande



Yvonne Wessman
Vice ordförande

Bilaga: Förstudier nr 4-5/2016 – Förstudier till uppföljning av "Nacka bygger stad och Tunnelbana i Nacka kommun" - nr 4 och 5/2016

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 9 november 2016. Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

Sammanfattning

Detaljplanen för Nya gatan, stadshusområdet är en del av Nacka stad och programmet för centrala Nacka. Den ingår därmed i kommunens åtagande i tunnelbaneavtalet. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8 000 kvm för verksamheter. Detaljplanen har utformats i enlighet med översiktliga planer för området. Den innehåller fyra kvarter och uppfyller mer än väl bostadsmålen för området. Planbeskrivningen innehåller dock ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts. En sådan redovisning bör därför göras. Föreslagen tidplan anger Kommunfullmäktiges antagande till kv. 1 2018. Utifrån de mål som satts i majoritetsprogrammets bör detaljplanen för Nya gatan antas under 2017.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Nya gatan, stadshusområdet på remiss under samrådstiden. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område kan förändras till tät stadsbebyggelse bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning



och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8 000 kvm för verksamheter.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen överensstämmer med översiksplanen, strukturplanen för Nacka stad och det av kommunstyrelsen antagna programmet för centrala Nacka. I samband med planprogrammet bedömdes de aktuella kvarteren rymma cirka 400 bostäder. Detaljplanen uppfyller därför mer än väl bostadsmålen för området, även om lägenhetsstorlekarna i förslaget generellt har blivit mindre (storlek på lägenheter styrs inte i detaljplanen). Detaljplanen innehåller fyra kvarter. Tre av dessa kvarter har markanvisats, varav ett för hyresrätter. Det fjärde kvarteret ska markanvisas efter samrådet. Detaljplanen innehåller även bestämmelser om lokaler i bottenvåningar, i enlighet med riktlinjerna i Fundamenta och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad.

Detaljplanen innehåller allmän platsmark i form av gator och torg. För att möjliggöra flexibilitet har inte allmän plats detaljreglerats i den formella detaljplanen. Planens illustrationer redovisar förslag till utformning och för att grundtankarna i Fundamenta ska få genomslag i projektet är det dock viktigt att projekt prioriterar utformning, möblering och användningsmöjligheter för de allmänna platserna.

Välfärdsfastigheter

En behovsbedömning för att täcka efterfrågan på välfärdsfastigheter är gjord inom arbetet med strukturplanen för Nacka stad och detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Inom det aktuella planområdet finns inga utpekade välfärdsfastigheter i dessa övergripande planer. Nya Kristallens förskola, planerad drift kv3 2019, kommer att innehålla två nya avdelningar, vilket delvis täcker behovet för Nya gatan. Lillängens förskola, planerad drift kv3 2020, täcker återstående behov.

Tidplan

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 2:a kvartalet 2017 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 1:a kvartalet 2018. Enligt majoritetsprogrammet för perioden 2015-2018 ska detaljplaner som omfattar minst 5 000 bostäder på västra Sicklaön och 2 000 i övriga kommundelar ha beslutats till och med år 2017. I den övergripande genomförandeplaneringen är detaljplanen för Nya gatan inräknade i de 5 000 bostäderna på västra Sicklaön. Tidplanen bör därför inriktas på att detaljplanen kan antas under 2017.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt planberskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till privata byggbolag under förutsättning



att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Kommunen ska genom markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. I den köpeskilling och avgåld som exploaterarna kommer att erlägga till Nacka kommun ingår även bidrag till medfinansiering av tunnelbanan.

Planbeskrivningen innehåller dock ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Projektstyrningssystemet PortN ger en prognos över det samlade utfallet, men innehåller ingen mer detaljerad information. Det behövs därför en utförligare redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår. Denna skulle kunna ske i form ske i form av en komplettering av planbeskrivning, men även i form av en separat redovisning.

Exploateringen innebär även drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi är det viktigt att anläggningarna byggs med hög kvalitet. De avvägningar som görs i dessa frågor bör också ingå i en ekonomisk redovisning.

Konsekvenser för barn

I och med exploateringen tas naturmark i anspråk. Denna är dock av sådan beskaffenhet att den inte används för lek och rekreation idag. Den stadspark som planeras norr om det aktuella planområdet kommer att vara en tillgång för områdets barn, men för de minsta barnen kommer möjligheten till lek på kvarterens gårdar vara avgörande. Gårdarna får enligt planbeskrivningen goda ljudförhållanden och planterbara bjälklag, men planen saknar beskrivning av gårdarnas solförhållanden och möjlighet att ordna lekplatser.

Bilagor

- | | |
|----------|------------------------------|
| Bilaga 1 | Förslag till yttrande |
| Bilaga 2 | Missiv, inbjudan till samråd |
| Bilaga 3 | Plankarta |
| Bilaga 4 | Illustrationsplan |
| Bilaga 5 | Planbeskrivning |

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för nya gatan, stadshusområdet

Kommunstyrelsens yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden under samråd

Kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanens samrådsförslag, som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka stad och mer än väl uppfyller bostadsmålen för området. För att grundtankarna i Fundamenta ska få genomslag är det dock viktigt att projektet prioriterar utformning, möblering och användningsmöjligheter för de allmänna platserna.

Det behövs en utförligare redovisning av projektets ekonomi, med intäkter och kostnader och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Denna bör även behandla framtida drift- och underhållskostnader av de allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi. Redovisningen skulle kunna ske separat eller i form av en komplettering av planbeskrivning.

Det är av stor vikt att detaljplaneringen och byggandet Nya Kristallens förskola och Lillängens förskola följer tidplanerna så att behovet av förskolor för området säkras.

Utifrån barnperspektivet bör planen beskriva solförhållanden och möjlighet att ordna lekplatser på kvarterens gårdar.

För att uppnå bostadsmålen i majoritetsprogrammet bör detaljplanen för Nya gatan antas under 2017.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Inbjudan till samråd
2016-10-24

Dnr KFKS 2014/967-214
Projekt 9237
Standardförfarande

Till berörda remissinstanser
fastighetsägare

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i oktober 2016

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Nya gatan, stadshusområdet. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Samråd

Planchefen har beslutat att sända rubricerat planförslag på samråd till berörda remissinstanser och sakräkare.

Under samrådstiden 25 oktober till och med 22 november 2016 kommer förslaget att vara uppsatt i Nacka Stadhus, utställningshallen, Granitvägen 15.

Utställningshallen är öppen:

Måndag: 7.30-19.00

Tisdag-torsdag: 7.30-17.00

Fredag: 7.30-16.30

Dag före röd dag: 7.30-12.00 (4 november)

Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteket i Nacka Forum under de tider biblioteket har öppet.

Information om detaljplanen finns på Nacka kommunens hemsida. Läs mer på www.nacka.se/nyagatan. Klicka dig sedan vidare till ”Nya gatan, stadshusområdet”.

Välkomna till Öppet hus

Förslaget kommer att presenteras vid ett öppet hus i utställningshallen i Nacka Stadshus, Granitvägen 15, måndag den 14 nov 2016, kl. 17:30-19:30.

Under ett så kallat ”Öppet hus” ställs planförslaget och kompletterande material ut och allmänheten och andra berörda välkomnas att ställa frågor om förslaget och om detaljplaneprocessen. På öppet hus kommer projektledare, planarkitekt samt ansvariga för vissa specialområden finnas på plats. På öppet hus kommer det inte att hållas en föredragning av förslaget vid någon särskild tid, utan var och en är välkomna när som helst under den angivna tiden. Under öppet hus upprättas inga minnesanteckningar av kommunen och det som framförs muntligt behöver även framföras skriftligt enligt nedan för att gälla som ett formellt samrådsyttrande.

Synpunkter på förslaget

Synpunkter på planförslaget framförs skriftligt **senast den 22 november 2016** till:

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten KFKS 2014/967-214
131 81 Nacka

eller via e-post till registrator.plan@nacka.se, skriv KFKS 2014/967-214 i ämnesraden.
OBS: Om en handling skickas via e-post behöver den inte samtidigt skickas på annat sätt.

Vänligen texta namn- och adressuppgifter!

Eventuella frågor om planförslaget kan ställas till planarkitekt Jerk Allvar
tfn. 08-718 93 81, e-post jerk.allvar@nacka.se.

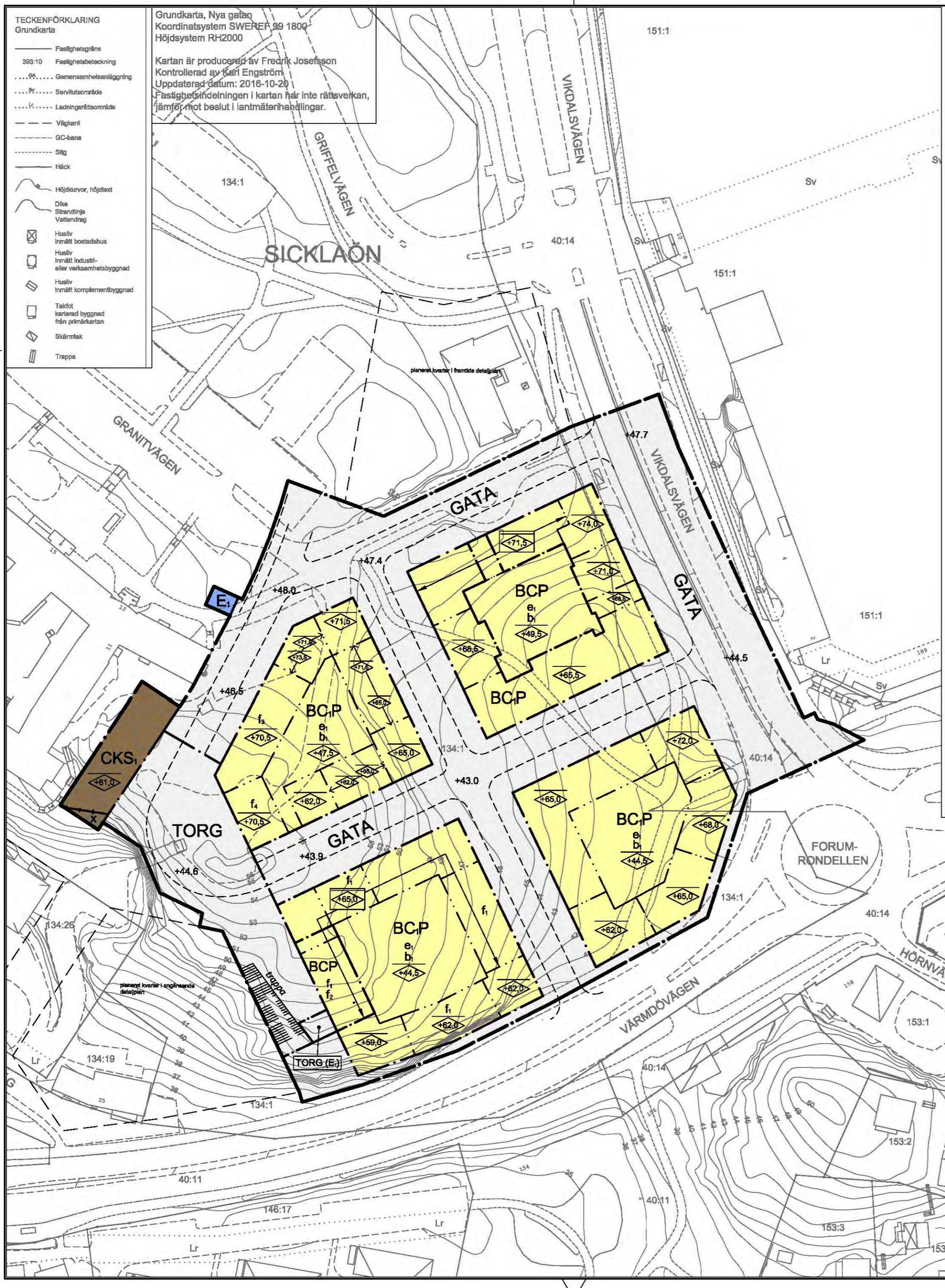
Planarbetets bedrivande

Kommunens bedömning är att standardförfarandet enligt PBL 5 kap 6 § kan tillämpas eftersom planförslaget:

- är förenligt med översiksplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Planenheten

Jerk Allvar
Planarkitekt



Gestaltning hela planområdet:

Fasaduttryck
- Bebyggelsen ska utformas med varierande gatufasader så att varje kvartersida upplevs bestå av flera sammansatta hus.

- Sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Fasader mot Värdövägen och Värdövägen samt mot torg ska ha en förhöjd sockelvåning med ett utryck som omfattar 1,5 - 2 våningar. Se vidare redovisning och illustrationer i planbeskrivningen sid. 13-19.

Utskjutande byggnadsdelar
- Utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats och får skjuta ut högst 3,0 meter från användningsgräns mot GATA och högst 1,5 meter från användningsgräns mot TORG. Byggnadsdel som kragar ut över allmän plats får inte hänga närmare marken än 3,5 meter.

- Mot Värdövägen och Värdövägen ska fasaderna utformas med få utskjutande element och utskjutande balkonger, burspråk eller andra byggnadsdelar ska binds samman så att de upplevs som inbyggda. Se illustrationer i planbeskrivningen sid. 14.

- Fritt utkragande balkonger mot allmän plats ska ha en öppen karaktär. Eventuella inglasningar får inte dominera fasaden och ska utformas utan vertikala profiler. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Störningsskydd (PBL 4 kap 12 och 14 §§)

Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbullar så att:

- 55 dBA ekivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggndas fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).

- bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 60 dBA ekivalent ljudnivå vid fasad. (frifältsvärden)

- ljudnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrids 50 dBA ekivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.

(Se planbeskrivning sid. 25-29 för redovisning och bedömning av verksamhetsbullar och lågfrekvent buller) (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3,5 meter. (PBL 4 kap 6 §)

Bygglav ska inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar. (PBL 4 kap 15 §)

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

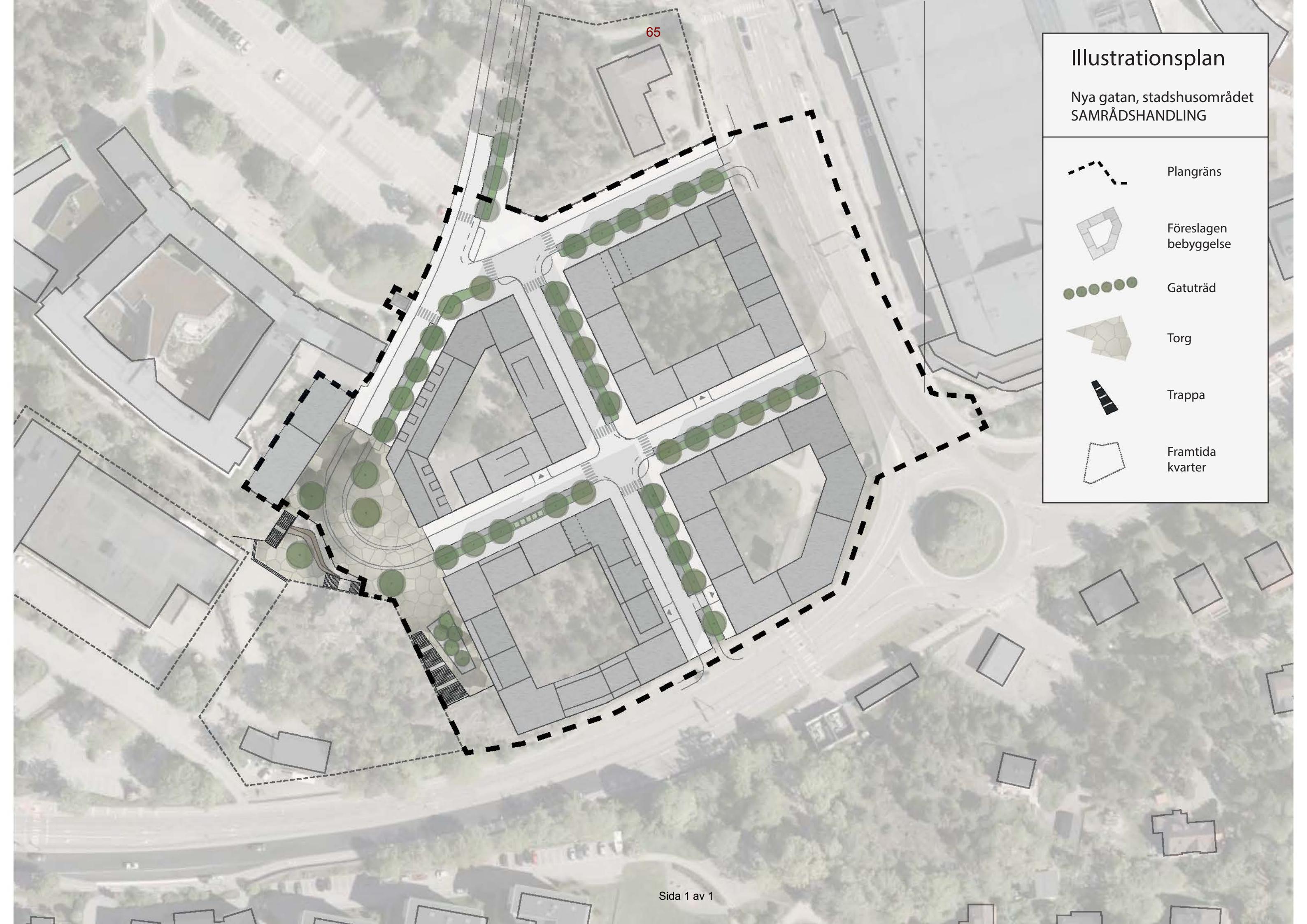
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Illustration

--- Illustrationslinje
trappa Illustrationstext

Illustrationsplan

Nya gatan, stadshusområdet
SAMRÅDHANDLING





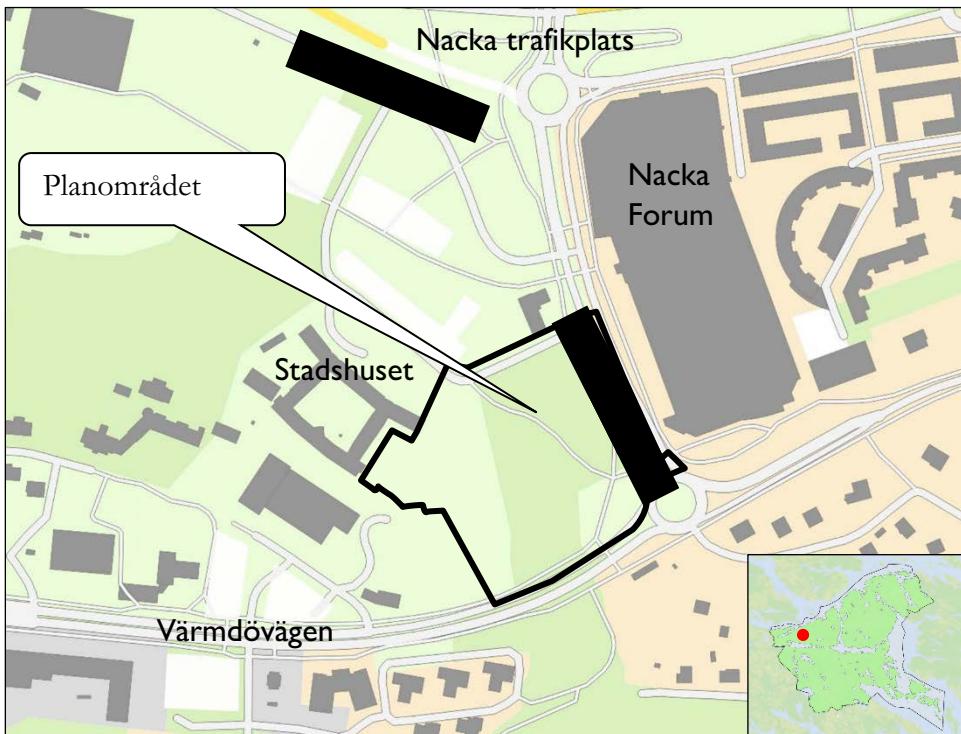
Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad oktober 2016
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2014/967-214
Projekt: 9237

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Nya gatan, stadshusområdet

Detaljplan för Nya Gatan – stadshusområdet, del av fastigheten Sicklaön 134:1 m.fl, på västra Sicklaön, Nacka kommun.



Kartan visar planområdets ungefärliga gräns. Den lilla kartan visar områdets läge i Nacka kommun.

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvm för verksamheter.



Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Miljöenheten Nacka kommun 2016-10-19)
- Utredning av omgivningsbuller (Structor 2016-06-23)
- Trafikbillerbilaga (planlösningar och kompl. utredning) (2016-10-14)
- Dagvattenutredning (Sweco 2016-05-25)
- Markteknisk undersökningsrapport och geotekniskt PM (Atkins 2015-02-17)
- Bergundersökning vid utbygge av Stadshuset Nacka (ÅF 2016-08-11)
- Naturvårdsinventering Centrala Nacka (Pro Natura 2013)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på framtagna förstudier samt på detaljplaneprogram för Centrala Nacka med tillhörande utredningar.

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 11
4. Konsekvenser av planen	s. 33
5. Så genomförs planen	s. 37
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda	s. 42
7. Medverkande i planarbetet	s. 43

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Detaljplanen berör området mellan Nacka stadshus och Nacka Forum, ett område som är obebyggt och innehåller mestadels naturmark i bergig terräng, befintlig infrastruktur och grusytor. Området präglas av stora höjdskillnader och bergsskärningar.

Uppskattningsvis cirka 600 bostäder planeras tillkomma i flerbostadshus inom planområdets fyra kvarter. Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i markplan mot angränsande gator, lokaler ska prioriteras särskilt mot huvudgatorna Värmdövägen och



Vikdalsvägen. I planområdets västra del, närmast Nacka stadshus, medges en nybyggnad för verksamheter i 3-4 våningar, på så vis kan den stora bergsskärningen som uppstår döljas och angränsande gata får bebyggelse på båda sidor. De allmänna platserna inom planområdet utgörs av gator, torg samt trappor och kommunen ska vara huvudman för dessa. I den sydvästra delen av planområdet planeras ett torg som delvis utformas som gångfartsområde där biltrafik sker på gåendes villkor.

Som helhet bedöms detaljplanen medföra stora positiva konsekvenser i och med att många bostäder tillförs i ett centralt läge med bra kollektivtrafik samt att den idag splittrade stadsmiljön ges en tydlig struktur. Planområdet ligger i närheten av Storängen som är ett riksintresseområde för kulturmiljövården, de värden som riksintresset ska skydda bedöms dock inte påverkas negativt. I övrigt bedöms detaljplanens genomförande innebära negativa konsekvenser för biologiska samband eftersom naturmark tas i anspråk. Nyplantering av cirka 35-40 gatuträd på allmän plats samt vegetationsinslag på gårdar och tak kompenseras detta till en viss del, men sammantaget blir konsekvenserna ändå negativa ur denna aspekt. De planerade åtgärderna på Värmdövägen och Vikdalsvägen innebär förändringar för hur bil-, gång- och cykeltrafiken fungerar. Eftersom planområdet är mycket kuperat och tanken är att bebyggelsen ska möta Värmdövägen på ett naturligt sätt kommer det krävas stora markarbeten med mycket sprängning. Byggsedet kan således medföra omfattande störningar för omgivningen. Detaljplanens genomförande medför konsekvenser för dagvattenhanteringen vilket fördjupas i miljöredovisning och dagvattenutredning. För att klara full rening och fördräjning av dagvattnet krävs ambitiösa åtgärder inom planområdet samt rening för dagvattnet utanför planområdet. Bebyggelsen bedöms utsättas för bullernivåer främst från angränsande trafik på Värmdövägen och Vikdalsvägen, utformning med hänsyn till buller regleras således i detaljplanen för att säkerställa en god ljudmiljö.

I planområdet ingår bara kommunägd mark. I närområdet finns privat mark som exempelvis Nacka Forum, bostadsfastigheter i Storängen och Lillängen, samt Elverkshuset söder om stadshuset. Ett genomförande av detaljplanen kommer att förändra området och därmed även påverka närliggande fastigheters utsikt och närmiljö. Trafikmiljön kommer att förändras i och omkring planområdet då Värmdövägen, Vikdalsvägen och Forumrondellen byggs om för att anpassas till den nya stadsstrukturen. Bland annat föreslås gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen tas bort och ersättas av en passage i samma nivå som gatan. Huvuddelen av kvartersmarken inom detaljplanen har anvisats till olika byggbolag som resultat av en genomförd anbudstävling för området.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanefasen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt och utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. En del av hållbarhetsarbetet har redan påbörjats i och med markanvisningen av kvarteren då bland annat hållbart byggande funnits med som en förutsättning.



Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut i projektets start-PM. Dessa målområden och hur de avses att hanteras i detaljplanen och genomförandet redovisas mer utförligt i kapitel 3, planförslag.

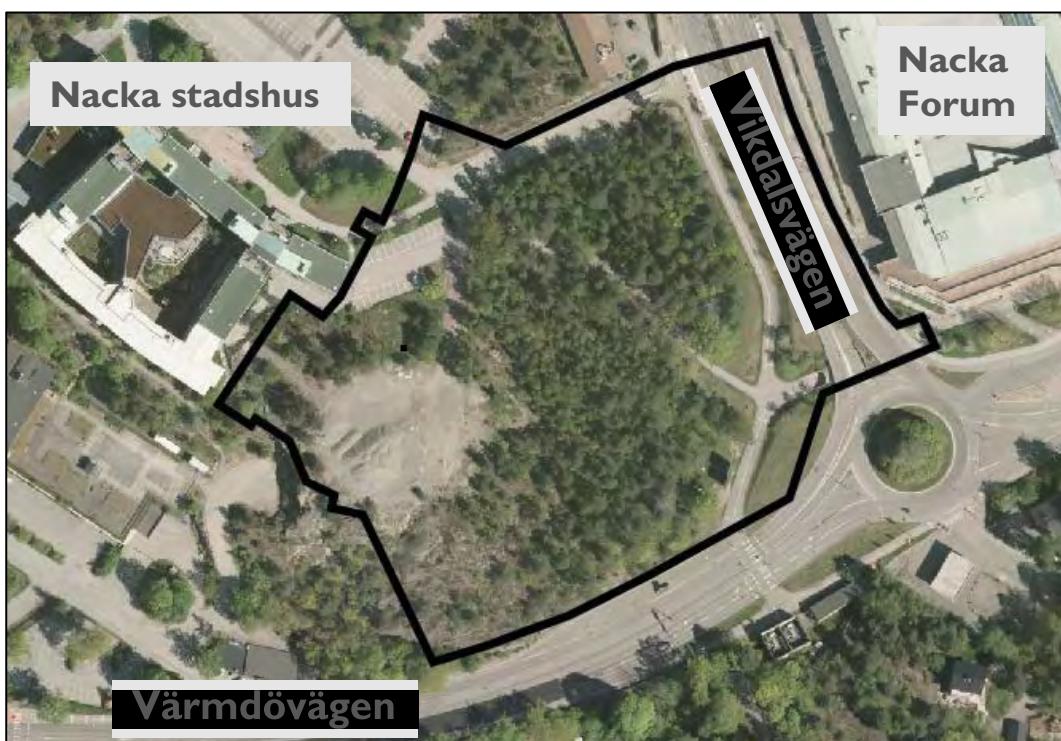
- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Energieffektivt och sunt byggande
- Hållbar avfallshantering
- Effektiv mark- och resursanvändning

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Nacka Forum.

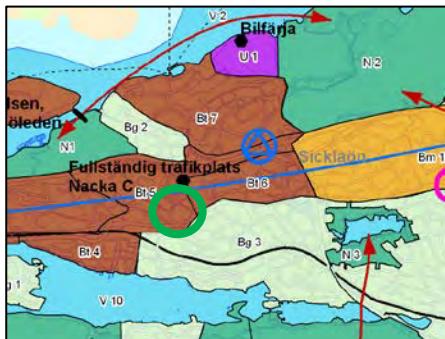
Området gränsar till Värmdövägen samt Vikdalsvägen och omfattar cirka 3 hektar. All mark inom planområdet ägs av Nacka kommun.



Planområdets preliminära avgränsning

Översiktlig planering

Planområdet ligger inom område Bt5 i den gällande översiksplanen *Hållbar framtid i Nacka*, som antogs 2012. Området pekas ut som tät och blandad stadsbebyggelse. I översiksplanen redovisas även en tunnelbaneutbyggnad till Nacka samt att Värmdövägen ska få karaktären av en stadsgata. Planområdet berörs inte i kulturmiljöprogrammet eller i kustprogrammet. I grönstrukturprogrammet omnämns planområdet som *övrig grönyta* utan närmare beskrivning.



Utsnitt av gällande översiksplan med planområdets läge markerat med grön cirkel.
Bruna områden är utpekat för tät och blandad stadsbebyggelse.

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Detaljplaneprogram

Planområdet omfattas av detaljplaneprogram för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Detaljplaneprogrammet redovisar en framtid stadsstruktur i området från Järla stationsområde till området nordväst om Skvaltans trafikplats med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. I området som denna detaljplan omfattar redovisas en kvartersstruktur med hög tätthet, direkt nordväst om området redovisas en stadspark. Denna detaljplan är framtagen i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet.



Översiktsbild från detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka med planområdet markerat.

Bild: White arkitekter



Utsnitt ur programkarta för centrala Nacka med planområdet markerat med svart cirkel



Programillustration för Vikdalsvägen
Bild: White arkitekter

Andra projekt som berör planen

Direkt väster om planområdet ligger det så kallade Elverkshuset (Järla skolväg 23) där bland annat musikskolan har lokaler. För denna byggnad och dess närområde pågår ett detaljplanearbete som omfattar två större kvarter med bostäder och tillhörande verksamheter samt lokalgator och ett torg vid Värmdövägen. Planen för Elverkshuset och denna detaljplan berör varandra och ingår i samma stadsbyggnadsprojekt. Detta innebär behov av en nära samordning av exempelvis höjdsättning och infrastruktur i form av gator och ledningar med mera. Framför stadshuset, i angränsning till planområdets norra del planeras en stadspark med ett stort upptagningsområde. Den framtida parken ingår inte i detaljplanen men även här behövs en samordning avseende höjdsättning och funktioner.

Öster om Vikdalsvägen, precis utanför planområdet, ligger köpcentrumet Nacka Forum. Tanken är att en eller flera nya detaljplaner ska tas fram för Nacka Forum för att möjliggöra framtida utveckling, bland annat ska utbyggnadsmöjligheter och kompletteringar med bostäder prövas mot Vikdalsvägen. Planeringen för Nacka Forum berör denna detaljplan och samordningsbehov finns främst rörande byggnadsvolymer och Vikdalsvägens utformning.

Närheten till framtida tunnelbana påverkar planeringen inom hela centrala Nacka. Denna detaljplan kommer därför behöva förhålla sig till en framtida situation med en mycket tillgänglig och kapacitetsstark kollektivtrafik. I samband med genomförandet av centrala Nacka kommer busstrafiken ses över och en ny bussterminal planeras, detta kan komma att påverka busslinjer och den befintliga bussterminalen vid Nacka Forum.

Detaljplaner

Den största delen av planområdet är inte planlagt. Vikdalsvägen omfattas dock av stadsplan 353 från år 1987 och detaljplan 348 från år 2005 som ersätts i berörda delar.

Intressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Detaljplanen omfattas inte av några riksintresseområden. Planområdet är beläget cirka 200-300 meter från Nacka trafikplats och Värmdöleden (väg 222) som är av riksintresse för kommunikationer. Sydost om planområdet ligger Storängen som med sin villabebyggelse



utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för de ovan nämnda riksintressena och de funktioner och värden som de ska skydda.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Detaljplanen omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 5 kap. om miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och ytvatten. Miljökvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter som är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de förureningsnivåer som mäniskor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids. Detaljplanen bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids, vilket framgår av miljöredovisningen och i avsnitten om luftkvalitet och dagvatten nedan.

Området idag

Plandområdet består av ett obebyggt skogsområde med stora nivåskillnader, mellan områdets lägsta del vid Värmdövägen och områdets högsta punkt skiljer det cirka 15 meter. På höjden finns ett område för hantering av grus för vinterväghållning med ett tillhörande bergrum som även kan angöras från en lägre nivå. Utöver delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen med gångtunnel finns befintliga anläggningar i form av en gång- och cykelväg samt del av Granityvägen mellan Vikdalsvägen och Nacka stadshus. I plandområdets sydöstra del finns befintliga ledningsstråk för vatten, spillvatten och el.

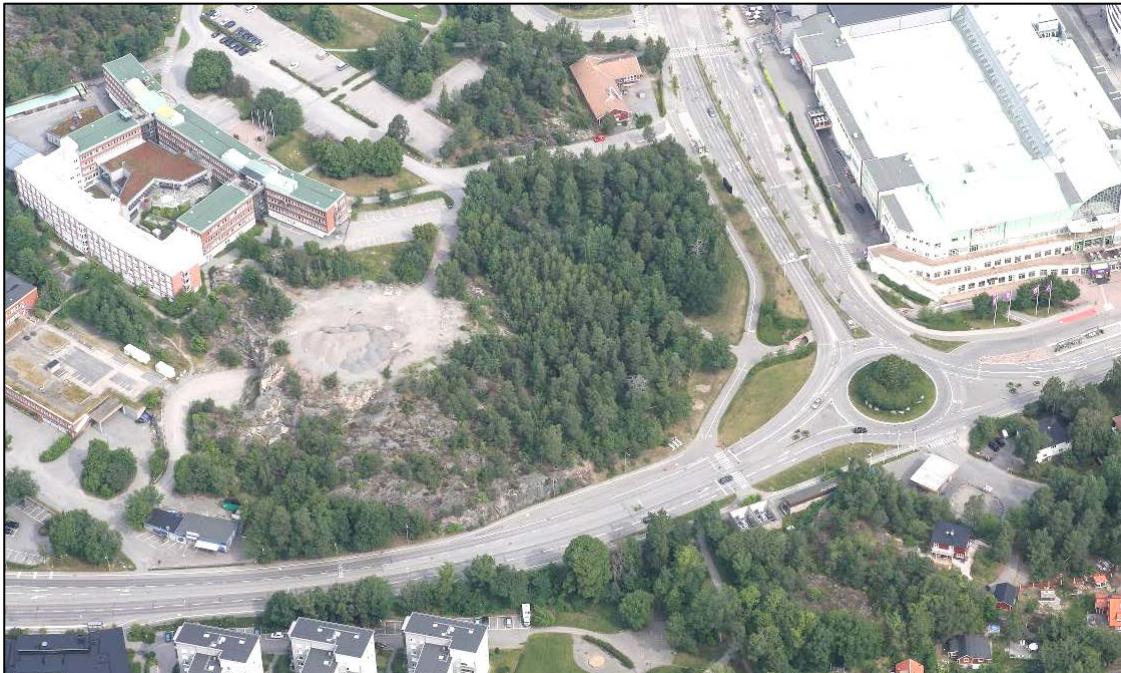
Området utgör en del av den höga urbergsplatån, genomskuren av sprickdalar, som är karaktäristisk för stora delar av kommunen. Järlahöjdens södra delar sluttar brant ner mot Värmdövägen och sprickdalen. Området kring Järlahöjden blev kring 1900-talets mitt säte för kommunens styrning och administration med Nacka stadshus, Elverkshuset och brandstation. Sydost om plandområdet ligger Storängen med sin villabebyggelse som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården.

Nacka stadshus, beläget direkt väster om plandområdet, uppfördes efter ritningar av Tord Boije år 1961. Byggnaden är uppförd i tegel med dekorativa smidesdetaljer och varierande tegelförband och fogfärger. I takt med att verksamheten har utökats har byggnaden byggs till mot sydväst. Byggnaden är med sina välbevarade fasader ett fint exempel på det tidiga 60-talets arkitektur. Byggnadens monumental placering och gestaltning med strama tegelfasader representerar på ett fint sätt dåtidens förvaltningsarkitektur, som i sin tur avsågs avspeglar verksamhetens viktiga samhällsfunktioner.

Sydväst om plandområdet ligger det så kallade Elverkshuset, Nacka Energis tekniska och administrativa byggnad. Byggnaden uppfördes under 1960-talets slut, även den i tidstypisk tegelarkitektur, dock i enklare utförande. Söder om plandområdet, på andra sidan Värmdövägen, finns tre punkthus i sex våningar som färdigställdes 2007, fasaderna har färgfält i olika grå nyanser. Punkthusen är grundlagda på en lägre nivå än Värmdövägen, som mest cirka 2-3 meter lägre. Mellan Värmdövägen och husen finns en gabionmur och en



markparkering för bilar. Köpcentrumet Nacka Forum, öster om planområdet, är utbyggt i flera omgångar. Den ursprungliga delen i söder öppnades 1989 och den nyare delen i norr färdigställdes omkring 2010. Mot Vikdalsvägen närmast planområdet har Nacka Forum mest tekniska funktioner, lastintag och garageinfart. Norr om planområdet ligger Tvåans fridsgård i en friliggande träbyggnad i ett plan.



Planområdet sett från söder. Stadshuset till vänster i bild och Nacka Forum till höger.



Värmdövägen med planområdet till vänster.



Vikdalsvägen med planområdet på höger sida.

Service

I närheten av planområdet finns ett flertal skolor och förskolor, i Lillängen nära planområdet finns ett särskilt boende för äldre. I övrigt är området välförsett med olika former av medborgarservice och kommersiell service i och med närheten till Nacka stadshus och Nacka Forum.



Gator och trafik

Planområdet ligger vid Forumrondellen där två av Nackas största huvudgator, Värmdövägen och Vikdalsvägen möts. Gatorna trafikeras av flera busslinjer och trafikflödena per dygn är cirka 15 800 fordon på Värmdövägen och cirka 10 200 fordon på Vikdalsvägen. Både Vikdalsvägen och Värmdövägen har gång- och cykelbanor på båda sidor. I närheten finns även anslutningar till Värmdöleden (väg 222) samt till Kvarnholmen. Området har hög tillgänglighet med kollektivtrafik då många busslinjer finns inom gångavstånd och god tillgänglighet för cykel då ett regionalt cykelstråk finns längs Värmdövägen. Den enda befintliga lokalgatan som berörs är del av Granitvägen i planområdets norra del, vid Tvåans fritidsgård. Inom gångavstånd planeras två nya tunnelbanestationer, cirka 300 meter till Nacka C och cirka 700 meter till Järla.

I planområdets närhet planeras stora förändringar gällande trafiknätet och för kollektivtrafiken som på olika sätt kommer att påverka planområdet. Bland annat pågår en översyn av trafikplatserna längs Värmdöleden (väg 222), planering för utbyggd tunnelbana, planering för överdäckning över Värmdöleden samt för en ny bussterminal i anslutning till tunnelbanan vid Nacka C.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns vid planområdet. Befintliga ledningar kan dock inte betjäna planerad bebyggelse utan nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att förläggas inom och i anslutning till planområdet. Nacka Energi har ett större ledningsstråk som berör planområdets sydöstra del, söder om Värmdövägen nära cirkulationsplatsen finns även en större fördelningsstation för elnätet. I den västra delen av planområdet finns en anläggning för kommunens hantering av grus och sand till gator, anläggningen består av ett bergrum, angöringsväg samt ytor för upplag. Grushanteringen kommer upphöra och anläggningen avvecklas. Befintliga fjärrvärmceledningar finns norr om planområdet, i närheten av Griffelvägen. Ingen avfallshantering förekommer i dagsläget.

Risk och säkerhet

Planområdet ligger mer än 150 meter från utpekad transportled för farligt gods och någon separat riskanalys har därför inte tagits fram. En tidig dialog har dock förts med Södertörns Brandförsvarsförbund vilken ligger till grund för kommunens samlade bedömning av riskfrågor. Vissa transporter av farligt gods förekommer på Vikdalsvägen och Värmdövägen som delvis omfattas av planområdet, det handlar om leveranser till drivmedelsstation vid Forumrondellen strax sydost om planområdet och eventuellt kan det i vissa fall förekomma transporter till drivmedelsstationen vid Alphyddan i Sickla. Båda dessa stationer kommer dock avvecklas då det pågår planering för ändrad markanvändning på dessa platser. Den planerade bostadsbebyggelsen ligger som närmast cirka 50 meter från den befintliga drivmedelsstationen vid Forumrondellen (Ingo). Normalt skulle situationen innebära behov av vidare riskutredningar, men eftersom stationen kommer avvecklas bedömer kommunen att frågan inte behöver studeras närmare. Stationen ligger på kommunal mark som är upplåten med arrende, ett avtal som är uppsagt.



Recipienter för dagvatten

Recipient för avrinningen är Järlasjön med den västliga bassängen Sicklasjön som är preliminär vattenförekomst enligt vattendirektivet. Sicklasjön avrinner via Sickla kanal och Hammarby sjö mot Saltsjön och vattenförekomsten Strömmen som har måttlig ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Dagvatten är en viktig påverkanskälla varför dagvattenåtgärder behövs för att kunna minska näringssbelastningen, vilket framgår av miljöredovisningen.

Geoteknik och markföroringar

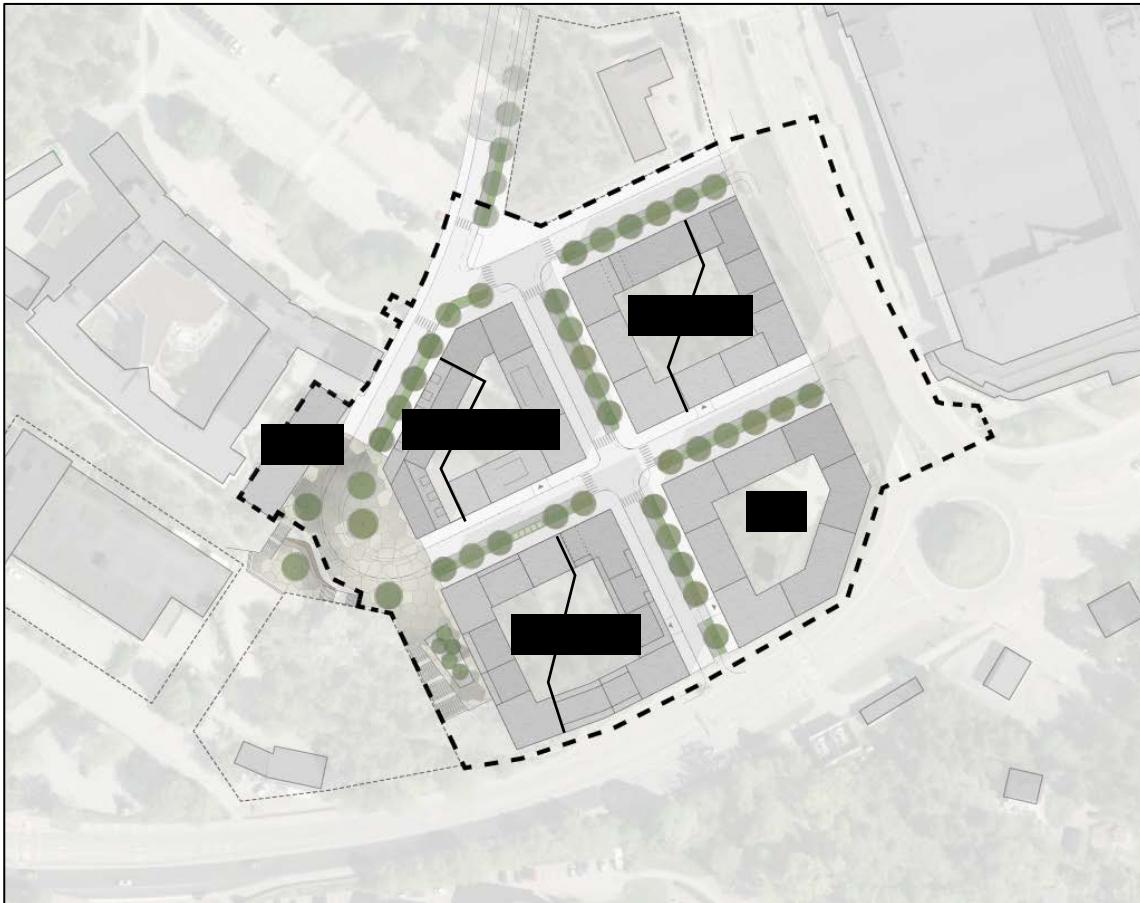
Marken i området är mycket kuperad med höjder mellan cirka +37 och +55 meter över nollplanet. En markteknisk undersökningsrapport och geotekniskt PM (Atkins 2015-02-17) har tagits fram för att klärlägga områdets geotekniska och miljötekniska förutsättningar. I norra, västra och södra delen består marken till stor del av berg i dagen eller områden med relativt tunt jordtäcke på berg. I den lägre östra delen finns ett område med äldre fyllnadsmaterial med en mächtighet på upp till cirka 4 meter. Sammanfattningsvis är markstabiliteten tillfredsställande och området bedöms vara lämpligt att bebygga. För att bebygga området enligt planförslaget kommer omfattande bergsschakter att krävas. I den västra delen finns ett bergrum som ska återfyllas. Eventuella risker för lokal erosion vid stora flöden kommer beaktas vid dimensionering och utformning av dagvattensystemet samt vid höjdsättning av allmän plats.

Markundersökningen visar ställvis på halter av bly, aromater >C16-C35, PAH M och PAH H över nivån känslig markanvändning, KM (Naturvårdsverkets riktvärde för mark för bostadsändamål). Inga halter har påträffats över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. De förhöjda halterna återfinns framför allt i fyllnadsmassorna längs med gång- och cykelvägen som går längs Viksdalsvägen och intill rondellen vid korsningen Vikdalsvägen-Värmdövägen. Föroringen i fyllnadsmassorna har påträffats i hela jordprofilen och det är därför troligt att massorna var förorenade när de placerades där. Halter av bly och PAH H över KM har även återfunnits i vad som bedöms som naturlig jord intill gc-vägen längs Värmdövägen. Källan till de förhöjda halterna kan vara från bilar och slitage av bildäck och vägbanan från Värmdövägen som ligger strax intill. Inga föroreningar över KM har påträffats i de övriga proverna centralt i planområdet där bebyggelsen huvudsakligen planeras ligga.



3. Planförslaget

Ny bebyggelse



Illustrationsplan över förslaget. Svart streckad linje visar preliminär avgränsning av planområdet. Angivna beteckningar utgör områdesnamn som återkommer i nedanstående beskrivningar, 1-7 samt SH=stadhus (utbyggnad)

Huvuddrag och markanvändning

Detaljplanen omfattar fyra tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål (B) med tillhörande verksamhetslokaler för centrumändamål (C) samt en föreslagen byggnad invid Nacka stadshus i planområdets västra del där kontorsändamål och viss utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet medges (CKS₁), se illustrationsplanen ovan. Två mindre områden föreslås även för tekniska anläggningar i form av elnätsstationer (E₁). Planområdet bedöms inrymma cirka 600 bostäder, exakt antal är dock beroende på vilka storlekar på lägenheter som blir aktuella i bygglovskedet. Kommersiell service eller andra typer av verksamheter i kvarterens bottenvåningar bedöms uppta totalt cirka 8000 kvadratmeter. De fyra bostadskvarteren ges även användningsbestämmelsen parkering (P) så att de planerade parkeringsgaragen för bilar under gårdarna kan utgöra egna enheter och därmed ges goda förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggning eller andra typer av samnyttjande av parkering.



Bebyggelsen följer inriktningen i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka med en tät kvartersstruktur och med tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark. Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om nockhöjd, höjderna motsvarar våningsantal på mellan fem och åtta våningar för bostadskvarteren. Kvarteren är i huvudsak slutna mot gatorna för att på så vis ge en tyst och privat innergård, vissa öppningar medges dock i form av portiker eller passager. I huvudsak ska kvarteren möta allmän plats utan förgårdsmark. Entréer till trapphus och lokaler ska vändas mot gatan och det ska eftersträvas att maximera antalet entréer i kvarterens sockelvåningar för att skapa en levande och händelserik gatumiljö.

Generellt medges inte bostadslägenheter i entréplan mot allmän plats, dels med anledning av att entréplanen i första hand ska användas för verksamhetslokaler, trapphusentréer och cykelrum med mera och dels med tanke på att förgårdsmark saknas vilket medför insyn och risk för störningar både för bostaden och för den angränsande allmänna platsen. Mot Värmdövägen och Vikdalsvägen ska det i huvudsak vara verksamhetslokaler i entréplan, detta gäller även mot lokalgatorna men där medges ett större inslag av bostadskomplement i form av trapphusentréer, cykelrum, portiker och liknande. För att säkerställa lägen för verksamhetslokaler och bostadskomplement reglerar detaljplanen i stora delar att bostäder inte får anordnas på entréplan mot angränsande gata samt att verksamhetslokaler ska anordnas på entréplan mot angränsande gata (BC₁).

I två lägen, område 2 norra delen samt område 5 västra delen, tillåts dock bostäder/bokaler i entréplan vilket är ett medvetet ställningstagande i förslaget. Sådana bostäder ska utformas med möjlighet till direktentré och med möjlighet till utåtriktad verksamhet. I dessa lägen behöver mötet mellan privat och offentligt utformas med stor omsorg och så att insyn till bostäder inte upplevs besvärande, exempelvis genom en smal entrézon belägen inom kvartersmark.

Övergripande gestaltning

En viktig princip för den tillkommande bebyggelsen är att kvarterens yttre, både sockelvåning och övrig fasad, ska delas upp visuellt så att kvarteren upplevs bestå av flera olika hus bredvid varandra, se illustrationskarta och illustrationer nedan. Denna princip grundar sig i de ambitioner som anges i antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka och Fundamenta. Syftet är att bryta ned skalan, ge en varierad stadsbild och skapa en mångfald i stadsmiljön. Till följd av områdets nivåskillnader kommer kvarteren delvis behöva byggas i suterräng och vid entréer kan det lokalt behövas mindre anpassningsåtgärder för att hantera lutningarna. Ett medvetet förhållningssätt behövs mellan gatornas lutningar och trappning av bebyggelsen.

Sockelvåningarnas gestaltning

I detaljplanen införs en planbestämmelse om utformning av sockelvåningar för att säkerställa kvaliteten vad gäller utformning, material och detaljering med mera. En detaljplan kan och bör inte reglera exakt utformning av sockelvåningar och andra detaljer,



men i och med den aktuella planbestämmelsen ges möjligheter att i bygglovskedet följa upp ambitionerna och säkerställa en god gestaltning så att stadsmiljön blir detaljrik och varierande. Bestämmelsen anger att sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö.

Mot Värmdövägen och Vikdalsvägen ska kvarterens entréplan innehålla lokaler för verksamheter och där ska hela eller delar av sockelvåningens fasadmarkering vara extra hög med tanke på de storskaliga stadsrummen. Även mot de inre lokalgatorna ska entréplanen mot gata i huvudsak innehålla verksamhetslokaler, men där medges ett större inslag av bostadskomplement i form av trapphusentréer, cykelrum och liknande. Bestämmelsen om sockelvåningarnas utformning gäller även mot lokalgatorna men i dessa delar krävs dock inte en förhöjd sockelmarkering.



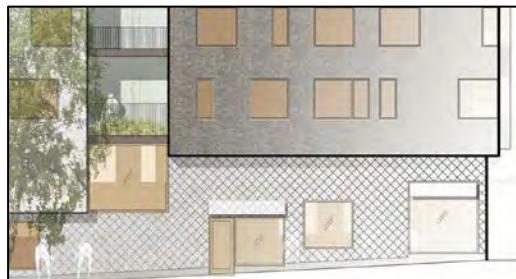
Exempel på förhöjd markering av sockelvåning mot huvudgata, område 5 och 1 Bild: Arkitema och Kirsh + Dereka Arkitekter

Utskjutande byggnadsdelar

Utskjutande byggnadsdelar så som balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats, de får dock inte hänga ut mer än 1 meter från kvartersgräns mot allmän plats GATA. Mot allmän plats TORG får dock balkonger hänga ut upp till 1,5 meter från kvartersgräns. Utskjutande byggnadsdelar över allmän plats får inte hänga ut över körbana och inte hänga närmare marken än 3,5 meter. Fasaderna mot Vikdalsvägen och Värmdövägen ska gestaltas med få utskjutande element, eventuella utskjutande balkonger, burspråk eller andra byggnadsdelar ska bindas samman så att de upplevs som inbyggda, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna för respektive delområde. Fritt utkragande balkonger mot lokalgator ska ha en öppen karaktär och eventuella inglasningar av fritt utkragande balkonger får inte dominera fasaden och ska utföras utan vertikala profiler.

Övriga utformningsbestämmelser

Inom detaljplanen ska vissa delar av bebyggelsen utföras med en viss utformning avseende indragna våningar respektive taklutningar och liknande. Detta regleras med utformningsbestämmelserna f₁-f₄.



Exempel på utkragande balkonger mot huvudgata där fronterna binds ihop till en yttre fasad så att de upplevs inbyggda, område 1. Samt exempel på ett helt fasadparti som kragar ut över trottoar mot huvudgata vilket ger en stram karaktär samtidigt som fasadlivet tillåts variera. *Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter och Scheiwiller Svensson Arkitektkontor*

Område 1 och 2, (*arbete med kvartersnamn pågår*)

Det nordöstra kvarteret gränsar mot Vikdalsvägen och planeras inrymma cirka 180 bostäder samt cirka 1500 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 6-8 våningar med parkering i garage under gård. Våningsantalet är lägst i sydväst och högst i nordost för att öka solljuset in till gården. Taken inom kvarteren utformas med plats för terrasser, solceller samt vegetationsinslag.



Område 1 sett från östra sidan av Vikdalsvägen. *Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter*



Nordvästra hörnet i område 2 sett från angränsande lokalgata. *Bild: Urban Design*



Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot norr (lokalgata) *Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter och Urban Design*



Fasad mot öster, Vikdalsvägen (huvudgata) *Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter*



Fasad mot söder (lokalgata) *Bild: Urban Design och Kirsh + Dereka Arkitekter*



Fasad mot väster (lokalgata) *Bild: Urban Design*

Område 3 och 4, (*arbete med kvartersnamn pågår*)

Det nordvästra kvarteret har en trekantig planform och är beläget närmast Nacka stadshus och i angränsning till den planerade stadsparken. Kvarteret bedöms kunna innehålla cirka 150 bostäder och cirka 750 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna.

Detaljplanen medger bebyggelse i 5-8 våningar med parkering i garage under gård. Taken utformas med olika lutningar i kombination med takkupor, terrasser och vegetationstak.



Sydöstra hörnet i område 3 sett från angränsande lokalgata. Bild: ÅWL arkitekter



Område 4 sett från angränsande allmän plats. Bild: Rotstein arkitekter

Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot norr och väster (mot lokalgata) Bild: ÅWL arkitekter och Rotstein arkitekter



Fasad mot öster (lokalgata) Bild: ÅWL arkitekter



Fasad mot söder (lokalgata) Bild: Rotstein arkitekter och ÅWL arkitekter



Fasader mot sydväst (lokalgata och torg) Bild: Rotstein arkitekter

Område 5 och 6, (arbete med kvartersnamn pågår)

Det sydvästra kvarteret gränsar till Värmdövägen och bedöms kunna innehålla cirka 150 bostäder och cirka 1300 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 5-7 våningar med parkering i garage under gård. Kvarteret tar upp stora nivåskillnader och har en trappa på västra sidan. Höjden på kvarterets takfot varierar genom olika indrag av översta våningar och inslag mindre takupor.



Område 5 sett från angränsande allmän plats. Bild: Arkitema



Område 6 med Värmdövägen till vänster i bild och lokalgata till höger. Bild: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor



Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot norr (mot lokalgata) *Bild: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor och Arkitema*



Fasad mot öster (mot lokalgata) *Bild: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor*



Fasad mot söder, Värmdövägen (mot huvudgata)

Bild: Arkitema och Scheiwiller Svensson Arkitektkontor



Fasad mot väster (mot trappgata) *Bild: Arkitema*

Område 7, (arbete med kvartersnamn pågår)

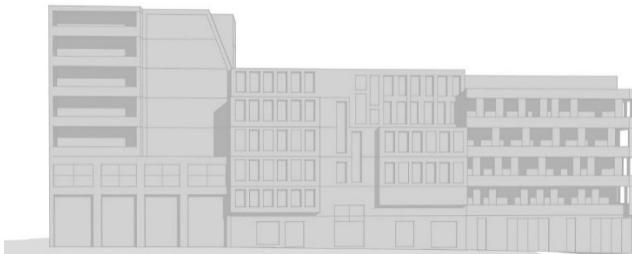
Det sydöstra kvarteret gränsar till cirkulationsplatsen där Värmdövägen och Vikdalsvägen möts. Kvarteret kommer därmed bli väl synligt för de som rör sig längs dessa stråk.

Kvarteret bedöms kunna innehålla mellan 100 och 150 bostäder och cirka 2000 kvm verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 5-8 våningar med

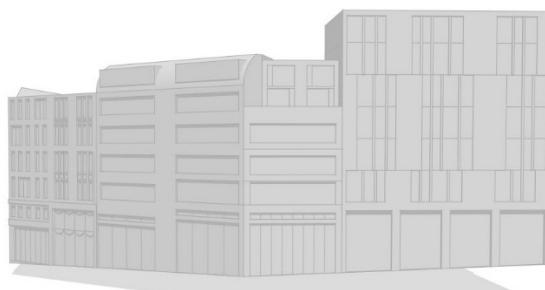


parkering i garage under gården. Detta kvarter kommer markanvisas efter samråd, denna del kommer därmed ha ett tydligare och mer bearbetat förslag till kommande granskningsskede. Kvarterets utbredning och planform mot cirkulationsplatsen kan komma att förändras till granskningen. Nu i samrådet prövas de stora dragen, bland annat rörande bebyggelsevolym, markanvändning, bullerfrågor samt påverkan på kulturmiljö och naturmark.

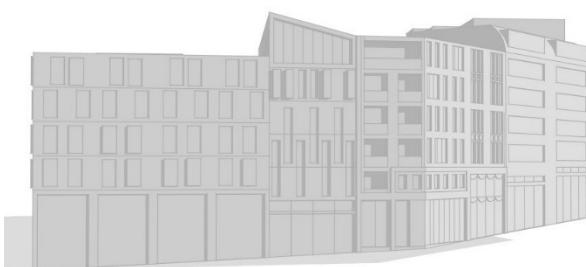
Preliminära byggnadsvolymer i område 7. Gestaltning är inte bearbetad.



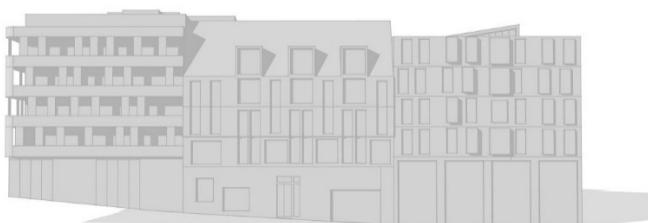
Fasad mot norr (mot lokal gata)



Fasad mot öster, Forumrondellen och Vikdalsvägen (huvudgata)



Fasad mot söder, Värmdövägen och Forumrondellen (huvudgata)



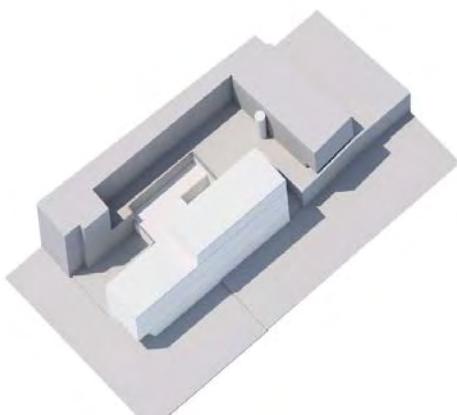
Fasad mot väster (mot lokal gata)



Byggnad vid stadshuset

Längst västerut i planområdet, närmast stadshuset, möjliggörs en ny byggnad som delvis kan byggas samman med stadshuset. Byggnaden avses inrymma kontor samt viss utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet (CKS₁). Detaljplanen medger en volym motsvarande 3-4 våningar och byggnaden utförs i souterräng för att kunna ta upp och ta hand om de stora nivåskillnader som uppstår mellan gatan och stadshusets nivå.

Stadshusets kulturhistoriska värden får inte förvanskas. Tillbyggnaden ska därför till sin volym och gestaltning förhålla sig till befintliga arkitektoniska värden samt medvetet förhålla sig till mötet mellan administrationsbyggnadernas och bostadsbebyggelsens karaktärer. Byggnaden bör gestaltas med ett annat uttryck än angränsande bostadskvarter. Gestaltning och byggnadsvolym kommer bearbetas till granskningsskedet.



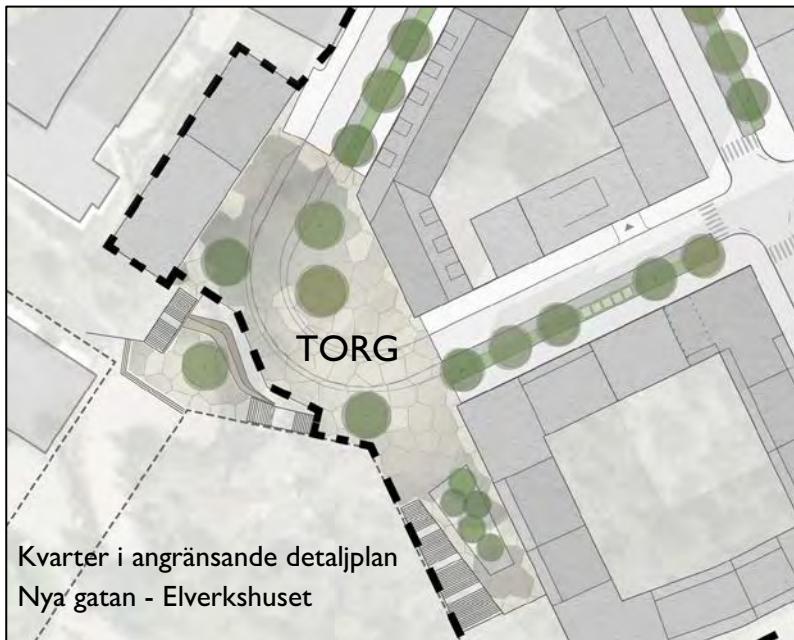
Tidig illustration av möjlig byggnadsvolym i angränsning till stadshuset. Bild: Marge Arkitekter

Mindre byggnader på gårdar

På kvarterens bostadsgårdar medges, genom en generell planbestämmelse, att mindre byggnader såsom växthus, förråd eller skärmtak och liknande får uppföras utöver angiven nockhöjd. Sådana byggnader eller skärmtak får uppta sammanlagt 20 kvadratmeter per gård och uppföras till en nockhöjd om 3,5 meter mätt från gårdsnivån.

Torg

I planområdets sydvästra del regleras användningen som allmän plats TORG. På platsen för torget sammanstrålar fem olika riktningar, två gator, två trappstråk och ett parkstråk, vilket ger goda förutsättningar för en levande plats. Platsen planeras bli omgiven av bebyggelse och hela torgytan ges en gemensam karaktär med en sammanhållen gestaltning med trappor och trädplantering. I den norra delen av torget tillåts fordonstrafik, men biltrafik ska ske på de gåendes villkor inom ett så kallat gångfartsområde eller "shared space". Sydost och sydväst från torget är höjdskillnaderna så pass stora att trappor krävs för att hantera nivåerna. Mot sydost föreslås en trappa ned mot Värmdövägen. Mot sydväst, inom angränsande detaljplan för Nya gatan - Elverkshuset, planeras ett slags trapplandskap som via olika terrasser tar sig ned mot Värmdövägen och Lillängsvägen.



Illustrationsplan med utsnitt över torget.



Illustration över område 4 med torget i förgrunden. Bild: Rotstein arkitekter

Mark och växtlighet

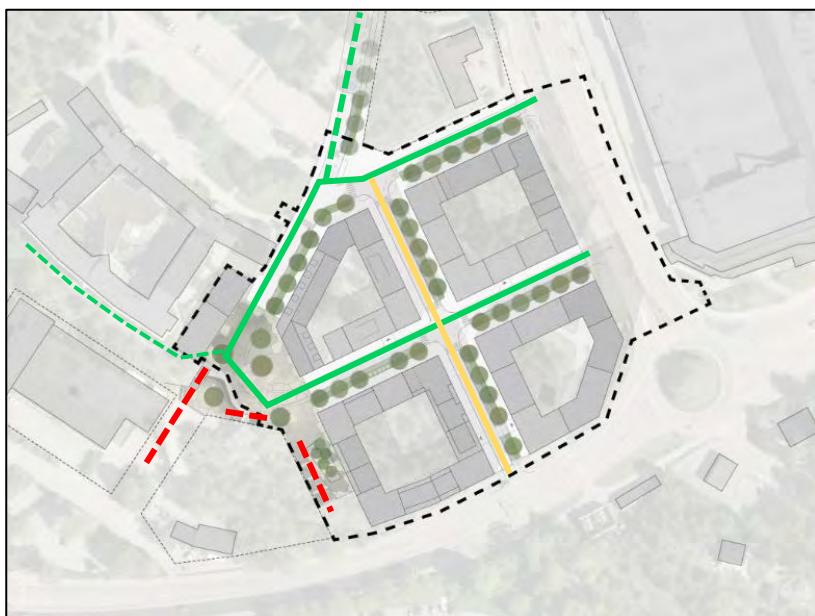
Planområdet är kraftigt kuperat, omfattande bergschakt krävs för att möjliggöra bebyggelse enligt planförslaget. De stora markarbetena behövs för att jämma ut terrängen så att godtagbar tillgänglighet uppnås och så att ledningar och avrinning fungerar. I princip kommer alla nivåer förändras, med störst förändring i söder mot Värmdövägen där det idag finns höga bergsskärningar. För att utreda terrängens förutsättningar och behovet av markarbeten har en förstudie för allmän plats har tagits fram. Det har varit ett mål att kunna integrera ny bebyggelse och nya gator med omgivningen vilket har påverkat höjdsättningen. Höjdskillnaderna inom området är dock så pass stora att en av de nord-sydliga lokalgatorna får en lutning på 7-8 % och därmed inte uppnår full tillgänglighet (5%). Två gator/stråk i sydväst, varav den ena ligger direkt utanför planområdet, blir så pass branta att trappor och terrasser krävs. Tillgängligheten för fordon och fotgängare som inte kan använda trappor



har hanterats genom att alternativa vägval kan tillgodoses, bland annat längs huvudgatorna. Se bilden nedan som beskriver tillgängligheten inom allmän plats.

Mot nordväst, i anslutning till planområdet, planeras en större park (stadspark) där befintlig mark delvis ligger på en högre nivå än de planerade gatorna. Höjdskillnaderna mot parken ska tas om hand på ett öppet sätt genom anläggande av trappor och terrasser.

Utformningen av gatan längs med den framtida stadsparken ska ske med hänsyn till befintlig vegetation utanför planområdet. Nivåskillnader som kan uppkomma studeras i samband med planeringen av parken.



Gröna stråk uppfyller tillgänglighetskraven, gult stråk är något för brant för att klara full tillgänglighet, röda markeringar visar där det krävs trappor.

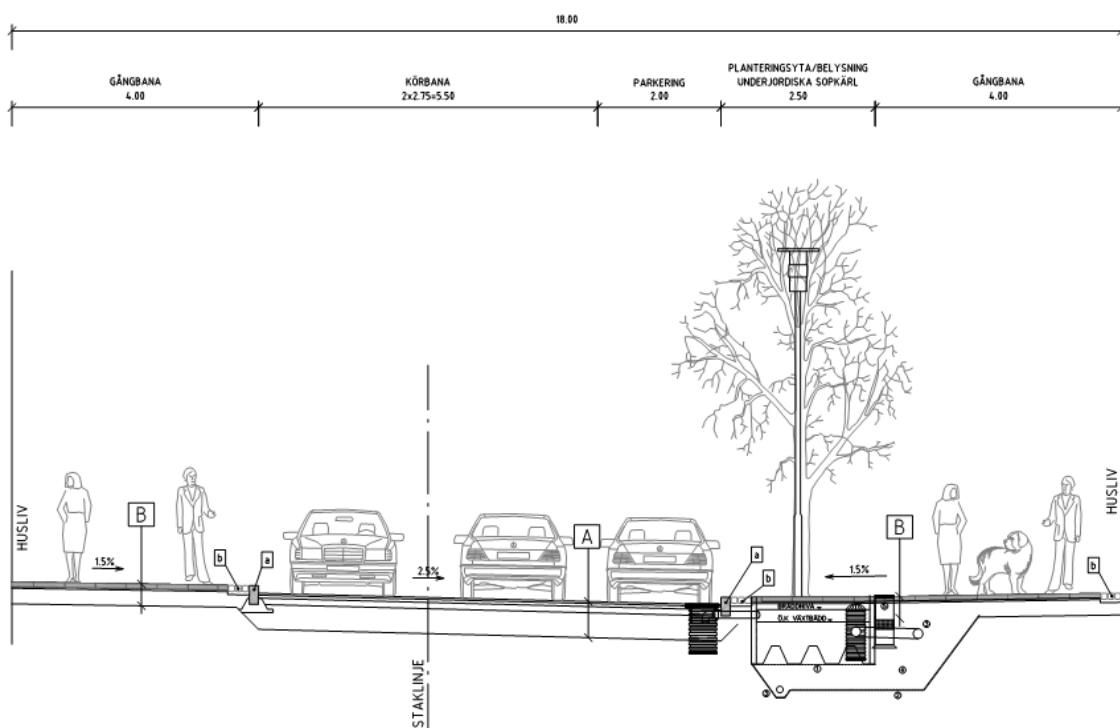
Inga befintliga träd inom planområdet kommer kunna sparas eftersom stora markförändringar kommer ske. I samband med utbyggnaden kommer nya träd med regnbäddar att placeras ut längs gator och platser. I planområdets västra del, vid stadshusets södra fasad, ansluter en promenadväg med befintlig vegetation. Detta grönstråk, som ligger utanför planområdet, ska bevaras och utgöra en viktig koppling västerut mot Eklidens skola och en planerad gång- och cykelväg ner mot Järla skolväg.

Innergårdarna på kvartersmark ska utformas så att växtlighet och större träd möjliggörs, en planbestämmelse införs på bostadsgårdarna som reglerar jorddjupet ovanpå parkeringsgaragens takbjälklag samt avsikten med en planterad och grön miljö (b1). Nacka kommun har tagit fram en så kallad grönytfaktor som är ett lämpligt verktyg för att hantera grönska på kvartersmark samt för att gynna vistelse och rekreation, biologisk mångfald, dagvattenhantering vind och luftföroreningar.



Gator och trafik

Det övergripande trafiknätet med Värmdövägen och Vikdalsvägen kommer fortsätta fungera som idag, dock kommer utformning, gestaltning och antal korsningar att ändras framöver när gatorna blir fler och ska göras mer stadsmässiga. Planområdet angörs från omgivande gator och lokalgatorna inom området kommer vara dubbelriktade med cykeltrafik i blandtrafik. Ingen busstrafik kommer att gå på lokalgatorna utan bara på Värmdövägen och Vikdalsvägen. Lokalgatorna utformas med en sektion om 18 meters bredd för att rymma både angöring, trädplantering med regnbäddar för dagvattenhantering samt för att ge goda solljusförhållanden. Typsektionen nedan innehåller trottoar om 4 meter, körbana 5,5 meter, parkering/angöring 2 meter, träd och skelettjordar för dagvattenhantering 2,5 meter samt trottoar 4 meter. Detta är utgångspunkten för lokalgatorna inom detaljplanen, justeringar kan dock göras utifrån aktuella förutsättningar. Exakt hur anslutningarna från lokalgatorna till huvudgatorna ska fungera rent trafikmässigt regleras inte i detaljplanen, men i kommande projektering av gatunätet ska det studeras ifall det exempelvis behövs begränsning av vänstersvängande fordon.



Typsektion lokalgator Bild: SWEKO

Värmdövägen och Vikdalsvägen är huvudgator och binder samman flera stadsdelar och har tidvis stora flöden och tät busstrafik. Gatornas funktioner och utformning kommer att ses över i ett större sammanhang och karaktären kommer ändras från en bildominerad miljö till att bli stadsgator där trafikslagen prioriteras annorlunda och där impedimentytor minimeras. Beroende på förutsättningarna i ett större område kommer inte huvudgatorna kunna ha en konsekvent bredd i hela sina sträckningar, en inriktning är dock att på sikt uppnå 30-32 meters bredd där det finns förutsättningar för det. Denna detaljplan omfattar endast delar



av huvudgatorna. En remsa om 3 meter av Värmdövägen planläggs som gata för att säkerställa ett genomförande i planområdets södra del. Vikdalsvägen planläggs i detaljplanen till en bredd om 28 meter från bostadskvarteren i detaljplanen. Vikdalsvägens utbredning är dock bredare redan idag, upp mot 32 meter är kommunal mark, gällande plan DP 133 kommer tills vidare fortsätta gälla mellan denna detaljplan och Nacka Forum. Den exakta avgränsningen för de sista 4 metrarna som behövs avgörs bäst i den framtida detaljplanen för bostadsbebyggelse vid Nacka Forums västra sida. Övriga delar av Värmdövägen, Vikdalsvägen och Forumrondellen planläggs i kommande detaljplaner då exakta gränsdragningar fastställas mot bland annat närliggande fastigheter i söder. I övrigt föreslås gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen tas bort och ersättas av en passage i samma plan som gatan, därför planläggs tunneln som gata och befintlig detaljplan släckas ut i denna del. I gällande plan för del av Vikdalsvägen, stadsplan 353 (S353), medges en gångbro över Vikdalsvägen. Denna gångbro har inte genomförts och det finns inte heller några planer på ett förverkligande, i berörd del släcks denna möjlighet ut och ersätts av användningen gata.

Parkering

Längs gatorna kommer det finnas allmänna parkeringsplatser för bilar samt ett antal angöringszoner längs trottoarerna, cirka 30 parkeringsplatser bedöms rymmas. Parkeringsplatserna kommer tidsregleras och avgiftsbeläggas på lämpligt sätt så att ett effektivt utnyttjande säkerställs. Bebyggelsens eget parkeringsbehov, där även platser för besökare och för personal i eventuella lokaler medräknas, ska lösas helt i garage inom kvartersmark. Infart till parkeringsgarage sker i de lägen som redovisas i illustrationsplanen. Det behov som ska tillgodoses baseras på aktuellt parkeringstal som är 0,8 bilplatser per bostad och 10-15 bilplatser per 1000 kvm verksamheter. Enligt kommunens parkeringsmodell finns det en möjlighet att tillämpa ett lägre parkeringstal om det vid bygglovet kan redovisas en parkeringsutredning som visar på argument som exempelvis avstånd till kollektivtrafik och mobilitetsåtgärder i form av exempelvis subventionerade busskort, bilpool, cykelrum med extra hög standard eller liknande. Sådan utredning måste godkännas av trafikenheten för att kunna ligga till grund för bygglov. För närvarande pågår ett arbete med att revidera de gällande parkeringstalen, dessa förväntas kunna antas under hösten 2016.

Cykelparkering ska prioriteras extra inom planområdet. På allmän plats avses cykelställ placeras ut med jämna mellanrum, främst i anslutning till platsbildningar, entréer och andra målpunkter. Bebyggelsens behov av cykelplatser, där även besöksplatser medräknas, ska tillgodoses inom kvartersmark. Det ska finnas möjlighet att iordningsställa upp till cirka 4 cykelplatser per lägenhet. Det är av stor vikt att cykelplatserna ordnas och sprids ut så att de verkligen blir användarvänliga och kan möta olika slags behov, både för de som cyklar ofta och för de som cyklar mer sällan, och att utrymme även finns för större cyklar och cykelvagnar. Inriktningen är att minst hälften av cykelplatserna ska placeras så att de är mycket lättåtkomliga exempelvis i lokal i direkt anslutning till gatan, i direkt anslutning till trapphusentréer eller på bostadsgård. Där cykelparkering planeras på bostadsgård bör vissa platser med regnskydd anläggas.



Lek och utevistelse

Kvarterens bostadsgårdar ska tillgodose funktioner som bostadsnära rekreation, lek och cykelparkering med mera. Gårdarna ska vara planterade och ha en grön karaktär. Gårdsnivån ska vara uppbyggd med ett jordlager om minst 0,8 meter för att säkerställa vegetation och möjligheter att tillgodose viss dagvattenfördröjning. Detaljplanen innehåller ingen park- eller naturmark, ändå kommer det, utöver bostadsgårdarna, finnas möjlighet till rekreation och lek i närområdet, exempelvis söder om Nacka IP och söder om Värmdövägen. I den framtida stadsparken, i direkt angränsning till planområdet, planeras plats för lek och rekreation med god tillgänglighet samt förutsättningar för biologisk mångfald.

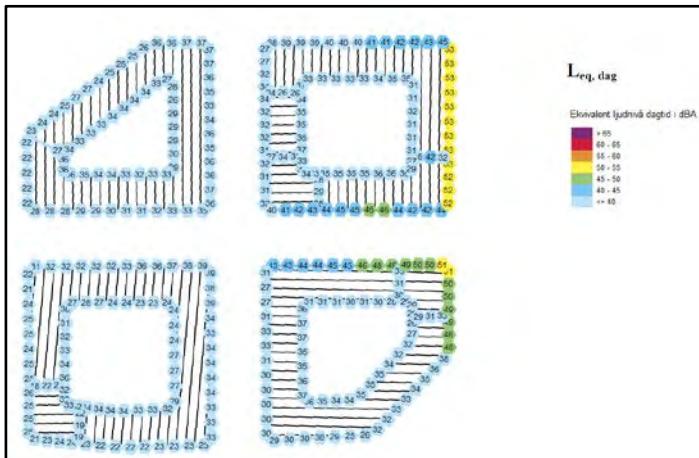
Buller

I planarbetet har hänsyn tagits till den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde ikraft under 2015. För verksamhetsbuller har de riktlinjer från 2015 som anges i Boverkets vägledning för verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder använts.

Verksamhetsbuller

Verksamhetsbuller och trafikbullersituationen har utretts (*Structor 2016-06-23*). Två bullrande verksamheter har identifierats i planområdets närhet, stadshuset i norr och Nacka Forum i öster. Vid Nacka stadshus utfördes en inventering av möjliga bullerkällor på byggnaden och installationer i drift bedömdes inte ge upphov till ljudnivåer över riktvärdena för verksamhetsbuller. Nacka Forums bullerkällor utgörs av godsmottagning och ventilationsinstallationer i form av fläktar.

Den ekvivalenta ljudnivån dagsid (06.00-18.00) för verksamhetsbuller från Nacka Forum uppgår till som mest 53 dBA och kvällstid (18.00-22.00) och helger till 50 dBA för fasader som vetter mot Nacka Forum. För cirka 85 % av byggnadskropparna innehålls riktvärdena enligt zon A. Det innebär att dessa lägenheter kan planeras utan hänsyn till ljuddämpad sida från verksamhetsbuller. För ca 15 % av byggnadskropparna (de som vetter mot Vikdalsvägen) kan riktvärdena enligt zon B innehållas om lägenheterna planeras så att hälften av bostadsrummen får tillgång till ljuddämpad sida om 45 dBA ekvivalent ljudnivå.



Verksamhetsbuller från ventilationen på Nacka Forum. Vikdalsvägen och Nacka Forum till höger. Ljusblå <40 dBA, mörkblå=40-45 dBA, grön=45-50 dBA och gul=50-55 dBA. Bild: Structor



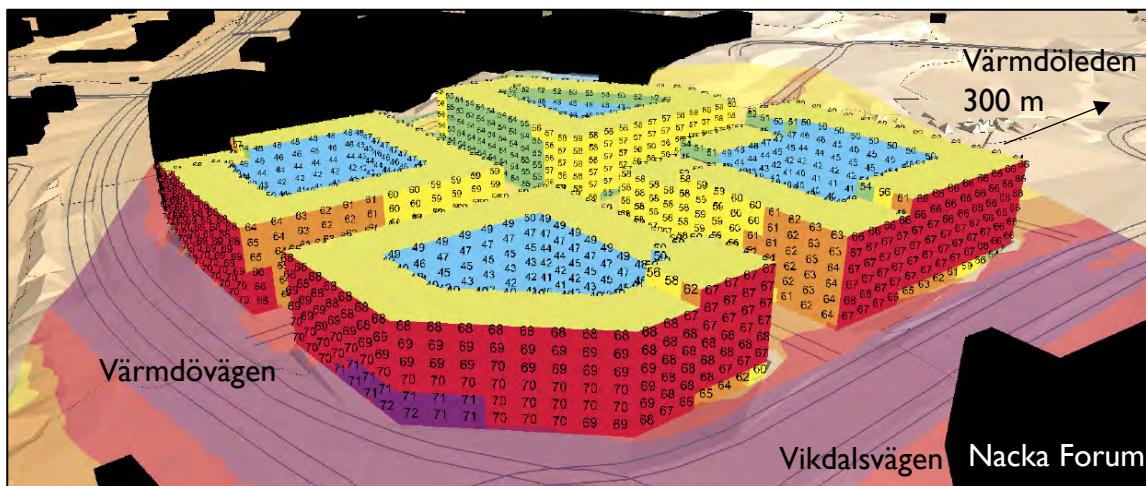
Verksamhetsbuller. Zon A gröna ytor, bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer. Zon B blå ytor, bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns.

Trafikbuller

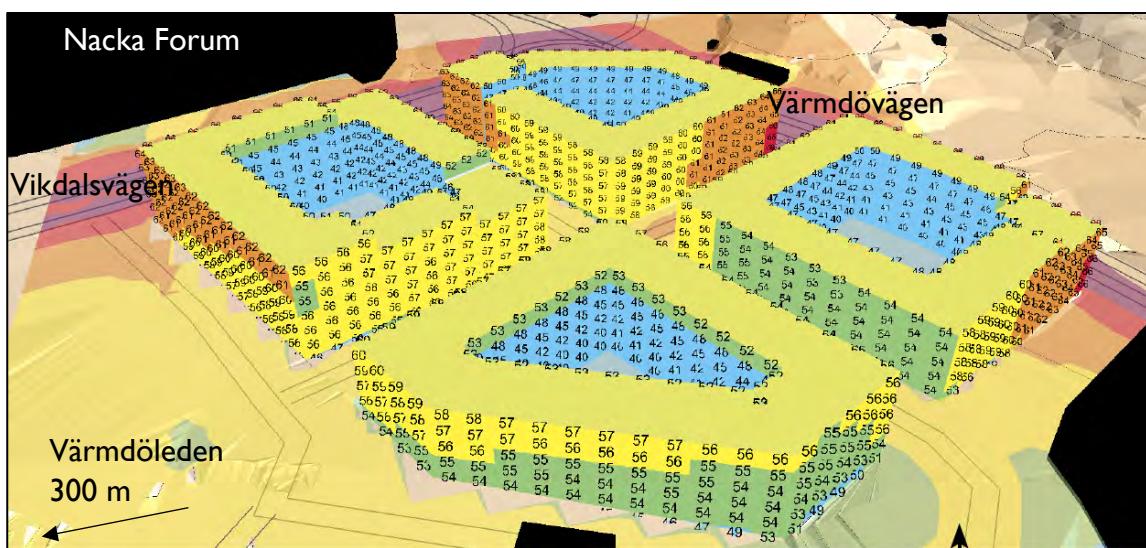
Trafikbuller alstras främst från Vikdalsvägen och Värmdövägen. Utredningen (*Structor 2016-06-23*) har också undersökt påverkan från kommande lokalgator, Värmdöleden, Griffelvägen och Granitvägen. För cirka 10 % av byggnadskropparna innehålls riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå där lägenheter kan planeras utan hänsyn till ljuddämpad sida. För cirka 40 % av byggnadskropparna klaras riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå och mindre lägenheter (<35 m²) kan planeras enkelsidigt mot gata. För cirka 50 % av byggnadskropparna klaras undantaget i förordningen om trafikbuller om lägenheterna planeras så att de får tillgång till ljuddämpad sida som klarar 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Det innebär att om planlösningen anpassas kan riktvärden för trafikbuller följas, dock med hjälp av undantagen.



Vid Vikdalsvägen finns idag en busshållplats på samma sida som de aktuella kvarteren (vid nordöstra kvarterets norra hörn). Om nya busshållplatser anläggs i framtiden är det sannolikt att de hamnar i närheten av befintligt läge eller längre norrut. Busshållplatser medför höjda bullernivåer när bussarna accelererar och även i form av lågfrekvent buller. För att säkerställa en acceptabel ljudnivå i de bostäder som ligger närmast busshållplatsen skrivs det i planbestämmelserna in en hänvisning till detta avsnitt om buller för att förtydliga att hänsyn behöver tas till lågfrekvent buller. För att klara bestämmelsen kan extra bullerdämpande åtgärder behövas i form av exempelvis fönster och fasad med bättre ljudisolering.



Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad, från trafikbuller mot Värmdövägen-Vikdalsvägen. Fler illustrationer finns i bullerutredningen från Structor (2016-06-23). Blå<50 dBA, grön=50-55 dBA, gul=55-60 dBA, orange 60-65 dBA, röd=65-70 dBA och lila>70 dBA.



Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad, trafikbuller från Värmdöleden (cirka 300 meter norr om planområdet), Vikdalsvägen, Griffelvägen och lokalgator. Blå<50 dBA, grön=50-55 dBA, gul=55-60 dBA, orange 60-65 dBA, röd=65-70 dBA och lila>70 dBA.



Blå ytor (högst bullernivåer). Undantaget i förordningen för trafikbuller innehålls genom att hälften av bostadsrummen får tillgång till ljudrämpad (55 dBA dgnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid) sida mot innergården.

Gula ytor (bullernivåer mellan 55-60 dBA): Riktvärdet klaras genom att anlägga små lägenheter (< 35 m²), eller att hälften av bostadsrummen får en ljudrämpad sida.

Gröna ytor (lägst bullernivåer): riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras.

Förslag på planlösningar har utformats av de byggherrar som ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, stadshusområdet. Utformningen har utgått ifrån att kunna följa dagens riktvärden för trafikbuller. Genomgående lägenheter, små lägenheter på under 35 m² och fasadutformning gör att riktvärdarna kan följas trots ett delvis bullerutsatt läge. Se även underlagen *Miljöredovisning och Trafikbullerbilaga, planlösningar och kompletterande utredning (2016-10-14)*.

Planbestämmelser buller - störningsskydd

Utanför ovanstående beskrivning införs en planbestämmelse om skydd mot störning från trafikbuller i detaljplanen, se nedan.

Trafikbuller

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadshygnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).

- bostäder upp till 35 kvm får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. (frifältsvärden).

- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00.



Utifrån förutsättningarna kring verksamhetsbuller och lågfrekvent buller införs en hänvisning i planbestämmelserna till följande stycken om verksamhetsbuller och lågfrekvent buller.

Verksamhetsbuller och buller från yttre installationer

I bygglov och projektering ska buller från yttre installationer, ventilation, restauranger, butiker med mera beaktas. Exempelvis kan val av teknisk utrustning och dimensionering av byggnaders stomme och fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:

- *samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå dagtid.*
- *samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg.*
- *samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå natt (22.00- 06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå nattetid.*
- *om buller från yttre installationer överstiger 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad kl. 22.00- 06.00 ska minst hälften av boningsrummen ha högst 40 dB(A) på ljuddämpad sida.*
- *på ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbullar inte överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.*

Lågfrekvent buller

I bygglov och projektering ska lågfrekvent buller från busstrafik beaktas. Exempelvis kan val av fönster och dimensionering av byggnaders fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

- *Fasad 10 m före och 20 meter efter busshållplats ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskider 41 dB(A) maximal ljudnivå*

Tillgänglighet

Ny bebyggelse blir fullt tillgänglig från Vikdalsvägen, Värmdövägen samt lokalgatunätet undantaget lokalgatan i nordvästlig-sydostlig riktning. Tillgängliga entréer med intilliggande angöring samt möjlighet att angöra tillgänglig gata via innergård eller garage och hiss kommer dock vara möjligt. Handikappplatser ska reserveras i parkeringsgaraget i direkt anslutning till hissarna. Tillgång till allmänna ytor och torgbildningar inom området kommer att vara möjlig, ibland kan det dock krävas en mindre omväg inom lokalgatunätet eftersom vissa platser och gator endast förbinds med trappor.



Teknisk försörjning

Nya allmänna vatten- och avloppsledningar samt ledningar för fjärrvärme, el- och telenät etcetera kommer att byggas ut i Värmdövägen och Vikdalsvägen för att kunna försörja delar av utbyggnaden av bostäder och verksamheter inom Nacka stad. Däribland utbyggnad av nya bostäder och verksamheter inom detaljplan Nya gatan, stadshusområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (Sweco 2016-05-25) som redovisar att föroreningsbelastningen kan minskas om dagvattnet från gator och torg omhändertas med infiltration i växtbäddar och en hög grönytefaktor på gårdarna används. Infiltrerat vatten behöver fördröjas och renas ytterligare utanför planområdet. För att undvika tillskott av näringssämnen till recipienten är det också viktigt att grönytor utformas och att växter väljs så att ytorna inte behöver gödslas. Dock finns det fortfarande ett behov av att rena dagvattnet ytterligare eftersom de ursprungliga nivåerna inte uppnås trots åtgärderna vilket skulle innebära en ytterligare belastning på Järlasjön.

Torgytan i angränsande kommande detaljplan nedströms (Nya gatan - Elverkshuset) har pekats ut som en möjlig lokalisering av ett underjordiskt avsättningsmagasin för fördröjning och rening av dagvatten från Nya gatan, vilket kommer att projekteras i kommande planarbete.

I åtgärdsplanen för Järlasjön föreslås översiktligt ett antal dagvattenlösningar nedströms detaljplaneområdet för Nya gatan. Dessa syftar till att rena och fördröja dagvatten från både befintliga och nya bostadsområden som har sin utsläppspunkt i Järlasjön så att statusen för sjön inklusive Sicklasjön, kan förbättras. Nacka kommun har startat upp en förstudie för att konkretisera dessa förslag och få fram dagvattenanläggningar som går att genomföra.

Någon av dessa lösningar ska användas för att ytterligare rena och fördröja dagvattnet från Nya gatan. För att säkra att en sådan lösning utförs samtidigt som Nya gatan - stadshusområdet genomförs kommer medel redan nu avsättas i projektet och redovisas i genomförandebeskrivningen nedan. Dagvattenlösningar inom kvartersmark kommer att regleras i avtal med berörda exploater.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

Då markanvändningen inom planområdet föreslås ändras på ett markant sätt och förändras till en tätbebyggd stadsmiljö behöver påverkan från klimatet beaktas samt framtida klimatförändringar behöver vägas in i bedömningen.

Projektets egen klimatpåverkan kan delas upp i byggskede och framtida användning. Under byggskedet kommer stora markarbeten krävas för att förbereda marken för bebyggelse och infrastruktur. Markarbeten med stora bergsskärningar samt uppförandet av själva kvarteren är energikrävande verksamheter och projektets initiala klimatpåverkan avgörs till stor del av de val som görs under byggskedet gällande energislag, transporter och materialval. Eftersom



planförslaget innebär att ett befintligt skogsparti ersätts med bebyggelse påverkas miljön som helhet samt även lokalklimatet då större områden blir hårdgjorda.

Efter byggskedet avgörs klimatpåverkan till stor del av vilken energiförbrukning bebyggelsen får samt av vilka val de framtida invånarna gör när det gäller transporter och val av livsmedel med mera. Bebyggelsen kommer kunna anslutas till fjärrvärme och avståndet till bussar och framtida tunnelbana är mycket kort.

Översvämnings och erosion

Planområdet är beläget inom ett mycket kuperat område och områdets höjdsättning bestäms så att inga instängda områden bildas samt så att avledning av stora vattenflöden kan ske på ett säkert sätt. Längre nedströms, utanför planområdet, där vatten från ett större avrinningsområde samlas upp, kan det dock uppstå översvämningsproblematik. Det är därför en förutsättning att dagvattensystemet som helhet har god kapacitet och kan ta emot vatten vid stora flöden samt att höjdsättning sker hela vägen ned till recipienten så att ytavrinningen när ledningsnätet går fullt inte orsakar skador.

Marken inom planområdet består till största delen av fast berg samt jord- och fyllnadsmassor närmast Forumrondellen. Sammantaget bedöms risken vara låg för erosion eller skred vid skyfall. Planområdet är beläget mellan 35 och 50 meter över havet och påverkas inte på annat sätt av prognostiserade havsnivåhöjningar.

Luftkvalitet

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras nu gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Luftväxlingen på Vikdalsvägen kommer att bibehållas i och med att husen enligt planen ska läggas med öppningar mellan kvarteren.

Markföroreningar

En generell administrativ planbestämmelse införs för hela planområdet för att säkerställa att marken är lämplig för bostäder innan bygglov ges. Se även avsnittet om geoteknik och markföroreningar under avsnitt 2, förutsättningar.

Elektromagnetiska fält

Strax söder om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, ligger en fördelningsstation för Nacka Energis elnät. Det är en större anläggning som behöver beaktas vid planering. Inom planområdet föreslås två elnätsstationer (E_1), invid stadshuset och i söder mot Värmdövägen. Vid stadshuset föreslås stationen bli friliggande, dock motflyld och inpassad i terrängen. Den södra stationen föreslås ligga vägg i vägg med kvartersbebyggelsen och under torgnivån. Magnetfält från anläggningarna bedöms inte kräva särskild reglering i detaljplanen.



Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska avfallshantering, gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet, i första hand genom maskinell hämtning. Från hushållen hämtas mat- och restavfall. För avlämning av mindre grovavfall, elektronik och farligt avfall hänvisas hushållen till föreslagen miniåtervinningscentral (mini-ÅVC) inom norra delen av område 5. Förpackningar och tidningar kan lämnas i kärl på gatumark i anslutning till mini-ÅVC:n. För verksamheters behov av avfallsutrymmen ska lämpliga ytor reserveras.

Viktiga faktorer vid avfallshantering är avstånd mellan avfallsbehållare och uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan bostadshusens entré och avfallsbehållare. Lutningar i gatan påverkar framkomligheten och var uppställningsplatser för sopbilar kan placeras. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens avfallslösningar anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshanteringen. En inriktning i projektet är att använda ett system för mobil sopsug.

Hållbarhet

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbats extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande.

Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

För målet nämns exempelvis fler funktioner i närområdet, tillgång till attraktiva mötesplatser och varierade utomhusmiljöer, att projektet bidrar till en ökad mångfald i närområdet när det gäller byggnadernas utformning, storlek och upplåtelseform, som indikatorer på om målet uppfyllts eller inte. Planen följer vad som sägs i översiktsplanen för Nacka stad och möjliggör en tät kvartersstruktur med blandad bebyggelse. I kvarteren ska lokaler för exempelvis butiker, mini-ÅVC och övriga verksamheter inrymmas. Mötesplatser skapas i stadsmiljön med torg och promenadstråk.

Energieffektivt och sunt byggande

Riktlinjerna nämner exempelvis förnyelsebar energi, fjärrvärme och att minimera byggprocessens miljöpåverkan som indikatorer. Vid markanvisningarna ställs bland annat krav på att exploateren ska ha ett aktivt arbete för att energianvändningen på byggarbetsplatsen ska begränsas, att elektricitet som används under byggsedet ska vara miljömärt, att allt byggavfall ska sorteras och återvinnas. Inom planområdet kommer även vissa byggnader utföras som så kallad Miljöbyggnad silver trots att det inte varit ett krav i markanvisningen. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Hållbar avfallshantering

Vid nybyggnation är det viktigt att planera för en väl fungerande och trafiksäker avfallshantering. För målet om avfallshantering i riktlinjerna nämns till exempel om tillgången till återvinningsstation har säkerställts i detaljplanläggningen, om transportvägar,



vändplan och uppställningsplats är dimensionerade för sopbilar så att tömning av avfallsbehållare alltid kan ske på ett trafiksäkert sätt, att bygg- och rivningsavfall sorteras under byggskedet, som indikatorer. Samtliga exempel på indikatorerna i riktlinjerna uppfylls i projektet. I planen möjliggörs även för en mini-ÅVC som kan etableras i ett av kvarteren vilket är ett nyskapande inslag.

Effektiv mark- och resursanvändning

En effektiv användning av mark innebär att både användningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen men även att markanvändningen kan vara flexibel över tid. För målet nämns exempelvis att en analys av projektets ekonomiska konsekvenser för kommunen och exploateren är genomförd, att projektet innebär att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas väl samt att projektet innebär att delar av området har marksanerats.

Området omvandlas till tät stadsmiljö i det som ska bli en del av Nacka stad. Området är beläget i omedelbar närhet av kommersiell service och får goda kommunikationer i form av bussar och kommande tunnelbana. Dessa faktorer motiverar att området tas i anspråk för bebyggelse med en hög exploateringsgrad. Förurenade massor inom planområdet kommer saneras.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en enklare miljöredovisning med som underlag till detaljplanen.

Sociala konsekvenser och trygghet

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Planens konsekvenser när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör en tät stadsmiljö med offentliga rum och med verksamheter i bottenvåningarna. Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

Kvarteren i planområdet är markanvisade både för hyresrätter och med fri upplåtelseform. Även om inte lägenhetsstorlekarna styrs i detaljplanen är det sannolikt med en spridning med både stora och små lägenheter beroende på aktuellt utbud men även på förutsättningar som buller och väderställ med mera. Det nordöstra kvarteret är markanvisat under förutsättning att framtida bostäder upplåts med hyresrätt. Där finns tankar på att delvis inrymma seniorbostäder med aktivitetslokaler i bottenvåningen vilket kan ge en mångfald och fler sociala kvalitéer till området.



Rekreation

När naturmarken som finns idag försvinner minskar möjligheten för motion och rekreation inom planområdet. Området nyttjas dock inte i så stor utsträckning för dessa ändamål, bland annat beroende på att området är otillgängligt. Möjligheterna för lek, rekreation och andra aktiviteter i närlheten kommer att bli mycket goda när den nya stadsparken blir anlagd intill planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är idag begränsad, dels på grund av de stora trafikflödena på Värmdövägen och Vikdalsvägen där gång- och cykeltunnel samt signalreglerat övergångsställe finns, och dels på grund av de stora nivåskillnaderna mot söder och väster. Inom befintlig naturmark finns en brant gång- och cykelväg som inte klarar tillgänglighetskraven. Planförslaget ger flera möjligheter att röra sig genom området med god tillgänglighet. På två gator/stråk är dock lutningarna så kraftiga att trappor och terrasser krävs, och en gata får lutningen 7-8%. Full tillgänglighet är därmed inte möjlig överallt. För boende inom området kommer dock tillgängligheten kunna lösas genom innergårdar samt via garage och hiss. Konsekvenser för övriga medborgare blir att de kan behöva ta omvägar för att nå vissa målpunkter inom planområdet.

Trafik

Den tillkommande bebyggelsen uppskattas till cirka 600 bostäder i flerbostadshus och ett antal lokaler för verksamheter i markplan. Trafikalstringen från den nya bebyggelsen kan uppskattningsvis komma att uppgå till mellan 1000 och 1200 fordon per dgn.

Trafikmängderna är dock väldigt osäkra eftersom läget är så centralt och nära kollektivtrafik vilket uppmuntrar till annat resande än med bil. Denna trafik kommer att färdas på de nya lokalgatorna vilka ansluts via nya korsningar till Värmdövägen respektive Vikdalsvägen. Garageinfarter inom området placeras mot lokalgatorna, men i närlheten av huvudgatorna där så är möjligt för att undvika onödigt långa körvägar. För att minimera störningar på Värmdövägen och Vikdalsvägen ska vänstersvingande fordonsrörelser undvikas i de nya korsningarna, detta prövas dock inte i detaljplanen.

De lokala gatorna kommer att utformas med parkeringsfickor och lastplatser. Det kommer att finnas trottoarer på båda sidor utmed lokalgatorna, cykeltrafik sker på körbanan i blandtrafik.

Buller

Detaljplanen ligger i en delvis bullerstörd stadsmiljö med trafikbuller, busshållplatser och verksamhetsbuller från ventilation och transporter vid Nacka Forum. Utredning och planlösningar visar att en godtagbar ljudmiljö kan åstadkommas med hjälp av anpassade planlösningar och tekniska lösningar.

Kulturmiljö och landskapsbild

Järlahöjden utgör en del av den för Nacka karaktäristiska urbergsplatån. Området är idag



synligt från flera håll och kulturlandskapets förutsättningar, där Järlahöjdens södra delar sluttar ner mot Värmdövägen och sprickdalen, kan tydligt avläsas. Urbergets läge och formation har haft en avgörande betydelse för stadsbildens historiska framväxt för såväl placering av byggnader som anläggande av vägar. De avverkningar och framförallt de bergsschakningar som planförslaget innehåller medför negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden då den historiska och topografiska avläsbarheten påverkas negativt. Idag ligger Nacka stadshus monumentalt och fritt placerat på Järlahöjden. Stadshusets stadsbildsmässiga och monumentalna placering kan påverkas av att ny bebyggelse placeras i anslutning till de södra och västra fasaderna.

I anslutning till planområdet ligger villasamhället Storängen som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Villasamhällets norra del, mot Värmdövägen påverkas sekundärt. Framförallt är det upplevelsevärden som påverkas till följd av buller och förtätning med hög bebyggelse som står i kontrast till det småskaliga villasamhället. Närområdet är dock trafikerat och präglas av storstalig bebyggelse redan idag varför påverkan bedöms vara marginell. Detaljplaneförslaget innehåller inte påtaglig skada på riksintresset.

Natur

Den biologiska mångfalden i området är stor med många identifierade naturvärden, (Pro Natura, 2013, område 13). Skogen domineras av äldre tallskog och i mindre delar blandskog med ek, klibbal och björk. Det gamla tallbeståndet bedöms ha nyckelbiotopklass till följd av trädens höga ålder, och flera naturvärdesträd finns med grova grenar av betydelse för vedinsekter- talltickor som gynnar olika fågelarter. Tillgången på döda träd är dock liten.

Konsekvenserna av planförslaget är att befintlig vegetation försvisser. I den sammanvägda bedömningen, där hänsyn tagits till det större sammanhanget med framtida stadsutveckling i Nacka stad och antaget detaljplaneprogram, bedöms de negativa konsekvenserna för naturvärdena vara acceptabla. I en planerad större park, stadspark, intill planområdet kommer biologiska och rekreativa värden att tas tillvara och nya skapas där marken idag till stora delar är hårdgjord. Andra kompensationsåtgärder som kommer att utredas istället för den naturmark som tas i anspråk är till exempel att spara och placera ut torrrakor, död ved, för att stärka den biologiska mångfalden.

Dagvatten

Konsekvenserna av dagvattenhanteringen redovisas närmare i miljöredovisningen. Sammantaget bedöms att MKN för vatten, Nackas lokala miljömål samt översiktsplanens mål uppnås under förutsättning att LOD-åtgärderna maximeras inom planen och att tillräckligt dimensionerad dagvattenanläggning åstadkoms nedströms detaljplanen.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

Vid mark- och byggarbeten bör projektets klimatpåverkan begränsas genom användande av tillgänglig teknik och medvetna val. Inom kvartersmarken som är markanvisad till privata bygherrar ska de förhålla sig till de förutsättningar gällande klimat- och miljöfrågor som



kommunen angivit i förutsättningarna för markanvisning. Det bör eftersträvas att bebyggelsen utförs så att den vardagliga energiåtgången hålls nere samt att det inom kvarteren även kan finnas anläggningar som producerar el eller värme. Bebyggelsen kommer att kunna anslutas till fjärrvärme.

Ytavrinningen inom detaljplaneområdet ska utformas så att skador undviks vid extrema skyfall när fördräjningen av dagvattnet inte räcker till och ledningsnätet går fullt. Det är också viktigt att höjdsättningen i kommande planarbeten nedströms bestäms så att ytavrinningen inte orsakar skador vid höga flöden.

Luftkvalitet

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplaneområdet.

Markföroringen

I och med att de ytor som är förorenade ska saneras kommer ingen föroring spridas eller finnas kvar när byggnationen genomförs.

Elektromagnetiska fält

Avståndet från den närliggande fördelningsstationen till planerad bebyggelse är tillräckligt skydd mot de elektromagnetiska fält som finns kring anläggningen. I anslutning till den tillkommande nätstationen i planområdets södra del behöver det i bygglovskedet säkerställas att själva stationen samt det angränsande kvarteret utförs på sådant sätt att påverkan på bostäder från stationens magnetfält minimeras.

Risk och säkerhet

I och med avståndet till farligt gods-led och med tanke på att närliggande drivmedelsstationer kommer avvecklas bedöms inte riskfrågorna behöva fördjupas i särskilda utredningar eller regleras i form av planbestämmelser.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Därmed ska kommunen genom markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tät stadsbebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.



Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar delar av de två kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och 134:1. I närområdet finns ett antal privata fastigheter som berörs mer eller mindre av förslaget, se kapitel 6, ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda” för en mer utvecklad beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare i närområdet.

5. Så genomförs planen

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

Förslag till tidplan

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

Plansamråd	4:e kvartalet 2016
Granskning	2:a kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad, slutbesiktigad och godkänd. VA-avgifter debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gator och torg inom planområdet. Framtida fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken.

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



Genomförandefrågor rörande avtal, exploatering och mark handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor gällande exempelvis avstyckningar, markinlösen genom fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggningar handläggs, efter ansökan från exploaterören eller kommunen, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun, avgifter tas ut enligt taxa.

Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats med de byggherrar inom planområdet vars delområden berörts av markanvisningstävling och som därefter fått tilldelning via beslut i kommunstyrelsen.

Separata detaljplaneavtal har tecknats med berörda byggherrar för att täcka kommunens kostnader för planläggning under detaljplaneskedet av stadsbyggnadsprojektet Nya gatan. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen ingår i den köpeskilling som respektive byggherre ska erlägga vid tillträde till kvartersmarken. Därmed kommer den plankostnad som byggherrarna erlagt att avräknas köpeskillingen på tillträdesdagen. Inför antagande av detaljplan kommer genomförande- och marköverlåtelseavtal att tecknas med byggherrarna för antagande i kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I genomförandeavtalet för Nya gatan, stadshusområdet, kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för dessa att regleras. Även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder med mera kommer att hanteras i avtalet. I genomförandeavtalet ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Tomträtt/Sidoavtal

För bostadskvarteret som inbefinner område 1 och 2, där hyresrätter ska uppföras (Svea fastigheter Bostad AB), kommer tomträtts- och sidoavtal att tas fram inför antagande av detaljplan. Avtalet reglerar förutsättningar för tomträttsupplåtelsen. De två första åren är avgälldsfree för tomträttsinnehavaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Allmän plats

Mark som utgör allmän plats kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal mälfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet. Inom planområdet kan det bli aktuellt med upplåtelseavtal för dockningspunkt och tillhörande rör till privat anläggning för mobil sopsug. Sådant avtal utgör upplåtelse av allmän platsmark med en löptid om 1 år. Årlig avgäld bedöms uppgå till ett ringa belopp. Samma princip, med upplåtelse av allmän platsmark, kommer även tillämpas för uteserveringar på torg eller trottoar eller liknande funktioner.



Kvartersmark och gemensamhetsanläggningar

Den kvartersmark inom planområdet som har föranletts av markanvisning kommer att avstyckas från de kommunala fastigheterna Sicklaön 134:1 och 40:14. Varje styckningslott kommer troligen att utgöra ett halvt kvarter förutom kvarteret mot Forumrondellen, där hela kvarteret utgör en styckningslott.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Anläggningar av gemensam betydelse och nyta, såsom parkeringsgarage och bostadsgård ska förrättas som gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen. Förutsättningar för gemensamhetsanläggningarnas omfång och andelstal preciseras i genomförandeavtalet. Exploatörerna ska ansöka och bekosta anläggningsförrättning.

Slutgiltigt anläggningsbeslut fattas av Lantmäterimyndigheten vilket sannolikt sker i samma fastighetbildningsärende som avstyckningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar kommer att ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida bostadsrättsföreningar att utgöra delägare.

Ledningar

Ett huvudstråk för vatten-, spill- och dagvattenledningar finns lokaliseringat inom planområdets östra del. I samband med utbyggnad av allmänna anläggningar kommer dessa ledningar flyttas ut till angränsande gatumark (Vikdalsvägen och Värmdövägen). Eftersom befintliga ledningsstråk ligger inom kommunal mark påverkar ledningsflytten främst de berörda ledningsägarna och kommunen. Inga befintliga rättigheter blir planstridiga.

Tekniska åtgärder

Trafikanläggningar och allmänna platser

Inledningsvis behöver stora markarbeten genomföras inom planområdet för att uppnå önskvärda marknivåer. Detta sker i form av vegetationsröjning och bergsprängning. I närheten av stadshuset behöver försiktig sprängning tillämpas och sannolikt kombineras med sågning av berg för att undvika att vibrationer påverkar stadshusets konstruktion. Vikdalsvägen och Värmdövägens utformning anpassas för nya anslutningar. Befintlig gång- och cykeltunnel under Vikdalsvägen rivas, cirkulationsplats byggs om och befintligt ledningspaket flyttas ut i gatan till förmån för ny bebyggelse.

Lokalgatunätet inom planområdet utformas med 18 meter breda gator. Gaturummet ska inrymma ytor för trottoarer, körbanor, plats för angöring, parkering och leveranser, gatubelysning, plats för trädplanteringar och annan möblering såsom trafikskyltar, bänkar, cykelställ, skräpkorgar och liknande. Körbana och trottoar/trädplantering skiljs åt med granitkantsten. In- och utfarter till garageanläggningar utformas på ett trafiksäkert sätt. Körbanor ska i huvudsak vara asfальtsbelagda, med undantag för platsbildningar och körbara torgytor. Trottoarer och torgytor beläggs med plattor, marksten eller motsvarande.



Skydd mot buller

Den tillkommande bebyggelsen klarar i de flesta fall riktvärdena för buller genom utformning av planlösning. I vissa fall krävs dock lokala åtgärder i form av tekniska lösningar exempelvis fasadutformning eller mindre skärmar för att klara riktvärdena vid planerade bostäder.

Gårdar

Kvarterens bostadsgårdar ska möjliggöra bostadsnära lek och tillföra rekreativa värden för de boende. Gårdarna ska underbyggas med garage, och sedan byggas upp med ett jorddjup om minst 0,8 m. Garagens konstruktion ska anpassas för dessa laster.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling.

Dagvattenhantering

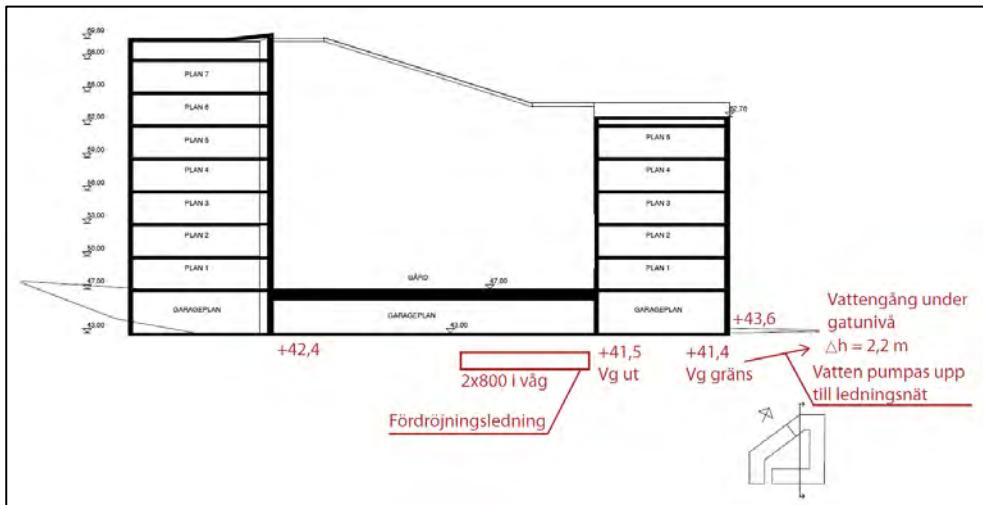
Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats, såsom gatuträd med skelettjordar och dagvattenledningar, kommer att byggas ut i samband med att gatorna anläggs.

Höjdsättningen av gatorna har tagit hänsyn till möjligheten för avrinning på ytan vid stora flöden.

Åtgärder för rening och fördräjning av dagvatten inom kvartersmark, som dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i mark- och genomförandeavtal med respektive byggherre. Vissa aspekter, som planterade gårdar och gårdarnas höjdsättning, regleras dock genom planbestämmelser.



Kvarteren planeras med genomsläppliga ytor och regngårdar, samt kompletteras med underjordiska magasin. Bild: Temagruppen



Principskiss fördröjning under garage för kvarter 3. Bild: ÅWL Arkitekter

Dagvattnet från Nya gatan behöver även renas och födröjas i tillräckligt dimensionerad dagvattenanläggning nedströms planområdet. Förslag på platser finns och ska utredas. För att säkerställa att sådan anläggning som omhändertar dagvattnet från Nya gatan kommer till stånd ska medel för detta avsättas i projektet. Anläggningen ska också vara utpekad och projekterad vid detaljplanens antagande.

Uppvärmning/el

Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet och planförslaget ger Nacka Energi möjlighet att öka sin kapacitet. Fortum är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och de kommer ges möjlighet att bygga ut sitt nät om det behövs för att försörja ny bebyggelse. Ny bostadsbebyggelse kommer i huvudsak ansluts till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därmed viktigt att uppställningsplatser för sopbil kan anordnas på strategiska platser. Lämpliga lösningar finns översiktligt beskrivna i kapitel 3 i denna planbeskrivning. Val av insamlingsystem och utformning utifrån de lokala förutsättningarna kan behöva studeras närmare. Planförslaget medger anläggningar för mobil sopsug. Där dockningspunkt och rör till privat anläggning för mobil sopsug lokalt behöver lokaliseras inom allmän plats lösas detta med upplåtelseavtal, se även föregående avsnitt om fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploitörerna ska genomförande- och marköverlåtelseavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att kommunen utför och bekostar allmänna anläggningar inom planområdet. I form av huvudman för den allmänna platsen står kommunen för framtidens drift- och underhållskostnader. Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige



i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan. Bidraget ingår i den köpeskilling och avgäld som exploatererna kommer att erlägga till Nacka kommun.

Kostnader för anslutning till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa. För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning med mera svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda

Söder och sydost om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse som kommer att beröras av detaljplanen och dess genomförande. Den största skillnaden är att området kommer att få en annan karaktär än idag, med mer bebyggelse och fler människor. Då befintlig vegetation inom planområdet kommer att tas ned och marknivåerna ändras kommer dagens naturliga grönska försvinna. Istället kommer det planteras gatuträd vilket ger en striktare och mer ordnad karaktär. Närboende kommer att påverkas under byggtiden, främst under perioden med markarbeten och sprängningar. Stora ledningsarbeten och motsvarande åtgärder kommer även påverka trafiken och vissa omledningar kommer sannolikt behöva göras etappvis.

På östra sidan om Vikdalsvägen ligger köpcentrumet Nacka Forum på fastigheten Sicklaön 151:1. I och med detaljplanens genomförande kommer Nacka Forum att få betydligt fler boende i närområdet och på ett tydligare sätt bli en del av en sammanhängande stadsmiljö. Den negativa påverkan bedöms som liten. Även Nacka Forum har i en ansökan om planbesked initierat planläggning av bostadsbebyggelse på sin egen mark närmast Vikdalsvägen. Nacka Forum kan dock påverkas av att den befintliga gång- och cykeltunneln planeras tas bort och ersätts av övergangsställe i plan. Utöver detta kan de omfattande arbetena under byggtiden påverka Nacka Forum.

Fastigheten Sicklaön 134:26 som är bebyggt med det så kallade Elverkshuset kommer i högsta grad beröras av detaljplanen. Men då fastighetsägaren är insatt i den planläggning som pågår för deras egen fastighet och den samordning som sker mellan projekten bedöms påverkan till största delen vara positiv. Sicklaön 134:26 kommer dock oundvikligen beröras av plan-, genomförande- och utbyggnadsfrågor kopplade även till denna detaljplan.

En konsekvens av detaljplanen, men även av den generella utvecklingen mot en tätare stadsbebyggelse, är att den befintliga bensinstationen vid Forumrondellen har sagts upp från sitt arrendeavtal. På så vis kan bebyggelse planeras utan att hänsyn behöver tas till riskavstånd från stationen och dess leveranser. Sydväst om planområdet finns en däckverkstad som i sin nuvarande form kommer att flytta i och med den planerade utvecklingen. Just platsen för däckverkstaden omfattas dock inte av denna detaljplan, utan



ingår i den angränsande detaljplanen för Nya gatan – Elverkshuset som också är under framtagande.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Karl Hallgren	projektledare	exploateringsenheten
Jerk Allvar	planarkitekt	planenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Niclas Olofsson	entreprenadingenjör	vägenheten
Mats Haglund	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Per Sundin	bygglovarkitekt	bygglovsenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Mats Eriksson	avfallsingenjör	Nacka vatten AB
Oscar Engle	VA-ingenjör	Nacka vatten AB

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för förskola vid Oxelvägen i Älta centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 9 november 2016. Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör uppförande av ny förskola för cirka 8 avdelningar intill Oxelvägen sydväst om Älta centrum och är en del av första etappen i detaljplaneprogrammet för Älta centrum som bland annat innehåller 900 nya bostäder. Denna förskola är tänkt att ersätta en av de två förskolor som rivas i första etappen.

Ärendet





Kommunstyrelsen har fått rubricerat planförslag på remiss. Planens läge och avgränsning syns på kartan ovan.

Detaljplanen utgör förskola vid Oxelvägen, del av fastigheterna Älta 24:2 och Älta 10:1.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en förskola om cirka 8 avdelningar intill Oxelvägen, direkt sydväst om Älta centrum. Detaljplaneförslaget är i led med den långsiktiga utvecklingen av Älta centrum som framgår av Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2012, samt detaljplaneprogrammet för Älta centrum, antaget 2015. Ambitionen är att stärka småstadskänslan genom en tätare stadsmiljö och en ökad tillgänglighet. Syftet är att värna förskolebarnens utedräkt genom tillgänglighet till park och natur samt att skapa goda förutsättningar för de som ska till och från förskolan genom en nära förbindelse till kollektivtrafik och centrum.

Planområdet ligger sydväst om Älta centrum och omfattar cirka 7 500 kvadratmeter. Området är idag en öppen gräsyta som brukas av boende i närliggande bostadshus för rekreation och passage. I väst finns en större park och ett naturområde som förskolan kan nyttja för lärande och lek. Bostadshus finns både norr och söder om planområdet.

I detaljplaneprogrammet för Älta centrum är den aktuella platsen utpekat som förskola och utgör en viktig del i den första utbyggnadsetappen. Etappen omfattar cirka 900 nya lägenheter i centrumområdet och den nya förskolan är tänkt att ersätta en av de två förskolor som rivas till förmån för den nya bebyggelsen.

Förslaget till detaljplan medger en flexibel byggrätt som möjliggör alternativa utformningar av byggnaden såväl som alternativa placeringar. Byggnadens yta på marken begränsas dock till 1000 kvadratmeter varför föreslagen volymstudie är utformad med en del av byggnaden i tre våningar och en del i två våningar.

Detaljplanen innehåller även en utbyggnad av ny lokalgata i nordväst där det idag går en gång- och cykelväg. Gatans funktion möjliggör leveranser till förskolan samt personalparkering. På sikt kommer gatan kunna förlängas för att ansluta till kommande bebyggelse inom detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Hämtning och lämning av barn till förskolan planeras längs Oxelvägen med 10 tidsbegränsade parkeringsfickor.

Ekonомiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande och utbyggnad av ny lokalgata bekostas av Nacka kommun. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att nuvarande fastighetsägare till fastigheten Älta 24:2, Wallenstam AB, säljer marken till Nacka kommun. Förutsättningarna för den försäljningen är reglerade i det ramavtal Nacka kommun har med Wallenstam AB.



Konsekvenser för barn

En investering enligt detaljplanen skulle innehåra ändamålsenliga lokaler med en bra inre och yttre miljö vilket ger en kreativ atmosfär och goda pedagogiska förutsättningar för både barn och lärare.

Bilaga

Förslag till yttrande

Andreas Totschnig

Enhetschef

Enheten för strategisk stadsutveckling

Erik Wiberg

Stadsutvecklingsstrateg

Enheten för strategisk stadsutveckling

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
Dnr KFKS 2016/946

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för förskola vid Oxelvägen i Älta centrum

Detaljplaneförslaget skapar möjlighet att uppföra en ny förskola för cirka 8 avdelningar vid Oxelvägen nära Älta centrum. De två första detaljplanerna för Älta centrum har påbörjats och beräknas komma ut på samråd under december 2016. En förutsättning för att dessa detaljplaners bostäder skall kunna byggas och färdigställas är att förskolan vid Oxelvägen är uppförd. Kommunstyrelsen ser positivt på att förslaget skapar möjlighet att frilägga ytor i Älta centrum för bostadsändamål i enlighet med detaljplaneprogrammet.

Det är bra att ambitionen med detaljplanen är att skapa en flexibel byggrätt utan begränsningar vad gäller utformning och placering av byggnad. Att planförslaget inte begränsar antalet avdelningar till 8 är positivt då det i regel är svårt att bedöma det exakta behovet av förskoleplatser på förhand. Möjligheten till fler avdelningar understryks av det faktum att det idag råder en relativt stor brist på förskoleplatser i Älta som kommundel.

Kommunstyrelsen vill lyfta fram att detta är en gynnsam placering av förskola. Det är nära till både kollektivtrafik och centrum samtidigt som avståndet är kort till park och natur. Förutsättningarna att skapa en god gårdsmiljö för barnen är goda. I detta sammanhang vill dock kommunstyrelsen påpeka att det behöver föras en varsam och proaktiv dialog med de boende i närlheten som idag nyttjar marken för rekreativa syften.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Kommunstyrelsen

Yttrande över samrådsförslag till detaljplan för Mjölkudden, Gustavsviks gård i sydöstra Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 9 november 2016. Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

Sammanfattning

Samrådsförslag till detaljplan för Mjölkudden, Gustavsviks gård i sydöstra Boo har tagits fram. Förslaget baseras på program för Sydöstra Boo 2012 och syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp till området och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övriga allmänna anläggningar inom området samt att tillåta omvandling av fritidshusbebyggelse till permanent boende.

I yttrandet föreslås att kommunstyrelsens arbetsutskott tillstyrker förslaget.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Mjölkudden, Gustavsviks gård på remiss under samrådstiden. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. gestaltung, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo och ett detaljplanprogram för området antogs 2012. Planering och utbyggnaden av Sydöstra Boo kommer att ske etappvis och i flera olika detaljplaneområden.

Aktuell detaljplan för Mjölkudden- Gustavsviks gård syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp till området och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övriga allmänna anläggningar samt att tillåta omvandling av fritidshusbebyggelse till permanent boende. Det möjliggörs även för en



successiv och varsam utveckling där förtätning av den friliggande bebyggelsen kan ske i den takt fastighetsägare önskar med hänsyn till områdets kultur- och naturmiljövärden och reserverade ytor för kommunal service.

Bedömningen är att ca 40 fastigheter ska kunna tillkomma genom avstyckning till följd av de förbättringar planförslaget möjliggör. Ett mindre och tätare exploateringsområde med cirka 40-60 bostäder prövas också.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Projektets övergripande syfte är att:

- Skapa förutsättningar för en samhällsutveckling med ett långsiktigt perspektiv, till exempel minska utsläpp till sjöar och kustområden genom att bygga ut kommunalt VA och förbättra dagvattenhanteringen.
- Säkra allmänhetens tillgång till strandområden.
- Möjliggöra för ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet
- Värna riksintresse kust och skärgård. Skydd av värdefulla natur- och kulturmiljöer.
- Skapa förbättrade kommunikationer inom sydöstra Boo.
- Möjliggöra en successiv utveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service.

De uppräknade syftena stämmer väl överens med målen i detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo från 2012 och har även bärning i översiksplanens stadsbyggnadsstrategi ”Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen”.

I programmet för sydöstra Boo gjordes bedömningen att totalt 90 bostäder skulle kunna komma till, varav ca 50 inom området Drabantvägen-Riddarstigen. Planförslaget anger samma antal och projektet stämmer där med överens med förväntat bidrag till kommunens bostadsförsörjning.

Planförslaget möjliggör ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet, vilket bedöms vara positivt för den övergripande transportinfrastrukturen.

Enheten för strategisk stadsutveckling föreslår att kommunstyrelsens stadsutvecklings-utskott tillstyrker förslaget till detaljplan då planen täcker in de särskilda områden kommunstyrelsen ansvarar för.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för utförandet av ombyggnads-och förbättringsåtgärder för vägar, park och naturmark kommer att finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området.

Kostnaderna för de föreslagna åtgärderna bedöms understiga de värdeökningar som detaljplanen medför för enskilda fastighetsägare. Utgångspunkten i fördelningsgrundens avseende uttag av gatukostnader är att kategorisera fastigheterna i fastighetstyper.



Preliminär gatukostnadsersättning för fastigheter som klassats som bebyggda med permanentbostadshus beräknas uppgå till 208 000 kr i 2016 års penningvärde.

Kostnader för utredning, arbete och material för utbyggnad av gata, andra allmänna anläggningar och anordningar ingår. Dessutom ingår externa och interna administrationskostnader i kostnadsunderlaget. Observera att kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inte ingår i kostnadsunderlaget. Dessa kostnader betalas av VA-kollektivet som sedan tar ut en anslutningsavgift enligt taxa när VA-ledningarna är utbyggda och respektive fastighet ska inkopplas på ledningsnätet.

Konsekvenser för barn

Då området till största delen kommer bestå av villatomter kommer lek i stor utsträckning att ske på privat tomtmark. Stora allmänna markområden längs med vattnet planläggs som Natur eller Park och avses utvecklas till platser för lek och utevistelse samt spontan motion och idrott. En lekplats anordnas även för mindre barn. Badplatsen vid Gustavsviks gård kommer att iordningställas. Hopptorn med tillhörande brygga rivas och ersätts med ny brygga.

En förskola och Boo Gårds skola ligger i direkt anslutning till områdets sydvästra del. En utbyggnad av Boo Gårds skola planeras parallellt i ett särskilt stadsbyggnadsprojekt i syfte att möta det ökade behovet av skolplatser i sydöstra Boo.

Bilagor

1. Förslag till yttrande
2. Planförslag (planbeskrivning och plankartor)
3. Gatukostnadsutredning

Andreas Totschnig
Enhetschef, bitr. stadsbyggnadsdirektör
Enheden för strategisk stadsutveckling

Linda Sjögren
Stadsutvecklingsstrateg
Enheden för strategisk stadsutveckling

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
Dnr KFKS 2016/920

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Yttrande över samrådsförslag till detaljplan för Mjölkudden, Gustavsviks gård i sydöstra Boo

Yttrande

Kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanens samrådsförslag som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun och programmet för Sydöstra Boo.

Planförslaget möjliggör ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet. Kostnader för utförandet av ombyggnads-och förbättringsåtgärder för vägar, park och naturmark kommer att finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området. Kostnadsdelen för allmänna parker och grönytor har bedömts vara liten, då det i huvudsak rör sig om naturmarksytter.

Kommunen kommer att ta över samtliga dessa anläggningar. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi för anläggningarna påpekar kommunstyrelsen vikten av att anläggningarna byggs med hög kvalitet. Kommunstyrelsen förutsätter även att genomförandet blir kostnadseffektivt och att kostnaderna regelbundet följs upp.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Kommunstyrelsen

Ändring av avtal med Trafikverket och Sickla Industrifastigheter om Järlaleden vid Sickla köpkvarter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen besluta att anta ändring av avtal om finansierings- och framkomlighetsåtgärder med Trafikverket samt ändring av exploateringsavtal med Sickla Industrifastigheter KB.

Sammanfattning

Kommunen ingick 2008 avtal med Trafikverket om att finansiera framkomlighetsåtgärder på Järlaleden. Samma år ingick kommunen exploateringsavtal med Sickla Industrifastigheter KB, nedan kallad Exploatören, där finansieringsansvaret för framkomlighetsåtgärderna delades.

I avtalet med Trafikverket angavs vilka åtgärder som skulle utföras för att förbättra framkomligheten. Efter avtalet har två förstudier gjorts, en vägplan har påbörjats och avbrutits och ytterligare trafikräkningar och trafiksimuleringar tagits fram. Trafikverket har utifrån det nya underlaget kommit fram till att istället genomföra mindre åtgärder på kvartersmark och allmän platsmark.

TVÅ nya avtal har tagits fram, ett med Trafikverket och ett med Exploatören. Avtalen innebär att åtgärderna ändrats och där Exploatören står för utbyggnad av de delar som omfattar kvartersmark och kommunen för de delar som omfattar allmän platsmark. Det gamla avtalet med Trafikverket ersätts med det nya avtalet och i det tidigare exploateringsavtalet med Exploatören ersätts § 11 med undantag av ett stycke samt bilaga 9 med det nya avtalet.

Kommunen minskar sina kostnader för projektering och utbyggnad med ca 12 miljoner kronor.



Ärendet

Bakgrund tidigare avtal

Kommunen ingick ett avtal angående finansiering av framkomlighets- och trafiksäkerhetsåtgärder med Trafikverket (då Vägverket) den 11 november 2008 inför antagande av ny detaljplan för Sickla köpkvarter. Bakgrunden till avtalet var att säkerställa trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter, att inte påverka framkomligheten i Södra Länken samt att beakta framkomligheten för trafikanter vid Sickla Allé/Järlaleden.

Avtalet reglerade vilka framkomlighets- och trafiksäkerhetsåtgärder som skulle genomföras vilket innehöll:

- Ombyggnation av cirkulationsplats Atlas till signalreglerad korsning
- Ombyggnation av cirkulationsplats Gille till signalreglerad korsning
- Breddning av Järlaleden med ytterligare ett körfält mellan cirkulationsplats Nacka till cirkulationsplats Atlas
- Breddning av Järlaleden med två körfält mellan cirkulationsplats Altas till cirkulationsplats Gille samt ombyggnation av gång- och cykelväg på sträckan
- Planskildhet för oskyddade trafikanter någonstans utmed sträckan mellan cirkulationsplats Atlas och cirkulationsplats Gille.

Åtgärderna skulle genomföras dels inom befintligt vägområde, dels genom att en ny vägplan skulle tas fram. Samtliga åtgärder både vad gäller framtagande av material till vägplanen samt projektering och byggnation av åtgärderna skulle finansieras av Kommunen.

I samband med antagande av detaljplan för Sickla köpkvarter ingick kommunen ett exploateringsavtal med Sickla Industrifastigheter KB (nedan kallat Explotören) den 9 december 2008. Som bilaga 9 till avtalet lades det ingångna avtalet med Trafikverket. Finansieringen av de med Trafikverket överenskomna åtgärderna delades mellan Nacka kommun och Sickla industrifastigheter KB (§ 11) där:

- Ombyggnation av cirkulationsplats Atlas delades 50 % Kommunen, 50 % Explotören
- Ombyggnation av gång- och cykelväg längs Järlaleden 50 % Kommunen, 50 % Explotören
- Övriga ombyggnationer skulle bekostas till 100 % Kommunen
- Explotören skulle bidra med två miljoner kronor till planskilt övergångsställe.

Bakgrund process

År 2010 tog Trafikverket fram en förstudie för åtgärderna på Järlaleden och 2011 togs en fördjupad förstudie fram. Det har funnits ovisshet om de föreslagna åtgärderna skulle ge önskad effekt. Ärendet lades på is och återupptogs under 2012/2013. Trafikverket påbörjade arbetet med en vägplan och trafikmätningar och trafiksimuleringar togs fram för att se vilka åtgärder som skulle ge bäst effekt på köerna längs Södra länken. I juli 2014 meddelade Trafikverket att man avbröt arbetet med vägplanen och istället ville utreda



trimningsåtgärder. Kommunen har hittills stått samtliga kostnader som Trafikverket har upparbetat varav en del har vidarefakturerats till Exploatören.

Parallelt med detta har Kommunen träffat Exploatören för diskussion om fördelning av upparbetade kostnader samt information om det arbete som har bedrivits med Trafikverket. Då det i exploateringsavtalet angetts olika procentsatser för olika typer av arbeten har det varit svårt att definiera ett arbete till respektive kostnadspost. Kommunen och Exploatören enades därför, efter framtagande av en kalkyl på tänkta åtgärder, att fördela kostnaderna mellan sig om Kommunen 75 % och Exploatören 25 %. I exploateringsavtalet skulle även Exploatören ersätta kommunens kostnader upp till 350 000 kronor vilket har uppnåtts och respektive part står därför sina egna kostnader. När arbetet med Trafikverket gått framåt har Exploatören tagit fram egna ritningar på justeringar på kvartersmark och allmän platsmark vid cirkulationsplats Gille för att förbättra trafiksituationen på Järlaleden.

Nya avtal

De nya avtalet med Trafikverket respektive Exploatören har godkänts av respektive part. Avtalet innebär att de tidigare föreslagna åtgärderna inte ska genomföras och istället ska trimningsåtgärder vidtas. Dessa åtgärder utgår ifrån:

- Möjlighet till vänstersväng till Sickla köpkvarter från båda körfälten på Järlaleden österut
- Breddning av Siroccogatan (kvartersmark) för att möjliggöra vänstersväng från två körfält på Järlaleden samt vävning till ett körfält
- Flytt av övergangsstället på Siroccogatan
- Ny trappa från Järlaleden till Siroccogatan
- Ny vägmålning och nya vägskyltar
- Parkeringshävisning med realtidsinformation sätts upp på Kommunens mark vid cirkulationsplats Atlas för att hänvisa bilister till parkeringshus vid Sickla station.

I avtalet med Trafikverket tar Kommunen på sig finansieringsansvaret i enlighet med tidigare avtal. Finansieringen har sedan delats med Exploatören i avtal med densamma där respektive part tar kostnader för den del av ombyggnationen som ska ske på egen mark.

Det nya avtalet med Exploatören innebär att § 11 i exploateringsavtalet ersätts med det nya avtalet förutom det stycke som behandlar finansieringsansvar för gatukostnader för av Atrium LjungbergGruppen ägda fastigheter (Sicklaön 115:1 och 117:17 samt Sicklaön 265:5). Dessa frågor hanteras istället i arbetet med ramavtal för Planiaområdet. Det nya avtalet ersätter även den tidigare bilaga 9 till exploateringsavtalet.

Behörig nämnd

Beslutet innebär en ändring av tidigare ingångna avtal. Exploateringsavtal med Exploatören har beslutats i Kommunfullmäktige. Beslut om ändring av ingångna avtal kan tas av Kommunstyrelsen med stöd av punkten 2 i Kommunstyrelsens delegationsordning (KFKS 2016/163-003, 2016-10-03) då det inte innebär att några principiella beslut tas.



Ekonomiska konsekvenser

Genom att ingå nya avtal med Trafikverket och Explotören minskar kostnaderna för de åtgärder som ska genomföras totalt sett och därmed minskar Kommunens egna kostnader.

Hittills har kommunen lagt ut cirka 3,6 miljoner kronor i förstudie, avbruten arbetsplan och arbeten med avtal. Explotören har ersatt kommunen med cirka 1 miljon kronor. De tidigare entreprenadarbete har kostnadsberäknats till ca 17 miljoner kronor för vad kommunen skulle stå 75 %, dvs cirka 12,8 miljoner kronor samt en uppskattad projekteringskostnad om ca 4,6 miljoner kronor.

I och med de nya avtalen uppskattas projektering och entreprenad mellan 2 - 3 miljoner kronor. Kostnaden för projektering och entreprenad kan därmed minskas från 17,4 miljoner kronor till mellan 2 - 3 miljoner kronor. Om kommunens redan utlagda kostnader för Järlaleden inkluderas blir det 4,6 - 5,6 miljoner kronor. Kommunen minskar därmed kostnaderna med cirka 11,8 - 12,8 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Åtgärderna innebär inga konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1: Nytt genomförandeavtal med Trafikverket inklusive bilagor

Bilaga 2: Nytt avtal med Sickla Industrifastigheter KB inklusive bilagor

Bilaga 3: Befintligt exploateringsavtal med Sickla Industrifastigheter KB (utan bilagor)

Christina Gerremo
Bitr. exploateringschef

Petra Carlenarson
Projektchef

Nils-Olof Persson
Överingenjör

Mellan Trafikverket Region Stockholm, 202100-6297, nedan benämnd Trafikverket, och Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, organisationsnummer 212000-0167, nedan benämnd Kommunen, har träffats följande

GENOMFÖRANDEAVTAL

nedan benämnt ”Avtalet” eller ”detta avtal”.

§ 1 Bakgrund

Parterna ingick den 11 november 2008 ett avtal gällande finansiering av framkomlighets- och trafiksäkerhetsåtgärder i samband med antagande av detaljplan för Sickla köpkvarter (DP 451), nedan benämnt Avtal2008 (bilaga 1).

Avtal2008 innehöll ett antal åtaganden för Kommunen. I avtalet förutsattes att vissa åtgärder kunde utföras utan vägplan. Trafikverket kom senare fram till att ingen av åtgärderna fick genomföras innan Trafikverket beslutat om en ny vägplan för hela området. Under juni 2013 påbörjade Trafikverket arbetet med att ta fram en vägplan. I arbetet med vägplanen uppmärksammades att de åtgärder Kommunen i Avtal2008 åtagit sig att genomföra inte var ändamålsenliga och därfor inte skulle nå efterstruvade effekter. I juli 2014 meddelade Trafikverket att de, istället för ombyggnation av Järlaleden, ville utreda trimningseffekter.

Någon ny vägplan har aldrig antagits av Trafikverket och arbetet med vägplanen har avslutats. Trafikverket har genomfört ett antal utredningar sedan 2008 varav i huvudsak följande:

1. Förstudie inför vägplan, ”Väg 260 Järlaleden Sickla köpkvarter”, utgivningsdatum april 2010 (bilaga 2),
2. Förstudie 2: ”Tillkommande utredning för förstudie: Väg 260 Järlaleden Sickla köpkvarter” daterad den 8 augusti 2011 (bilaga 3),
3. ”PM Sickla Vägplan: Trafiksimuleringar” daterad den 3 februari 2014 (bilaga 4), en trafikmätning under oktober 2013 och senare en trafiksimulering,
4. ”PM 2 Sickla Vägplan: Trafiksimuleringar”, daterad den 30 september 2014 (bilaga 5), en ny trafiksimulering med ytterligare scenarion,
5. ”PM 2 Sickla Vägplan: Trafiksimuleringar Rev A”, daterad den 30 oktober 2014 (bilaga 6), en reviderad version av punkten 4 ovan med ytterligare scenario, och
6. ”PM 2 Sickla Vägplan: Trafiksimuleringar Rev C”, daterad den 15 mars 2015, en reviderad version av punkten 5 ovan med ett ytterligare scenario (bilaga 7).

Kommunen har bekostat samtliga utredningar, Trafikverkets nedlagda tid och konsulter för ovanstående utredningar.

Mot bakgrund av att de åtgärder som föreslås i Avtal2008 inte är ändamålsenliga och att också övriga förutsättningar i avtalet har blivit inaktuella har Trafikverket och Kommunen enats om att Avtal2008 inte ska genomföras utan att ett nytt avtal, detta avtal, ska träffas mellan parterna. Avtal2008 upphör därmed att gälla.

§ 2 Syfte och omfattning

Syftet med detta avtal är att fastställa vilka åtgärder som skall vidtas för att förbättra framkomligheten på Järlaleden samt att reglera genomförande och finansieringen av dessa åtgärder.

De åtgärder som ska genomföras, i huvudsaklig överensstämmelse med scenario 5 i ”PM 2 Sickla vägplan: Trafiksimuleringar Rev C”, daterad den 15 mars 2015 (bilaga 7), är:

- Möjliggör vänstersvängar till Sickla Köpkvarter (Siroccogatan) från båda körfälten på Järlaleden.
- Breddning av Siroccogatan för att möjliggöra vänstersvängen från två körfält på Järlaleden väst mot Siroccogatan.
- Övergångsstället på Siroccogatan flyttas cirka 5 meter norrut.
- Två körfält på Siroccogatan vävs ihop till ett strax väster om den nya trappan.
- Nytt övergångsställe på Siroccogatan efter vävningen samt ny trappa från Järlaleden.

Nya vägmärken och vägmålning ingår i genomförandet.

I samråd med Trafikverket ska utöver vad som anges i scenario 5 även parkeringshänvisning med realtidsinformation sättas upp på Kommunens mark vid cirkulationsplats Atlas för att hänvisa bilister till lediga parkeringsplatser i parkeringshuset vid Sickla station.

§ 3 Kommunens åtagande

Kommunen ska, inom ramen för befintliga detaljplaner, genomföra ombyggnad inklusive projektering enligt § 2.

Kommunen agerar som byggherre under hela uppdraget.

Kommunens kontaktorgan är exploateringsenheten.

§ 4 Trafikverkets åtagande

Trafikverket ska ansvara för och tillhandahålla Kommunen de tillstånd, beslut eller motsvarande som krävs för att Kommunen ska kunna genomföra sina åtaganden enligt § 3.

Trafikverket ska samarbeta med Kommunen i de frågor som gäller genomförandet och bidra med tid och kunskap.

Trafikverkets kontaktperson är Torbjörn Viperstrand, tfn 076 628 53 11, e-post torbjorn.viperstrand@trafikverket.se.

§ 5 Genomförande

Innan upphandling

Trafikverket ska få granska och lämna synpunkter på projekteringshandlingar innan upphandling av entreprenör sker. Trafikverket ska lämna synpunkter på materialet inom 15 arbetsdagar från det att materialet tillsänts Trafikverket.



Innan byggstart

En syn av aktuellt vägavsnitt ska göras av Kommunen och Trafikverket där befintliga förhållanden dokumenteras vilket sedan jämförs med förhållanden vid slutbesiktningen.

Innan utbyggnadsåtgärder påbörjas ska kontakt tas med Trafikverkets kontaktperson för byggplatsuppföljning. Byggarbetsplattssamordning enligt Arbetsmiljölagen (samordning BAS-P/BAS-U) ska ske med Trafikverkets driftentreprenör före byggstart.

Kommunen ansvarar för att upprätta och bekosta en trafikanordningsplan (TA-plan) innan byggnationen startar vilket godkänns av Trafikverket.

Kommunen har det övergripande ansvaret för kommunikation till trafikanter, allmänhet m fl. Trafikverket samverkar med Kommunen i kommunikationsarbetet.

Under utbyggnaden

Arbetet ska utföras enligt Trafikverkets styrande dokument

- TRVK Apv, Trafikverkets tekniska krav för Arbete på väg (2012:86), version 3.0,
- TRVR Apv, Trafikverkets tekniska råd för Arbete på väg (2012:88), version 3.0
- Upphandling av trafik- och skyddsanordningar vid arbete på väg (2013:0210), version 2.0, eller senare versioner.
- Tabell över vägar och tider då arbete inte får bedrivas, Tidsrestriktioner Region Stockholm TRV 2016/2334. Daterad 2016-01-14.

Där så är nödvändigt får tillfällig avstängning av väg eller tillfart ske efter samråd och godkännande av Trafikverket. Ansökan om tillfällig avstängning samt ev. omledning ska ske skriftligen och utredning av omledningsväg samt vägmärken för omledning är entreprenörens ansvar och ska ske enligt TRVR Apv avsnitt 5.4.3. och TRVR Apv avsnitt 5.4.3.1

Arbetena ska kvalitetssäkras av Kommunen enligt ovannämnda gällande normer och utföras i samverkan med Trafikverket, som också äger rätt att kontrollera arbetena.

Trafikverket ska kallas till byggmöten, kvalitetsrevisioner och liknande.

Trafikverket ska delta i syn-, del- och slutbesiktningar av de delar av entreprenaderna som Trafikverket är berörd av.

Besiktningar, relationshandlingar och garantitid

Det åligger Kommunen att kalla till slutbesiktning, så snart arbetena är avslutade. Kallelse ska ske skriftligen till Trafikverket minst fyra veckor före datum för slutbesiktning.

Relationshandlingar för de delar Trafikverket är berörd av ska levereras till CHAOS-databas i enlighet med TRVK Digital projekthantering Väg, TRV 2012:063. Arbete med relationshandlingar ska vara färdigställt senast två veckor före slutbesiktning och även delges Trafikverket.

Garantitiden för arbetena ska vara enligt AB04. Kommunen kallar till garantibesiktning.

Tidplan

Arbetena ska påbörjas så snart avtalet är undertecknat och arbetena ska vara färdiga inom två år från avtalets undertecknande.

En projekteringstidplan ska upprättas av Kommunen och delges Trafikverket inledningsvis i bevakningsuppdraget.

§ 6 Kostnader

Kommunen ska finansiera samtliga åtgärder enligt § 3.

Kommunen ansvarar för projekterings- och produktionskostnader samt svarar för kostnader för marklösen och eventuell skada eller intrång orsakade genom åtgärder enligt detta avtal.

Kommunen ansvarar även för finansiering av Trafikverkets administration i samband med Trafikverkets åtagande och genomförande enligt §§ 4-5. Trafikverket ska innan arbetena påbörjas redogöra för en ungefärlig tidsuppskattnings och budget för sitt bevakningsuppdrag.

Trafikverket kommer att fakturera Kommunen med 30 dagar netto för den i bevakningsuppdraget nedlagda tiden avseende bevakningsuppdraget.

Fakturaadress:

Nacka kommun

Ansvar 24200

Box 50546

220 50 Malmö

Referens: Petra Carlenarson

§ 7 Giltighet

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för Trafikverkets och Kommunens undertecknande.

Detta avtal är till alla delar uppfyllt och upphör att gälla då åtgärderna enligt § 3 är fullgjorda och godkända vid slutbesiktning.

§ 8 Ändringar och tillägg

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska göras skriftligen och får inte göras utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande.

§ 9 Tvist

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

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

Solna den 6/7 2016

För Trafikverket

..... den

För Nacka kommun



Helena Sundberg

.....
NAMN

Bilagor:

Bilaga 1: Avtal mellan Vägverket och Nacka kommun, daterat den 11 november 2008

Bilaga 2: "Väg 260 Järlaleden Sickla köpkvarter", utgivningsdatum april 2010.

Bilaga 3: "Tillkommande utredning för förstudie: Väg 260 Järlaleden Sickla köpkvarter" daterad den 15 augusti 2011.

Bilaga 4: "PM Sickla vägplan: Trafiksimeringar" daterad den 3 februari 2014.

Bilaga 5: "PM 2 Sickla vägplan: Trafiksimeringar", daterad den 30 september 2014.

Bilaga 6: "PM 2 Sickla vägplan: Trafiksimeringar Rev A", daterad den 30 oktober 2014.

Bilaga 7: "PM 2 Sickla vägplan: Trafiksimeringar Rev C", daterad den 11 mars 2015.

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön

Yttrande över överklagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande till Mark- och miljödomstolen gällande överklagan av beslut om antagande av detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 9 november 2016.

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Beslut om antagande av detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, fattades av kommunfullmäktige den 16 november 2015, § 290.

Detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Beslutet om att anta detaljplanen överklagades till länsstyrelsen som beslutade att avslå överklagandena. Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen.

Klaganden yrkar att kommunens antagandebeslut upphävs eller ändras. Den 25 oktober 2016 inkom ett föreläggande från Mark- och miljödomstolen till kommunen. Kommunen förläggs att yttra sig över innehållet i överklagandena skriftligen. I föreslaget yttrande motsätter sig kommunstyrelsen, Nacka kommun, klagandenas yrkanden om ändring och upphävande av beslut om antagande av detaljplan. Kommunen vidhåller att planförslaget tagits fram korrekt, att detaljplanen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning samt att aktuella allmänna och enskilda intressena har beaktats och avvägts på ett rimligt sätt.

Ärendet

Beslut om antagande av detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, fattades av kommunfullmäktige den 16 november 2015, § 290, se bilaga 4. Detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra



Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras. Planområdet är beläget på västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde.

Beslutet om att anta detaljplanen överklagades till länsstyrelsen, där 9 överklaganden inkom. Länsstyrelsen beslutade den 26 maj 2016 att avvisa överklagandet av Finnbadabergets bouleklubb och avslå överklagandena i övrigt.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och miljödomstolen, där 9 överklaganden inkommit. Klaganden yrkar att kommunens antagandebeslut upphävs eller ändras. Mest förekommande framförda skäl till detta uppges vara att detaljplanen strider mot gällande lagstiftning och att detaljplanen inte beaktar allmänna intressen i fråga om bland annat riksintresse, strandskydd samt påverkan på naturvärden. Skäl uppges även vara att planprocessen inte gått till på rätt sätt. Klagande ifrågasätter vidare kommunens avvägning mellan enskilda intressen och framför att förslaget innebär stora olägenheter för befintliga boende ifråga om bland annat skuggverkan, förändrad utsikt, ökade trafikflöden och buller, störningar under byggtiden och förändringar i närmiljön. Klagande hävdar vidare att detaljplanen inte uppfyller krav på tillgänglighet samt att planområdets bergtekniska och geologiska förutsättningar inte är tillräckligt undersökta.

Det har den 25 oktober 2016 inkommit ett föreläggande från Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt till kommunen. Kommunen föreläggs att yttra sig över innehållet i överklagandena skriftligen.

I föreslaget yttrande motsätter sig kommunstyrelsen, Nacka kommun, klagandenas yrkanden om ändring och upphävande av beslut om antagande av detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter. Kommunen vidhåller att planförslaget tagits fram korrekt samt att detaljplanen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning. Kommunen anser att de allmänna intressena har beaktats och avvägts på ett rimligt sätt i detaljplanen. Kommunen anser att det enskilda intresset att bygga fler bostäder och vårdplatser i ett läge med redan utbyggd infrastruktur i ett kollektivtrafiknära läge bidrar till en god hushållning av mark. Kommunen har gjort avvägningen att eventuella olägenheter för enskilda befintliga boende inom planområdet ifråga om skuggverkan, förändrad utsikt, ökade trafikflöden och buller, störningar under byggtiden och förändringar i närmiljön inte utgör betydande olägenheter i relation till detaljplanens syfte.

Kommunen vidhåller att planförslaget inte strider mot 2 kap 4 § ÄPBL gällande tillgänglighet. Detaljplanen föreslår tillgänglighetsanpassade lutningar till allmänna kommunikationer och rekreationsytor för föreslagna samt befintliga bostäder. Kommunen anser att området är lämpligt att bebygga med bostäder och garage under mark.



Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Förslag till yttrande, kommunstyrelsen, Nacka kommun, i mål nr. P 4166-16 |
| Bilaga 2 | Föreläggande, Mark- och miljödomstolen den 25 oktober 2016 |
| Bilaga 3 | Beslut, Länsstyrelsen den 26 maj 2016 |
| Bilaga 4 | Sammanträdesprotokoll KF den 16 november 2015 § 290 |

Yttrande i mål nr. P 4166-16 Finnbodabergets Boendeförening m.fl. ./ Nacka kommun angående detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter

Kommunstyrelsen, Nacka kommun, nedan kommunen, motsätter sig klagandenas yrkanden om ändring och upphävande av beslut om antagande av detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter.

Kommunen vidhåller att planförslaget tagits fram korrekt samt att detaljplanen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning.

Kommunen anser att aktuella allmänna och enskilda intressena har beaktats och avvägts på ett rimligt sätt i detaljplanen.

Beaktande av allmänna intressen

Kommunen anser att de allmänna intressena har beaktats och avvägts på ett rimligt sätt i detaljplanen.

Lanspråktagande av allmän platsmark

Klagande uppger att detaljplanen innebär privatisering av ett område som idag används för rekreation av allmänheten. Kommunen vill tydliggöra att större delen av planområdet redan är planlagt som kvartersmark. En mindre del av planområdet som utgörs av naturmark och parkering, är idag inte planlagd och föreslås nu planläggas som kvartersmark. Kommunen bedömer att området idag inte används av allmänheten för rekreation, utan främst av de som bor i området. Kommunen anser att förslaget inte innebär en privatisering av mark som innebär att ett allmänt intresse inskränks.

Påverkan på riksintresse

Kommunen anser att berörda riksintressen inte påtagligt kommer att skadas i och med planförslaget. Kommunen anser vidare att den nya bebyggelsen har utformats med



begränsade volymer och med höga krav på gestaltning som regleras med planbestämmelser på plankartan, med hänsyn till riksintressen och landskapsbild.

Länsstyrelsen har beslutat att en prövning av antaganandebeslutet enligt 12 kap äldre plan- och bygglagen, ÄPLB, inte ska ske och därmed att detaljplanen går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning och kommunen delar denna bedömning.

Strandskydd

Den nordöstra delen av Sicklaön 37:77 omfattas av strandskydd. Detaljplanen möjliggör inte för tillkommande bebyggelse inom detta område utan reglerar området med prickmark. För den del av planområdet som tidigare planlagts har strandskyddet upphävts. Eftersom strandskyddet har upphävts i samband med att en ny detaljplan togs fram (Dp6) sker enligt miljöbalken, MB, ingen omprövning av strandskyddet vid ny planläggning. Strandskyddet förblir upphävt.

Länsstyrelsen har beslutat att strandskyddet ska upphävas inom planområdet för en smal remsa norr om Östra Finnbonavägen, som redan är ianspråktagen av intilliggande stödmur för väg. Upphävandet av strandskyddet på denna plats bedöms inte medföra att tillgängligheten för allmänheten till strandzonen minskar jämfört med idag. Kommunen delar denna bedömning.

Påverkan på naturvärden och hotade arter

En naturvärdesinventering har genomförts under planarbetet och resultatet av denna redovisas i miljöredovisningen. Av resultatet framgår att det inom planområdet finns hotade arter NT (klassen nära hotad) i form av talltickle, vintertagging och reliktbock. 12 träd med talltickle har identifierats och cirka 3 av dessa kommer behöva tas ner under utbyggnad i enlighet med planförslaget. Utöver dessa hotade arter finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Kommunen står fast vid att underlaget för bedömning av konsekvenser för naturvärden samt hotade arter inte varit bristfällig.

Detaljplanen gör ett intrång i naturmark inom planområdet. Kommunen anser dock att detaljplanen har utformats för att begränsa påverkan på naturmark och naturvärden. Byggnader och parkeringsytor har i första hand föreslagits på ytor som redan är i anspråkstagna och särskilt värdefulla träd och naturmark har skyddats med särskilda planbestämmelser. Kommunen bedömer att intrånet i naturmarken är godtagbar avvägt mot detaljplanens syfte.

Tillgänglighet

Kommunen håller fast vid bedömningen att planförslaget inte strider mot 2 kap 4 § ÄPBL.

Detaljplanen föreslår tillgänglighetsanpassade lutningar till allmänna kommunikationer för föreslagna samt befintliga bostäder. Detaljplanen föreslår tillgängliga gångstråk som binder samman de östra och de södra husen med den övre delen av garaget där gående via



föreslagen hiss kan fortsätta till nedre planet som ansluter till busshållplats Östra Finnbonavägen, i direkt anslutning till befintligt seniorhus och inom högst 150 meter gångavstånd från den nya bebyggelsen. Från busshållplatsen ordnas även tillgängliga gångstråk med godtagbar lutning mellan busshållplats och rekreationsytor i norra delen av planområdet.

För att kunna ta sig via allmän gata till och från planområdet byggs Östra Finnbonavägen om i och med ett genomförande av detaljplanen och förses med ny gångbana och belysning. På grund av de topografiska förhållandena har gatan två branta backar med en lutning på 10-12 %. Kommunen står fast vid avvägningen att det inte är lämpligt att göra omfattande ingrepp för att bygga om gatan för att möjliggöra bättre lutningsförhållande än föreslagna, med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden. Även om den nya gångbanan utmed Östra Finnbonavägen kommer innehålla lutningar innebär en alternativ passage via Danvikshems interna vägnät också en kraftig lutning på grund av områdets topografi. Kommunen anser att det inte är lämpligt att tillskapa ett servitut över Danvikshems fastighet ur trygghets- eller säkerhetssynpunkt för sjukhemmet. Sammantaget har kommunen gjort avvägningen att det inte finns några lämpliga vägar för att anordna en tillgänglighetsanpassad gångväg genom sjukhemmets område till platån.

Att öppna den underjordiska förbindelsegången mellan fastigheterna Sicklaön 37:77 och Sicklaön 37:42 är en civilrättslig fråga som inte regleras i detaljplanen och kommunen bedömer därmed att frågan inte är relevant i prövningen av detaljplanen. Detaljplanen möjliggör fortsättningsvis för att marken får byggas under med förbindelsegång mellan seniorhuset, klubbhuset och Danvikshem.

Risk och erosion

Exploatören har låtit Ramböll göra en okulär bedömning av de bergtekniska och geologiska förutsättningarna vid planerad ny bebyggelse. Enligt bedömningen har berggrunden låg frekvens av sprickor. Bedömningen visar att berget generellt bör förstärkas i samband med sprängningar, speciellt slänger och planerade släntkrön för att minimera risken för utglidning. Mot detta underlag har kommunen kommit fram till att området är lämpligt att bebygga med bostäder och garage under mark. Kommunen anser dock att det inte är rimligt att i detaljplanen ställa krav på att alla utredningar gällande utbyggnadsfasen måste vara genomförda och redovisade under planprocessen. Därmed kan heller inget krav på en utförlig riskanalys för berget ställas i detta skede. Det är först vid projektering och bygglov som kommunen kan ställa krav på geotekniska utredningar och redovisning av hur utbyggnaden ska gå till.

Avvägning mellan enskilda intressen

Kommunen anser att en rimlig avvägning har gjorts mellan motstående enskilda intressen.

Kommunen bedömer att intresset att bygga fler bostäder och vårdplatser i ett läge med redan utbyggd infrastruktur i ett kollektivtrafiknära läge bidrar till en god hushållning av



mark. Det finns flera aspekter som talar för att det är resurseffektivt att bebygga platån såsom att området är till största delen redan ianspråktaget av vägar och parkeringar, strandskyddet är upphävt samt att kommunalt VA är utbyggt och kollektivtrafik återfinns i direkt i anslutning till området.

Kommunen har gjort avvägningen att eventuella olägenheter för enskilda befintliga boende inom planområdet ifråga om skuggverkan, förändrad utsikt, ökade trafikflöden och buller, störningar under byggtiden och förändringar i närmiljö inte utgör betydande olägenheter i relation till detaljplanens syfte.

Skuggverkan och vindförhållanden

På grund av den södervända gården är grundförutsättningen mycket goda för seniorhuset när det gäller solljusförhållanden. Utförd solstudie redovisas i planhandlingarna. Enligt studien innebär inte ett genomförande av detaljplanen en betydande förändring i skuggverkan för befintliga boende inom planområdet.

På grund av de förstärkningar av vinden som uppkommer kring klubbhuset och de planerade byggnaderna direkt söder eller sydost om klubben föreslås vindskyddande åtgärder i planhandlingarna i form av bevarande av vegetation samt planteringar av ny vegetation. Kommunen anser att detaljplanens genomförande inte kommer att leda till förändrade vindförhållanden som innebär en större olägenhet för befintliga boende.

Buller

Byggnader ska enligt detaljplanen grundläggas på sådant sätt att riktvärden för buller från byggarbetsplatser inte ska överskridas i samband med byggande av trafiktunnel för Östlig förbindelse. Trafikbuller och buller under byggtiden med anledning av framdrivning av tunnel för Östlig förbindelse har utretts under planarbetet, och redovisas i miljöredovisningen.

Gällande trafikbuller så bedömer kommunen att rekommenderade riktvärden för trafikbuller uppnås för befintlig och tillkommande bebyggelse samt att acceptabla nivåer för luftkvalitet uppnås.

Rekreationsytor och parkeringar

Detaljplanens genomförande innebär att andelen friytor (det vill säga obebyggda områden) kommer att minska, men andelen ordnade ytor för rekreation och utevistelse kommer att öka.

Storleken på ytor för markparkering inom planområdet samt på den norra platån kommer att minska om detaljplanen genomförs. Att bibehålla ytor för markparkering på norra platån föreslås för att uppnå ett tillfredsställande antal parkeringsplatser för boende inom området. I detaljplanen möbleras dessa parkeringsytor om för att möjliggöra ett sammanhängande område för rekreation som bättre tar tillvara det fina utsiktsläget. Detaljplanen möjliggör för nya ytor för markparkering på befintliga platser för parkering för att undvika ingrepp i den kuperade terrängen, fällandet av värdefulla träd samt ingrepp i kulturmiljön.



Störningar under byggtiden

Genomförandet av detaljplanen kommer att leda till störningar under byggtiden för boende inom planområdet. I en bilaga till miljöredovisningen presenteras ett förslag till hur störningar ska hanteras vid genomförandet. Enligt dokumentet ska exploateren se till att ersättningsbostad kan erbjudas för de fall störningarna blir för påfrestande när miljöstuga och garage ska byggas. Exploateren ska även se till att kollektivtrafik, fordonstrafik och gångtrafik fungerar tillfredsställande under utbyggnaden. Vilka åtgärder som kan behövas under planens genomförande får prövas i samband med genomförandet. Kommunen bedömer att störningar under byggtiden innebär en olägenhet för befintliga boende, men att denna är skälig inom ett tätbebyggt område.

Trafikrörelser

Att vändplanen och busshållplatsen förflyttas cirka 20 meter för att få en bättre ”möblering” av det offentliga rummet bedöms, i förhållande till idag, inte innehåra någon större förändring ur tillgänglighetssynpunkt. Det framgår av planhandlingarna att det under projekteringen kommer utredas hur konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till föreslaget garage och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Kommunen anser att detaljplanens genomförande inte utgör fara för person- och sakskador.

Planprocessen

Samråd och utställning

Planprocessen har följt plan- och bygglagens krav på samråd och utställning. Förslaget ändrades väsentligt efter det första samrådet vilket föranledde ett nytt samråd. Kommunen står fast vid att revideringarna efter första utställningen inte föranledde krav på nytt samråd, på grund av att förslaget inte ändrades väsentligt efter utställningen. I sak innebar revideringen att föreslagna byggnaders höjd ökades motsvarande en våning, användning av den norra platån ändrades i och med att tidigare föreslagna parvillor utgick ur förslaget och större ytor av den norra platån därmed möjliggjordes för rekreation. Föreslagna ytor för markparkering möblerades även om och fastighet Sicklaön 37:46 bröts ut ur detaljplanen. Kommunen håller fast vid att handläggning av planärendet har gått till på rätt sätt enligt PBL.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

En miljöbedömning har utförts och kommunen samt länsstyrelsen har bedömt att detaljplanen inte innehåller en betydande miljöpåverkan som åsyftas i 6 kap 11 § MB. Därmed är det inte aktuellt att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning. Planens miljömässiga påverkan redovisas i miljöredovisningen och i planbeskrivningen.

En redovisning av alternativa platser enligt 6 kap 12 § MB har inte gjorts, då ÄPLB inte ställer några krav på detta och kommunen har bedömt att detaljplanen inte innehåller en



betydande miljöpåverkan. Kommunen instämmer med länsstyrelsen i att lokaliseringssprincipen 2 kap 6 § MB inte är tillämpbar i prövningen av detaljplanen, då det i ÄPBL saknas hänvisningar till 2 kap 6 § MB.

För övrigt har de tillämpliga bestämmelserna i PBL och MB tillämpats på ett korrekt sätt och länsstyrelsen har inte funnit anledning att ingripa eller upphäva kommunens beslut.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör



Mål nr

P 4166-16

Avdelning 4

Anges vid kontakt med domstolen

Nacka kommun
131 81 Nacka

Finnbodabergets Boendeförening m.fl. ./ Nacka kommun
angående **detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter, Nacka kommun**

Ni föreläggs att yttra Er över innehållet i bifogade handlingar, aktbilaga 2-9, 11-16, 20-23, 25-29 och 31, senast den **8 november 2016**.

Klagande Kay Karlsson har inkommit med en videofilm på ”rasbranten”. Fotografiet i aktbilaga 27 föreställer samma sak som filmen. Om ni önskar se filmen kan ni kontakta domstolen.

Ert yttrande ska vara skriftligt och sändas till mark- och miljödomstolen med post eller via e-post. I yttrandet ska Ni ange domstolens målnummer P 4166-16.

Om Ni inte yttrar Er kan målet ändå komma att avgöras.

Om Ni har frågor om målet kan Ni få upplysningar av undertecknad.

Ann-Britt Storhannus
Telefon 08-561 656 40

Dok.Id 474771

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag–fredag 08:00-16:30

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2016 -06- 16

Till Mark-och miljödomstolen i Nacka

DNR: 4031-82683-2016

Överklagande av länsstyrelsens i Stockholms beslut att fastställa detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m fl fastigheter, Nacka kommun beteckning 4031-45056-2015) samt begäran om anständ med det slutliga överklagandeyttrandet till 31 augusti 2016

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2016-07-12
MILJÖ: P 4166-16

AKTBIL: 2

Finnbodabergets Boendeförening överklagar härmed länsstyrelsens i Stockholms beslut 26 maj 2016 att avslå våra väl motiverade och berättigade krav på förbättringar i aktuell detaljplan och som resultat av detta säga nej till ett återskickande av detaljplanen för en förnyad prövning hos Nacka kommun. Krav på att återsända detaljplanen till Nacka kommun för förnyad handläggning grundar sig på att kommunen i ett antal fall inte följt bl a PBL. Boendeföreningens uppfattning är att länsstyrelserna i Stockholm och Uppsala gjort en del tveksamma bedömningar och utifrån dessa tagit ett felaktigt beslut. Länsstyrelserna tycks ha valt ett antal ovanliga och kanske helt felaktiga tolkningar kring PBL, MB samt en svepande text kring att redovisad "miljökonsekvensbeskrivning" (MKB) är tillräcklig. Inte heller har länsstyrelserna tagit någon som helst hänsyn till att invånarna i seniorhuset har en tillgänglighet till och från sitt boende som enligt Boverkets regler är helt förkastlig.

Utifrån vad som sagts ovan anser Boendeföreningen att mer tid behövs för att ta kontakter med bl a Boverket, andra länsstyrelser och hyresgästföreningen i Stockholm för att ge Mark-och miljödomstolen i Nacka ännu mer och bättre material för kunna göra en rättvis bedömning av detta detaljplaneärende som har varit under utarbetande i över 10 år.

Det var en svag majoritet som i november 2015 antog planen i kommunfullmäktige.

Mot bakgrund av vad som sagts ovan anhålls om en förlängd remisstid till 31 augusti 2016.

Nacka 15 juni 2016

NACKA TINGSRÄTT

Kay Karlsson ordf i Finnabergs Boendeförening

Ink 2016 -07- 12

Östra Finnabergsvägen 22, 131 72 Nacka tfn 08-7160667 email: kay.gunnar@comhem.se

Akt.....
Aktbil.....
P 4166-16

Akt...

Aktbil.....

3

INKOM

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2016 -06- 16

DNR: 40331-22689-2016

NACKA TINGSRÄTT

Avdelning 4

INKOM: 2016-07-12

MÅLNR: P 4166-16

AKTBIL: 3

Till Mark-och miljödomstolen i Nacka

Överklagande av länsstyrelsens i Stockholms beslut att fastställa detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m fl fastigheter, Nacka kommun (beteckning 4031-45056-2015) samt begäran om anstånd med det slutliga överklagandeyttrandet till 31 augusti 2016

Jag överklagar härmed länsstyrelsens i Stockholms beslut 26 maj 2016 att avslå mina väl motiverade och berättigade krav på förbättringar i aktuell detaljplan och som resultat av detta säga nej till ett återskickande av detaljplanen för en förnyad prövning hos Nacka kommun. Krav på att återsända detaljplanen till Nacka kommun för förnyad handläggning grundar sig på att kommunen i ett antal fall inte följt bl a PBL. Min uppfattning är att länsstyrelserna i Stockholm och Uppsala gjort en del tveksamma bedömningar och utifrån dessa tagit ett felaktigt beslut. Detta innebär att – som jag ser det – länsstyrelserna valt ett antal ovanliga och kanske helt felaktiga tolkningar kring PBL, MB och sist men inte minst en svepande text kring att redovisad "miljökonsekvensbeskrivning" (MKB) är tillräcklig. Inte heller har länsstyrelserna tagit något som helst hänsyn till att invånarna i seniorhuset har en tillgänglighet till och från sitt boende som enligt Boverkets regler är helt förkastligt.

Utifrån vad som sagts ovan anser jag att jag behöver mer tid för att ta kontakter med bl a Boverket, andra länsstyrelser och hyresgästföreningen i Stockholm för att ge Mark-och miljödomstolen i Nacka ännu mer och bättre material för kunna göra en rättvis bedömning av detta detaljplaneärende som har varit under utarbetande i över 10 år.

Det var en svag majoritet som i nov 2015 antog planen i kommunfullmäktige.

Gunilla Höglberg Björck, GBH Miljörätt företräder Göran Andersson och överklagade i ett 20-sidigt dokument, daterat 2016-02-01, också utan resultat. Även GHB kommer att begära anstånd, varför jag planerar att ta in delar av denna överklagan i min slutliga överklagandetext.

Mot bakgrund av vad som sagts ovan anhåller jag om en förlängd remisstid till 31 augusti 2016.

Nacka (Danvikshems Seniorhus) 15 juni 2016

Bertil Sjöström, Östra Finnbadvägen 30 i Nacka, tfn 08-7268186, email: the.seastreams@yahoo.se

138
STHLM S

TILL LÄNSSTYRELSEN I UPPSALA LÄN. BESLUT. BETECKNING
ENHETEN FÖR ÖVERKLAGANDEN. BETECKNING DAT.
ULLA JARNAS. 4031-45056-2015 2015-12-22; 4031-45056-
- - 2015-

Vi överklagar Kommunfullmäktiges beslut från 16 nov 2015

§290 att antaga Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m

m fl fastigheter på västra sicklaön, Nacka kommun. OBS SID = NY

ALEZI

En slinga av fem samman-kopplade 4-vånings-hus föreslog vi 2013. Vi tror fortfarande att upplägget var klokt. Husbredden var ca 12 meter. Om vån 1 förses med en 6 meter bred terrass, får vi i suterrängen en utmärkt utgångspunkt för garagering, med en mellanliggande "bilgata" på ca 6.0 m. Vi ansåg att detta är det smidigaste sättet att erhålla ett ljust och lätt tillgängligt garagesystem i samband med grundläggningen för de fem 4-vånhusen. Tillsamman med det bef. garagets 20 platser, klarades antalet bilplatser, utan att nuvarande vändplan behövde bli utsprängd. Busstrafiken är alltså ostörd. Vi föreslog att röddragning och ev. sopsug skulle kunna förläggas till garagegatans tak-och golv-zon på ett lättåtkomligt sätt. Att alla i området fick en fin promenadväg på den sydliga terrassen- kanske ända fram till bussen - eller i motsatt riktning till vårt Klubbhus, var naturligtvis en stor fördel, denna i övrigt så kuperade terräng. (I regn-och ruskväder kunde man kanske i nädfall även ta garage-gatan till hjälp.)

VÅRT ALTERNATIV 3

Nu har en variant tagits fram, där endast fyra av husen är kopplade som en slinga enl. ovan. Två hus, A och B, läggs i nord-sydlig riktning på varsin sida av Seniorhusets västgavel. Det var nog ert förslag som inspirerade oss. Vi tyckte dock att tre höga hus i nord-sydlig riktning inte är möjligt av många skäl, men fann att två hus kunde fungera väl, förutsatt att de är så belägna att Seniorhusets gavel ligger fri. Vi anser att man inte får göra dem högre än 6 våningar. 50 läg. inryms i A+B och 64 läg. inryms i slingan C+D+E+F. D.v.s sammanlagt 114 lägenheter. Med Seniorhusets 120 läg. blir det totalt 234 läg. som skall dimensionera bl.a. antalet bilplatser. C-F 4 VÅN. HÖGA)

Vi har bedömt att ca 0,5 bilplats/lägenhet är rimligt, förutsatt att bussens tids-schema ändras. Slingan med husen CDEF ger ca 80 garageplatser. Inkl. befintligt garage har vi 100 garage och med ca 30-40 parkeringsplatser är målet uppnått. Vändplanen ska naturligtvis ligga kvar. Utgrävning för storgarage behövs inte. Huvudentré till Seniorhusets Pelargång ligger kvar i rätt läge. Extrahiss och andra arrangemang som klistratas på vårt fina hus utgår därmed.

Markytan ovän vårt bef. garage bör återställas, som närbelägen uteplats för den del av oss, som inte kan göra längre utflykter i kuperad terräng. Så var den utformad från början, men brist på garage- och parkeringsplatser krävde ändring. Skäl som nu inte föreligger. Det är mycket viktigt att husets gemensamma huvudentré får en vacker och behaglig omgivning. Bussens väntplats förses med sol- och regnskydd och bänk. Idag är där kaos. Bilarna kommer inte ut.

Föreslagna arrangemang vid källaringången utgår därmed. Där bör helst all inlastning ske. Där finns ju hiss. Vi skulle önska att enbart fotgängare tar huvudingången. Därmed skulle vi få bort parkerade bilar i närheten av Seniorhusets huvudentré. Ambulans, brandbil taxi måste ju komma nära kundens bostad, men de kan i framtiden- utan problem- köra in på gården till beställarens adress. Vägen bör i fortsättningen vara enkelriktad längs Senior-husets södra sida, eftersom den via en vändplan anknyter till den väg som skall betjäna de sex nya husen A- F, i båda riktningarna. Det kommer att innebära en klar förbättring för Seniorhuset. Vägen är knappt 3.0 m. bred idag och den nya blir ca 4,5 m bred.

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INCOM: 2016-07-12
SOMM: P4166-16
AKTBIL: 4-8

DNR: 4031-22683-2016
2016-06-23
INCOM: NACKA TINGSRÄTT
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Vi finner det märkligt att vi är efter år ombeds att granska de förslag som levereras från HSB via deras anlitade arkitektkontor, Bergkrantz Arkitekter. Tyvärr möter vi aldrig varken arkitekt eller ansvariga representanter från HSB, i en öppen och givande diskussion om dessa förslag. Vi tog alla för givet att Etapp2 skulle ha samma standard som Etapp 1 betr. tillgängligheten. Lösningen var ju redan förberedd i DETALJPLAN och BYGGLOV??. Man hade ju redan genomfört möjligheten att via en gång (underjordisk) ge seniorerna en bekväm passagemöjlighet ned till Danvikshem-vägen. Vi har ju inte någon väg som duger som angöring för gående till vårt bostadsområde.

Om det är något som Boverket verkligen slåss för, är det tillgänglighet inom ett bostadsområde. Mycket små lutningar med tanke på handikapp- närhet till buss, bil -och till rekreationsytor och varandra. Konstigt att man inte inser att det är galet att stoppa bussen längre ner.

HSB → ARK. KONTOR

Hur kan det förklaras, att vi gång på gång får förslag från er, som inte på minsta sätt försöker parera och skydda oss äldre människor för långdragen och påfrestande byggnadstid-ni nämner själva 4 år+EV. 1år = 5 år. Vi är 170 pensionärer med en medelålder på ca 78 år. (Ganska många är 90 år) Jag har inte sett, att era förslag över huvud taget haft med detta faktum i era hjärnor och hjärtan. Era förslag visar inga som helst tecken på, att känna respekt för att medelåldern vid byggets slut –är i bästa fall ca 83 -84 år.

Vi har naturligtvis diskuterat detta med anpassning av planläggningen så att människorna får så små problem, som möjligt under den besvärliga byggprocessen. Det ligger närmre oss naturligtvis, men det är ändå upprörande att ni gör tvärtemot all kunskap om detta.

Hela vårt upplägg har varit genomsyrat av önskan att förlägga byggnadsarbetet så långt från de boende som möjligt. Jag minns att vi redan i start poängterade detta. Dels för att minimera bullret-dels för att undvika hård byggtrafik nära vårt hus. Dessutom för att möjliggöra buss-service.

Vi har från första skiss haft detta som ledstjärna: Samma stomsystem i alla huskroppar öppnar för elementbygge, som ger kort byggnadstid= minskat buller = mindre byggtrafik =möjliggör buss-service.

De tre alternativ ni redovisat innebär alla fortsatt bortsprängning av välfungerande och perfekt placerad vänd-plan och busshållplats. Nedflyttad entre anses av outgrundlig anledning ge fördelar-för vem? Vi förstår inte detta . Det blir en sämre placerad' fulare och farligare trafikplats 3,0 m lägre ned i backen. Vi har gång på gång ganska milt påpekat detta. Kräver dessutom utsprängning av ny vändplan- norr om vägen med svåröverskådliga trafikproblem

Nu säger vi rakt på sak. Det är tre dåliga förslag ni presenterat 2011, 2013 och 2015. De leder alla till obehagligt stor kostnadsökning, eftersom ni enligt fortsätter med er bortsprängning av den perfekt placerade vändplanen och busshållplatsen. En omåttligt stor bortsprängning på ca 3-3.5 meter.(För att komma i nivå med "vårt" befintliga lilla garage för 20 bilar som nu fått "äran" att bli inkörsport.?)

Det finns ju andra - smartare sätt, att angripa garagefrågan- när man ligger i sluttning. Speciellt när man ligger i sydslutning som här. Studera vår husslinga med hopkopplade smala punkthus. 12x30m. Genom att lägga en 6 meter bred terrass mot söder i vån 1 får man en suterrängvåning med idealiska mått för effektiv garagering.(18 meters bredd.) Så ser vårt förslag ut, vi hade därför inga skäl att spränga bort den befintliga –och perfekt placerade hållplatsen med sin vändplan. Bussen bör kunna betjäna oss så gott som hela byggnadstiden.

Ink 2016 -07- 12

Ett tillägg: NYTT.Akt.....
Aktbil. 5

En förutsättning för ovanstående förslag är att samma krav bör gälla för Etapp1 och Etapp2 betr. Tillgänglighet. Kraven har varit uppfyllda från 1980 till 2014 för Etapp1. Då dörren låstes till den underjordiska gången mellan oss och DVH, försvann därmed fri passage till Danvikshemvägen för seniorerna i etapp1. Bygglovet baserades på detta. Vi bor därför numera olagligt – många ångrar säkert att de flyttade hit. Etapp2 kan inte byggas förrän ovanstående är åtgärdat.

Inte ens de senast inflyttade har på vår förfrågan haft klart för sig att Seniorhuset numera är av tvivelaktigt värde. HSB har kanske inte insett vidden av de förändringar som följt av DVH-s negativa inställning till fullföljande av den samverkan son ju var förutsättningen för Etapp 1.

DETTA VAR JU FÖRUTSÄTTNINGEN FÖR BYGGLOV OCH DETALJPLAN FÖR ETAPP1.

Att Etapp2 inte lett fram till byggnation trots extremt lång projekteringstid, bottnar i att det bygglov som krävs p.g.a. Ö. Finnbodavägens extrema lutning inte fått någon lösning. Att Etapp1 numera fråntagits den passage som var en förutsättning för Bygglov 1980, innebär att vi numera bor olagligt. Bygglov saknas! Etapp 2 har inte heller någon lösning på godtagbar angöringsväg och kan inte ges Bygglov. Det enda rimliga borde vara att återställa den lösning som man i samråd funnit. Tyvärr komplicerat av att kommunen gett DvH möjlighet att stänga den naturliga vägen förbi Gröna Portarna ut mot Danvikshemvägen, utan att vi underrättats. Därmed tycks också DVH bryta mot tillgängelighetsreglerna. "Gröna Portarna"-projektet måste kunna lösas utan att promenadvägen rakt ned mot DVH-vägen förhindras. Seniorhusets 170 boende måste nå Danvikshemvägen på ett godtagbart sätt. Danvikshems egna besökare-släkt och vänner – utesätts ju också. Var ska de gå? Bilvägen upp till DVH-s huvudentré är extremt brant-Inget alternativ- varken för dem eller oss.

Den norra vägen som man antytt skulle kunna vara en lösning- är ingen lösning. Vi minns mycket väl DvH-Ledningens ordval kring detta:"Under byggnadstiden kan denna väg kanske nyttjas, men den dag bygget är klart kan ni, VARKEN INOMHUS ELLER UTOMHUS PASSERA ÖVER DANVIKSHEM.

DEN KLOKASTE LÖSNINGEN ÄR ATT UTFORMA EN BEKVÄM GÅNGVÄG SÖDER OM DANVIKSHEM , som anknyter till hus A och B i vårt ALT.2 el. 3. (En gångväg väg , som också kan lösa problemen med tillgänglighet för Danvikshems besökare, som kan gå via DvH-s vackra trädgård.) Vägen kommer till i närheten av 53-ans hållplats och ha en längd och lutning som uppfyller gällande krav- reglerna för tillgänglighet. Från nuv.skolans nivå finns också möjlighet att nå ned till Finnbodas ICA-butik och till båtarna som stannar vid Resturangens brygga, för färd mot Nybroplan och Lidingö.

Arkitekt SAR Kerstin Gåsste boende i Seniorhuset. Tel. 08 6470114 eller mobil 0704814121
Ö.Finnbodav.26 5 tr 13172 Nacka.

PS Detta är inte en fråga som kan hänskjutas till Danvikshem och HSB. Det är kommunens ansvar att tillse att Bygglov och Detaljplan följs- och inte rivas upp när bygget är klart. Något liknande har jag aldrig erfart under alla mina år som gruppchef för en av HSB-s arkitektavdelningar, under skicklig ledning av Chefsarkitekten CURT STREHLENERT.

NI BRYTER MOT BÅDE DETALJPLAN OCH BYGGLOV BETR. TILLGÄNLIGHET!
NI KÄR JU KANSKE SLOPA ETAPP 2 – MEN TILL KLEN NYTTA!
ETAPP 1 MÅSTE GÖRAS FUNKTIONSPÅSLIGT!

170 GÄMLA MÄNNISKOR TAR SIG INTE NED TILL ALLM. VÄG
– TAK SIG INTE HEM TILL SITT HEM!

DET ÄR ORIMLIGT !!

BUSSEN SLUTAR GÅ VID 18⁰⁰ PÅ ~~3~~³ FREDAG.

BUSSEN GÅR INTE PÅ SÖNDAGAR –

INTE PÅ LÅNGHELSGÖR – SOM JUL – PÅSK M. FL

Vi överklagar Kommunfullmäktiges beslut från 16 nov 2015 (9)

§290 att antaga Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m
m fl fastigheter på västra sicklaön, Nacka kommun.

En slinga av fem samman-kopplade 4-vånings-hus föreslog vi 2013. Vi tror fortfarande att upplägget var klokt. Husbredden var ca 12 meter. Om vån 1 förses med en 6 meter bred terrass, får vi i suterrängen en utmärkt utgångspunkt för garagering, med en mellanliggande "bilgata" på ca 6.0 m. Vi ansåg att detta är det smidigaste sättet att erhålla ett ljust och lätt tillgängligt garagesystem i samband med grundläggningen för de fem 4-vånghusen. Tillsamman med det bef. garagets 20 platser, klarades antalet bilplatser, utan att nuvarande vändplan behövde bli utsprängd. Busstrafiken är alltså ostörd. Vi föreslog att rördragning och ev. sopsug skulle kunna förläggas till garagegatans tak-och golv-zon på ett lättåtkomligt sätt. Att alla i området fick en fin promenadväg på den sydliga terrassen- kanske ända fram till bussen - eller i motsatt riktning till vårt Klubbhus, var naturligtvis en stor fördel i denna i övrigt så kuperade terräng. (I regn-och ruskväder kunde man kanske i nödfall även ta garage-gatan till hjälp.)

Alt 3 (2015 -vårt alt) Nu har en variant tagits fram, där endast fyra av husen är kopplade som en slinga enl. ovan. Två hus, A och B, läggs i nord-sydlig riktning på varsin sida av Seniorhusets västgavel. Det var nog ert förslag som inspirerade oss. Vi tyckte dock att **tre höga hus** i nordsydlig riktning inte är möjligt av många skäl, men fann att två hus kunde fungera väl, förutsatt att de är så belägna att Seniorhusets gavel ligger fri. Vi anser att man inte får göra dem högre än 6 våningar. 50 läg. inryms i A+B och 64 läg. inryms i slingan C+D+E+F. D.v.s sammanlagt 114 lägenheter. Med Seniorhusets 120 läg. blir det totalt 234 läg, som skall dimensionera bl.a. antalet bilplatser.

Vi har bedömt att ca 0,5 bilplats/lägenhet är rimligt, förutsatt att bussens tids-schema ändras. Slingan med husen CDEF ger ca 80 garageplatser. Inkl. befintligt garage har vi 100 garage och med ca 30-40 parkeringsplatser är målet uppnått. Vändplanen ska naturligtvis ligga kvar. Utgrävning för storgarage behövs inte. Huvudentré till Seniorhusets Pelargång ligger kvar i rätt läge. **Extrahiss** och andra arrangemang som klistratas på vårt fina hus utgår därmed.

Markytan ovan vårt bef. garage bör återställas, som närbelägen uteplats för den del av oss, som inte kan göra längre utflykter i kuperad terräng. Så var den utformad från början, men brist på garage- och parkeringsplatser krävde ändring. Skäl som nu inte föreligger. **Det är mycket viktigt att husets gemensamma huvudentré får en vacker och behaglig omgivning. Bussens väntplats förses med sol- och regnskydd och bänk.**

Föreslagna arrangemang vid källaringången utgår därmed. Där bör helst all inlastning ske. Där finns ju hiss. Vi skulle önska att enbart fotgängare tar huvudgången. Därmed skulle vi få bort parkerade bilar i närheten av Seniorhusets huvudentré. **Ambulans, brandbil taxi** måste ju komma nära kundens bostad, men de kan i framtiden- utan problem- köra in på gården till beställarens adress. Vägen bör i fortsättningen vara **enkelriktad** längs Senior-husets södra sida, eftersom den via en vändplan anknuter till den väg som skall betjäna de sex nya husen A- F i båda riktningarna. Det kommer att innebära en klar förbättring för Seniorhuset. Vägen är knappt 3.0 m. bred idag och den nya blir ca 4,5 m bred.

Vi finner det märkligt att vi är efter år ombeds att granska de förslag som levereras från HSB via deras anlitade arkitektkontor, Bergkrantz Arkitekter. Tyvärr möter vi aldrig varken arkitekt eller ansvariga representanter från HSB, i en öppen och givande diskussion om dessa förslag. Vi tog alla för givet att Etapp2 skulle ha samma standard som Etapp 1 betr. tillgängligheten. Lösningen var ju redan förberedd i DETALJPLAN och BYGGLOV???. **Man hade ju redan genomfört möjligheten att via en gång (underjordisk) ge seniorerna en bekväm passagemöjlighet ned till Danvikshem-vägen. Vi har ju inte någon väg som duger som angöring för gående till vårt bostadsområde. Ö. FINN BOODA V. LUTAR 10 - 12 %.**

Om det är något som Boverket verkligen slåss för, är det tillgänglighet **inom ett bostadsområde**. Mycket små lutningar med tanke på handikapp- närhet till buss, bil -och till rekreationsytor och varandra. Konstigt att man inte inser att det är galet att stoppa bussen längre ner.

Hur kan det förklaras, att vi gång på gång får förslag från er, som inte på minsta sätt försöker parera och skydda oss äldre människor för långdragen och påfrestande byggnadstid-ni nämner själva 4 år+ 1år= 5 år. Vi är 170 pensionärer med en medelålder på ca 78 år.(Ganska många är 90 år) Jag har inte sett, att era förslag över huvud taget haft med detta faktum i era hjärnor och hjärtan. Era förslag visar inga som helst tecken på, att känna respekt för att medelåldern vid byggets slut –är i bästa fall ca 83 -84 år.

Vi har naturligtvis diskuterat detta med anpassning av planläggningen så att människorna får så små problem, som möjligt under den besvärliga byggprocessen. Det ligger närmre oss naturligtvis, men det är ändå upprörande att ni gör tvärtemot all kunskap om detta.

Hela vårt upplägg har varit genomsyrat av önskan att förlägga byggnadsarbetet så långt från de boende som möjligt. Jag minns att vi redan i start poängterade detta. Dels för att minimera bullret-dels för att undvika hård byggtrafik nära vårt hus. Dessutom för att möjliggöra buss-service.

Vi har från första skiss haft detta som ledstjärna: Samma stomsystem i alla huskroppar öppnar för elementbygge,som ger kort byggnadstid= minskat buller = mindre byggtrafik =möjliggör buss-service.

De tre alternativ ni redovisat innebär alla fortsatt bortsprängning av välfungerande och perfekt placerad vänd-plan och busshållplats. Nedflyttad entre anses av outgrundlig anledning ge fördelar– för vem? Vi förstår inte detta . Det blir en sämre placerad', fulare och farligare trafikplats 3,0 m lägre ned i backen. Vi har gång på gång ganska milt påpekat detta. Kräver dessutom utsprängning av ny vändplan- norr om vägen med svåröverskådliga trafikproblem

Nu säger vi rakt på sak. Det är tre dåliga förslag ni presenterat 2011, 2013 och 2015. De leder alla till obehagligt stor kostnadsökning, eftersom ni envist fortsätter med er bortsprängning av den perfekt placerade vändplanen och busshållplatsen. En omåttligt stor bortsprängning på ca 3-3.5 meter.(För att komma i nivå med ”vårt” befintliga lilla garage för 20 bilar som nu fått ”äran” att bli inkörsport.?)

Det finns ju andra - smartare sätt, att angripa garagefrågan- när man ligger i sluttning. Speciellt när man ligger i sydslutning som här. Studera vår husslinga med hopkopplade smala punkthus. 12x30m. Genom att lägga en 6 meter bred terrass mot söder i vån 1 får man en suterrängvåning med idealiska mått för effektiv garagering.(18 meters bredd.) Så ser vårt förslag ut, vi hade därför inga skäl att spränga bort den befintliga –och perfekt placerade hållplatsen med sin vändplan. Bussen bör kunna betjäna oss så gott som hela byggnadstiden.

Ett tillägg:

En förutsättning för ovanstående förslag är att samma krav bör gälla för Etapp1 och Etapp2 betr. tillgänglighet. Kraven har varit uppfyllda från 1980 till 2014 för Etapp1. Då dörren låstes till den underjordiska gången mellan oss och DVH, försvann därmed fri passage till Danvikshemvägen för seniorerna i etapp1. Bygglovet baserades på detta. Vi bor därför numera olagligt – många ångrar säkert att de flyttade hit. Inte ens de senast inflyttade har på förfrågan haft klart för sig att boendet numera är av tvivelaktigt värde. HSB har kanske inte insétt vidden av de förändringar, som följt av DVH-s negativa inställning till samverkan med oss. Denna samverkan var en förutsättning för bygglovet.

Att Etapp2 inte lett fram till byggnation trots extremt lång projekteringstid, bottnar i att det bygglovet som krävs p.g.a. Ö. Finnbodavägens extrema lutning inte fått någon lösning. Att Etapp1 numera fråntagits den passage som var en förutsättning för Bygglov, innebär att vi numera bor olagligt. Bygglov saknas! Etapp 2 har inte heller någon lösning på godtagbar angöringsväg och kan inte ges Bygglov. Det enda rimliga borde vara att återställa den lösning som man i samråd funnit.

"Gröna Portarna"-projektet måste kunna lösas utan att promenadvägen rakt ned mot DVH-vägen förhindras. Vi måste nå Danvikshemvägen på ett godtagbart sätt. (Frågan är om inte det också innebär, att Danvikshems besökare-släkt och vänner - utesätts?)

Bilvägen upp till huvudentre'n är extremt brant. Kanske finns det någon annan dold väg eller hiss ??

Den glassbil som högljutt besöker oss är närmast ett hån. Det är mjölk, potatis, bröd, smör mat m.m. som fattas oss-inte glass Att gå ned för Ö. Finnbodavägen, därefter upp till upp till ICAs affär på Henriksdalsberget- därefter med tunga mat-påsar hem igen- det är en omänskligt strapats för de flesta av oss seniorer.

Den väg ni antyder kunde vara en lösning- den norra vägen-är ingen lösning. Vi minns mycket väl ert ordval kring detta." Under byggnadstiden kan denna väg kanske nyttjas, men den dag när bygget är klart kan ni, VARKEN INOMHUS ELLER UTOMHUS PASSERA ÖVER DANVIKSHEMS MARK."

JAG TROR ATT DEN ENDA KLOKA LÖSNINGEN ÄR ATT UTMÄRKA EN BEKVÄM VÄG SÖDER OM DANVIKSHEM som anknyter till huset A och B i vårt ALT.3 (En väg som också kan lösa ev. problem med tillgängligheten för Danvikshems besökare, till era gäster. (Via er kringbyggda trädgård.)

Tills den södra vägen är klar är skulle den smala, obekväma norra vägen vara vårt enda alternativ? Där planeras ju byggnation mycket nära den mycket besvärliga kurvan på Ö.Finnbodavägen. Detta innebär antagligen att det blir en skarp uppförs-backe på norra vägen, innan den kan ansluta till Danvikshemvägen. Norra vägen är inte ett godtagbart alternativ. Det är för mig obegripligt att Brandmyndigheten nöjer sig med den smala norra vägen som enda brand-väg för såväl DVH som Seniorhuset. I synnerhet med tanke på att de enkelsidiga lägenheterna mot norr och nordväst blir svåra att evakuera. (Trapphusen är brandavskilda i våra förslag för Etapp2, men ändemot inte i Etapp1.)

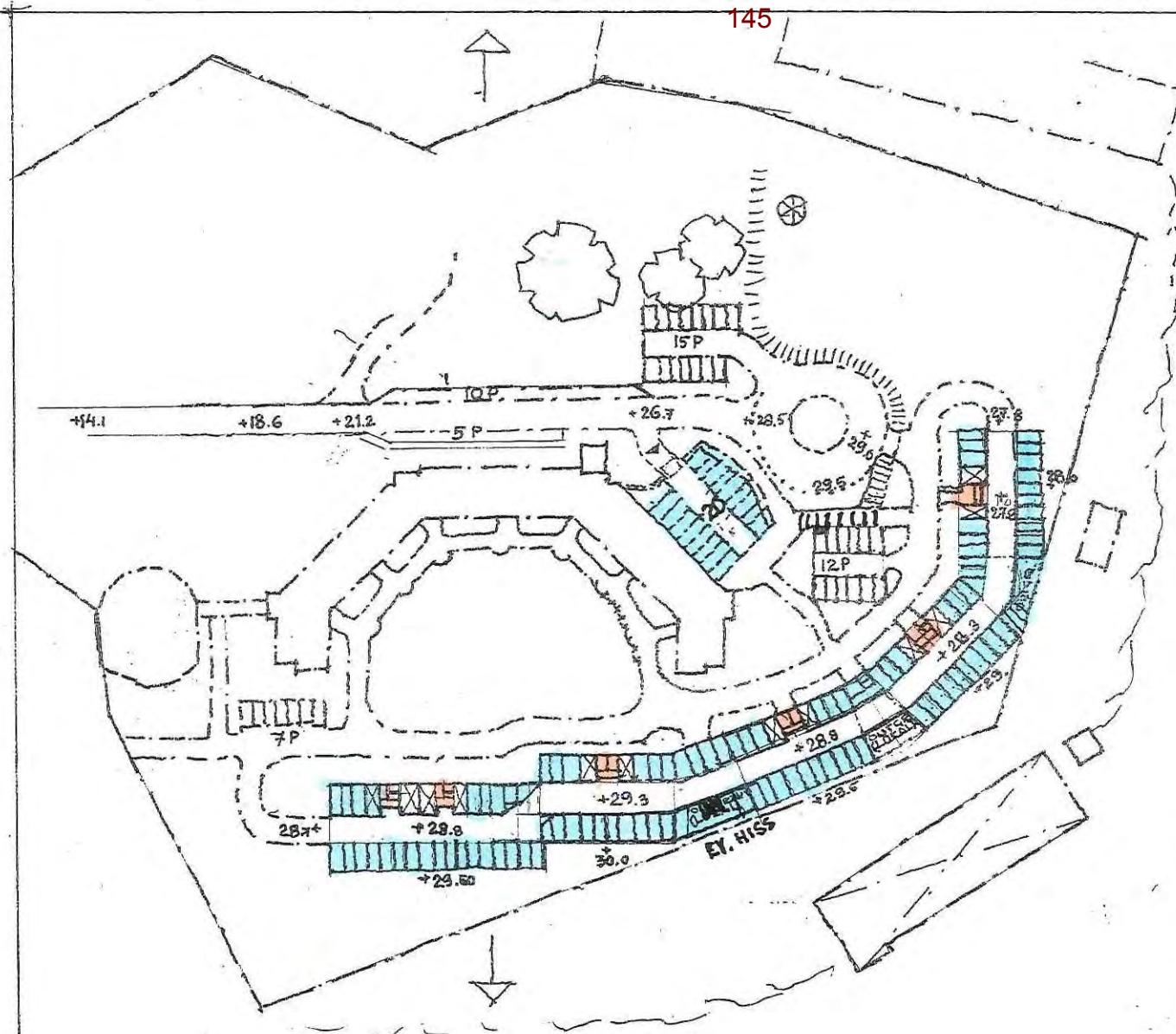
Vi har inte ens fått information om att DVH-s nya ombyggnad stänger möjligheten att gå förbi de tidigare "Gröna Portarna" och rakt ned till Danvikshemvägen!! Den väg vi alltid valt! DEN TAR NI BORT! UTAN ATT ENS INFORMERA OSS! Byggnadsnämnden borde ha satt stopp för detta!!!



INKOM
 LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2016-06-23
 DNR: 40331-22683-2016

ALT 2 1



**PLANFÖRSLAG ALT 2
FINNBOBERGET 20.03.2013**

**KÄLLARPLAN = GARAGEPLAN
X-MARK VID TRAPPHUS DISP.**

ANTAL GARAGE = 80 ST

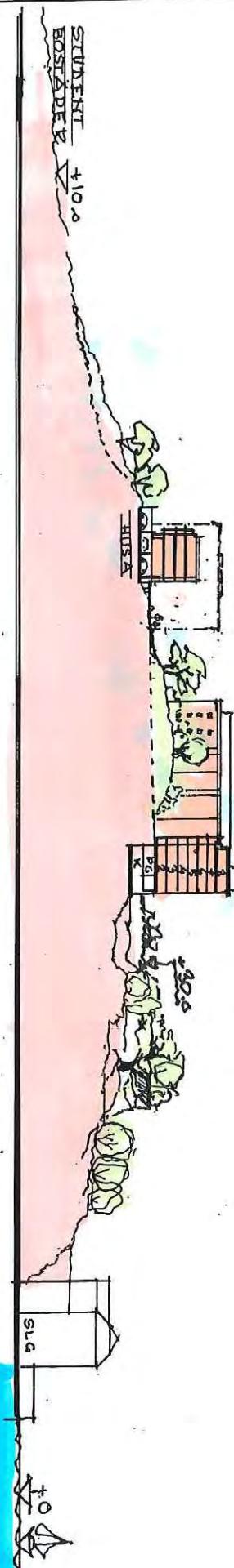
***10 ST KAN NYTTJAS AV SEN. HUSET**

**SENIORHUSET = 120 LÄG
GARAGE BEE = 20 PL + 10 = 30
PARKPLATSER = 27 PL
VID KLUBBHUSET = 7 PL
SERVICE - HEMTJ. 15 PL
79 BPL**

SKALA:

0 M. 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
95 97 99

**20 BEF. GAR
75 GARAGE**



SEKTION FÖR ÅÅR 20.03.2013

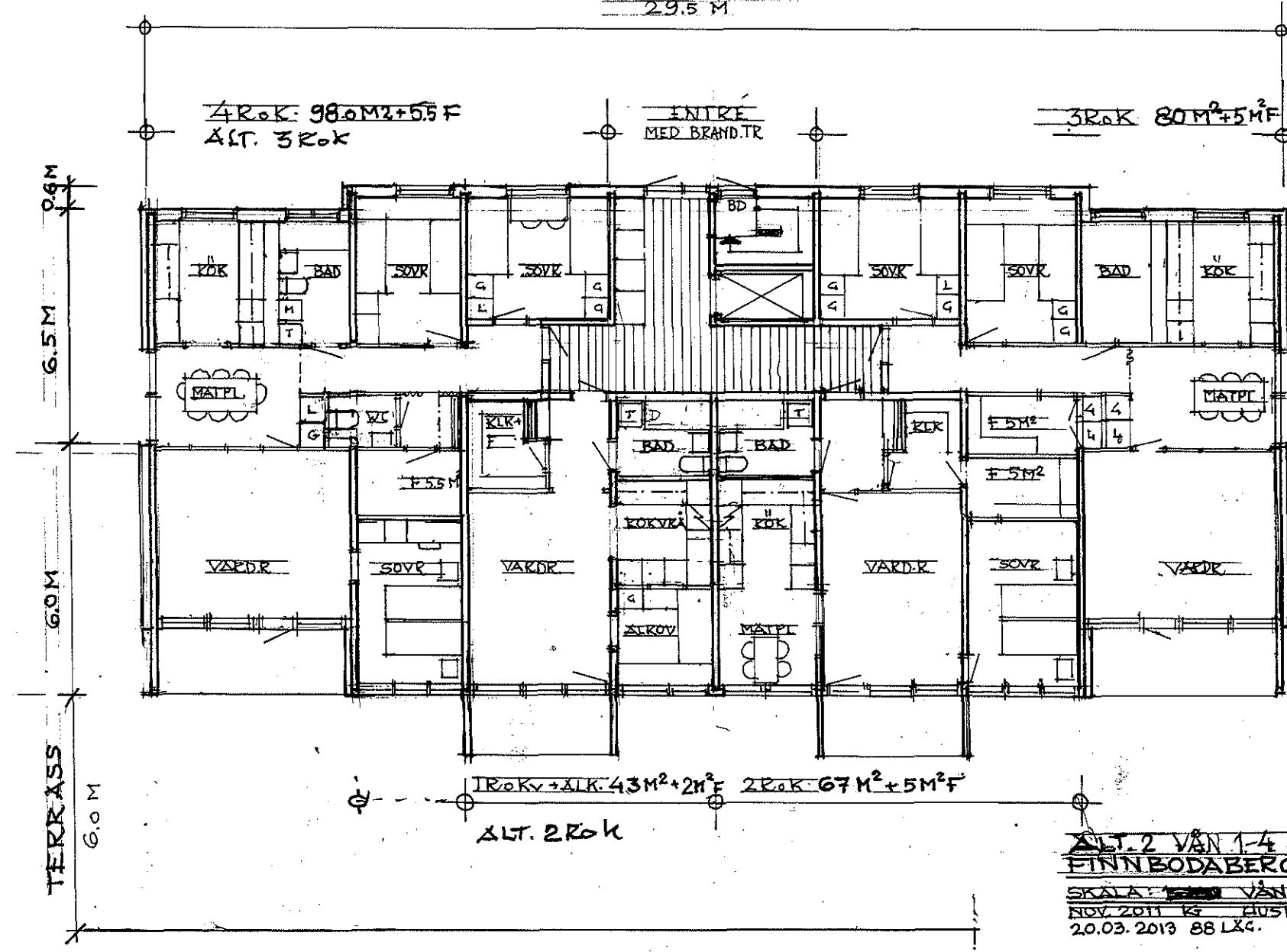
FJÄNNBODABERGET

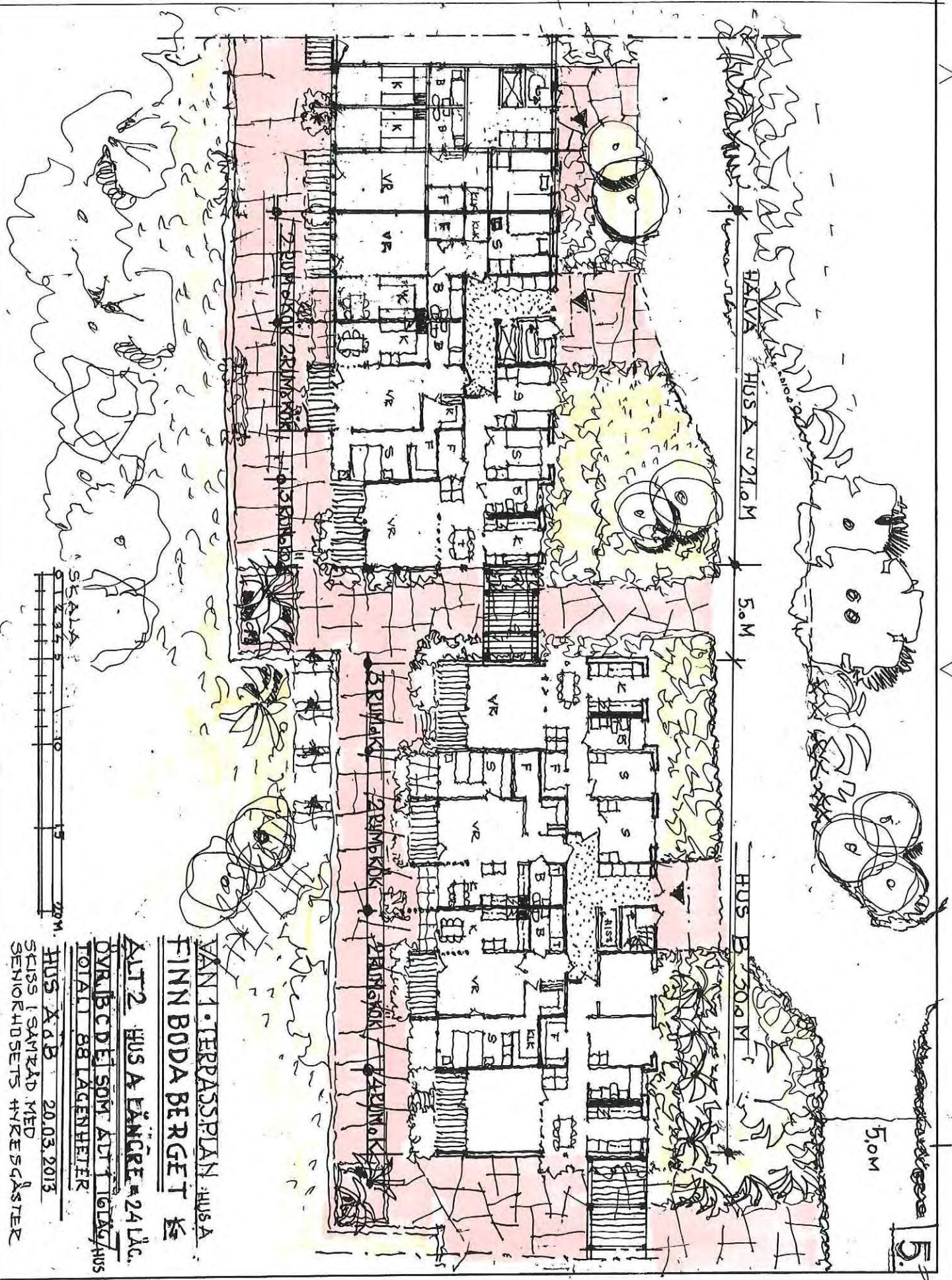
ALTERNATIVT FÖRSLAG 2

SEKTION 1:1000
DET PLÄNNSLAGETS G-VÄRHUS
ÄR INPRICKADE.

SKISS ISAMRÅD MED HYRESGÄSTER

13.





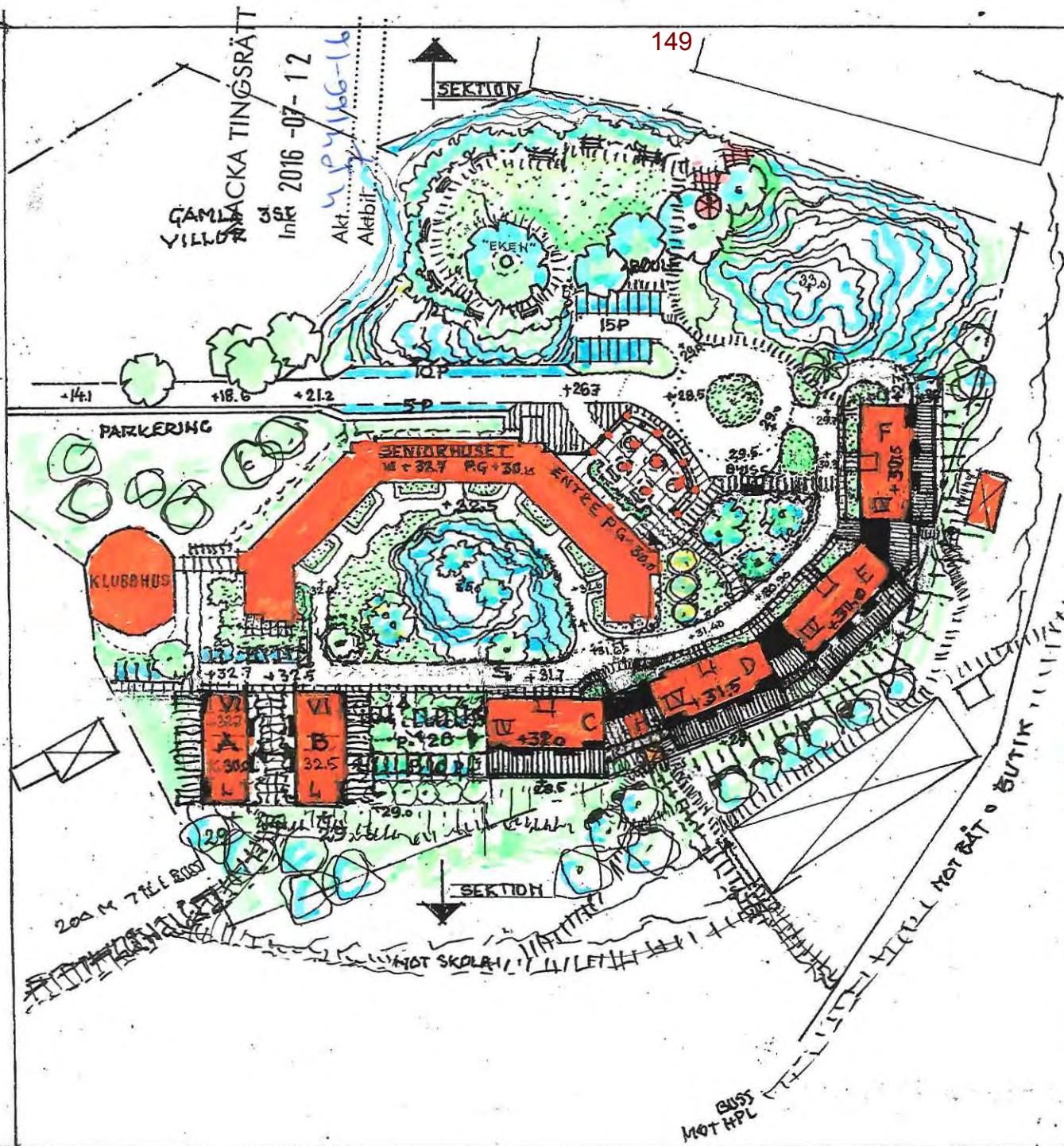
ALT. 3 | 1.

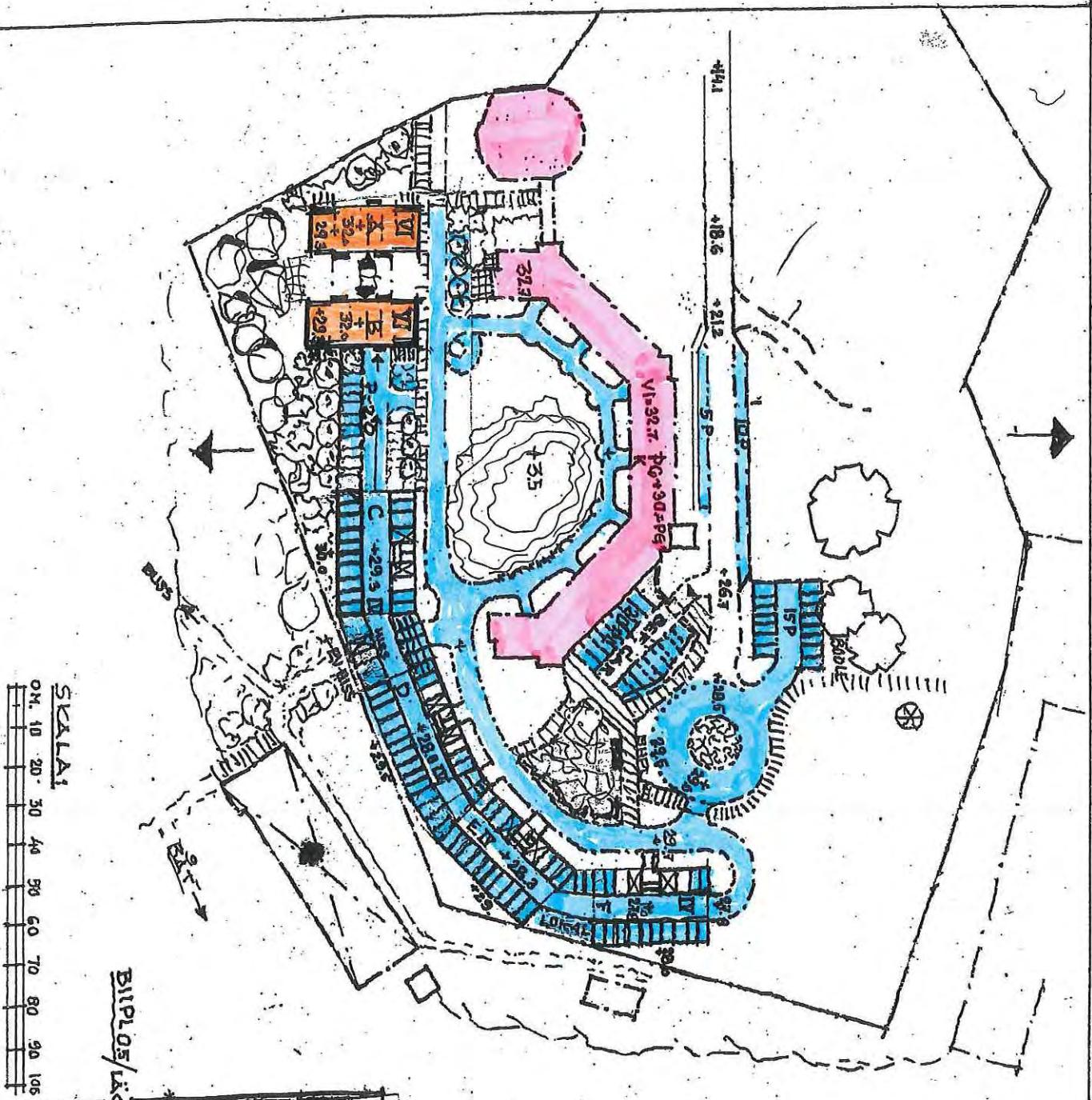
HÅR 4st RITH.
4-VÄN HUS
GÖST G-VÄN HUS

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2016 -06- 23

DNR: 40331-22683-2016





BILPLATS
LÄS GÅNGS BILPLATSER I CDE F

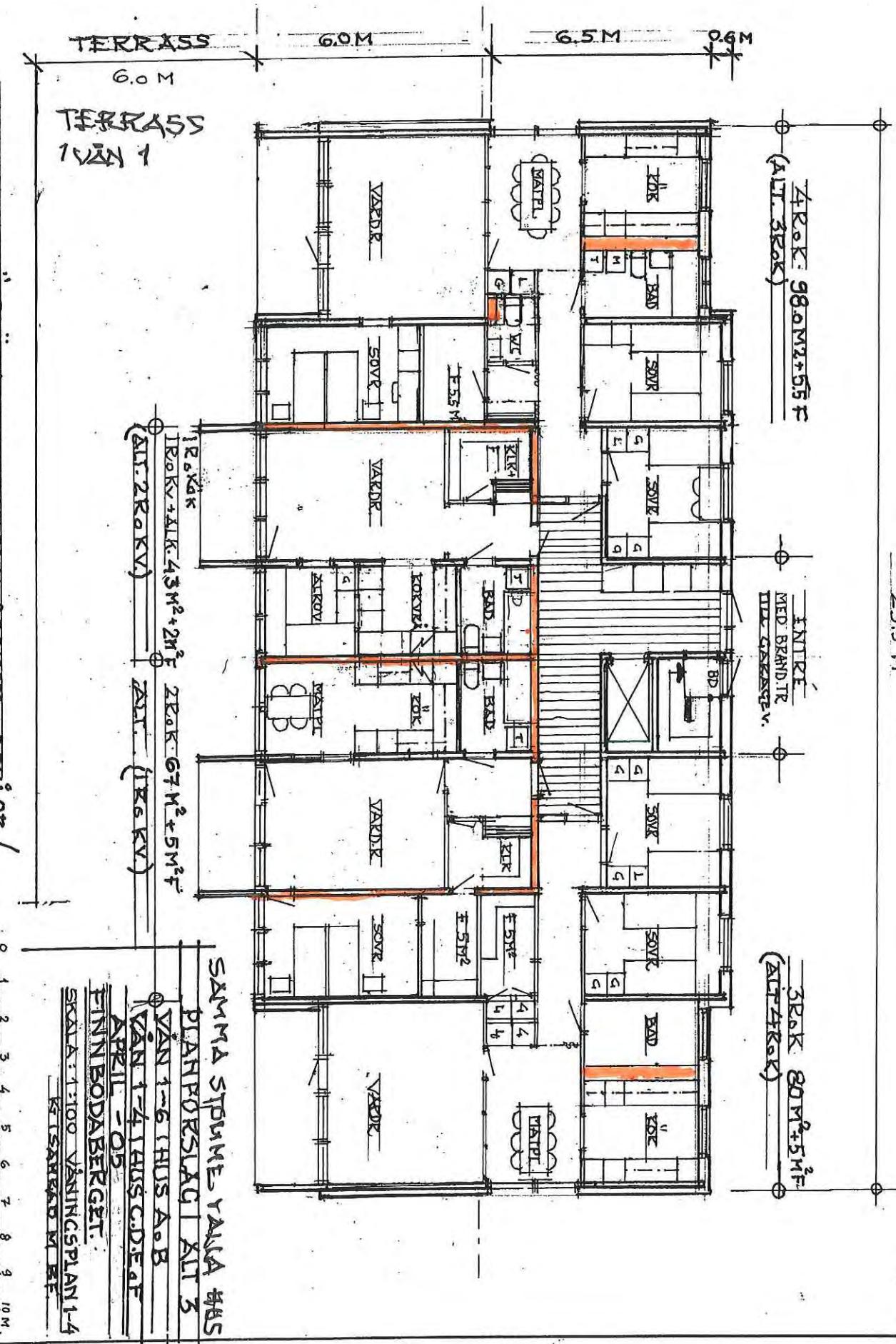
GARAGEBEE. = 20 BILPL.

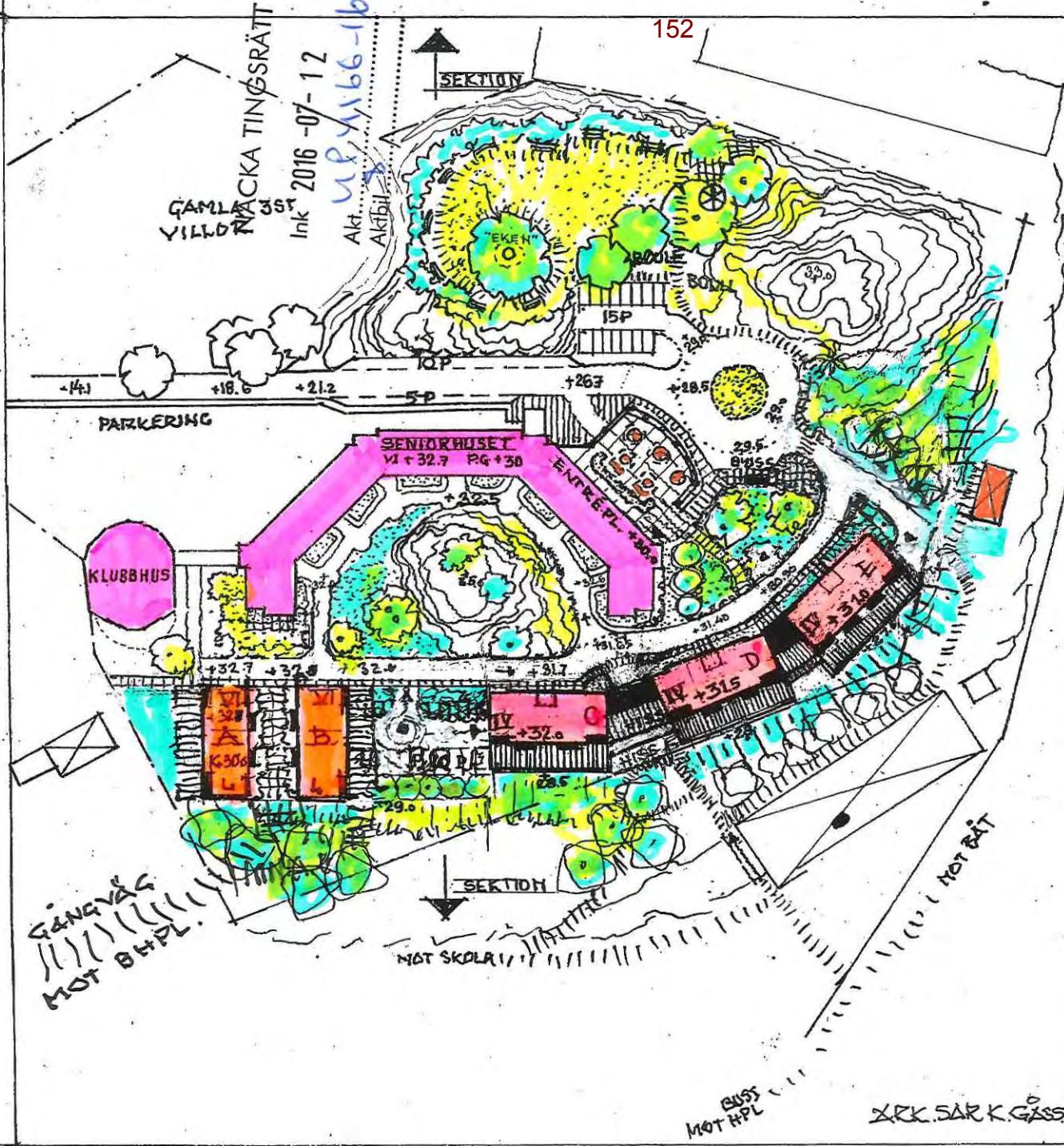
SÄNT 135 BILPL. TOTALT

SKALA:

0m. 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

ALT 3	XRIUL - 05
PLANFÖRSLAG	
FINNBADABERGET	
SKETS + SAMKÖP M. SÖNDRE ÖREBORG	
A. BÅTT. 50M²/LÄG.	
C D E F. 10M²/LÄG.	
SÄNT 135 BILPL. TOTALT	
WALLA: 25M²/LÄG.	





152

ALT 3X RIT 1
 HÄR BARA 3 4-VÄN. HUS
 2 ST 6VÄN. HUS

INKOM
 LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
 2016-06-23
 DNR: 40331-22683-2016



TOT
 ALT. 3X BARA 3,4-VÄN.

ALT 3X - 5 ST HUS = 98 LÄG
 PLANFÖRSLAG APRIL 2015
 FINN BIDDA BERGET

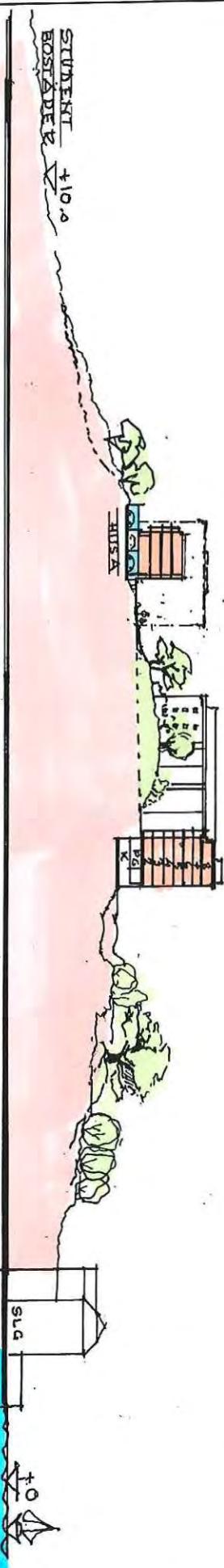
SKISS SAMMÄND MED BOENDEPÖRKENING KG

98 LÄG TOT 218 LÄG
 SITUATIONSPLAN APR-15

ANTAL LÄG I SETT HUS =	
HUS A + B	II 50
HUS C + D + E	IV 48
BUDGTGD	120
D.PL 50+10	61PL.

= 98 { 50 LÄG
 48 LÄG

SKALA
 CM 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



SEKTION FÖR ÅÅNDR 20.03.2013

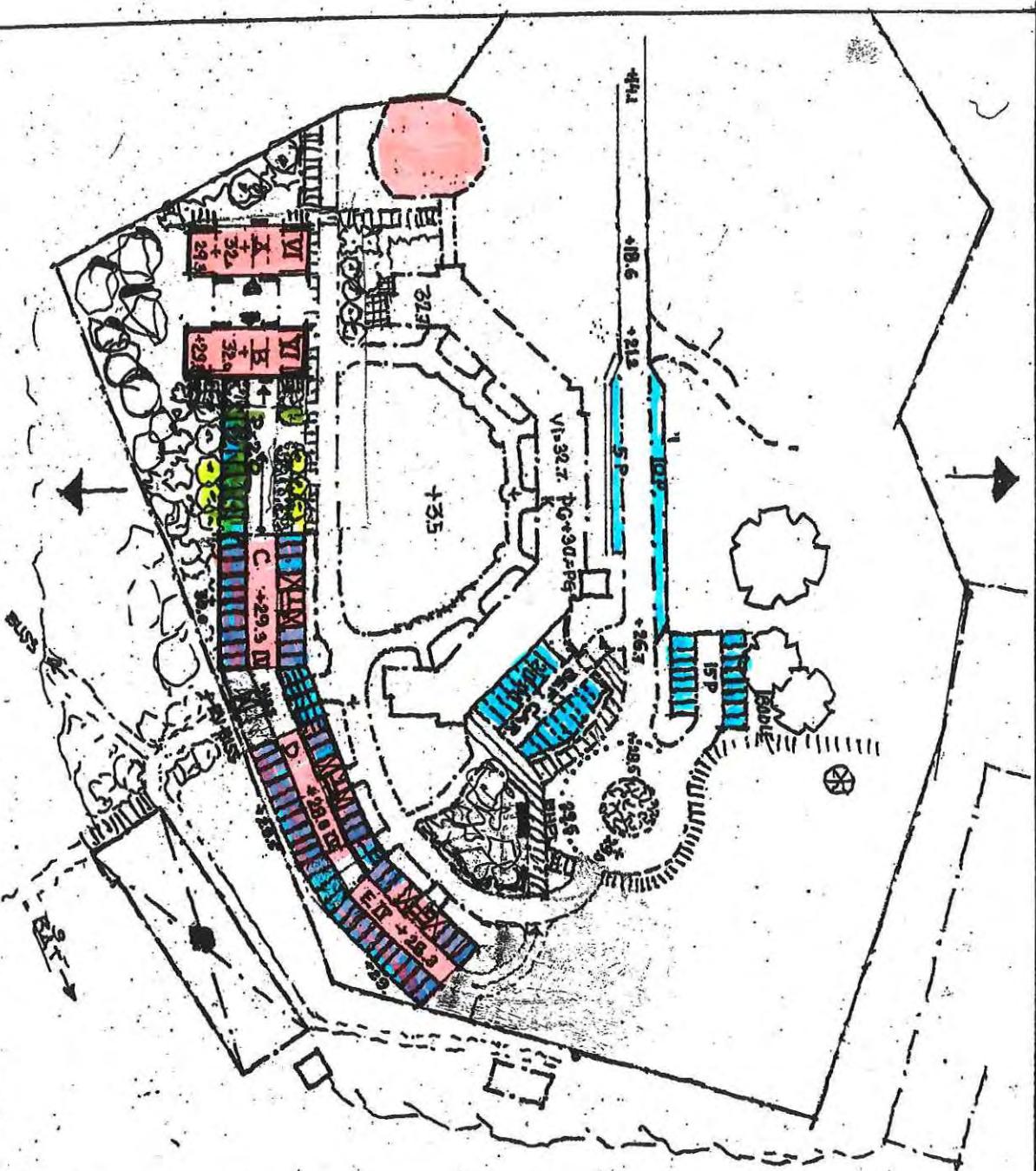
FINNBODABERGET

ALTERNATIVT FÖRSLAG

SEKTION
GÖTEPL. HÖRSLAGETS GÖVÄNTHUS
ÄR INPRICKADE...

SKISS ISAMRAD MED
SENIORHUSETS HYRESGÄSTER

13.



N
S

2.

BARA 3 A-VAN HUS

ALT 3 APRIL 2015

GARAGE-PARKERING

TOTALT ANTAL LÄG:

$120 + 98 = 218$ LÄG. 98

BEF GARAGE 20 st

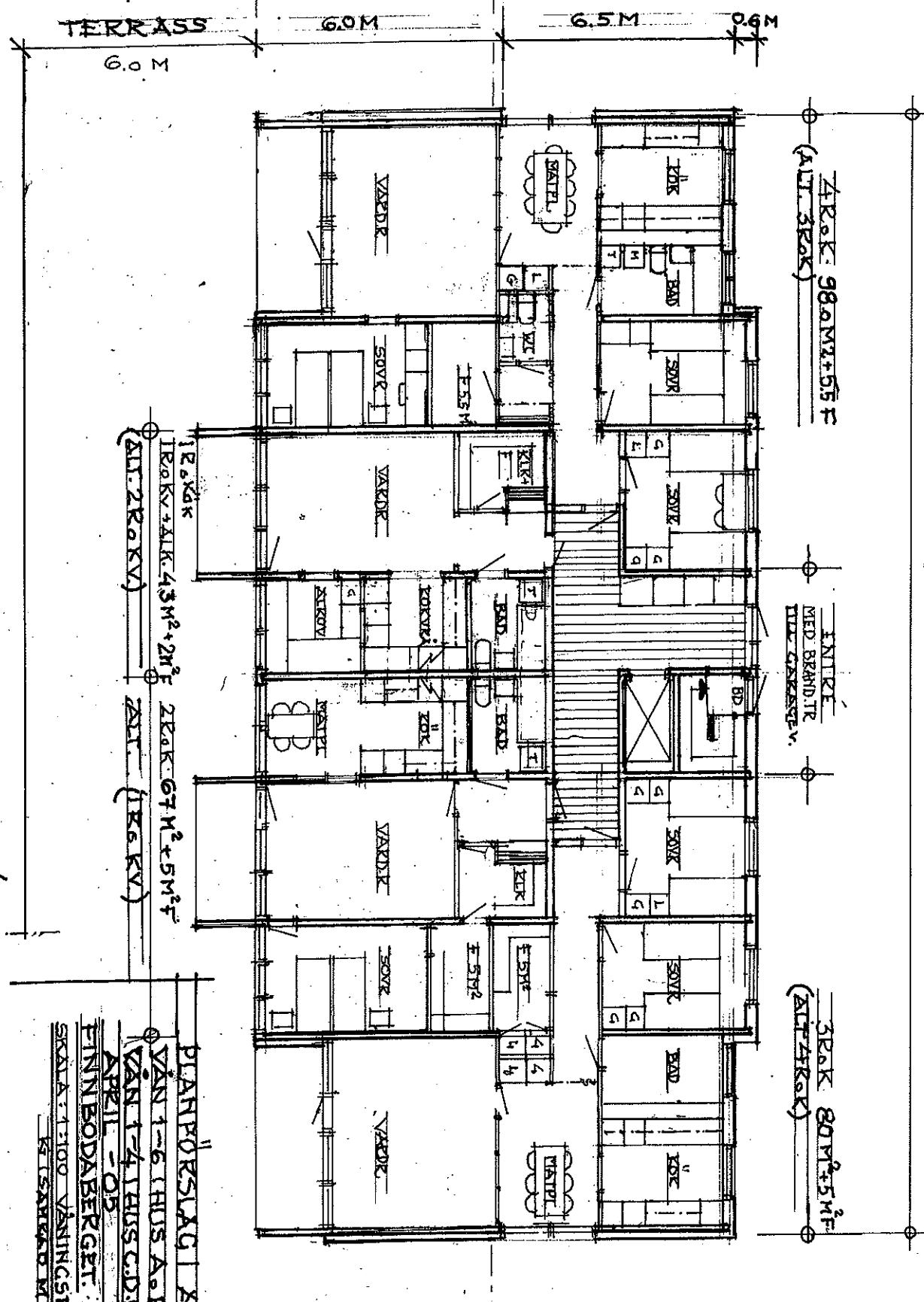
GARAGE ICDE 58 st

PARK.PL. ~ 40 st

S.A 110 st

SKALA:
OM. 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

ÅRK. SÄR KERSTING GÄSSTE



VANLIGAST LÄGFERDELN TROLIGEN 2:TREOR + 2:TÅOR / PLAN

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M

4.



INKOM	LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
2016 -06- 23	NACKA TINGSRÄTT Avdelning 4
DNR: 40331-22183-2016	INKOM 2016-07-12 MALNR: P 4166-16 AKTBIL: 9

2016-06-23

Mark- och miljödomstolen i Nacka

Box 1104

131 26 Nacka strand

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016 -07- 12

Akt.....
Aktbil.....

**Överklagande av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut i ärende
4031-45056-2015 angående detaljplan för Danvikshem, Sicklaön
37:42 m fl fastigheter, Nacka kommun**

Som juridiskt ombud för Göran Andersson, Kay Karlsson, Ulla Casserlöv, Sonja Stam, Gun Nielsen samt Nils-Åke Kadeby överklagar jag härmed Länsstyrelsens beslut.

Fullmakt för mig att företräda Göran Andersson finns i ärendet. Fullmakt från övriga insändes separat.

Talerätt

Samtliga av mina huvudmän är boende i seniorhuset, fastigheten som direkt angränsar till det planerade området. Beslutet angår mina huvudmän således i den bemärkelse som framgår av den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) och 22 § förvaltningslagen.

Mina huvudmän har före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter på detaljplanen som inte har blivit tillgodosedda. Inga hinder enligt 13 kap 5 § ÄPBL föreligger därmed.

Yrkanden

Min huvudman yrkar att domstolen:

1. Undanröjer Länsstyrelsens beslut att avslå min huvudmans överklagande
2. Upphäver Nacka kommunens beslut att anta detaljplanen.

Detaljplanen strider mot ett flertal bestämmelser i plan- och bygglagen samt miljöbalken. Mina huvudmän har invändningar mot Länsstyrelsens bedömning särskilt vad gäller frågorna om riksintressen, strandskydd, arts skydd, tillgänglighet samt beslutsunderlaget.

Ansökan om anstånd

På grund av mycket hög arbetsbelastning samt stundande semester ansöker jag om anstånd t o m 31 augusti med att inkomma med utveckling av grunderna för yrkandena.

Dag som ovan



Gunilla Högberg Björck

Enligt fullmakt

gbh miljoratt@gmail.com



Nacka

1(10)

NACKA TINGSRÄTT
20160819⁴INKOM: 2016-08-19
MÅLNR: P 4166-16
AKTBIL: 11-16

Till

**Mark- och Miljödomstolen, Avdelning 4, B4:03, D4:06
Målnummer P 4166-16**

Inlämnat i Receptionen.
KL. 11:5 BB

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016 -08- 19

P 4166-16
Akt.....
Aktbil.....

**Överklagan av antagen detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42
m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun 16 november
2015, § 290.**

Överklagan gäller tillgängligheten till ett befintligt seniorhus, nybyggnationer kring denna fastighet samt dispositionen av omgivande natur.

Länsstyrelsen har 26/5 -16 avslagit samtliga överklaganden av detaljplanen och skriver att "Länsstyrelsens prövning enligt 13 kap 8§ ÄPBL ska antingen fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet."

De skriver: "Kommunens beslut att anta en detaljplan bör upphävas endast om kommunen i sin bedömning gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller i de fall då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet."

Texten nedan kommer att ta upp och belysa samtliga felaktiga avväganden samt kommunens felaktiga handläggning av planärendet.

Kort historik

I december 1983 köpte stiftelsen Danviks hospital, som äger och driver Danvikshem, ett markområde (Finnbadaberget) om cirka 37.000 kvm i direkt anslutning till Danvikshem. Här byggde stiftelsen 1989-1990 ett Seniorhus som ett komplement till Danvikshem. Tryggheten i boendet var en viktig faktor. Tillgång till Danvikshems matsal, bibliotek, kiosk, kyrka, frisör, tandläkare samt klubbhuset med badanläggning och gymnastiksal hobby- och klubblokaler blev garantier för ett komplett koncept för seniorboende. En underjordisk gång mellan Seniorhuset och Danvikshem tillgodosåg hyresgästernas tillgänglighet till Danvikshem samt till 53-ans buss och var en förutsättning för att huset skulle få byggas. Den finns inritad i Detaljplanen från 1988.

Ovanstående faciliteter var starka skäl till att hyresgäster sökte sig till just detta boende.

24 november år 2005 tecknades ett köpekontrakt mellan Stiftelsen Danviks Hospital (Säljaren) och HSB Stockholm Ek förening samt HSB bostad AB (Köparna).

2(10)

Avstyckningsarbetena pågick under flera år och beslutet fattades 14 april 2014.

Seniorhuset består av 120 lägenheter. Här bor 172 hyresgäster i åldern 55 och uppåt 100. Genomsnittlig ålder är idag 78 år. 17 personer är över 90 år. Ett 60-tal boende har som de flesta ålderstigna människor hjälpmittel av olika slag – rollatorer, kryckor, pace-makers etc. Finnbadabergs Boendeförening är en ideell förening vars ändamål är att tillvarata medlemmarnas gemensamma intressen för en god boendemiljö både inom- och utomhus. Föreningen består av praktiskt taget samtliga hyresgäster i det aktuella Seniorhuset.

Överklagan gäller följande punkter:

- 1. En tillgänglighetsanpassad gångväg till/från allmänna kommunikationer saknas helt.**
- 2. Att norra platån avsedd som närområdets rekreativsyta upptas av parkeringsplatser.**
- 3. De föreslagna huskropparnas nya höjder påverkar riksintresset.**
- 4. Förutsättningarna för sprängning i berggrunden är inte tillräckligt undersökta.**

Kort bakgrund till kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen 16 november 2015

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) i Nacka tillstyrkte detaljplanen 24 juni 2015. Samtliga partier hade invändningar mot att inte tillgängligheten fått en tillfredsställande lösning.

Moderaternas fem ledamöter skrev så här: *"Två huvudmän som i vart fall delvis är beroende av offentligt stöd för sin verksamhet kan inte komma överens om att ordna en tämligen enkel sak gällande tillgängligheten för seniorhusen trots att infrastrukturen sedan länge finns på plats. Istället vill man att någon annan, d.v.s. kommunen eller landstinget, ska ordna en ny lösning för tillgängligheten. Detta är raka motsatsen till alla tankar kring hushållning av gemensamma medel och hållbara lösningar för samhället i stort. Den svenska samhällsmodellen är mycket större än det som strikt ryms inom stat, landsting och kommun och har i alla tider vilat på viljan att komma överens lokalt och sträva efter att åstadkomma gemensamma lösningar. Denna förväntan på att vår samhällsmodell ska fungera även i detta ärende är mycket rimlig att ställa på de berörda huvudmännen."*

Mot denna bakgrund blir vi ordentligt överraskade när kommunfullmäktige antog planen utan att fullfölja de tankar och idéer som den "arbetande" MSN föreslagit. Att agera på detta sätt är mycket ovanligt i svenska kommuner, varför vi förutsätter att Mark- och Miljödomstolen kraftfullt undersöker vilka otillåtna påtryckningar som kan ha funnits i detta tio-åriga ärende. En oenig fullmäktige antog detaljplanen den 16 november 2015 med 33 röster mot 27, en ledamot lade ner sin röst och en var frånvarande.

3(10)

1.Tillgänglighetsanpassad gångväg till/från allmänna kommunikationer saknas helt. Detta är ett lagbrott enligt 2 kap 4§ ÄPBL

Boendeföreningen accepterar inte dagens situation eller ytterligare förtätning inom Fastigheten Sicklaön 37:42 mfl. , förrän en genombänkt lösning på en tillgänglighetsanpassad gångväg kan presenteras av exploateren, HSB och Nacka kommun. Trots att planarbetet pågått i över 10 år har vare sig Nacka kommun eller exploateren arbetat med att hitta en tillgänglighetsanpassad gångväg.

SOU 2015:85 Näringsdepartementet skriver: "Mot bakgrund av att en betydande del av befolkningen har ett direkt behov av en förbättrad tillgänglighet i bostäder och boendemiljöer...är det märkligt att intresset för dessa frågor är så begränsat. Var fjärde person i åldern 75-84 år har nedsatt rörlighet...som ställer till problem om inte bostaden och omgivningen är tillgänglig. Det påverkar även de anhöriga."

Enl. kap 2 6§ PBL (2 kap 4 § ÄPBL) ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov, bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

I den nya detaljplanen föreslås att boende som alla är seniorer skall använda vägar som av boverket klassats som rödmarkerade d.v.s. sämre än låg standard. Detta är absurd och oacceptabelt.

Av det antagna förslaget till detaljplan, framgår att Östra Finnbadavägens vägområde, temporärt kompletterad med en gångväg utefter Danvikshems tekniska förråd, enligt en avsiktsförklaring mellan Stiftelsen Danvikshems Hospital och HSB, är tänkta att bli de enda alternativen att ta sig till och från Seniorboendet och den föreslagna förtäningen av bostäder i framtiden. Förslaget brister både i omtanke om de boende och i fråga om rättigheten till anständig tillgänglighet. Båda dessa alternativ har lutningar som vida överstiger boverkets rekommendationer.

Östra Finnbadavägen fungerar i dag som lokaltrafikgata för bil- och yrkestrafik, saknar helt anslutande gångväg och har en lutning på 10-12 %. Topografin inom vägområdet är brant och svårtillgänglig. På sträckan mellan entré 34 och 53:ans busshållplats är det 570 meter. Lutningen är kraftig åt båda håll, det värsta partiet är ca 100 meter långt och lutar mellan 10 – 12 %. Detta skall jämföras med att stadsplanerare i dag sällan eller aldrig projekterar gångvägar med stora och långsträckta lutningar på mer än 5 % dvs 1 m på 20 m.

Enligt Boverkets färgnyckelsindelning är det vid 5% lutning risk att rullstolar tippar, vid 7 % lutning är standarden sämre än låg för funktionshindrade på längre sträckor. Den sträcka seniorerna förväntas ta sig till allmänna kommunikationer är drygt en halv kilometer lång och har en lutning på 12%. Bil.1 Förklaring till Boverkets färgnyckelindelning.

Den gångväg som temporärt föreslås enligt avsiktsförklaringen är smal, saknar trottoar och godkända räcken, har delvis skydd sikt och har en lutning på mer än 12%. I avsiktsförklaringen anges att användandet av denna gångväg, som ligger på Danvikshems

4(10)

fastighet, sker på egen risk, enligt ägaren på grund av hög olycksrisk då även denna väg trafikeras av tung trafik. Det innebär att markägaren friskriver sig från allt ansvar och därmed saknas relevant rättsskydd vid passage över grannfastigheten.

Boendeföreningen invänder kraftfullt mot att allianspolitikerna i Nacka är nöjda med den s.k. avsiktsförklaringen dvs att vi tills vidare kan passera över Danvikshems mark. Nyttan med denna åtgärd gynnar enbart de boende som fortfarande är vid god vigör.

Detta är det första exemplet på kommunens felaktiga handläggning av planärendet. Det är ett lagbrott enligt 2 kap 4§ ÄPBL, att inte säkerställa att det finns en tillgänglighetsanpassad gångväg så att seniorer kan komma fram och åter till sina hem.

Under 25 års tid har de boende haft en överenskommelse med Danvikshem om att använda den för ändamålet byggda förbindelsegången via Danvikshem samt utnyttja gångytor i marknivå inom Danvikshems område för att ta sig ut eller in i bostadsområdet eller vid besök för vård på Danvikshem. Dessa vägar har varit helt problemfria.

Just denna förbindelsegång var förutsättningen att få bygga de ursprungliga 120 lägenheterna och finns inlagd på gällande detaljplan från 1988. Motivet till detta var tillgänglighetsskäl. Gången har alltså funnits på plats i många år och finns i både hyreskontrakt och stadsplan.

Nu är förbindelsegången stängd för oss boende (november 2014) utan att vare sig boendekollektivet eller hyresgästföreningen blivit förhandsinformerad eller haft möjlighet att stoppa detta förfarande. Av köpekontraktet tecknat i november 2005 mellan Stiftelsen Danviks Hospital (Säljaren) och HSB Stockholm EK förening samt HSB Bostad AB (Köparna) framgår att säljaren överlägger och försäljer till köparna del av fastigheten Sicklaön 37:42 (Seniorhuset Östra Finnbadsvägen 22-34). Köpekontraktet bifogas. bil 2.

Av §7 framgår följande ”Parterna är överens om och förbinder sig härmed att gemensamt utreda behov av servitut och gemensamhetsanläggningar för befintliga eller nya anläggningar inom Fastigheten och att samverka för skapandet av sådana servitut och gemensamhetsanläggningar.”

Av §8 framgår ”att inga beslut, förelägganden eller motsvarande föreligger från domstol, myndighet eller hyresgästförening som inskränker Köparnas rådighet över Fastighetens nyttjande eller som medför några särskilda förpliktelser eller inskränkningar för ägare till Fastigheten och att sådana beslut eller liknande, såvitt Säljaren känner till eller borde känna till, inte är att förvänta”.

Parterna har inte fullgjort sina åtaganden enligt nämnda § 7 och 8. Detta är anmärkningsvärt. Kontakt har tagits med den lantmätare som utfört mätningen för den nya fastighetsbildningen och det har konstaterats att köpekontraktet ej har gått igenom eller att upplysningar lämnats från parterna om innehållet i §7. Vederbörande tjänsteman på lantmäteriet har beklagat detta och erkänt att så är fallet.

Likaså har kontakt tagits med Hyresgästföreningen. De har inte informerats om försäljningen, vilket §8 ger sken av.

Det kan konstateras att inblandade parter Säljare och Köpare brustit i noggrannhet när de skrivit under kontraktet där de enligt §7 förbundit sig att gemensamt utreda behov av

5(10)

servitut. Vare sig detta är medvetet eller omedvetet slarv är frågan. **Denna underlätenhet går tyvärr igen i många av turerna kring denna detaljplan och är ytterligare exempel på kommunens felaktiga hantering i planärendet.**

Den verksamhetsansvarige har hela tiden kunnat förutse behovet av gången, åtgärdens inverkan på de boendes möjligheter att nå yttervärlden samt åtgärdens inverkan på hälsa och säkerhet.

Nyttan för personer med funktionsnedsättning att åter öppna förbindelsegången är avgörande för deras livskvalitet. Diskrimineringsombudsmannen utövar den tillsyn som myndigheten har ansvar för enligt 4 kap i diskrimineringslagen genom att tillse att frivillig uppgörelse kommer till stånd eller genom att föra talan i domstol

Lantmäteriet i Nacka har medgivit att förrättande lantmätare, vid fastighetsdelningen, varit ovetande om förhållanden som Boendeföreningen anser, med största sannolikhet, skulle påverkat beslutsfattandet om det i laga ordning behandlats i samband med förrättningen. Det gäller dels att parterna HSB och Danvikshem inte redovisat och genomfört kontraktsåtagande avseende servitut för gemensamhetsanläggningar bl.a. förbindelsegången (se bilaga 2, §7 och §8 i Köpekontrakt 2005-11-25). Dels att lantmätaren inte har förvissat sig om att Östra Finnbadavägen var möjlig att tillgänglighetsanpassa. Boendeföreningen har krävt av Lantmäteriet i Nacka att ta sitt ansvar och ompröva beslutet. Tjänstemännen på lantmäteriet menar att de endast kan ta upp ärendet igen om säljande/köpande part så önskar. Säljande/köpande part önskar inte detta och hyresgäster har i detta läge ingen talan. Konsekvenserna av dessa misstag, drabbar särskilt utsatta, mycket hårt.

Här har alltså Nacka Kommun återigen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen och kommunen och har förfarit felaktigt i handläggningen av planärendet. Här föreligger ett kontraktsbrott och omigen åberopas 2 kap 6 § PBL (2 kap 4 § ÄPBL) citerad tidigare på sid 3.

Den omedelbara tillgängligheten

Boendeföreningen kräver i första hand att den ovan nämnda förbindelsegången mellan de nu två fastigheterna återställs i bruk och att servitut upprättas i enlighet med gällande köpeavtal mellan Danvikshem och HSB. Alternativt att parterna föreslår och anlägger annan likvärdig förbindelse och gör det omedelbart så att samtliga boenden i seniorhuset får tillgång till en yttre värld.

Boendeföreningen kräver dessutom att både Lantmäteriet i Nacka och Nacka Kommun förbinder sig att aldrig acceptera Östra Finnbadavägen eller gångvägen utefter Danvikshems tekniska förråd som de enda alternativen för tillgängligheten till och från denna fastighet i framtiden.

Kommunens byggnadsnämnd, för Nackas del Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, ansvarar för tillsynen enligt 11 kap 3§ plan- och bygglagen. Byggnadsnämndens tillsyn omfattar de formella bestämmelserna vid lov och byggande. I byggnadsnämndens tillsyn ingår också att

6(10)

bevaka att krav upprätthålls i bruksskedet. Tillsynsansvar måste härigenom även anses omfatta att tillse att materiella föreskrifter angående tillgänglighet i gällande detaljplan följs av fastighetsägare. Det är alltså kommunens skyldighet att kontrollera att bestämmelserna efterlevs och se till att gällande lagkrav uppfylls. Om en fastighetsägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL bör byggnadsnämnden meddela ett åtgärdsföreläggande enligt 11 kap 19 § PBL. Åtgärder måste vidtas så att resultatet blir sådant att det överensstämmer med gällande bestämmelser i PBL. För att uppnå detta måste förbindelsegången återigen öppnas upp.

Hyresgästföreningen i Stockholm instämmer till fullo i samtliga överklagandepunkter som Boendeföreningen framför. När det gäller tillgänglighetsfrågan, vill vi kraftfullt erinra om att den kräver snabba ingripanden från våra rikspolitiker. Det svenska samhället kan inte tillåta sådana här ”övergrepp” på äldre särskilt de med olika former av rörelsehinder.

Åberopade skäl i förslaget till detaljplan, som värdefull kultur och topografi, kan i sammanhanget inte ställas emot tillgänglighet och är varken ett alternativ eller ett hållbart motiv för oss boende. Det kommer aldrig att accepteras.

En felaktig avvägning av Nacka kommun mellan motstående intressen.

2. Att norra platån avsedd som närområdets rekreationsyta upptas av parkeringsplatser

På den ännu gällande detaljplanen från 1988 är området norra platån prickmarkerat d.v.s. belagt med byggförbud. Norra platån är ett platt område med en härlig utsikt över Stockholm och dess inlopp. Redan -88 planerades tillbyggnader till seniorhuset och man ville därför tillförsäkra de boende ett rekreationsområde i stället för det som skulle tas i anspråk för nybyggnationen.

På en av de detaljplaner som passerat inritades lyxiga parvillor på norra platån. Men vid Kommunstyrelsens sammanträde 27 oktober 2014 beslutades att de föreslagna parvillorna skulle utgå ur planen. Detta ansåg vi vara ett klokt beslut som skulle innebära att området kunde utvecklas för befintliga och nyttillkommande boendes uteliv och rekreation. En plats för promenader, boulespel och samvaro inramat av en härlig flora.

I det aktuella planförslaget finner vi till vår häpnad att den centrala ytan av platån skall asfalteras till parkeringsplatser. Detta motsätter vi oss starkt. Bilparkering måste kunna placeras på lämpligare ställen. Utomståendes (SLG-husets) parkering, 20 platser, placeras lämpligen i svackan vid Östra Finnbadavägen nedanför Klubbhuset.

Vi ansluter oss helt till följande anteckning som ett antal politiker lät göra i protokollet från Miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 25 mars 2015: Husen... ”*Vi anser att det är önskvärt att hela platån ska vara till för rekreation och att parkeringsplatser iordningsställs på annat sätt, inte på så värdefull och vacker plats som platån är.*”

När det gäller disponeringen av Norra platån är detta särskilt viktigt att beakta.

Tyvärr visar den nyligen antagna detaljplanen för Danvikshem, Sicklaön 37:42 mfl fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun att 181-184 bilparkeringar är inritade på 217 lägenheter. Det blir en parkeringskvot på 0,76 vilket verkar väl högt med tanke på att det avser

7(10)

parkerings för seniorboende. Den nuvarande parkeringskvoten för seniorhusets 120 lägenheter är 0,67. De planerade parkeringsplatserna är spridda på åtta platser utomhus och i två garage. Att kombinera denna volym av utspridda bilar kan omöjliggöras som en bra miljö för äldre människor med rollatorer, dålig syn och hörsel samt med balansproblem.

Av dessa parkeringsplatser är 28 platser helt oväntat inritade på "rekreationsytan" på norra platån. 20 p-platser är avsedda för SLG-huset om, när och ifall fastigheten ombildas till bostadsrätter. Den överenskommelsen undertecknades 20150315 av HSB och Kenora (SLG) och ska enligt denna börja gälla när detaljplanen vunnit laga kraft. Bil. 4

Ska asfalterade parkeringsplatser vara viktigare än seniorers utevistelse?

I Nacka Miljövärdsnytt nr 1, 2007 beskriver Nacka Miljövårdsråd behovet av Norra Platån enligt följande: *Norra Platån är ett attraktivt och välbehövligt parkområde. Främsta skälet till att det ej ska bebyggas är områdets unikt fina läge, högt vid stranden av Stockholms inlopp med mycket välbevarad natur och delvis ännu oförstörd kulturmiljö. De oerhört fina vyerna både ut mot skärgården, mot Djurgården och in mot Stockholms centrum. Området måste redan idag anses för litet för de boende i Seniorhuset och på Danvikshem. Det är gamla människor som många gånger har svårigheter att komma till andra områden för naturupplevelser. Detta gör att behovet av detta rekreativt område är mycket stort.*

Som stöd för ovan nämnda åberopas Lag (1987:12) om hushållning med naturresurser 2 kap 6§ samt 3 kap 1§ och 2§.

En riskanalys och konsekvensbeskrivning borde också utföras av påverkan i samband med störningar i vår boendemiljö med så omfattande och dessutom näraliggande sprängningar som ska pågå under flera år, där bara äldre personer bor.

Vid den långa byggnation som planeras kommer alla äldre människor, som till 90% är hemma i bostaden dygnet runt, att utsättas för oerhört stora påfrestningar. Borrandet, sprängningarna, tunga transporter, hamrandet, spikandet – allt kommer att fresta på orken hos de boende seniorerna. Rekreationsplatsen på norra platån kan bli en lugn plats att kunna dra sig undan till under byggtiden.

Att verkligen skapa en rekreativt syta på hela norra platån skulle bli ett lyft för hela norra Sicklön. En tillflyktsort för äldre uppe på Finnbodaberget, patienter från Danvikshem och en trevlig utflykt för människor från andra äldreboenden. En park för äldre som en pendang till den nyligen invigda ungdomsparken parcour i Älta. Vilken goodwill för Nacka kommun det skulle kunna bli och inte minst för exploateren HSB.

Återigen en felaktig handläggning av planärendet.

3. De föreslagna huskropparnas nya höjder påverkar riksintresset.

I och med att parvillorna ströks från detaljplanen vid kommunstyrelsens sammanträde 27 oktober 2014 föreslogs att alla nybyggda hus skulle höjas med en våning.

8(10)

Dock i detaljarbeitet 2006 framkom tydligt att Länsstyrelsen bedömde de båda Östra husens dåvarande höjder + 30,0 meter, Husen..... " ger en sådan påverkan på riksintresset att de bör föranleda att husens höjd minskas".

Samma huskroppar dvs. de Östra husen i denna detaljplan föreslås nu, i stället för en sänkning enligt länsstyrelsens anvisningar få en höjning med 19 meter till +49,5 d.v.s. en höjning med 65%. Detta är naturligtvis helt oacceptabelt och påverkar riksintresset samt innebär att dessa hus, från farleden, inte längre upplevs som markant underordnande det befintliga Seniorhuset.

Det är anmärkningsvärt att Länsstyrelsen i Uppsala inte har beaktat detta vid den överklagan som lämnades in till dem.

Det är en underlättelse att inte fullfölja Länsstyrelsens tidigare bedömning av hur riksintresset påverkas av huskropparnas höjd.

De södra husens höjning påverkar inte riksintresset men väl sol- och vindförhållanden för det befintliga huset. I detaljplanen är den höjningen satt från 32,5 till 53,3 en höjning på över 20 meter. Är inte det väl mycket för en enda våning? Här är det också anmärkningsvärt att inte Länsstyrelsen i Uppsala påpekat detta.

Någon konsekvensbeskrivning av solförhållandena sedan hushöjden stigit har inte gjorts.

Någon konsekvensbeskrivning av hur vindförhållanden påverkas av att bygga smala hus uppe på ett berg har heller inte gjorts.

Underlättelsen här är att inte en MKB av sol- och vindförhållanden gjorts.

Ännu en felaktig avvägning mellan motstående intressen.

4. Förutsättningarna för sprängning i berggrunden är inte tillräckligt undersökta.

Det är sammantaget alltid stora risker att spränga i trasigt berg och berg med synliga jordslag. Speciellt är riskerna stora ovanför den Östra branten, ner mot det gamla varvsområdet, där djupsprängningar för ett större garage nu är föreslaget, trots vetskapsen om att det dels finns två stycken stora utsprängda äldre skyddsrum rakt under och dels att ytterkanten av bergranten är mycket nära.

Denna gamla bergrant, är en för många år sedan utsprängd mer eller mindre lodrät bergvägg som avgränsade varvsområdet västerut, och som uppvisar massor av sprickanvisningar och ca 30 stycken gamla förankringsbult, av numera totalt okänd längd och kondition, som naturligtvis borrats in och injekterats fast där för att förhindra ras i bergranten i enlighet med den tidens utförande.

Det finns därför verkligen skäl att anta stora och många riskmoment med sådana sprängningsarbeten där konsekvenserna av ras där skulle vara förödande för nedanför befintliga byggnader och välla obotlig skada i bergranten som delvis syns från sjön.

Provborrning, upptagning av bergkärnor och analys av expert gällande bergets beskaffenheter och känslighet för rörelser behöver analyseras. En riskanalys och konsekvensbeskrivning av påverkan av sprängningsarbeten inom området måste ovillkorligen upprättas och vara baserad på ovanstående undersökning och provtagning. Omfattningen av provtagningar och analyser skall godkännas av Nacka kommun eller av staden utsedd bergsingenjör eller geotekniker. Boendeföreningen har sedan mer än 10 år påpekat för exploatören/ HSB och Nacka kommun att den östra bergbranten ner mot Finnboda gamla varvsområde är fullständigt fragmenterad av jordslag och sprickor. Den är en mer eller mindre lodrät sprängd bergskärning, ca 30 meter hög och där en mängd gamla och nya bergförankringar har borrats in för att förhindra ras efter tidigare sprängningar. Vi har menat att riskerna är betydande och behöver undersökas och analyseras.

Det har uppdagats att exploatören, under 2015 uppdragit åt sina underentreprenörer, bland andra Frentab från Gustavsberg, att utföra skyddsarbeten i bergbranten närmare vattnet, på grund av ras och rörelser i berget.

Skyddsarbetet, som gäller en släntyta på mellan 400 och 500 kvadratmeter, har bestått i att bygga upp en motslänt med ditkörda bergmassor, som pressats upp mot den del av bergbranten som kommit i rörelse, trots befintliga bergförankringar. Enligt anläggarna har berg mellan bultarna glidit ut vilket också kan innebära att förankringarna inte längre kan garanteras.

Med tanke på de risker, som i och med denna nya kännedom framkommit, borde detta generera att Nacka kommun ser till att exploatören snarast utför undersökningar och riskanalyser gällande det bergsparti som nu föreslås sprängas och bebyggas. Visar det sig att berget är lika rasbenäget där som det är vid sidan om, är det sannolikt uteslutet att genomföra detaljplanen. För Boendeföreningen är det mycket överraskande att exploatören/HSB inte tycks ha informerat Nacka kommun om det fragmenterade berget och de nu föranledda skyddsarbetena för att motverka rörelser och ras.

Nacka kommun har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet då man inte begärt en miljökonsekvensbeskrivning eller gjort en riskanalys inför de omfattande borrhningarna i detta smulberg.

Sammanfattning

Länsstyrelsen skriver i sitt avslag av överklagandet av detaljplanen för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön:

"Kommunens beslut att anta en detaljplan bör upphävas endast om kommunen i sin bedömning gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller i de fall då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet."

10(10)

I samtliga punkter som denna överklagan tar upp har kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller förfarit felaktigt.

- Brott mot lagen enligt 2 kap 4§ ÄPBL vad gäller tillgängligheten.
- Kontraktsbrott gällande ingånet köpekontrakt.
- Lagbrott vad gäller asfaltering av "rekreationsområdet" enligt lag (1987:12) om hushållning med naturresurser 2 kap 6§ samt 3 kap 1§ och 2§.
- Underlättelse att inte följa Länsstyrelsens tidigare direktiv av huskroppars höjd i förhållande till riksintresset.
- Underlättelse att inte göra en aktuell miljökonsekvensbeskrivning av sol- och vindförhållanden.
- Underlättelse att inte begära en miljökonsekvensbeskrivning eller en utförlig riskanalys av bergets beskaffenhet inför omfattande sprängningar.

Nacka 19 augusti 2016

Ulla Casserlov

Ulla Casserlov
 Styrelsemedlem i Finnbodabergets Boendeförening
 Adress: Östra Finnbodavägen 22, 13172 Nacka
 Tel: 08 615 27 01, E-post ulla.casserlov@gmail.com

Kay Karlsson

Kay Karlsson
 På uppdrag av styrelsen Finnbodabergets Boendeförening,
 Adress: Östra Finnbodavägen 22, 131 72 NACKA
 Tel 08 716 06 67, E-post kay.gunnar@comhem.se

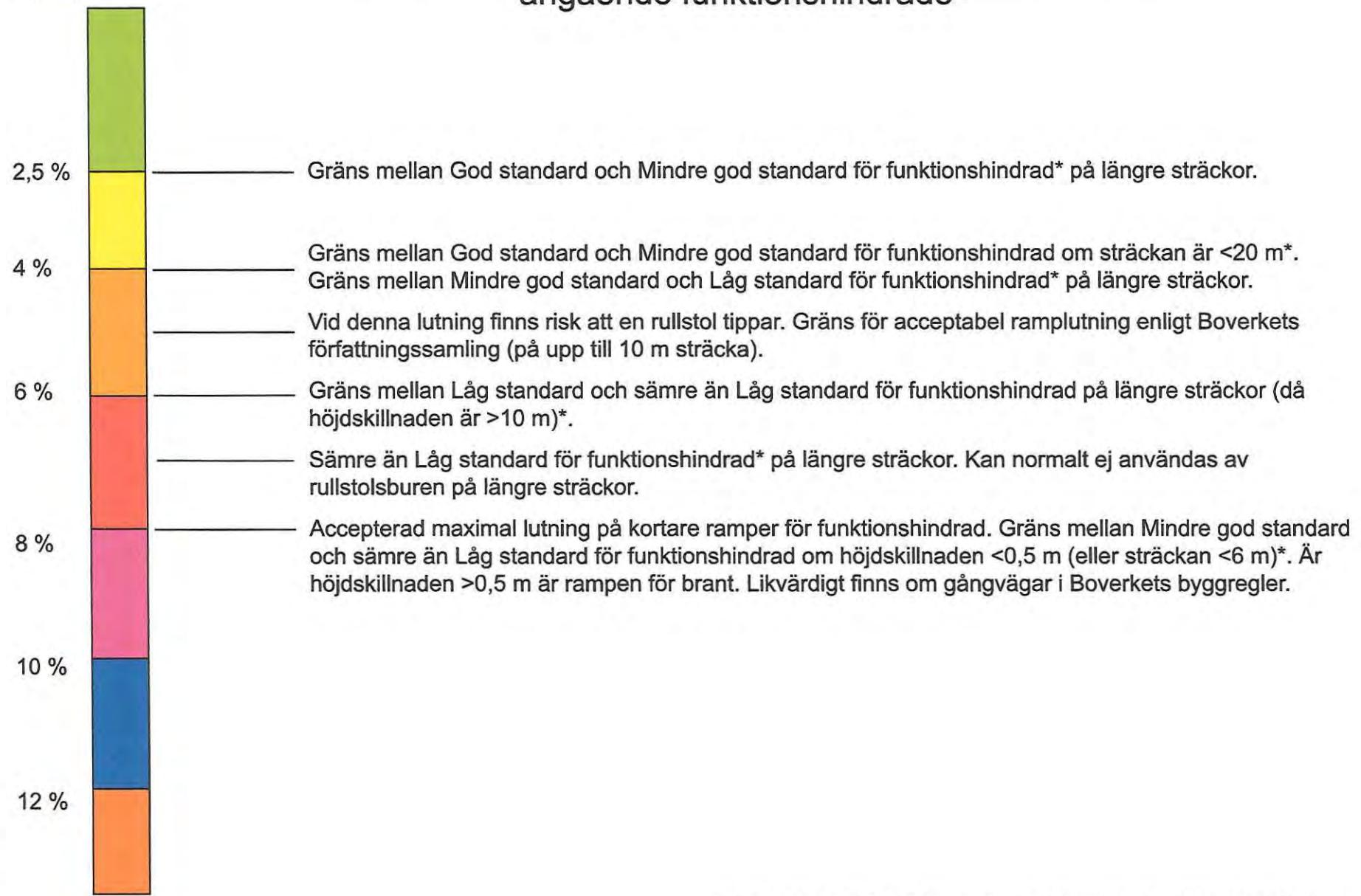
Längs-lutning

Förklaring till färgnyckelns indelning

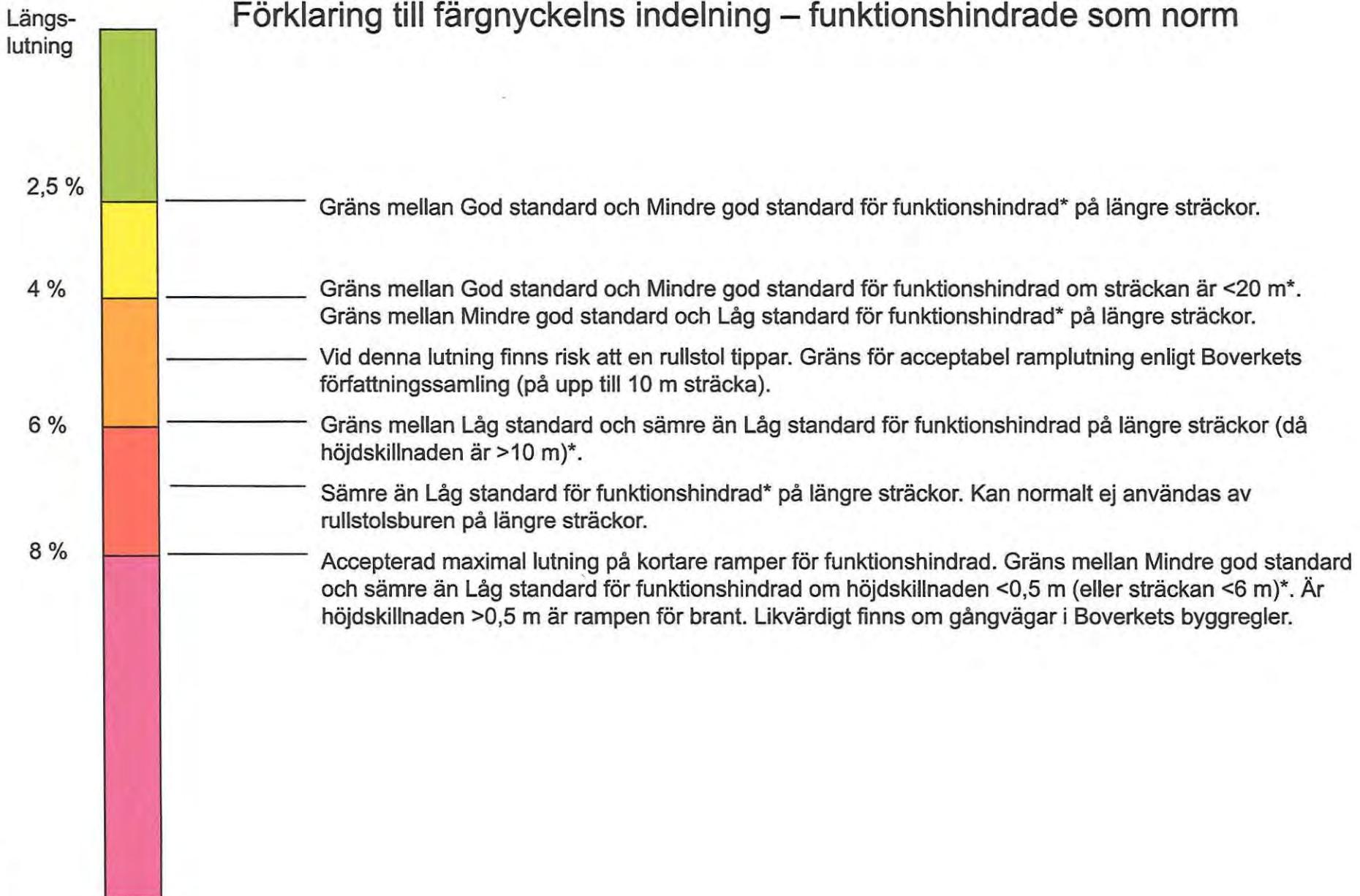


Förklaring till färgnyckelns indelning – endast kommentarer angående funktionshindrade

Längs-lutning



Förklaring till färgnyckelns indelning – funktionshindrade som norm



Avsiktsförklaring

Nacka den 11 september 2016 NACKA TINGSRÄTT

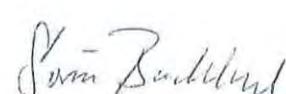
Ink 2016-08-19
 Akt.....
 Aktbil.....

För att fortsatt underlätta för de boende i seniorhuset i fastighet Sicklaön37:77 (i Nacka) att ta sig till och från sina bostäder kommer den väg som går längs med Danvikshems tekniska avdelning (fastighet Sicklaön37:42) att tillsvidare kunna användas för gående. Vägen används för transporter (tvätt, sophantering, ambulans och är förbindelsevägen till parkering) nödvändiga för verksamheten och för transporter vid kommande byggnationer. De fysiska förutsättningarna (utrymmet mellan huset och den längsgående muren) gör att vägen inte är tillräckligt bred, trottoar saknas och sikten är bitvis dålig. Vägen är av ovanstående skäl inte optimal för gångtrafikanter och försiktighet måste iakttas. HSB och Danvikshem har som ambition att i framtiden se över om det finns alternativ som erbjuder en mer optimal lösning ur trafiksäkerhets synpunkt.

Urban Jonsson



HSB



Sören Backlund

Danvikshem

NACKA TINGSRÄTT

Ink

2016 -08- 19

Akt.

P 4166-16

Aktbil

u

KÖPEKONTRAKT

Säljare

Stiftelsen Danviks Hospital, 814000-0129,
 med adress
 Danvikshem, 131 31 NACKA

nedan kallad Säljaren

Köpare

1. HSB Stockholm Ekonomisk förening, 702000-9333, 72 %
 med adress
 112 84 STOCKHOLM

2. HSB Bostad AB, 556520-6165, 28 %
 med adress
 Box 8160, 104 20 STOCKHOLM

nedan kallade Köparna

Inom Nacka kommun pågår arbete med ny detaljplan för bl a Danvikshemsområdet. Denna nya detaljplan väntas vinna laga kraft under december 2006.

§ 1 Överlåtelse

Säljaren överläter och försäljer härmed till Köparna del av fastigheten Sicklaön 37:42 i Nacka kommun, om ca 35.000 kvm, nedan kallad Fastigheten. Området är markerat på karta, bilaga 1. På Fastigheten finns idag vårdbyggnad och bostäder.

För Fastigheten skall Köparna erlägga en överenskommen köpeskilling om tvåhundratjugosexmiljonerfemhundratusen (226 500 000) kronor. Av köpeskillingen avser 59 500 000 kronor ersättning för 17 000 kvm tillkommande kvm BTA, ljus yta, å 3 500 kronor enligt föreslagen detaljplan för Fastigheten.

Överlåtelsen skall gälla med de ändringar som eventuellt vidtages i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning, se § 4 nedan.

§ 2 Tillträde

Fastigheten skall tillträdas inom en månad efter att fastställd detaljplan för Danvikshem har vunnit laga kraft eller den dag parterna kommer överens om.

(Kopia) af
Birg d
1
AP 40

§ 7 Gemensamhetsanläggningar m.m.

Parterna är överens om och förbindar sig härmed att gemensamt utreda behov av servitut och gemensamhetsanläggningar för befintliga eller nya anläggningar inom Fastigheten och att samverka för skapandet av sådana servitut och gemensamhetsanläggningar.

§ 8 Säljarens garantier

Säljaren garanterar

att Säljaren denna dag och på tillträdesdagen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten,

att Fastigheten på tillträdesdagen inte är belastad med andra inskrivningar för servitut eller andra nyttjanderätter än de som framgår av bilagt utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 3, gällande hyresavtal eller sådant som kan tillkomma vid framtida fastighetsreglering i enlighet med detta avtal,

att Fastigheten på kontraktsdagen inte är belastad med penninginteckningar till ett högre belopp än det som framgår av utdrag ur fastighetsregistret samt att inteckningarna på tillträdesdagen överförs i enlighet med § 4 ovan,

att samtliga debiterade avgifter och andra kostnader som avser tiden intill tillträdesdagen är betalda,

att inga beslut, förelägganden eller motsvarande föreligger från domstol, myndighet eller hyresgästförening som inskränker Köparnas rådighet över Fastighetens nyttjande eller som medför några särskilda förpliktelser eller inskränkningar för ägare till Fastigheten och att sådana beslut, förelägganden eller liknande, såvitt Säljaren känner till eller borde känna till, inte är att förvänta,

att det ej finns någon pågående tvist i domstol eller inför annan myndighet rörande hyreskontrakt eller Fastigheten i övrigt,

att det mot Säljaren inte riktats några förelägganden eller ålägganden beträffande Fastigheten, att såvitt Säljaren känner till eller borde känna till inte heller någon myndighet handlägger ärende som kan komma att resultera i sådant föreläggande eller åläggande beträffande Fastigheten samt att det såvitt Säljaren känner till eller borde känna till inte föreligger något förhållande som kan föranleda några förelägganden eller ålägganden beträffande Fastigheten,

att alla besiktningar och kontroller som åligger fastighetsägaren enligt lag, inklusive OVK, är genomförda utan anmärkning,

att detta köp inte innebär att Köparna övertar ansvaret för någon anställd eller tidigare anställd personal,

V
B
3
H

Bilaga 2
 Exploateringsavtal Danvikshem II
 Sicklaön 37:77
 Projekt 0107
NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016 -08- 19
 Akt... P. 4106-16
 Aktbil. 15

ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:77 m.fl.

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, ägare till fastigheten Sicklaön 37:17 nedan kallad Kommunen, och HSB STOCKHOLM EK FÖR (org.nr.702000-9333) samt Finnbona Trädgårdar Mark AB (org.nr.556968-9200), ägare till fastigheten Sicklaön 37:77 samt FINNBODA INDUSTRILOKALER HANDELBOLAG (org.nr.916625-2610) ägare till fastigheten Sicklaön 37:41, nedan kallad Explotören, träffas följande överenskommelse om fastighetsreglering och bildandet av nya servitut.

Härmed ansöker parterna om fastighetsreglering och servitut.

§ 2 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Denna överenskommelse träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-12-31 beslutar att godkänna denna överenskommelse genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-12-31 antar förslaget till detaljplan överensstämmende med bilaga 1A+1B genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör denna överenskommelse utan ersättning för någondera part.

§ 3 MARKÖVERLÅTELSER

Följande marköverlåtelser krävs för genomförande av detaljplanen. Markområdena skall från det datum detta avtal undertecknas till dess att fastighetsregleringen är genomförd ej belastas med inskrivna rättigheter. Överlåtelserna gäller med de ändringar av gränserna för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med erforderlig fastighetsbildning.

Område 1

Explotören överläter till Kommunens fastighet Sicklaön 37:17 utan ersättning de delar av fastigheterna Sicklaön 37:77 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän platsmark för vändplan. Området är markerade med grön färg på bifogad karta, bilaga 2.

Område 2

Exploatören överläter till Kommunens fastighet Sicklaön 37:17 utan ersättning de delar av fastigheterna Sicklaön 37:77 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra mark för pumpstation. Området är markerade med ljusblå färg på bifogad karta, bilaga 2.

Område 3

Exploatören överläter till Kommunens fastighet Sicklaön 37:17 utan ersättning de delar av fastigheten Sicklaön 37:41 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän platsmark för väg. Områdena är markerade med gul färg på bifogad karta, bilaga 2.

Område 4

Kommunen överläter till Exploatörens fastighet Sicklaön 37:77 utan ersättning de delar av fastigheten Sicklaön 37:17 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra kvartersmark.

Områdena är markerade med orange färg på bifogad karta, bilaga 2.

§ 4 TILLTRÄDE

Parterna tillträder sina respektive, enligt § 3, förvärvade områden då förrätningen vinner laga kraft.

§ 5 SERVITUT

Servitut för z-områden

De områdena inom fastigheten Sicklaön 37:77 enligt detaljplanen, bilaga 1A, markerade med z, skall, utan ersättning, upplåta rättighet för slänt till kommunens fastighet Sicklaön 37:17. Kommunen skall inom markerat område ha rätt att anlägga, underhålla och förnya vägslänt. Inom släntområdet och utan medgivande från härskande fastighets ägare får ej:

- träd och buskar planteras
- fasta anläggningar såsom murar, plank och komplementbyggnader anläggas
- urschaktning vidtagas

Upphävande av Servitut (akt 0182K-90/83.1)

Parterna yrkar att befintligt tillfälligt servitut (akt 0182K-90/83.1) till förmån för Sicklaön 37:46 avseende parkering, väg, gångväg inom Sicklaön 37:77 skall upphöra att gälla då det hindrar genomförande av detaljplan (KFKS 1996/82-214, Dp Sicklaön 37:42 m.fl.). En separat överenskommelse har träffats mellan fastighetsägaren till Sicklaön 37:46, Kenora KB, och Finnboda Trädgårdar Mark AB där detta önskemål fastställs, se bilaga 3.

Nytt servitut till förmån för Sicklaön 37:46

Parterna yrkar att nya servitut, i enlighet med överenskommelsen bilaga 3, inrättas till förmån för fastigheten Sicklaön 37:46.

1. Ett servitut inrättas till förmån för fastigheten Sicklaön 37:46. Servitutet ska ge rätt till parkering av fordon inom de i detaljplan angivna områden, se områdena markerat med rött i Bilaga 4.
2. Ett servitut inrätts till förmån för Sicklaön 37:46. Servitutet avser rätt att ta väg (gående eller fordon) över fastigheten Sicklaön 37:77 för att angöra parkering eller Sicklaön 37:46, streckat med blått i Bilaga 4. Det är inom området ej tillåtet att upprätta vägbom eller på annat sätt hindra framkomligheten till fastigheten Sicklaön 37:46.

Nytt servitut till förmån för Sicklaön 37:42

1. Ett servitut inrättas till förmån för Sicklaön 37:42. Servitutet avser rätt att ta väg (gående eller fordon) över fastigheten Sicklaön 37:77 för att angöra de sk tjänstemannavillorna norr om Östra Finnbonavägen, streckat med blått i Bilaga 4. Det är inom området ej tillåtet att upprätta vägbom eller på annat sätt hindra framkomligheten till fastigheten Sicklaön 37:42.

§ 6 FÖRRÄTTNINGSANSÖKAN OCH KOSTNADER

Inom två månader från lagakraftvunnen detaljplan och exploateringsavtal ansvarar Kommunen för att denna överenskommelse om fastighetsreglering sänds till Lantmäterimyndigheten för verkställande av överenskommelsen.

Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

Exploatören bekostar all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med detaljplanens genomförande.

Fakturor märks med referens 8202090 och skickas till:

HSB Bostad AB
 Ref. Urban Jonsson
 Fe 392
 838 73 Frösön

Exploatörens kontaktperson i förrätningen är Torbjörn Granberg.

Bilaga 2
 Exploateringsavtal Danvikshem II
 Sicklaön 37:77
 Projekt 9107

Kommunens kontaktperson i förrätningen är Richard Hallman, eller annan ansvarig projektledare på Kommunens Exploateringsenhet.

Denna ansökan och överenskommelse är upprättad i fem (5) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och ett skickas till Lantmäterimyndigheten.

Nacka den
 För Nacka kommun

Nacka den
 För Exploatören

.....
 Mats Gerdau
 Kommunstyrelsens ordförande

.....
 HSB STOCKHOLM EK FÖR

.....
 Ulf Crichton
 Exploateringschef

.....
 Finnboda Trädgårdar Mark AB

.....
 FINNBODA INDUSTRILOKALER
 HANDELBOLAG

.....
 Bevittnas

.....
 Bevittnas

BILAGOR

Bilaga 1A+1B, Detaljplaneförslag

Bilaga 2, Karta med fastighetsregleringar

Bilaga 3, Överenskommelse mellan Finnboda Trädgårdar Mark AB och Kenora KB

Bilaga 4, Karta med nya servitut

NACKA TINGSRÄTT

ÖVERENSKOMMELSE

Ink 2016 -08- 11
 Akt P 4166-16
 Aktbil 16

Parter

Finnboda Trädgårdar Mark AB (nedan "HSB")
 org nr 556968-9200
 c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm

och

Kenora KB (nedan "SLG")
 org nr 9126641-4236
 Östra Finnbadavägen 29, 131 72 Nacka

Bakgrund

HSB är, tillsammans med HSB Stockholm ek för, lagfaren ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 37:77 ("Sicklaön 37:77") och SLG är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 37:46 ("Sicklaön 37:46"). Inom Sicklaön 37:77 finns ett tillfälligt servitut för parkeringsplatser till förmån för Sicklaön 37:46. Det tillfälliga servitutet gäller till dess att detaljplan anger annat eller parkering löses på annat sätt.

HSB avser att utveckla Sicklaön 37:77 för bostadsbebyggelse och en detaljplaneprocess avseende denna fastighet m.fl. pågår. SLG verkar för en framtida utveckling för bostadsändamål även av Sicklaön 37:46.

Inför tecknande av exploateringsavtal och antagande av ny detaljplan avseende Sicklaön 37:77 m.fl. ("Detaljplanen") önskar parterna varaktigt lösa frågan om parkeringsplatser för Sicklaön 37:46.

Mot bakgrund härv har parterna ingått följande överenskommelse.

parterna i samråd med lantmäterimyndigheten finner lämpligast i samband med förrättningen.

5. Parterna är införstådda med att enligt ovan överenskomna åtgärder förutsätter beslut av Lantmäterimyndigheten.
6. HSB motsätter sig inte att angöring till Sicklaön 37:46, bl.a. för att klara tillgänglighetskraven, löses genom väg över Sicklaön 37:77 på markerad plats intill det som blått, område B, markerade servitutsområdet.
7. HSB ska i positiv anda pröva önskemål från SLG om angöring till Sicklaön 37:46 från kaj vid en användning av nämnda fastighet för bostadsändamål.
8. Det åligger parterna att vid eventuell överlätelse av Sicklaön 37:77 respektive Sicklaön 37:46 tillse att skyldigheterna enligt denna överenskommelse övergår på ny fastighetsägare.

Denna överenskommelse har upprättats i två exemplar av vilka parterna har tagit var sitt.
En kopia av överenskommelsen har överlämnats till Nacka kommun.

Stockholm den 5 mars 2015

FINNBODA TRÄDGÄRDAR MARK AB




Håkan Falk Mats Persson

Nacka den 5 mars 2015

KENORA KB



Per Falk

Överenskommelsen biträds av HSB Stockholm ek för, såsom delägare i Sicklaön 37:77.

Stockholm den 5 mars 2015

HSB STOCKHOLM EK FÖR




Torbjörn Dacke Åke Larsson

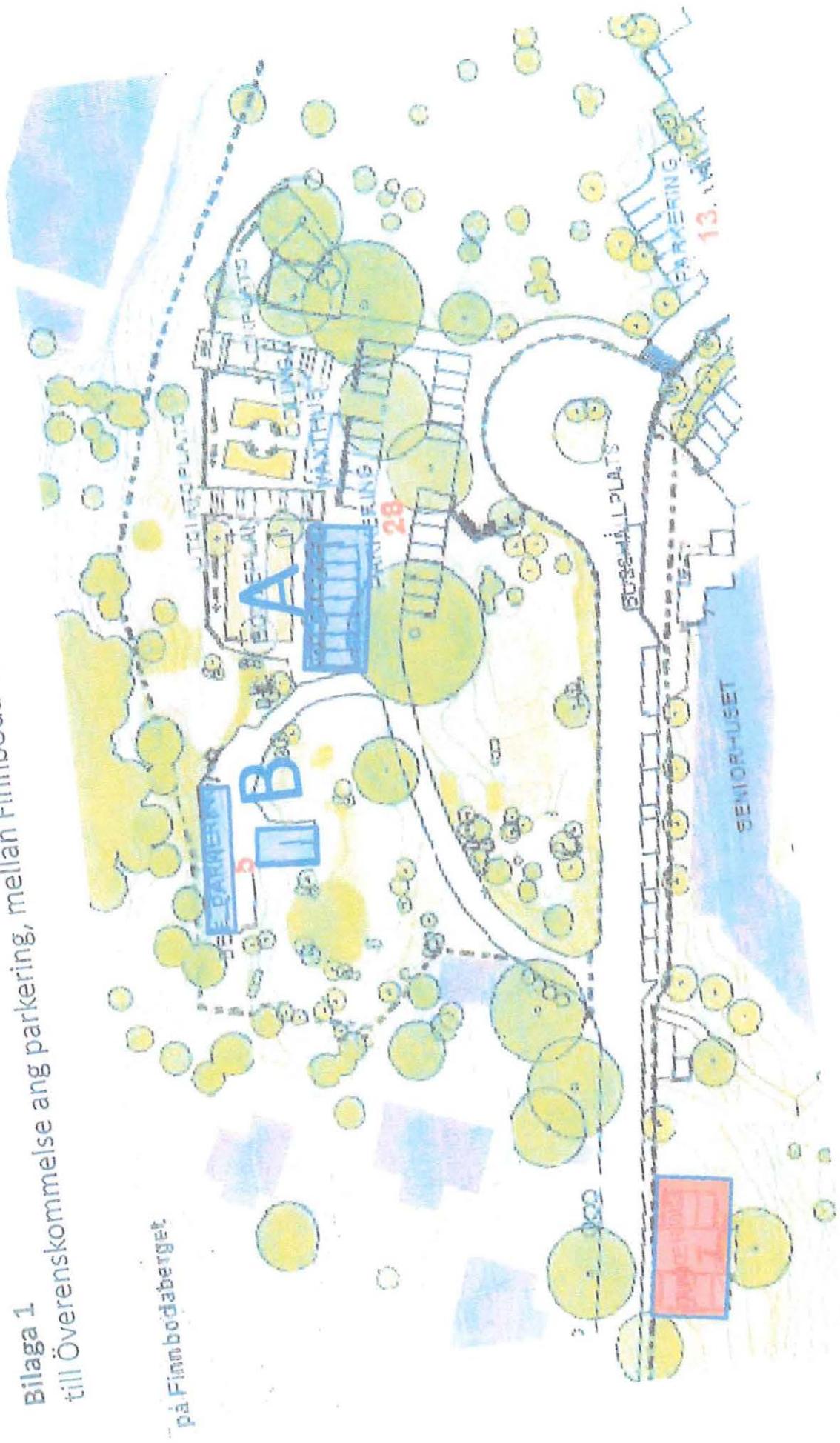
ÖVERENSKOMMELSE

1. Det tillfälliga servitutet avseende parkering m.m. ska upphöra att gälla när Detaljplanen vinner laga kraft.
 2. Sicklaön 37:46 ska genom nytt servitut tillförsäkras varaktig tillgång till mark för 20 parkeringsplatser inom nuvarande Sicklaön 37:77. Marken är markerade med rött respektive blått på skiss, bilaga 1.
 3. HSB genomför och bekostar anläggandet av parkeringsplatser på mark markerad med rött i bilagan 1.

SLG bekostar anläggandet av parkeringsplatser på mark markerad med blått, område A, i bilagan 1. HSB genomför anläggandet av dessa parkeringsplatser i samband med anläggande av övriga parkeringsplatser inom Sicklaön 37:77 och SLG ersätter HSB för anläggningkostnader härförliga till blåmarkerade parkeringsplatser efter faktura från HSB. HSB kan på motsvarande villor genomföra anläggandet av parkeringsplatser på mark markerad med blått, område B, om SLG så önskar.
 4. Ersättning ska inte utgå varken för upphörande av tillfälligt servitut enligt punkt 1 eller upplåtelse av nytt servitut enligt punkt 2.
 5. HSB ansöker om lantmäteriförrättning för inrättande av servitut avseende parkeringsplatserna när Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Förrättningkostnaderna delas lika mellan parterna.
4. Parterna är införstådda med att Sicklaön 37:46 i samband med lantmäteri-förrättning enligt punkt 5 även ska tillförsäkras rätt till tillfart till den med servitut upplåtna marken för parkering. Tillfart ska tillförsäkras på det sätt som

Bilaga 1
Överenskommelse ang parkering, mellan Finnboda Trädgårdar Mark AB och Kenora KB
till Överenskommelse
på Finnbodaberget



TILL LÄNSSTYRELSEN, STHLMs LÄN ¹⁸² 30.08.-16

KOMPLETERAD SKRIVNING, ETAPP 2 ALIA HUS 4 VÅN

Vi överklagar Kommunfullmäktiges beslut från 16 nov 2015

§290 att antaga Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m

m fl fastigheter på västra sicklaön, Nacka kommun. REV FÖRS

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INNKODNING 2016-09-05

MALNR. P 4166-16

AKTBIL. 20

En slinga av fem samman-kopplade 4-vånings-hus föreslog vi 2013. Vi tror fortfarande att upplägget var klokt. Husbredden var ca 12 meter. Om vån 1 förses med en 6 meter bred terrass, får vi i suterrängen en utmärkt utgångspunkt för garagering, med en mellanliggande "bilgata" på ca 6.0 m. Vi ansåg att detta är det smidigaste sättet att erhålla ett ljust och lätt tillgängligt garagesystem i samband med grundläggningen för de fem 4-vånhusen. Tillsamman med det bef. garagets 20 platser, klarades antalet bilplatser, utan att nuvarande vändplan behövde bli utsprängd. Busstrafiken är alltså ostörd. Vi föreslog att rödragnning och ev. sopsug skulle kunna förläggas till garagegatans tak-och golv-zon på ett lättåtkomligt sätt. Att alla i området fick en fin promenadväg på den sydliga terrassen- kanske ända fram till bussen - eller i motsatt riktning till vårt Klubbhus, var naturligtvis en stor **fördel** i denna i övrigt så kuperade terräng. (I regn-och ruskväder kunde man kanske i nödfall även ta garage-gatan till hjälp.)

ALT 3x

Alt 3 (2015 -vårt alt) Nu har en variant tagits fram, där endast **fyra** av husen är kopplade som en slinga enl. ovan. Två hus, A och B, läggs i nord-sydlig riktning på varsin sida av Seniorhusets västgavel. Det var nog ert förslag som inspirerade oss. Vi tyckte dock att **tre höga hus** i nordsydlig riktning inte är möjligt av många skäl, men fann att två hus kunde fungera väl, förutsatt att de är så belägna att Seniorhusets gavel ligger fri. Vi anser att man inte får göra dem högre än 6 våningar. 50 läg. inryms i A+B och 64 läg. inryms i slingan C+D+E+F. D.v.s sammanlagt 114 lägenheter. Med Seniorhusets 120 läg. blir det totalt 234 läg, som skall dimensionera bl.a. antalet bilplatser.

Vi har bedömt att ca 0,5 bilplats/lägenhet är rimligt, förutsatt att bussens tids-schema ändras. Slingan med husen CDEF ger ca 80 garageplatser. Inkl. befintligt garage har vi 100 garage och med ca 30-40 parkeringsplatser är målet uppnått. Vändplanen ska naturligtvis ligga kvar. Utgrävning för storgarage behövs inte. Huvudentré till Seniorhusets Pelargång ligger kvar i rätt läge. **Extrahiss** och andra arrangemang som klistrats på vårt fina hus utgår därmed.

Markytan ovan vårt bef. garage bör återställas, som närbelägen uteplats för den del av oss, som inte kan göra längre utflykter i kuperad terräng. Så var den utformad från början, men brist på garage- och parkeringsplatser krävde ändring. Skäl som nu inte föreligger. **Det är mycket viktigt att husets gemensamma huvudentré får en vacker och behaglig omgivning. Bussens väntplats förses med sol- och regnskydd och bänk.**

Föreslagna arrangemang vid källaringången utgår därmed. Där bör helst all inlastning ske. (Där finns ju hiss.) Vi skulle önska att enbart fotgängare tar huvudgången. Därmed skulle vi få bort parkerade bilar i närheten av Seniorhusets huvudentre. **Ambulans, brandbil taxi** måste ju komma nära kundens bostad, men de kan i framtiden- utan problem- köra in på gården till beställarens adress. Vägen bör i fortsättningen vara **enkelriktad** längs Senior-husets södra sida, eftersom den via en vändplan anknuter till den väg som skall betjäna de sex nya husen A- F i båda riktningarna. Det kommer att innebära en klar förbättring för Seniorhuset. Vägen är knappt 3.0 m. bred idag och den nya blir ca 4,5 m bred.

NACKA TINGSRÄTT

Ink

2016 -09- 05

Akt.

4

4166

16

Aktbil

20

Vi finner det märkligt att vi år efter år ombeds att granska de förslag som levereras från HSB via deras anlitade arkitektkontor, Bergkrantz Arkitekter. Tyvärr möter vi aldrig varken arkitekt eller ansvariga representanter från HSB, i en öppen och givande diskussion om dessa förslag. Vi tog alla för givet att Etapp2 skulle ha samma standard som Etapp 1 betr. tillgängligheten. Lösningen var ju redan förberedd i DETALJPLAN och BYGGLOV?. Man hade ju redan genomfört möjligheten att via en gång (underjordisk) ge seniorerna en bekväm passagemöjlighet ned till Danvikshem-vägen.

Vi har inte någon annan väg som duger som angöring till vårt seniorboende.

Om det är något som Boverket verkligen slåss för, är det tillgänglighet **inom ett bostadsområde**. Mycket små lutningar med tanke på handikapp och närhet till buss, bil -och till rekreationsytor och till varandra. Konstigt att man inte inser att det är galet att stoppa bussen längre ner.

Hur kan det förklaras, att vi gång på gång får förslag från er, som inte på minsta sätt försöker parera och skydda oss äldre människor för långdragen och påfrestande byggnadstid- ni nämner själva 4-5 byggtid. Vi är 170 pensionärer med en medelålder på ca 78 år.(Ganska många är 90 år) Jag har inte sett, att era förslag över huvud taget med detta faktum i era hjärnor och hjärtan. Era förslag visar inga som helst tecken på, att känna respekt för att medelåldern vid byggets slut –kanske är ca 83 år.

Vi har naturligtvis diskuterat detta med anpassning av planläggningen så att människorna får så små problem, som möjligt under den besvärliga byggprocessen. Det ligger närmre oss naturligtvis, men det är ändå upprörande, att ni gör tvärtemot all kunskap om detta.

Hela vårt upplägg har varit genomsyrat av önskan att förlägga byggnadsarbetet så långt från de boende som möjligt. Jag minns att vi redan i start poängterade detta. Dels för att minimera bullret, dels för att undvika hård byggtrafik nära våra hus. Dessutom för att möjliggöra buss-service.

Vi har från första skiss haft detta som ledstjärna: Samma stomsystem i alla huskroppar öppnar för elementbygge, som ger kort byggnadstid= minskat buller = mindre byggtrafik =möjliggör buss-service.

De tre alternativ ni redovisat innebär alla fortsatt bortsprängning av välfungerande och perfekt placerad vänd-plan och busshållplats. Nedflyttad entre anses av outgrundlig anledning ge fördelar för vem? Vi förstår inte detta . Det blir en sämre placerad, fulare och farligare trafikplats 3,0 m lägre ned i backen. Vi har gång på gång milt påpekat detta. Kräver dessutom utsprängning av ny vändplan- norr om vägen med svåröverskådliga trafikproblem.

Nu säger vi rakt på sak. Det är tre dåliga förslag ni presenterat 2011, 2013 och 2015. De leder alla till obehagligt stor kostnadsökning, eftersom ni envist fortsätter med er bortsprängning av den perfekt placerade vändplanen och busshållplatsen. En omåttligt stor bortsprängning på ca 3-3.5 meter.(För att komma i nivå med ”vårt” befintliga lilla garage för 20 bilar som nu fått ”äran” att bli inkörsport.?)

Det finns ju andra - smartare sätt, att angripa garagefrågan- när man ligger i sluttning. Speciellt när man ligger i sydslutning som här. Vår husslinga med 4 hopkopplade smala punkthus är ca 12x30m. Genom att lägga en 6 meter bred terrass i vån. 1 får man en souterräng-våning med idealiska mått för effektiv dubbelöppig garagering.(18 meters bredd.) De boende får en sydlig trafikfri promenadväg till buss och till klubbhuset- Bistra vinterdagar kan vi som har bekymmer med hälsan, välja att i stället nyttja en del av garagegatan. Vändplanen ligger rätt närmast huvudentren och på den naturligt plana ytan +30,00. Huvudentrén leder in till ”Pelargången” i souterrängvåningen- vårt gemensamma

vardagsrum med magnifik utsikt över Stockholms havsinfart. Därifrån når vi hissarna i de sju trapphusen som lyfter oss 1 våning, och vi når ut till till södra entrévägen som ligger på ca 32,7 m.

En förutsättning för ovanstående är att samma krav måste gälla för Etapp1 och Etapp2 betr. Tillgänglighet. Kraven har varit uppfyllda från 1980 till 2014 för Etapp1. Då dörren låstes till den underjordiska gången mellan oss och DVH, försvann därmed fri passage till Danvikshemvägen för seniorerna i etapp1. Bygglovet baserades på detta. Vi bor därför numera olagligt – många ångrar säkert att de flyttade hit. Etapp2 kan inte byggas förrän ovanstående är åtgärdat.

Inte ens de senast inflyttade har på vår förfrågan haft klart för sig att Seniorhuset numera är av tvivelaktigt värde. HSB har kanske inte insett vidden av de förändringar som följt av DVH-s negativa inställning till fullföljande av den samverkan som ju var förutsättningen för Etapp 1. Att vi inte begrep att vi skulle bli lurade är klart- Underjordisk passage till DVH fanns ju redan och samverkan med DVH fungerade ju bra. Varför skulle vi vara oroliga! Det märkliga är att relativt många nya boende i vårt hus idag inte har uppmärksammats på, att det inte längre kan betraktas som ett äldreboende efter årsskiftet 2014-2015. Det var då dörren låstes till den underjordiska passagen. Mycket svagt- att varken HSB-eller Nacka Kommun inte ärligt klargjort detta för de nya hyresgästerna .

Att Etapp2 inte lett fram till byggnation trots extremt lång projekteringstid, bottnar i att det bygglov som krävs p.g.a. Ö. Finnbodavägens extrema lutning inte fått någon lösning. Att Etapp1 numera fråntagits den passage som var en förutsättning för Bygglov 1980, innebär att vi numera bor olagligt. Bygglov saknas! Etapp 2 har inte heller någon lösning på godtagbar angöringsväg och kan inte ges Bygglov. Det enda rimliga borde vara att återställa den lösning som man i samråd funnit. Tyvärrkomplicerat av att Kommunen gett DvH möjlighet att stänga den naturliga vägen förbi Gröna Portarna ut mot Danvikshemvägen, utan att vi ens underrättades. Därmed tycks också DVH få bekymmer med tillgängligheten. För sina egna gäster och deras anhöriga, ”Gröna Portarna”- projektet måste kunna lösas utan att promenadvägen rakt ned mot DVH-vägen förhindras. DVH-s . ~~Dessa~~ besökare, släkt och vänner – utesätts ju också. Var ska de gå? Bilvägen upp till DVH-s huvudentré är extremt brant.-Inget alternativ- varken för dem eller oss.

Den norra vägen som man antytt skulle kunna vara en lösning- är ingen lösning. Vi minns mycket väl DvH-Ledningens ordval kring detta:”Under byggnadstiden kan denna väg kanske nyttjas, men den dag bygget är klart:”KAN NI VARKEN INOMHUS ELLER UTOMHUS PASSERA ÖVER DANVIKSHEM.”

DEN ENDA LÖSNINGEN ÄR ALLTSÅ ATT UTFORMA EN BEKVÄM GÅNGVÄG SÖDER OM DANVIKSHEM , som anknyter till hus A och B i vårt ALT. (En gångväg, som också kan lösa problemen med DVH-s tillgänglighetskrav- via DvH-s vackra trädgård.) Vägen kan passera närheten av 53-ans hållplats och ha en längd och lutning som uppfyller de gällande kraven. Från skolans nivå bör möjlighet att nå ned till Finnbodas ICA-butik och till båtarna för färd mot Nybroplan och Lidingö undersökas.()

OBS1 Detta är inte en fråga som kan hänskjutas till Danvikshem och HSB. Det är NACKA KOMMUNS ANSVAR att tillse att BYGGLOV och DETA LIPLAN följs- och inte rivas upp när bygget är halvklart. Något liknande har jag aldrig upplevt under alla år som chef för en av HSB-s projekterande ARKITEKTavdelningar..

Både Danvikshem och vi i Seniorhuset har krav på god tillgänglighet. Vi måste kunna möta våra släcktingar och vänner- både hemma och när det gäller nyblivna seniorer även borta- på en teater, en film eller en liten fest, att Gröna Portarna helt plötsligt försvann som vår

möjlighet att nå yttervärlden 'sänkte kvalitén' på vårt boende. Nu finns bara den norra vägen som enda val enl DvH-s chef. Den är smal- har skev och svärbemästrad backe upp till Klubbhus-entren. Tveksamt om den ens kan godkännas som brandväg.

Det hade varit mycket bättre för alla om GRÖNA PORTARNA hade ersatts av en hopkoppling av huskropparna högre upp från marken, som kunde ge fri passage för såväl gående som cyklar och bilar upp mot klubben. Vägen kunde gå vidare strax söder om Klubbhuset och förbi de två 6-vån.husens gavlar och slingan med de fyra 4-våningshusen- fram till vändplanen och busshållplatsen och till Seniorhusets entré. Sedan hela vägen ned till DvH-vägen på Ö.Finnbodavägen .

Jag har svårt att tro att Norra vägen godkänns som enda brandväg . Det är ett krävande uppdrag att utgöra säkerhet för två tunga bostadsområden fyllda med gamla och i många fall svårflyttade människor. De smålägenheter som finns i norrläge i Seniorhuset kan bli krävande att undsätta vid brand, eftersom deras trapphus är helt öppna och räddning måste ske via stegar och balkonger. Det är en oerhörd höjdskillnad upp till de övre våningarna eftersom Ö.Finnbodavägensjunker ned från ca +30.0 meter till ca 9.0 m i det lägsta läget. (Husen i Etapp 2 har dock lösts med brandskyddade trapphus med port i yttervägg , vilket ju underlättar omhändertagandet något. Vid utrymning) Dessa är ju också avsevärt lägre.

Fotgängare bör i första hand nyttja ovan beskrivna väg-medan bilburna i första hand bör nyttja Ö.Finnbodavägen både som upp- och nedfart ,för att minimera störandet av lugn och ro på DvH. Detta skulle bli ett bekvämare Seniorhus –förslaget med gångväg söder om DvH kan då utgå. Även Danvikshem skulle få minskad störning och gränsdragningen mellan oss kan vara mer klar. Det kommer knappast att innebära allvarliga irritationsmoment för någon. Graden av samverkan kan växa fram lugnt och stilla. Visserligen blir jag inte klok på vad DvH-chefen egentligen tycker. Vi ska varken finnas alls på deras område eller också ska vi hålla oss till kontorstid. Gör vi bara det kan vi tydligt räkna med all tänkbar service. Huvudsaken för oss är att få en bekväm väg ut till allmän väg- och hem till vår bostad. Utan en rimligt bekväm gångväg kan ingen bostad fungera.

Kerstin Gåssté Arkitekt SAR Östra Finnboväg. 26 5 tr. NACKA 13~~8~~72 tel 0704- 814121

Kerstin Gåssté 30x16 -16

OM ÄVEN HUS AÖB GES 4VÅN. (INTE 6) 4
 TIPSEXTRA BIF. BLIR ALLT BÄTTRE OCH RIKTIGT BRA !!
 BILPLATSER GER RÄCKER FÖR 220 LÄG.
~~70~~

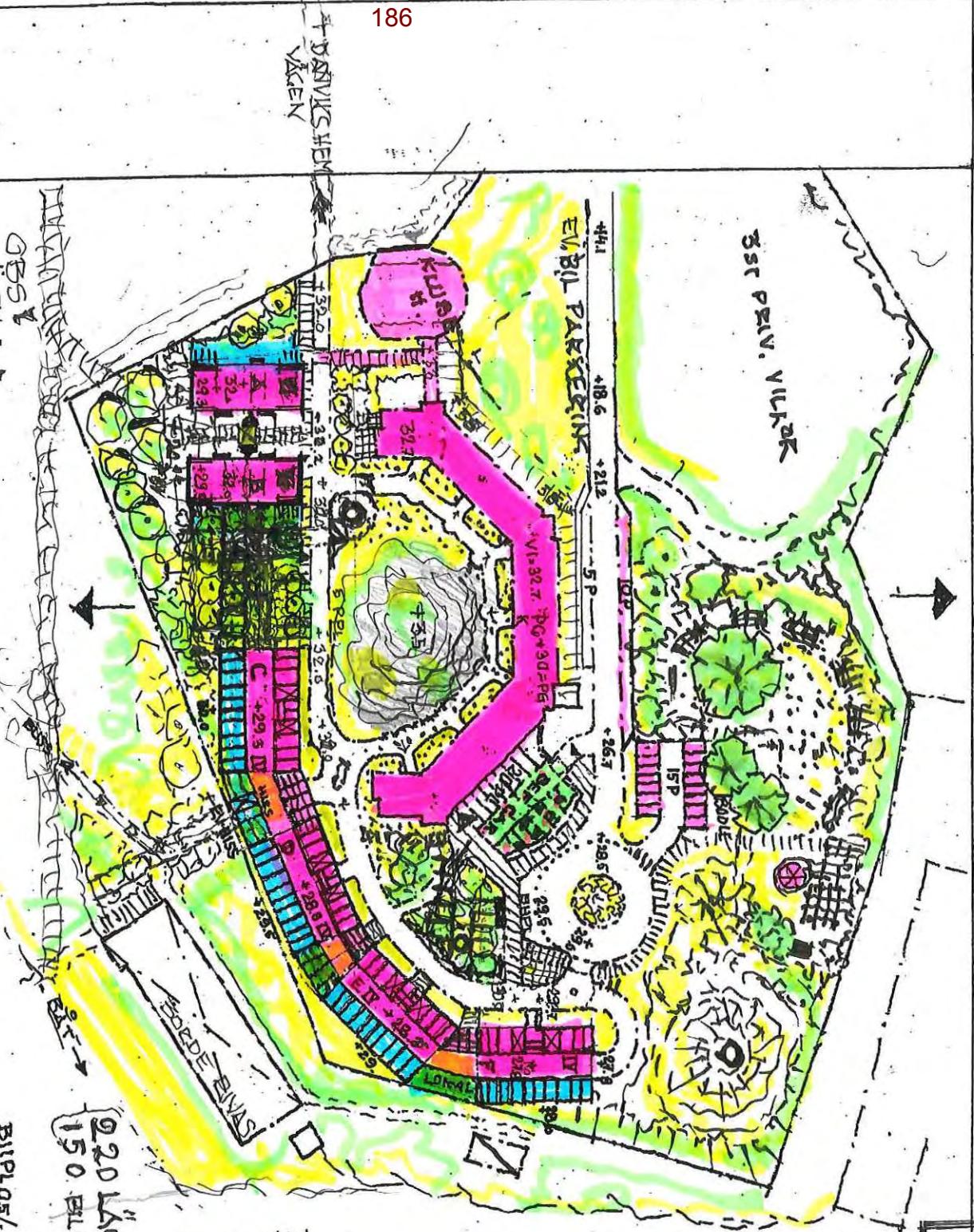
TIPS - EXTRA

RING OM DET ÄR SVARTAST! 2.

TIPS!

1) Om även huset A och
övriga husen (inte grön)
görs i vitt väcker detta en litet
förtur till en märkt marknader.
(Om det projektet är speciell
och känns som att det
täckar en del av oss blir
det ändå svårt att det
är det jag nämner att detta
är relativt litet, sätt Klubhus
med lättare.)

2) Cirka 40 garageplatser i hörnet
beträffar mig nuvarande arbete
180 lägen = 60 lägen *
till seniorhuset N
Delen E ger cirka 48 lägen,
hus DEE ger cirka 48 lägen
hus F ger cirka 60 lägen
hus G ger cirka 60 lägen
hus H ger cirka 60 lägen
hus I ger cirka 60 lägen
hus J ger cirka 60 lägen
hus K ger cirka 60 lägen
hus L ger cirka 60 lägen
hus M ger cirka 60 lägen
hus N ger cirka 60 lägen
hus O ger cirka 60 lägen
hus P ger cirka 60 lägen
hus Q ger cirka 60 lägen
hus R ger cirka 60 lägen
hus S ger cirka 60 lägen
hus T ger cirka 60 lägen
hus U ger cirka 60 lägen
hus V ger cirka 60 lägen
hus W ger cirka 60 lägen
hus X ger cirka 60 lägen
hus Y ger cirka 60 lägen
hus Z ger cirka 60 lägen

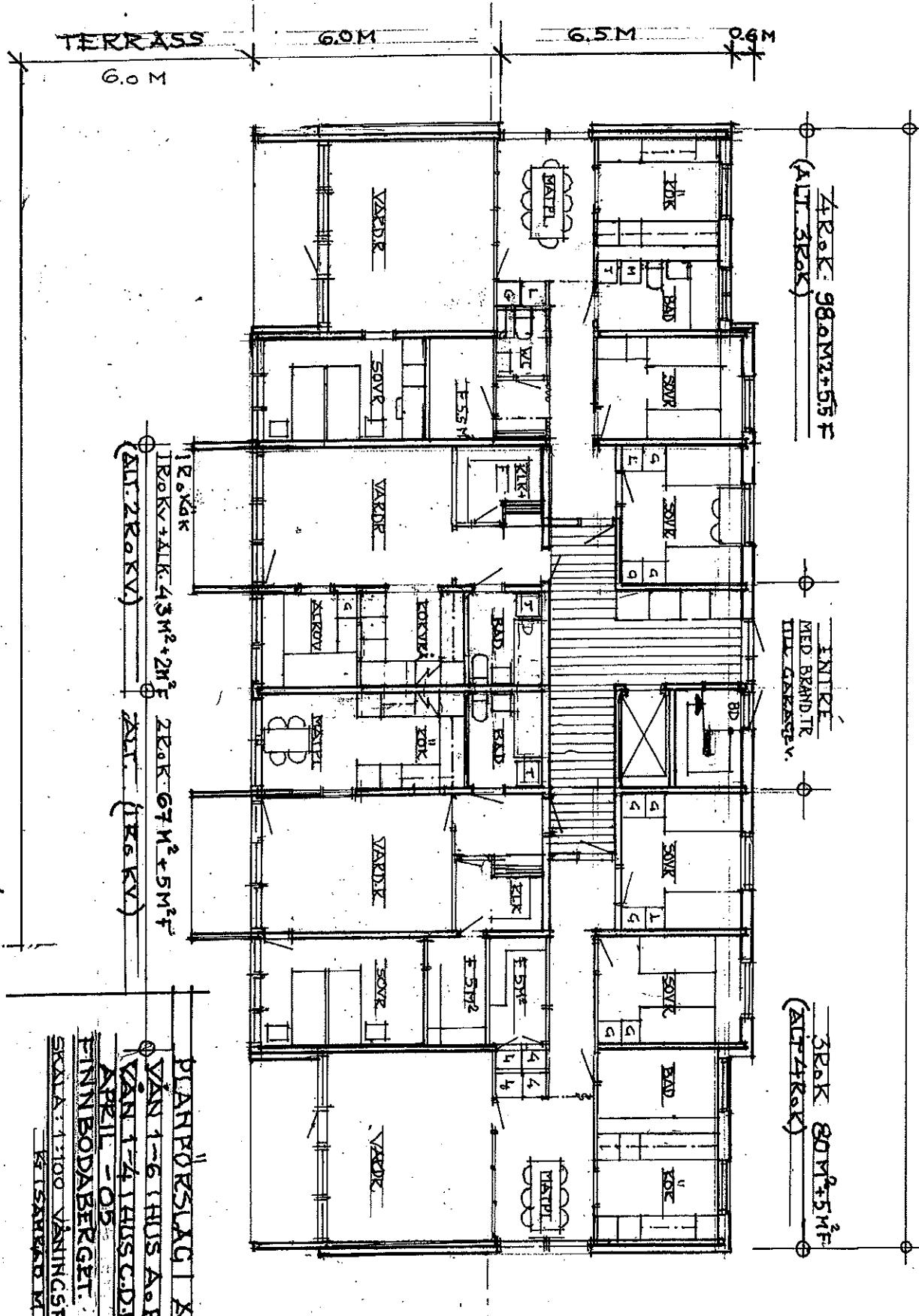


GBS
OM ÄVEN 14 VEN (VIKSO C DEF)
OMÄVEN 14 VEN (INTE 6) MINSKAR
ETAPP 2 TILL 100 LÄG. TOT 22
CA 150 BILPL. VAD DET SKULLA SKÖNT!

OM ÄVEN 14 VEN (VIKSO C DEF)
OMÄVEN 14 VEN (INTE 6) MINSKAR
ETAPP 2 TILL 100 LÄG. TOT 22

SKALA:
0m 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

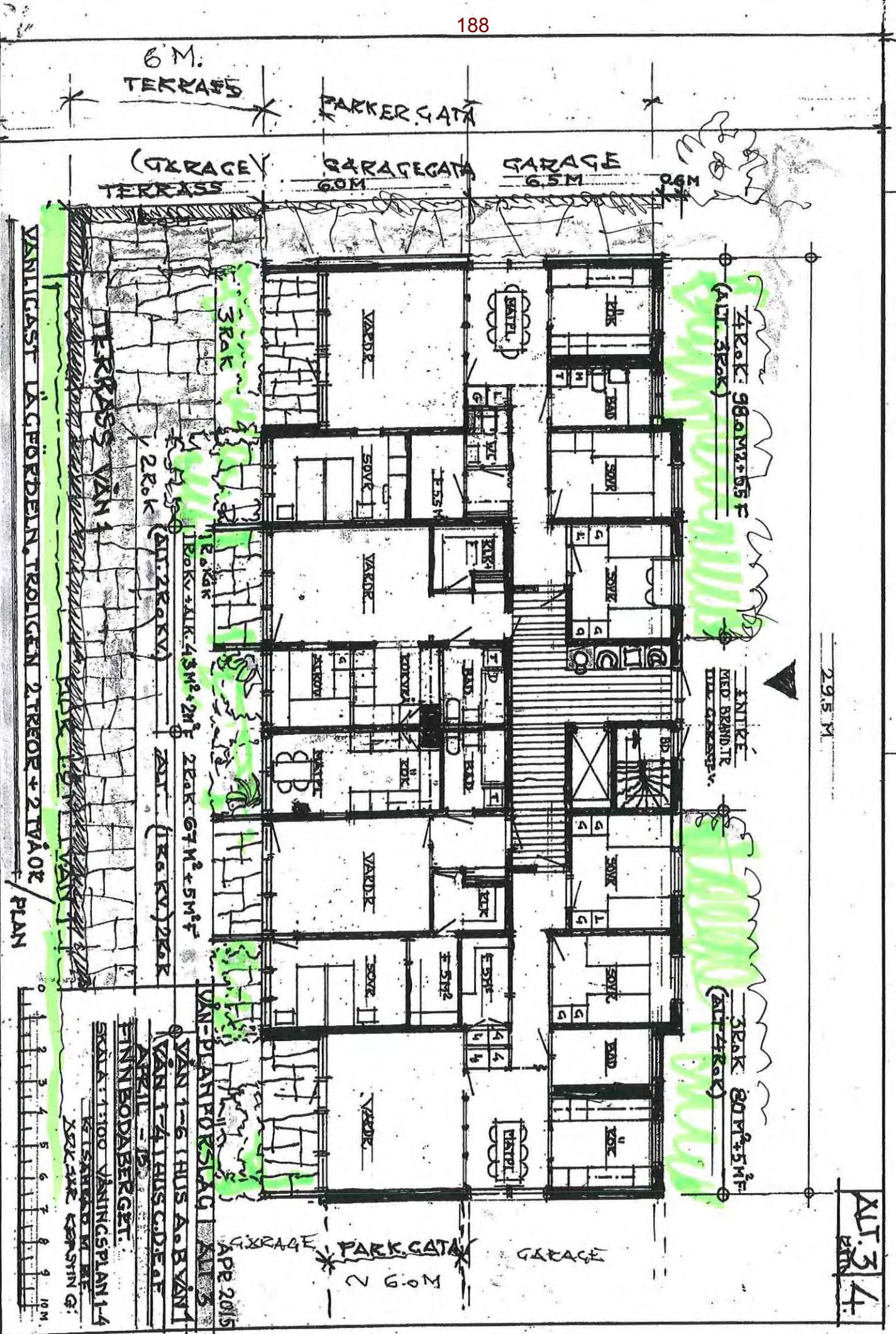
BYPLOGLÄG CIRKA 115 BILPLÄSER I CDEF	
GARAGE BEE = 20	TOT 135 BILPL. TOTALT
OM ÄVEN HÖG ARB BYGGAS 14-VEN (INTE 6) MINSKAR ETAPP 2 TILL 100 LÄG. TOT 22	



VANLIGAST LÄGFERDEN TROLIGEN 2 TREOR + 2 TRÅOR / PLAN

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

4.



13

"TIPS-EXTRA" SÄNK AOB till Vän

DÅ BLIR DET RIKTIGA!
 ETAPP 1 = 120 LÄG. ETAPP 2 = 96 + 48 TOTAL
 BILPL. OM 80% = 96 BILPL. + BILPL. 80% = 80 BILPL.
TOT. 220 LÄG.

~~TOTALT ANAL 220 LÄG~~

OM 51% HAR BIL BEHÖVS 110 BILPLÄSER
 OM 70% HAR BIL BEHÖVS 154 BILPLÄSER
 VI HAR REDDAN TILL SENIORHUSET 146 BILPL.
 VI FÄR TILLABECA 30 GAR 7-28 BILPL. 150
 OCH HÄR INTE RÄKNAT DE 10 INTILLENTRENS
SÅ HÄR KAN DET BLI
RÄTTIGT BRA!



STUDENT
BOSTÄDER +10%

SÅ ENKEL ÄLT ANNAN BÄTTER!

OCH LIKS ANTAL LÄG. TOT 220 DÄR JÄMT ETC.
 OCH MARKEN BEFRIAS
 FRÅN FÖLJA PARKERINGAR
 +
 FÖLJA SPRÅKNINGAR

FÖRSLAG

SEKTION: FÖR ÅR: 20.03.2013

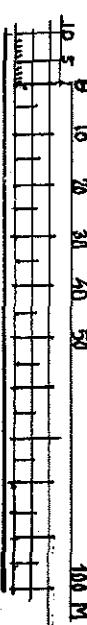
FINNBUDABERGET

ALTERNATIVT FÖRSLAG 2

SEKTION: 1:1000

CÖDEPLÖTENSLAGETS GÅRHUS
 ÅR INPRICKADE -

SESSLSAMRÅD MED
 SENIORHUSETS HYRESGÄSTER



NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2016-09-14
MÅLNR: P 4166-16
AKTBIL: 21

2016-09-14

Mark- och miljödomstolen i Nacka
Box 1104
131 26 Nacka strand

**Komplettering i mål P 4166-16 angående Kommunfullmäktige i
Nacka kommun s antagande av Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön
37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun**

Som juridiskt ombud för Göran Andersson, Kay Karlsson, Ulla Casserlöv, Sonja Stam, Gun Nielsen samt Nils-Åke Kadeby kompletterar jag härmed mina huvudmäns överklagande i rubricerade mål.

Yrkande

Mina huvudmän vidhåller tidigare framförda yrkanden.

Mina huvudmän yrkar vidare att Mark- och miljödomstolen håller huvudförhandling och syn i målet.

Grunder

Mina huvudmän framställer invändningar mot planen som rör såväl enskilda som allmänna intressen. Dessutom framförs invändningar mot formella brister i beslutsunderlaget. Den överklagade detaljplanen strider mot flera rättsregler på sätt som anges nedan.

Utveckling av talan

Bakgrund

Detta detaljplaneärende startade redan år 2003 och är efter många turer fortfarande aktuellt. Ärendet påbörjades således före 2 maj 2011 varför ÄPBL tillämpas i ärendet. För stora delar av planområdet gäller tidigare detaljplan Dp 6, fastställd 1988. Dp 6 innehåller kulturreservat (Danvikshem och tjänstemannavillor), bostäder (seniorbostäder) och naturmark. De östligaste delarna av Sicklaön 37:77 saknar detaljplan.

Planområdet är beläget på västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Området sträcker sig från Henriksborgs radhusbebyggelse och Gomanhuset i väster till Finnboras nya bostadsområde i öster. I norr gränsar området mot branten ner mot vattnet och i söder gränsar området mot Vilans skola och ett område med bostäder.

I den kommunäckande översiksplanen från 2002 hade området runt Danvikshem markanvändningen (IÖ) institution, övrig. I den fördjupade översiksplanen från 1998 preciserades markanvändningen för två olika delområden. Dels område NR, (Naturområde, Riksintresse) för planområdets östligaste del samt branter, sluttningar och naturmark runt omkring bebyggelsen. Dels område 06.BVQR, (Område för Bostäder, Vård, område med Kulturvärde, Riksintresse) för hela det centrala området är marken bebyggd och ianspråktagen. I den nya översiksplanen från 2012 ingår planområdet i ett större område för västra Sicklaön, där markanvändningen anges som ”tät stadsbebyggelse”.

Området domineras idag av Danvikshems sjukhem, en tegelbyggnad i nationalromantisk stil uppförd 1915 och tillbyggd 1935. I slutet av 1980-talet byggdes seniorbostäderna öster om Danvikshem. Bostäderna inryms i ett bågformat flerbostadshus i åtta våningar med totalt 120 lägenheter. I samband med seniorbostädernas tillkomst byggdes även ett klubbhus mellan Danvikshem och seniorbostäderna.

Den nu överklagade detaljplanen möjliggör att området utökas till 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30 nya platser i gruppboende. Dessutom finns en framtida utbyggnadsreserv om ytterligare 30 nya platser i gruppboende. Östra Finnboravägen ska rustas upp och byggas ut med kommunalt VA och gångbana. Befintligt parkeringsgarage under mark ska byggas ut. Detaljplanen får stor betydelse för närområdet kring planområdet och naturmiljön. Planläggningen möjliggör ett mycket stort ingrepp i en befintlig bostadsmiljö där det även finns känslig natur. Det rör sig här om en omfattande exploatering där ett stort antal människor får sin boendemiljö kraftigt försämrat. Planen måste därför anses vara av större vikt.

Tillkomsten av denna detaljplan har inte varit problemfri och har föregåtts av många olika förslag samt politiska beslut. Många boende har under hela planeringstiden protesterat kraftigt. För mina huvudmän är det särskilt två frågor som är extra viktiga, exploateringen av den Norra platån som idag utgör ett viktigt rekreativt område. I två tidigare kommunala omröstningar i KS gällande exploatering av detta område har samtliga partier utom M ställt sig bakom kravet att det ska bli en rekreativt område för de boende i området och övriga Nackabor. Även i den senaste KF-omröstningen har de flesta partier poängterat att ytan ska kunna utnyttjas som rekreativt område. Trots detta medges i den antagna detaljplanen att Norra platån ska bli parkeringsplats. Den andra frågan som är extra viktig för mina huvudmän är frågan om tillgänglighet för äldre och funktionshindrade. Även denna fråga har varit omstridd och oenighet har rått mellan de politiska partierna i Nacka. Kommunens förslag för att nå allmänna kommunikationer kvällar och helger är en 6-700 m promenad som klart överstiger Boverkets normer med avseende på vägens lutning, 12-14 %. För fördjupad beskrivning av vad som föregått nu gällande plan se Bertil Sjöströms överklagande med komplettering.

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog 2015-11-16 den nu överklagade detaljplanen. Efter överklagande av flera näroende beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län 2016-05-26 att avslå mina huvudmäns talan.

Formella brister – uteblivet samråd

Som framgår ovan har den nu antagna planen föregåtts av en långdraget utredningsskede. Under tiden har två samråd hållits. Det första gällde Planbeskrivning, Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun, Upprättad på Planenheten i november 2005 (Dnr KFKS 82/1996 214, Projekt 9107) och det andra samrådet gällde Planbeskrivnin, Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun, Upprättad på planenheten i september 2011.

Efter det att dessa samråd hållits genomfördes dock omfattande förändringar i detaljplanen (i november 2012, rev januari 2013, rev mars 2015, justerad juni 2015 enligt ÄPBL (1987:10). Dessa revideringar är så omfattande att de skulle ha krävt ha ett nytt samråd enligt 4 kap 20 § ÄPBL hållits samt ny utställning enligt 4 kap 23 § ÄPBL. Varken sådant samråd eller utställning har dock förekommit vilket medfört att bland andra mina huvudmän förlorat sin lagliga rätt att yttra sig.

Detta förfarande strider inte enbart mot ÄPBL, utan även mot artikel 7 Århuskonventionen enligt vilken allmänheten har rätt att delta i miljöprocesser. Denna brist är så allvarlig att detaljplanen måste upphävas.

Formella brister – miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kapitlet 18 § ÄPBL

Ett genomgående problem i detta ärende är det bristande beslutsunderlaget. Mina huvudmän vidhåller att den aktuella detaljplanen medför sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § ÄPBL skulle ha gjorts.

Stadsbyggnadskontoret gjorde i ett tidigt skede bedömningen att detaljplanens genomförande inte kunde antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i ÄPBL 5 kap 18 § eller 6 kap 11 § miljöbalken (MB). Mina huvudmän delar inte Länsstyrelsens bedömning att det i målet finns en utredning som visar vilka grunder kommunen haft för sin bedömning samt på vilka kriterier denna bedömning gjorts. Av den s k miljöredovisning kommunen presenterar framgår endast:

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

I bilaga II till EU:s direktiv om miljöbedömningar av vissa planer och program räknas kriterier upp för att avgöra om påverkan kan antas vara betydande. Dessa kriterier finns även i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen). Enligt 4 § samma förordning ska kommunen i fråga om detaljplaner enligt plan- och bygglagen som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå göra en bedömning om genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som anges i bilaga 4. Dessa kriterier anger bland annat att det särskilt ska beaktas om planen innehåller miljöproblem samt typen av påverkan och det område som kan påverkas. I denna bedömning ska särskilt beaktas bland annat sannolikheten för och varaktigheten av att påverkan uppkommer, riskerna för människors hälsa eller för miljön, påverkans storlek och fysiska omfattning, vilken betydelse och sårbarhet som det påverkade området har på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller speciella särdrag i naturen. Det framgår även tydligt att man ska bedöma planens ackumulerande effekt (eller totaleffekt som det står i MKB-förordningen).

Utifrån dessa kriterier bör i detta ärende särskilt beaktas:

- Att området utgör riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § MB. Området ingår även i riksintresse för friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Genomförande av planen kan medföra påverkan på Djurgården som ingår i Nationalstadsparken, vilken utgör ett riksintresse enligt 4 kap 7 § MB.
- Planen påverkar strandskyddsområde.
- Ett område med "natur av kommunalt värde" och av Skogsstyrelsen klassat som "objekt med naturvärde" finns strax söder om planområdet.

- Inom planområdet förekommer solitärträd med såväl biologiska (naturvärdesträd) som landskapsbildsmässiga värden.
- Inom planområdet finns hotade arter NT (klassen nära hotad) i form av talltacka, vintertagging och reliktbock. 12 träd med talltacka har identifierats och cirka tre av dessa bedöms bli berörda av utbyggnaden.
- Dagvatten från planområdet avrinner mot vattenförekomsten Strömmen. Miljökvalitetsnormen för Strömmen är god kemisk status 2015 förutom för tributyltennföreningar som har tidsfrist till 2021. Den kemiska statusen för Strömmen är att den ej uppnår god kemisk ytvattenstatus och den ekologiska statusen är måttligt ekologisk potential.
- Vid bergborrning för Östlig Förbindelse kommer en stor del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljudsnivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser.
- Andelen tillgängliga friytor för rekreationsändamål kommer att minska på ett betydande sätt om planförslaget genomförs.
- Vid höst- och vårdagjämningen når skuggorna från de södra husen fram till seniorhuset och skuggar lägenheter i de lägre våningarna av den västra delen. På eftermiddagen når skuggan fram till de längsta lägenheterna i östra delen av seniorboendet. Vid vintersolståndet rör sig skuggorna ganska högt på seniorhusets sydfasad.
- Den branta förkastningsbranten utmed vattnet är genombruten av många sprickdalar vilket medför erosionsrisk.

Planen berör således riksintressen, strandskyddsområde samt områden av särskild betydelse för kulturarvet samt med speciella naturliga särdrag. Planen innebär exploatering i känsliga naturmiljöer varav ett område anges som naturvärdesobjekt av Skogsstyrelsen och rödlistade arter förekommer i området. Planen kan även anses påverka Nationalstadsparken som är ett riksintresse som inte får skadas påtagligt vid åtgärder även utanför parken. Någon avvägning mot andra riksintressen såsom tätortsutveckling och näringslivsutveckling får inte ske när det gäller Nationalstadsparken. Denna plan bör alltså sättas i ett sammanhang med de övriga planer inom Nackas norra kust. Dessa förutsättningar medför sammantaget att den aktuella detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en MKB i enlighet med 6 kap 11 och 12 §§ MB är ett formellt krav.

En godtagbar miljökonsekvensbeskrivning utgör en processförutsättning. När det handlar om MKB för detaljplaner framgår detta bl a av Regeringsrättens dom RÅ 2004 ref 44.

MKB:n ska ge helhetsbilder och är dessutom ett verktyg för att motverka att beslut fattas på fragmentariskt underlag. Både direkta och indirekta effekter ska belysas, även (och inte minst) sådana som andra än den som vill genomföra planen har ansvar för. Miljökonsekvensbeskrivningen ska möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön och redovisa konsekvenser av olika alternativ. Föreliggande detaljplan saknar dock som framgår ovan emellertid en MKB som belyser detaljplanens reella konsekvenser. Rent allmänt kan sägas att den av kommunen presenterade MKB:n är undermålig. Underlaget för antagandet av detaljplanen är således bristfällig. I prop. 1994/95: 230 anförs följande: *"En miljökonsekvensbeskrivning är en del av underlaget för beslut om antagande av detaljplan. ... En utebliven eller alltför bristfällig miljökonsekvensbeskrivning kan därvid vara skäl för att anse att beslutet att anta detaljplanen inte kan godtas."* (s 78)

Enligt 5 kap 18 § 3 st p 2 ska en MKB göras om planområdet får tas i anspråk för köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållens bebyggelse. Den planerade bebyggelsen måste anses vara sådan sammanhållens bebyggelse, planen möjliggör även parkeringsanläggning. Enligt denna bestämmelse ska en MKB enligt 6 kap 7 § MB utföras.

Sammantaget innebär detta att planen har en betydande miljöpåverkan.

Oavsett om planen bedöms medför betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 18 2 st ÄPBL eller utgöra sådan bebyggelse som omfattas av MKB-krav enligt 5 kap 18 § 3 st p 2 ÄPBL utgör avsaknaden av en upprättad MKB ett formfel. Området är värdefullt både ur kulturhistoriskt perspektiv samt ur natursynpunkt och innehåller skyddsvärda och hotade arter. Området besitter även framtida naturvärden. Inom planområdet kommer bl a en betydande del av äldre ekar att påverkas, vilket riskerar medföra påverkan förutom på trädvegetationen själv även på trädlevande insekter.

Kommunens miljöredovisning

Kommunen har trots bedömningen om att någon MKB inte behövdes ändå tagit fram vad man kallar en miljöredovisning som syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Den presenterade redovisningen ger inte tillräckligt underlag för att bedöma miljökonsekvenserna på ett tillfredsställande sätt. Flera viktiga aspekter har helt förbisatts. Av detta dokument kan inte utläsas de uppgifter som kommunen behöver för att kunna fatta ett riktigt beslut. Redovisningen uppfyller inte kravet på att redovisa rimliga alternativ gällande bland annat lokalisering enligt 5 kap ÄPBL, 6 kap 12 § miljöbalken samt Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/42/EG om vissa planers och programs miljöpåverkan.

Enligt 6 kap 12 § MB, förarbeten till denna samt inte minst MKB-direktivet ska en MKB innehålla en beskrivning av sådan miljöpåverkan som bebyggelsen kan antas ge upphov till, däribland särskilt i fråga om befolkning, fauna, flora, mark, vatten, luft

och materiella tillgångar, även med hänsyn till det arkitektoniska och arkeologiska kulturarvet, landskapet samt samverkan mellan de nämnda faktorerna. Själva beskrivningen av miljö- och hälsoeffekter bör innehålla den direkta inverkan, liksom varje indirekt, sekundär, kumulativ, kort-, medel- eller långsiktig, bestående eller tillfällig, positiv eller negativ inverkan av projektet.

Beskrivningen av omgivningarna och miljöförhållandena, inkluderande naturområden samt beskrivningen av flora och fauna på platsen, är i nu aktuell miljöredovisning alltför knapphändig och i vissa hänseenden obefintlig. Omsorgsfull bedömning av ekologiska värden och planområdets funktion finns ej. Vidare saknas helt en beskrivning av vilka miljöeffekter sprängningsarbeten i berget kan medföra och en riskanalys som klargör vilka risker det finns med exploateringen.

Den uteblivna miljökonsekvensbeskrivningen och den undermåliga miljöredovisningen innebär ett formfel som medför att planen därmed måste upphävas.

Regeringsformen, miljöbalken och kommunal planering

Lagstiftaren har genom de bestämmelser som finns i plan- och bygglagen och miljöbalken ställt upp de förutsättningar som ska gälla vid kommunal planering. Genom översiktplaner och detaljplaner kan kommunen ingående reglera markanvändningen. Regeringsformen anger dock att allt offentligt beslutsfattande måste följa gällande lag. Detta undantar inte den kommunala planläggningen enligt plan- och bygglagen. Det rör sig alltså vid planläggningen om rättstillämpning och inte politik.

Bygglov, marklov etc måste i förekommande fall vara förenliga med gällande detaljplan (med vissa undantag för mindre ändringar). Samtliga ingrepp i naturmiljö samt boendemiljö måste även vara förenliga med bestämmelserna i miljöbalken. Politiska beslut och civilrättsliga avtal mellan kommun och exploater måste överensstämma med gällande bestämmelser i lag.

Kommunfullmäktiges beslut om att anta en detaljplan utgör rättstillämpning. Enligt regeringsformen måste sådan rättstillämpning följa gällande lag. Länsstyrelsen skriver i sitt beslut att ”till den del MB ska gälla vid prövning av ärenden enligt en lag utanför balken måste detta anges särskilt i den lagen. Det krävs därför särskilda bestämmelser i ÄPBL för att regler i balken direkt ska tillämpas vid prövning av en detaljplan.” Detta uttalande är dock inte rättsligt korrekt.

Markanvändning är föremål för ett antal lagar där miljöbalken är den som gäller fullt ut för hela området, utan att sättas åt sidan av annan svensk lag (utöver vad MB själv anger). MB har alltså full tillämplighet även när det gäller markanvändning som faller under plan- och bygglagen. Miljöbalkens omfattande tillämpningsområde inkluderar all slags möjlig inverkan på naturmiljön och denna ska bedömas med bästa möjliga

hänsyn till inledningsparagrafen. Plan- och bygglagen gäller också för markanvändning, men är begränsad till bebyggelse och liknande åtgärder kommun för kommun. PBL tar inte över miljöbalken i något enda avseende vad gäller de materiella reglerna, utan kan tillämpas inom ramen för miljöbalken men inte utanför miljöbalkens ramar. Däremot ger PBL kommunerna möjlighet att, så länge det inte strider mot annan lag, lägga till kommunala önskemål om markanvändningen.

I detta ärende innebär ett genomförande av detaljplanen att markområde tas i anspråk på ett sätt som bland annat medför påverkan på strandskyddsområde, riksintressen, skyddade arter, vattenmiljön samt närboendes boendemiljö. För en åtgärd som tar i anspråk ett markområde, som i detta ärende, ska enligt miljöbalken en plats väljas som är lämplig och där ändamålet kan uppnås med minsta möjliga intrång och olägenhet (se nedan). Prövningen ska därmed inte påverkas materiellt av att den i detta fall sker i samband med detaljplaneläggning.

Om enbart PBL skulle tillämpas när det rör markanvändning skulle detta kunna medföra att en detaljplan kan medge sådant som strider mot annan svensk lag, t ex miljöbalken. Detta strider i sin tur mot regeringsformen. Eftersom miljöbalken har en generellt sett strängare lokaliseringsregel, 2 kapitlet 6 § MB, än vad PBL har, men om bara PBL tillämpas vid planeringen, kommer de mänsklig och den miljö som missgynnas genom planen i sämre läge än vad svensk lag, inklusive miljöbalken, anger. Länsstyrelsens resonemang strider således mot svensk grundlag.

Kommunen har i detta ärende fullständigt bortsett från miljöbalkens bestämmelser om bland annat lokalisering, områdesskydd samt arts skydd. Riksintressen enligt 3 och 4 kapitlen MB nämns i planen då 2 kap 1 § ÄPBL direkt hänvisar till dessa. Att märka här är att naturmiljö mycket väl kan vara skyddad genom andra skydd enligt miljöbalken, eller annars vara skyddsvärda utan att omfattas av skydd, utan att för den skull vara utpekade som riksintressen. Vidare kan även arter och deras livsmiljöer omfattas av andra skydd enligt miljöbalken. Till detta kommer internationella bestämmelser såsom EU-direktiv angående sådant skydd.

Plan- och bygglagen, allmänt

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 1 § ÄPBL användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planläggning ska vidare enligt 2 kap 2 § ÄPBL, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en

långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas.

Bebyggelse ska enligt 2 kap 3 § ÄPBL lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl a de boendes och övrigas hälsa och säkerhet samt möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

Enligt 5 kap 2 § ÄPBL ska vid utformningen av en detaljplan skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Att planera för en bebyggelse som riskerar medföra stora olägenheter för närboende och naturmiljö innebär enligt mina huvudmän en markanvändning som motverkar en god hushållning med mark. Den överklagade detaljplanen strider mot dessa bestämmelser och måste därmed upphävas.

Miljöbalken, lokaliseringsregeln

Plan- och bygglagen har inte materiella regler som skyddar närboende och naturmiljön på samma sätt som miljöbalken. Miljöbalken gäller dock som redan nämnts fullt ut och tar över PBL vid konflikt.

En central regel i miljöbalken är den nämnda lokaliseringsregeln i 2 kapitlet 6 § MB. För en åtgärd som tar i anspråk ett markområde, som i detta ärende, ska en plats väljas som är lämplig och där ändamålet kan uppnås med minsta möjliga intrång och olägenhet. Lokaliseringssbedömningar för nya projekt ska vara objektiva. Det betyder att det inte är upp till en viss sökande eller kommun att välja alternativ, utan man ska bortse från subjektiva omständigheter och frågan blir då huruvida det finns bättre platser för den planerade bebyggelsen. Till detta kommer att det är kommunen som har bevisbördan för att det som ingår i den överklagade planen inte kan tillgodoses någon annanstans på ett sätt som är bättre för närboende och naturmiljön.

För att kunna fastslå att en lokalisering är tillåtlig enligt 2 kap 6 § miljöbalken, en bestämmelse som således gäller även för bl a nyetablering av bostäder, måste visas att platsen är lämplig och att ändamålet kan nås med minsta möjliga intrång och olägenhet. Detta gäller oavsett om bebyggelsen är tillståndspliktig enligt miljöbalken eller om det krävs en MKB innan planen kan prövas.

Att detaljplanen överensstämmer med översiktplanen är inte tillräckligt för en bedömning enligt 2 kap 6 § MB. Denna säkerställer inte att miljöbalkens bestämmelser om lokalisering uppfylls.

För att kunna utröna om en plats är lämplig enligt 2 kap 6 § MB måste alltid övervägas om det finns alternativa platser som är bättre. Det är som sagt kommunen som i detta fall ska visa att ingen lämpligare plats finns. Det saknas i ärendet helt

utredning om alternativa platser. Detta beror i stor utsträckning på att kommunen valt att inte göra någon MKB till planen. Mina huvudmän menar dock att det redan utan en sådan av kommunen utförd MKB klart framgår att bättre plats för denna bebyggelse troligen finns inom kommunen.

Mina huvudmän menar att kommunen i planen inte visat att denna plats är lämplig och att bebyggelsen kan ske med minsta möjliga olägenheter. Alternativa platser har inte utretts. En grundlig utredning av påverkan på naturmiljön och skyddade arter saknas. Den föreslagna lokaliseringen är synnerligen olämplig med hänsyn särskilt till näroende, riksintressen, naturmiljö och skyddade arter men även ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt PBL

Vid planläggningen ska kommunen ta hänsyn till både enskilda och allmänna intressen. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap 1 § ÄPBL).

Rent allmänt när det gäller avvägningen av enskilda och allmänna intressen i detta ärende vill jag särskilt framhålla att detaljplanen har som mål att tillgodose främst enskilda intressen, Stiftelsen Danviks Hospitals och HSB Stockholm Ekonomisk förenings, inte några allmänna intressen för kommunen. Inrättandet av bebyggelsen kommer att innebära en omfattande privatisering av ett område som idag används av allmänheten för bl a rekreation och som även har stora natur- och kulturvärden.

Enskilda intressen som kränks genom detaljplanen

Mina huvudmän bor samtliga sedan många år tillbaka i det seniorbostadshus som direkt angränsar till det planerade området.

Byggtiden för den planerade exploateringen är lång, 4-5 år. Under hela denna tid kommer bland annat massiva sprängningar samt annat bullerframkallade byggnadsarbete att utföras i direkt anslutning till befintliga bostäder. Till detta kommer omfattande tung byggtrafik. 90 % av de boende tillbringar sin tid i hemmet under dagtid. Med tanke på den höga medelåldern kommer därmed ett stort antal mäniskor i och med detta att utsättas för omfattande psykiska påfrestningar. Då återstår evakuering av mäniskor i 75 till 95-årsåldern vilket i det närmaste är oörligt.

Den planerade byggnationen kommer att dominera omgivningen så att omkringliggande bebyggelse kommer att förlora sin karaktär. För seniorhuset innebär den nya bebyggelsen även att ända upp till våning 4-5 kommer att hamna i

solskugga under flera månader av året, för de längsta våningarna gäller detta året om. Den kommer även att medföra kraftigt ökad trafik i närområdet, både på väg och i vattenområde. Den ökade trafikintensiteten innebär förutom buller och sämre luftkvalitet även fara för person- och sakkador på förbipasserande.

Till detta kommer förlust av rekreativt område som mina huvudmän vanligen brukar. Planen medför även en avsevärd försämring vad gäller tillgängligheten för äldre och personer med funktionsnedsättning.

Sammantaget riskerar denna planläggning således både mina huvudmäns närmiljö och hälsa.

Allmänna intressen som kränks genom detaljplanen

Vid planläggning ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för. Företräde ska enligt 2 kap 1 § ÄPBL ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Den som är sakräkare vid överprövningen av en detaljplan kan bland annat enligt rättsfallet RÅ 1994 ref 39, utöver sina enskilda intressen, till stöd för att beslutet om att anta planen ska upphävas, anföra även att allmänna intressen kränks. Detta gäller även om sakräkaren inte personligen berörs av dessa intressen. Mina huvudmän vill framföra följande allmänna intressen som grund för sin talan.

Riksintressen

Enligt 2 kap 1 § ÄPBL ska bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas vid detaljplaneläggning.

Vid bedömningen av lokaliseringen ska alltså hänsyn tas till bland annat 3 kapitlet MB. Enligt 3 kapitlet 1 § MB ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till dess beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges till användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mina huvudmän menar att det markområde kommunen nu planerat för är klart mer lämplig som parkmark och rekreativt område för kommunens innehavare än som tomtmark för störande verksamhet. En sådan användning av marken måste även ses som en från allmän synpunkt bättre hushållning av marken.

Det aktuella planområdet omfattas av flera riksintressen. Av särskild betydelse är riksintresset för kulturmiljövården. Planområdet ingår som en del i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § MB. Ett uttryck för riksintresset är:

"Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum, de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. Bebyggelse som visar hur områdena närmast Stockholm från 1500-talet tagits i anspråk för sociala inrättningar och industriella anläggningar och från tiden kring sekelskiftet 1900 exploaterats för stora villor för permanentboende, Danvikens hospital och Danvikshem. Lämningar efter tidiga industrianläggningar utanför Danvikstull och 1800-talets storskaliga industrier vid bland annat Augustendal, Finnbona och Kvarnholmen med sammanhörande hamnanläggningar, bostäder och annan bebyggelse."

Den branta förkastningsbranten utmed vattnet, genombruten av många sprickdalar mot söder, skapar ett dramatiskt landskap. Vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen utgör tillsammans med den äldre karakteristiska bebyggelsen de grundläggande landskapslementen. Ett mycket stort kulturhistoriskt värde har också den slottslikta tegelbyggnaden Danvikshem med omgivande park- och naturlandskap. Området har därmed stora upplevelsemässiga kvalitéer.

Bebyggelsen från området Övre Varis t o m Norra platån innebär att obebyggd mark tas i anspråk i den bebyggelselucka som finns mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. De östra husen innebär att bebyggelsefronten utökas mot farleden. Påverkan på riksintresset borde även medfört att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § ÄPBL skulle ha behövts. Mina huvudmän anser att detaljplanen medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården och därmed strider mot 3 kap 6 § MB och därmed även mot 2 kap 1 § ÄPBL och därmed måste planen upphävas.

Planområdet omfattas även enligt 4 kap 2 § MB av riksintresse för kust och skärgård som sträcker sig från Stockholms inlopp ut i skärgården. Områdets betydelse för turism och rörligt friluftsliv ställer krav på att stränder och vattenområden hålls allemansrättsligt tillgängliga och att upplevelsemässiga kvaliteter som utblickar och landskapsbild värnas. Påverkan på riksintresset borde även medfört att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § ÄPBL skulle ha behövts.

Norr om Stockholms inlopp ligger Djurgården, som ingår i Nationalstadsparken, vilken utgör ett riksintresse enligt 4 kap 7 § MB. Inom Nationalstadsparken får inte tillkommande anläggningar eller åtgärder skada det historiska landskapets natur- och kulturvärden. Det aktuella planområdet ligger visserligen utanför gränsen till Nationalstadsparken, men inte heller åtgärder vidtagna utanför själva riksintresset får skada det. Kommunen har i sin planläggning inte tagit hänsyn till Nationalstadsparken. Påverkan på riksintresset borde även medfört att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § ÄPBL skulle ha behövts.

Det faktum att Länsstyrelsen 2015-12-21 beslutade att avstå från att prova planen enligt 12 kap 1 § ÄPBL ändrar inte ovanstående bedömning. I tidigare samrådsyttrandet från Länsstyrelsen i Stockholms län har Länsstyrelsen ställt sig

avvisande till bebyggelsen inom detta område med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö¹. Att Länsstyrelsen bedömt planen som godtagbar hindrar dock inte att den överprövande myndigheten gör en annan bedömning (jfr MÖD 2014:12).

Strandskydd

Strandskydd gäller generellt 100 meter upp på land från stranden. Den nordöstra delen av Sicklaön 37:77 omfattas av strandskydd. Detta innebär att det av de planerade husen som ligger närmast vattnet samt Norra platån ligger inom strandskyddat område. För den del av planområdet som tidigare planlagts har strandskyddet upphävts i samband med att en ny detaljplan togs fram (Dp6). Länsstyrelsen anger i sitt beslut att övergångsbestämmelserna till miljöbalken innebär att ingen omprövning av strandskyddet ska ske vid ny planläggning och att strandskyddet förblir upphävt.

Stränderna är unika biotoper som via sjöar och vattendrag binder samman andra viktiga naturområden. Strandskyddets syften är långsiktiga och områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden. Lagstiftaren har alltså utgått från att det alltid ska gälla stor restriktivitet i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. Det handlar om vikten av att bevara sammanhängande områden tillgängliga för såväl allmänheten som växt- och djurlivet nu och i framtiden.

I propositionen Svenska miljömål anförde regeringen att skyddet av stränderna är en nationell angelägenhet för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och för att bevara goda livsvillkor för växter och djur. De orörda stränderna är även lokalt och regionalt av stor betydelse, både i dag och i framtiden.

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Reglerna är inte avsedda att tillämpas på det sättet att det alltid ska anses finnas särskilda skäl om en av omständigheterna föreligger.

Strandskyddets betydelse för friluftslivet och den biologiska mångfalden bidrar till uppfyllelse av flera av de av riksdagen antagna miljökvalitetsmålen. Ett utvidgat strandskydd berör i första hand målen om en God bebyggd miljö och Ett rikt växt- och djurliv. Innebördens är bl a att en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur ska utvecklas och att människor ska ha tillgång till natur- och grönområden i närheten av bebyggelsen. Båda målen slår fast att den biologiska mångfalden ska bevaras och utvecklas. Men även målet Levande sjöar och vattendrag berörs. Innebördens av dessa miljökvalitetsmål är bl a att sjöars, stränders och kust- och skärgårdslandskapets stora värden för natur- och kulturupplevelser samt bad och

¹ 11.11 2003 dnr 4021-2003-4461, 2006-02-13 dnr 4021-05-74044

friluftsliv ska värnas. Den biologiska mångfalden ska bibehållas och en gynnsam bevarandestatus upprätthållas för hotade livsmiljöer och arter så att de ska fortleva i livskraftiga populationer. Strandskyddet är en viktig förutsättning för arbetet med att uppfylla miljökvalitetsmålen på både kort och lång sikt.

Eftersom detta detaljplaneärende inleddes före 1 juli 2009 ska miljöbalkens äldre strandskyddsbestämmelser tillämpas (Övergångsbestämmelserna 2009:532 p 2). Enligt den äldre bestämmelsen i 7 kap 15 § MB andra stycket får regeringen förordna att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan eller omfattas av områdesbestämmelser enligt PBL inte längre ska vara omfattat av strandskydd, om det finns särskilda skäl. Om området upphör att ingå i detaljplan återinträder strandskyddet.

Regeringen bemyndigade i 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. länsstyrelsen att meddela förordnanden enligt den angivna bestämmelsen. Reglerna innebär att kommunen vid detaljplaneringen måste vända sig till länsstyrelsen för att i en separat process få prövat om det finns förutsättningar för ett upphävande av strandskyddet. I nu aktuellt ärende har således Länsstyrelsen tidigare upphävt strandskyddet inom delar av planen.

Genom lagändringen av strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken 2009 ersattes den tidigare bestämmelsen i 7 kap 15 § andra stycket andra meningen med bestämmelsen 7 kap 18 g §. Bestämmelsen innebär att strandskydd som tidigare har upphävts åter kommer att gälla under vissa förutsättningar. I fråga om strandskydd som har upphävts för ett område med en bestämmelse i en detaljplan eller för ett område som har avsetts att omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt samma lag gäller strandskyddet åter, antingen om området upphör att omfattas av detaljplanen eller områdesbestämmelserna eller om detaljplanen eller områdesbestämmelserna ersätts med en ny detaljplan. Det krävs inget särskilt beslut för att strandskyddet åter ska gälla när en ny plan antas för ett tidigare planlagt område.

Enligt övergångsbestämmelserna p 5 gäller bestämmelserna i 7 kap 18 g § MB om återinträde av strandskydd även när strandskydd har upphävts enligt den tidigare lydelsen av 7 kap 15 § andra stycket eller enligt motsvarande bestämmelser i äldre lag eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av sådana bestämmelser.

Det framgår av förarbetena (Prop 2008/09:119 s 77 ff) att lagstiftaren ansåg att det faktum att strandskydd enligt 7 kap 15 § andra st MB inte återinträdde när en befintlig plan ersätttes av en ny, kunde ifrågasättas med hänsyn till möjligheten att ta ett område i anspråk för ett helt annat ändamål än som avsågs då strandskyddet upphävdes. Ett upphävande av strandskydd i samband med detaljplaneläggning ska enligt förarbetena föregås av en noggrann prövning av syftet med strandskyddet och skälen för ett upphävande. Om den planerade användningen av ett område som har omfattats av strandskydd förändras, kan de tidigare skälen för ett upphävande helt

eller delvis sakna relevans. För att kunna hantera de angivna situationerna på ett ändamålsenligt sätt bör strandskyddet åter aktualiseras när en detaljplan ersätts med en ny plan.

Mot bakgrund av detta är den tolkning som Länsstyrelsen gör av de aktuella bestämmelserna kontraproduktiv och leder till att en förnyad prövning av om strandskyddet ska vara upphävt när en ny detaljplan ska antas enbart ska göras om det för det aktuella området tidigare funnits en generalplan, stadsplan eller byggnadsplan. Även i det fall en nyare detaljplan där prövningen ska göras enligt PBL ska ersättas med en ny, måste en ny prövning av strandskyddets eventuella upphävande göras. Enbart i de fall prövningen ska göras enligt ÄPBL (vilket i nu aktuellt ärende främst beror på intern politisk oenighet inom kommunen) behöver i samma situation ingen förnyad prövning göras när en detaljplan ska ersättas med en ny. Ett sådant förfarande kan enligt mina huvudmän inte vara förenligt med lagstiftarens intentioner och inte heller med miljöbalkens portalparagraf.

Mina huvudmän hävdar istället att övergångsbestämmelsen i p 5 innebär att det i anslutning till att den nu aktuella detaljplanen antas således måste göras en förnyad prövning av om strandskyddet ska vara upphävt inom planområdet. Då de äldre bestämmelserna ska gälla är Länsstyrelsen rätt prövningsmyndighet i fråga om strandskyddet återigen ska upphävas för den nya planen.

Förutsättningarna för ett upphävande av strandskyddet i den nya planen behöver prövas enligt bestämmelserna om strandskydd. Den planerade användningen av mark- och vattenområden kan ha ändrats på ett sätt som gör att strandskyddet påverkas på ett annat sätt. Detta framgår bland annat av förarbetena (prop 2008/09:119, Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden, s 113).

Frågor om dispens och upphävanden ska alltid bedömas restriktivt. Detta framgår både av förarbetena för både de äldre och de nya strandskyddsreglerna. I rättstillämpningen har detta lett till en mycket sträng syn på när upphävande kan ske. Att ett område ska bebyggas enligt detaljplan är inte i sig något giltigt skäl för att upphäva strandskyddet. För att frågan om ett upphävande av strandskyddet ska kunna prövas krävs en analys som visar vilka konsekvenser ett upphävande av bestämmelserna inom planområdet får för natur- och friluftsvärdena sett ur ett långsiktigt perspektiv. Kommunerna ansvarar för att strandskyddsfrågan, i likhet med det som gäller andra miljöfrågor som kan aktualiseras i en detaljplan, hanteras så att ett tillräckligt underlag finns tillgängligt. Frågan om strandskyddets upphävande, för hela alternativt delar planområdet, innebär detta att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 och 12 §§ MB borde ha gjorts.

Det är viktigt att i planbeskrivningen tydligt beskriva planområdets värden utifrån strandskyddets syften samt att utifrån de särskilda skälen motivera varför

strandskyddet ska upphävas. Följande ska enligt Naturvårdsverkets och Boverkets handledning² finnas med och lyftas fram i planbeskrivningen

- en redovisning av berörda strandområdets värden (allemansrättslig tillgänglighet samt växt- och djurliv) ur strandskyddssynpunkt,
- överväganden om planutformning med hänsyn till strandskyddet,
- konsekvenserna av planen för den allemensrättsliga tillgängligheten samt livsvillkoren för djur och växtdrivet,
- de särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c – 18 d §§ miljöbalken som kommunen har bedömt föreligga för upphävandet samt motiven för detta,
- hur intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset,
- motiven till avgränsningen av det område där strandskyddet föreslås upphävas,
- i vilken mån fri passage längs stranden enligt 7 kapitlet 18 f § miljöbalken kan säkerställas.

Vare sig av den nu överklagade detaljplanen eller av tidigare detaljplaner för samma område framgår att kommunen eller Länsstyrelsen skulle ha gjort någon sådan prövning enligt miljöbalkens då gällande strandskyddsbestämmelser. Att bara slå fast att strandskyddet har upphävts i samband med att en ny detaljplan tagits fram är inte en sådan prövning som förutsätts enligt miljöbalken. Kommunen/Länsstyrelsen måste tydligt visa att sådana särskilda skäl som framgår av 7 kap 18 c § MB finns för att upphäva strandskyddet. Platsen ligger inom utpekat riksintresse och bebyggelsen kommer över tid att medföra en betydande ackumulerad effekt på grund av att trycket på stränderna i Stockholms län är mycket stort, inte minst när det gäller byggandet av nya bostäder (se här Mark- och miljööverdomstolens resonemang i mål MÖD 2011:29).

Enligt gällande praxis bör man vid en vid en prövning av om det finns förutsättningar att bevilja strandskyddsdispens göra en noggrann bedömning av de speciella förhållandena som råder på varje enskild plats. Det finns alltid en risk för att tillkommande byggnader kan komma att inskränka det område som är tillgängligt för allmänheten (jmf Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 september 2012 i M 8421-1 T). I Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 6876-15 som i P 8109-15 angående upphävande av strandskydd underkände domstolen den utredning som kommunen presterat för att visa att dessa allmänna intressen inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

Oavsett om Mark- och miljööverdomstolen delar mina huvudmäns bedömning om strandskyddet återinträde måste beslutsunderlag finnas för de delar som idag helt klart omfattas av strandskydd och där Länsstyrelsen efter begäran från kommunen

² Strandskydd –en vägledning för planering och prövning, Handbok 2009:4 • utgåva 2 • februari 2012

måste besluta om upphävande. Någon sådan begäran om upphävande har inte inkommit för den nordöstra delen av fastigheten Sicklaön 37:77. Det förekommer fall då en kommun har antagit detaljplanen och först i ett senare skede fått länsstyrelsens besked om att det saknas förutsättningar att upphäva strandskyddet. För att undvika en sådan situation bör en samlad prövning göras innan planens antagande. För det fall att kommunen inte avser inkomma med sådan begäran får dispensärende istället inledas för varje enskild åtgärd inom området.

Nu aktuell bebyggelse innebär en kraftigt ökad exploatering av det aktuella strandområdet med irreversibla skador på känsliga naturmiljöer och begränsad tillgänglighet för allmänheten som följd. Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Mina huvudmän anser att det för en planerad bebyggelse som den nu aktuella saknas förutsättningar för både upphävande och för strandskyddsdispens i det enskilda ärendet. Den enskildes intresse av att uppföra en bebyggelse ska väga tyngre än områdets strandskyddsvärden, d v s dess långsiktiga betydelse för allmänhetens friluftsliv och den biologiska mångfalden. Den restriktiva tillämpning som är avsedd med reglerna kan innebära att även om de skäl som den enskilde anför är starka, kan bebyggelsens inverkan på strandskyddsvärdena vara så betydande att en ansökan om dispens bör avslås (jfr Högsta domstolens dom den 18 januari 2008, mål T 4786-05).

Avvägningen mot områdets skyddsvärden kan även innebära att det saknas förutsättningar för ett undantag trots att de angivna skälen finns³. Bebyggelsen riskerar att skada goda livsvillkor för djur- och växtlivet inom strandskyddsområde. Avvägningen mot områdets skyddsvärden innebär att det saknas förutsättningar för ett undantag även om Mark- och miljödomstolen inte skulle dela mina huvudmäns bedömning vad gäller särskilda skäl enligt 7 kap 18 c §. Även detta medför att upphävandet av strandskyddet inte är tillåttligt enligt miljöbalken och därmed måste planen upphävas.

Mina huvudmän anser således sammanfattningsvis att strandskyddet hindrar bebyggelse inom detta område. Med hänsyn till områdets geografiska läge och att en del av detaljplanen tycks förutsätta att strandskyddet upphävs har detta upphävande av strandskyddet en väsentlig betydelse för planen som helhet. Mina huvudmän anser att inga av de särskilda skäl miljöbalken förutsätter är tillämpliga i detta fall. Den bristfälliga utredningen i förening med den restriktivitet vid dispensisprövningen som följer av de värden som strandskyddsbestämmelserna ska skydda samt områdets särskilda värden innebär sammantaget att förutsättning att upphäva strandskyddet saknas. Eftersom den aktuella detaljplanen inte är förenlig med bestämmelserna om strandskydd i 7 kap MB, så ska den upphävas.

³ Prop 1997/98:45, Del 2, s 91

Övriga naturvärden

Planen innebär som ovan nämnts exploatering i känsliga naturmiljöer varav ett område anges som naturvärdesobjekt av Skogsstyrelsen och rödlistade arter förekommer i området. Planområdet är beläget på en hög bergsplatå med branta sluttningar och stup på dess sidor. I sluttningarna är vegetationen på många ställen rik på lövskog och blandskog. Branten mot söder domineras av lövträd. Det ger under vegetationsperioden ett påtagligt lummigt intryck, med tanke på det utsatta läget. Speciellt värdefullt är det sammanhängande naturområdet som ligger norr om sjukhemmet Danvikshem. Branten mot Finnboda i öster, består till mesta delen av stup, med mycket begränsad vegetation. Den södra branten är förhållandevis frodig med en blandning av främst ek och tall, som här kunnat växa sig stora i det gynnsamma läget. All vegetation är av stort värde, då det är svårt att etablera ny vegetation på dessa platser som har begränsat jorddjup. De södra delarna har partier av ädellövskog med högt rekreativt värde.

Vegetationen innebär att här finns många grova träd, men också döda träd och grövre lågor på marken, vilket gynnar den biologiska mångfalden (särskilt insektsfaunan men även lavar, fåglar och andra organismer). Uppe på Norra Platån där 28 parkeringsplatser planeras finns ett värdefullt ekbestånd. Detta område angavs i Länsstyrelsens programyttrande för Danvikshemsområdet 2003-11-11 (dnr 4021-2003-44611) sakna speciella naturvärden. 2012-07-04 var handläggare vid Länsstyrelsens naturvårdsenhet efter uppmaning av mina huvudmän på platsen vid Norra Platån och gjorde en inventering av skyddsvärda träd i kulturlandskapet. Området hyser enligt denna inventering några värdefulla ekar varav en av dessa har klassats som särskilt värdefull och inkluderats i Länsstyrelsens databas över skyddsvärda träd i Stockholms län. Detta är en frisk s k sparbanksek med ca 362 cm i omkrets. Ekarnas långsiktiga överlevnad tas inte upp i planhandlingarna. Bland annat riskerar att hårdgöra marken att påverka ekarna negativt. Detta kan inga planbestämmelser skydda mot. Mina huvudmän hävdar att det civilrättsliga avtal som upprättats mellan de privata aktörerna angående servitut för parkeringen inte är rättsligt relevant i detaljplaneringen, men att ett sådant avtal ändå medför att marken för all framtid avsätts för parkering om detaljplanen genomförs. Bland annat med hänvisning till 2 kap 1-3 §§ ÄPBL samt 2 kap 6 § MB är lokaliseringen av parkeringsplatserna inte tillåtlig.

Delar av en lokal med hotade växt- och djurarter påverkas av planförslaget. Cirka tre av tolv träd med tallticka bedöms försvinna som konsekvens av en utbyggnad. Det är först på 100-åriga träd som fruktkropparna uppträder, men är vanligast på träd som är runt 150-200 år eller äldre. När man finner tallticka i skogslandskapet så signalerar det vanligtvis på skyddsvärda tallbestånd med höga naturvärden. Den är då främst knuten till restbiotoper och tallnaturskogar med biologiskt gamla träd. Dessa områden utgör även ofta en livsmiljö för många ovanliga och rödlistade arter, exempelvis olika insekter. Tallticka är nära hotad (NT) enligt rödlistan, som nämnts ovan är ett hot mot denna art att tallarna inte ges tid att uppnå den ålder som denna ticka kräver.

Det är särskilt viktigt att bevara tätortsnära skogar och Storstockholms s k gröna kilar. Under de senaste decennierna har det skett en stor minskning av lokaler med höga naturvärden där hotade och sällsynta arter ostört har kunnat utvecklas och spridas. Planområdet, särskilt området från Övre Varis till Norra platån, är en viktig lokal för bevarande av flera sådana arter och kan starkt bidra till att trygga arternas förekomst även i framtiden. Området har utan tvivel betydelse för den biologiska mångfalden även för andra kringliggande gröna ytor.

Enligt detaljplanen ska befintlig vegetation och befintliga träd uppe på Finnbodaberget bevaras i möjligaste mån när ny bebyggelse tillkommer. För att säkra att värdefulla träd inte kommer att skadas under utbyggnadstiden kommer särskilda krav på skydd även ställas i exploateringsavtal. Under utbyggnadstiden ska värdefulla träd plankas in och efter utbyggnaden ska träden beskäras av arborist. Träden kommer även beläggas med vite. Ved från avverkade träd bör placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet. För samtliga områden och träd markerade med n råder utökad lovplikt för trädfällning. Dessa åtgärder är dock långt ifrån tillräckliga för att säkerställa områdets höga naturvärden. Ytterligare en fråga som över huvud taget inte tas upp i detaljplanen är frågan om artskydd enligt 8 kap MB samt artskyddsförordningen (AF), trots att ett flertal arter inom och i anslutning till planområdet är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen.

I 4 § artskyddsförordningen föreskrivs med stöd av 8 kap 1 § miljöbalken att det i fråga om vilda fåglar och i fråga om sådana vilt levande djurarter som i bilaga 1 till förordningen har markerats med N eller n, är förbjudet att avsiktligt fånga eller döda djur, avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödnings-, övervintrings- och flyttningsperioder och skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser. Enligt 14 § får länsstyrelsen i enskilda fall ge dispens från förbuden. Alla verksamheter och åtgärder omfattas av förbjudet enligt artskyddsförordningen om de riskerar att få den effekt på arter som bestämmelsen syftar till att reglera. Störningen i 4 § 2 punkten AF behöver inte vara betydande utan utrymmet för störning i artskyddsförordningen är mindre än i 7 kap 28 b § MB. Störningen bör kopplas till dess påverkan på artens eller arternas bevarandestatus, såväl för den lokala populationen som för den biogeografiska nivån i landet. En störning som påverkar artens överlevnadschanser, reproduktion eller utbredning är otillåten. En åtgärd som påverkar exempelvis en fågelarts häckningsframgång genom att boplatsen överges eller att färre antal ungar än annars blir flygfärdiga är inte tillåten om detta leder till att artens population minskar i området, särskilt om arten har en ogynnsam bevarandestatus. Syftet med bestämmelserna om art- och habitatskydd är att upprätthålla gynnsam bevarandestatus. Därvid måste beaktas såväl permanent skada som, typiskt sett, mer tillfälliga störningar, förutsatt att de är av kvalificerat slag. Alla slags försämringar ska beaktas utifrån angivet syfte. Det ligger därmed inom ramen för bestämmelsens räckvidd att exempelvis bedöma en arts försämrade spridningsmöjligheter som en störning. Gemensamt för åtgärder rörande djurens olika uppehållsplatser är att dessa

inte får påverkas av mänskliga aktiviteter på ett sådant sätt att platserna i fråga förlorar sin kontinuerliga ekologiska funktion för berörda arter. Med detta avses att ingreppet inte får vara så omfattande att området tappar de egenskaper som gör det betydelsefullt för arten ifråga.

Bestämmelserna om fridlysning och dispens i 4 och 14 §§ AF innehåller en ren implementering av artiklarna 12 och 16 i art- och habitatdirektivet (och 9.1 fågeldirektivet). Enligt art 12 i direktivet ska medlemsstaterna vidta nödvändiga åtgärder för införande av ett strikt skyddssystem i det naturliga utbredningsområdet för de djurarter som finns förtecknade i direktivets bilaga 4 a. Artikel 16 anger de fall när undantag från detta strikta skydd. Möjligheterna att medge undantag är begränsade eftersom en dispens inte får innehålla att syftet med artskyddet som beskrivs i habitatdirektivets artikel 2 äventyras. Tolkningen av direktivets krav görs ytterst genom EU-domstolens praxis. Domstolen har i sina avgöranden C-10/96, C-6/04 samt C-60/05 tydligt slagit fast att de villkor för undantag som anges i art 16 ska tolkas restriktivt. Att nationella genomförandeåtgärder ska garantera tillämpningen av direktivet i dess helhet utan att selektivt tillämpa bestämmelserna framgår av avgörande i mål C-118/94. Av dessa domar följer att möjligheten för en svensk myndighet att meddela beslut om artskyddsdispens är begränsad och bör tillämpas restriktivt.

Den nu planerade bebyggelsen skulle negativt påverka skyddade arter i så stor omfattning att exploateringen inte kan anses förenlig med vare sig artskyddsförordningen eller fågeldirektivet.

Jag vill här hänvisa till Regeringsrättens dom RÅ 2004 ref 44. Målet rörde en överklagad detaljplan där det saknades en komplett miljökonsekvensbeskrivning. En av bristerna var att fredade och fridlysta djur inom planområdet inte hade redovisats i den miljökonsekvensbeskrivning som fanns i ärendet. Regeringsrätten konstaterade bl a att:

"Ett effektivt genomförande av habitatdirektivets bestämmelser om artskydd synes emellertid förutsätta att det eventuella behovet av att ta hänsyn till fridlysta arter och deras fortplantnings- och viloplatser klärläggs i sådan tid att det kan beaktas såväl i planprocessen som i följande ärenden om bygglov i enlighet med planen. Om frågan om skydd för fridlysta arter tas upp först sedan övriga prövningar slutförts finns en uppenbar risk att någon verklig prövning av förutsättningarna för undantag från fridlysningen inte kommer till stånd. Såväl exploater som allmänhet har dessutom ett berättigat intresse av att på ett tidigt stadium få information även om sådana konsekvenser av planen.

Även om PBL inte formellt kräver att bestämmelserna om artskydd beaktas i ett ärende om detaljplan får regelsystemet anses förutsätta att erforderlig information i dessa avseenden ändå skall finnas tillgänglig i ett ärende om detaljplan, genom en miljökonsekvensbeskrivning i egentlig mening eller, om det är tillräckligt, genom utredning i enklare form (jfr även Boverket: Boken om MKB för detaljplan /2000/ Bil. 3

Ex. 1 p. 10). För att en miljökonsekvensbeskrivning skall kunna möjliggöra en samlad bedömning av de planerade åtgärdernas inverkan på bl.a. miljön måste den sålunda i förekommande fall behandla även förekomsten av skyddade arter och det eventuella behovet av hänsynstagande till deras fortplantnings- och viloplatser samt förutsättningarna för eventuell dispens från artskyddsförskrifterna. I den miljökonsekvensbeskrivning, daterad den 29 juni 1999 med komplettering den 9 december 1999, som gjorts i detaljplaneärendet finns - trots att effekter på naturmiljön behandlas i ett särskilt avsnitt - inte några uppgifter om förekomst av fridlysta eller hotade arter och således inte heller om den större vattensalamandern. Regeringsrätten finner mot bakgrund av de obestridda uppgifterna om förekomst av fridlysta arter inom planområdet att det varit påkallat att miljökonsekvensbeskrivningen i det aktuella planärendet belyst även exploateringens konsekvenser för sådana arter. Den föreliggande miljökonsekvensbeskrivningen har inte möjliggjort en samlad bedömning av de planerade åtgärdernas inverkan på fridlysta arter och deras fortplantnings- och viloområdet. Underlaget för beslutet om detaljplanen har därmed varit bristfälligt. Det är inte uppenbart att detta fel saknat betydelse för avgörandet. Beslutet i ärendet strider därför mot 5 kap. 18 § andra stycket PBL och skall upphävas."

Även av Mark- och miljööverdomstolens praxis framkommer att bedömningen av lokaliseringen av en verksamhet ska innehålla frågan om påverkan på skyddade arter. Mark- och miljööverdomstolen har slagit fast att artskyddsförordningen är att se som en precisering av vad som kan följa av de allmänna hänsynsreglerna när det gäller skydd av arter (se bl a MÖD 2013:13, MÖD 8344-11, MÖD 7639:11). Detta innebär bland annat att en bedömning av verksamhetens påverkan på skyddade arter och om den kan tillåtas enligt artskyddsförordningen ska ingå i lokaliseringensbedömningen. Både i kommissionens vägledningsdokument och i Naturvårdsverkets handbok för artskyddsförordningen (2009:2) betonas vikten av att minimera störningar på känsliga arter genom att från början välja en lämplig plats för bebyggelse.

I det nu aktuella planärendet har det inte otvetydig konstaterats att det inom planområdet finns sådana arter som omfattas av motsvarande skydd. Dock kan det långt ifrån uteslutas att så är fallet mot bakgrund av de naturvärden som kan konstateras bland annat de stora ekarna på platån. Den föreliggande planen med miljöredovisning möjliggör inte en samlad bedömning av de planerade åtgärdernas inverkan på fridlysta arter och deras fortplantnings- och viloområden. Underlaget för beslutet om detaljplanen är därmed bristfälligt. En fördragskonform tolkning av EU-rätten innebär att alla nationella myndigheter så långt möjligt ska tolka den nationella rätten så att de EU-rättsliga kraven uppfylls. En sådan tolkning skulle i detta fall innebära att planen måste kompletteras alternativt att man mot bakgrund av detta kommer fram till att lokaliseringen inte är tillåtlig.

Vid sidan av de naturvärden området har utgör området en viktig del av rekreativsmiljön för de närboende, däribland mina huvudmän. Området utgör vidare

en ”grön lunga” då dess växtlighet kan bidra till renar den av trafiken förorenade luften.

Sammantaget är den bild som detaljplanen målar upp och som även framkommit av Länsstyrelsens olika samrådsyttranden om att området skulle sakna speciella naturvärden felaktig. Detta gäller särskilt området kring den Norra platån.

Detaljplanen beaktar således inte natur- och kulturvärden och främjar heller inte en ändamålsenlig struktur för bland annat grönområden, god livsmiljö och goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap 2 § ÄPBL och därmed måste planen upphävas. Länsstyrelsen bemöter i sitt beslut inte mina huvudmäns synpunkter vad gäller dessa frågor.

Erosionsrisk

Enligt 2 kap 3 § p 2 och punkt 5 ÄPBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord, berg och vattenförhållanden samt risken för olyckor, översvämnning och erosion.

Den branta förkastningsbranten utmed vattnet är genombruten av många sprickdalar mot söder. Bergbranten uppvisar mängder av sprickanvisningar och ca 30 stycken gamla förankringsbultar, av numera totalt okänd längd och kondition, som borrats in och injekterats fast där för att förhindra ras i bergbranten. Samma bergsbrant har även under 2013-2014 varit föremål för bergbultning och rensningsrabeten. Berget kan därmed ses som s k trasigt berg med synliga jordslag vilket medför särskilda risker vid exploatering. Det finns därmed skäl att anta stora risker bland annat på grund av sprängningsarbeten och konsekvenserna av ras där skulle vara förödande för nedanför befintliga byggnader och vålla obotlig skada i bergbranten som delvis syns från sjön. De stora sprängningsarbeten som ska utföras för garage kan även påverka grundvattennivån på Norra Platån, vilket kan vara allvarligt för de skyddsvärda ekarna i framtiden och medföra skada på riksintresset. Kommunen har inte utrett dessa risker vare sig i detaljplanen eller i miljöredovisningen.

Länsstyrelsen skriver i sitt beslut att ytterligare utredning kan behövas. Länsstyrelsen anser dock att det enbart handlar om tekniska lösningar som inte behöver klarläggas under detaljplaneskedet. Problemet är dock mycket allvarligare än så då det handlar om frågan om marken överhuvudtaget är möjlig att bebygga i enlighet med den föreslagna planen. Redan i dagsläget utgör bergsbranten ett problem för befintlig bebyggelse. Under 2015 har utförts arbeten för att motverka och stoppa pågående ras ned mot gång- och cykelväg.

Marken är således även på grund av detta inte lämplig för bebyggelse enligt 2 kap 3 § ÄPBL och därmed måste planen upphävas.

Tillgänglighetsfrågan

Enligt 2 kap 4 § ÄPBL bebyggelsemiljön utformas bland annat med hänsyn till möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området,

Av den nu överklagade detaljplanen framgår att Östra Finnbodavägens vägområde, temporärt kompletterad med en gångväg utefter Danvikshems tekniska förråd enligt en avsiktsförklaring mellan Stiftelsen Danvikshems Hospital och HSB är tänkt att bli de enda alternativen att ta sig till och från seniorboendet. Båda dessa alternativ har lutningar som vida överstiger Boverkets rekommendationer. Planen saknar således lämplig förbindelse bland annat till allmänna kommunikationer.

Av det tidigare hyreskontraktet framgick att de boende i seniorhuset ska ha tillgång till tjänster såsom matsal, bibliotek, fotvård, kyrka, mindre butik och en säker väg till allmänna kommunikationer (busslinje 53 som trafikerar Finnbodavägen och Danvikshem väster om seniorhuset). Sedan år 1990 har det funnits en underjordisk förbindelsegång mellan seniorhuset och Danvikshem. Av planbeskrivningen i tidigare gällande stadsplan för området, Sickalön 37:42, framgick att:

"Busslinje 53 trafikerar Finnbodavägen och Danvikshem väster om planområdet. Gångavstånden till nybebyggelsen uppgår till 400 meter. Klimatskyddad förbindelse under markplanet mellan nuvarande ålderdomshemmet och nybyggnaderna planeras för att förbättra tillgängligheten".

Denna gång har varit av mycket stor betydelse för de boendes tillgänglighet. För närvarande är 89 % av de boende i seniorhuset mellan 65-97år gamla och 63 boende (38 %) är över 80 år gamla. Följden av detta ökande åldrande är att för närvarande ca 25 boende har funktionshinder eller påtagliga svårigheter att gå. Denna underjordiska passage har således gett de äldre i seniorhuset med olika funktionsnedsättningar en tillgänglighet så att de har kommit i jämförbar situation med personer utan funktionsnedsättning.

Danvikshem ägs av Stiftelsen Danviks Hospital som 2005 sålde seniorhuset och intilliggande mark till HSB. Fastighetsuppdeleningen skedde dock först år 2014. 1 november 2014 stängdes den viktiga förbindelsegången av Stiftelsen Danviks Hospital (Danvikshems vd Sören Backlund samt styrelseordföranden/länsöverdirektör Magdalena Bosson). Förbindelsegången är fortfarande avstängd. Stiftelsens beslut har medfört att personer från seniorboendet som vill utnyttja Danvikshems samhällsfunktioner som kiosk, restaurang, fotvård, tandläkare, frisör, kyrka samt bibliotek får påtagliga problem att kunna göra detta, för många omöjliggörs det helt. En följd av denna avstängning medför även stora svårigheter att nå buss 53. För att nå de olika funktionerna är man numera hänvisad till en väg utomhus om ca 200 m (400 m till busshållplatsen), som dessutom delvis är starkt sluttande.

En enskild person med funktionsnedsättning får enligt diskrimineringslagen inte diskrimineras genom bristande tillgänglighet till bland annat restaurang och hälso- och sjukvård.⁴ Genom att den underjordiska förbindelsegången stängts och genom den nu överklagade detaljplanens uppenbara brister vad gäller tillgängligheten missgynnas funktionshindrade i området genom bristande tillgänglighet. Sådan diskriminering är förbjuden enligt FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning samt 2 kap 12 § diskrimineringslagen.

I och med ratificeringen av FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning har Sverige åtagit sig att betrakta otillgänglighet som diskriminering. Sverige har även ratifierat konventionens protokoll om klagorätt för enskilda personer. Också Europarådets reviderade sociala stadga ställer krav på åtgärder för tillgänglighet. Enligt artikel 15 punkten 3 i stadgans del II åtar sig parterna att främja fullständig social integration och deltagande i samhällslivet för personer med funktionshinder, särskilt genom medel – inbegripet tekniska hjälpmedel – som syftar till att övervinna hinder för informationsutbyte och rörlighet och möjliggöra deras tillgång till transportmedel, bostäder, kulturell verksamhet och fritidssysselsättning. Även EU-stadgan om grundläggande rättigheter ställer krav på ett effektivt skydd mot diskriminering i form av bristande tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Enligt artikel 26 i stadgan erkänner och respekterar unionen att personer med funktionsnedsättning har en rätt att få del av åtgärder som syftar till att säkerställa deras oberoende, sociala och yrkesmässiga integrering och deltagande i samhällslivet. Artikel 6.1 i Lissabonfördraget slår fast att Stadgan ska ha samma rättsliga status som födragen. Detta innebär att rättighetsstadgan, för svensk del, normhierarkiskt kommer attstå över Europakonventionen och ha företräde framför all svensk lag och i princip även den svenska grundlagen. Detta har också den viktiga konsekvensen att Stadgans rättigheter har direkt effekt och i och med detta är det möjligt för enskilda att åberopa den direkt inför nationella myndigheter och domstolar.

Norra Platån är den enda plana yta inom området som kan utnyttjas för att få ett rekreativsområde för att personer med funktionsnedsättning ska kunna röra sig utomhus. Människor i seniorhuset med medelålder ca 80 år lever i mycket stor utsträckning nära bostaden. Forskning bl a hos SLU visar på ett stort behov av närekreativområden för äldre män.

Att många funktionshindrade genom kommunens antagna detaljplan utesättnas från viktiga samhällsfunktioner är synnerligen allvarligt och därmed måste detaljplanen upphävas.

⁴ Diskrimineringslag (2008:567)

Slutord

Jag utgår från att mina huvudmän kommer att få sin rätt tillgodosedd även om denna rätt delvis eller helt följer av annan lag än plan- och bygglagen. Om miljöbalkens strängare lokaliseringssregler bortses ifrån i ett ärende som det nu överklagade kommer de som missgynnas, bland annat mina huvudmän, att hamna i ett sämre läge än vad svensk och internationell rätt medger.

Föreslagen bebyggelse strider mot den avvägning i markanvändningsfrågan mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras inför planbeslutet enligt 2 kap ÄPBL och 3 kap MB. I en sådan avvägning ska företräde ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning med markresurser.

Mina huvudmän hävdar vidare att kommunen samt Länsstyrelsen har gjort en felaktig avvägning mellan enskilda intressen, d v s det intresse exploateren har av att använda sin mark och det intresse övriga enskilda redan boende på platsen har av att kunna utnyttja sina bostäder.

De allmänna intressena har inte tillräckligt beaktats (riksintressen, naturskydd, artskydd, vattenkvalitet, hälsa, tillgänglighet m m) vare sig i detaljplanen eller av Länsstyrelsen under planprocessen. Underlaget för prövningen av allmänna intressen har dessutom varit undermåligt.

Kommunen har gått utanför den gräns som de materiella bestämmelserna medger. Detaljplanen strider mot 2 kap 2-4 §§ ÄPBL, 5 kap 18 § ÄPBL, 2 kap 6 § MB, 3 kap 6 § MB, 4 kap 7 § MB, 6 kap 7 och 12 §§ MB och 7 kap 15 § och 18 c § MB samt artskyddsförordningen.

Genomförs den exploatering som planen möjliggör riskerar inte bara mina huvudmän utsättas för negativa hälsoeffekter, utan skyddad natur och skyddade arter kan komma att påverkas på ett sätt som inte är förenligt med vare sig svensk rätt eller EU-rätt. Planen kommer även att medföra att ett stort antal personer kommer att diskrimineras p g a funktionsnedsättning i strid mot FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Att hänsyn till kommuners självbestämmande skulle ta över är inte förenligt med någon av dessa regleringar.

Dag som ovan

Gunilla Högberg Björck

Bilagor

Eget yttrande från Gun Nielsen, Östra Finnbadavägen 34, Nacka

Eget yttrande från Sonia Stam, Östra Finnbadavägen 34, Nacka

Efterlysem personer i Nacka o HSB
 med direkt behörighet till bygget på
 Finnbona berget, som
 "ärligt, muntligt o sanningsenligt"
 kan tala om vad planerna är
 här uppe.

"Ska det vara 55+ elle 2/inte ? ? ?"

Håller ni fast vid 55+ boende är det hög tid
 att fänka om när det gäller "Tillgängligheten"
 Alla som har tur blir nägen gång mellan 55-90år
 och då får man med sig ett nytt bagage...
"ålderskrämpor"

Fel väg att börja med hus innan man vet
 hur människan ska komma till o från

Nu är det lid att呈现出 ett, lätt, enkelt o
vettigt sätt att ta sig till, läkare, sjukhus och
 affärer för inköp av dom förrödenheter vi behöver.
 Sjuk men inte minst kunna besöka anhöriga som
 idag bara är möjligt på helger- p.gr. av deras tider.
 Och på helgerna finns inte ens vår s.k. sjukhusbuss.
 Då är är vi fast här på berget.

Så, ett litet tips: Tänk på din egen



pensionsålder. Planera för den, den kommer blixtsnappt. Där kanske inte är seende-hörande eller självgående. - Kanske det inte finns någon som har viljan att arbeta med åldringsvården. Då sitter er generation i klistret.

Det räcker inte att bara tala om vilka frådor och trädgårdar som ska iordningsställas runt om, lägg dom pengarna på tillgängligheten.

Här skrivit om olika möjligheter tidigare och farrisken att upprepa dom.

Tacit är:

Nu har Danvikshem stängt vägen så är det Lös problemet, va lite handlingskraftiga Sluta fördunna folk i detta hus på Finnbadav. 22-34 Här finn mycket skickligt yrkesfolk.

Gunn Nielsen
Ör. Finnbadav. 34
131 72 Nacka

Synpunkter på förslag i detaljplan
för Danvikshem Sicklaön 37:42
m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka Kommun.

Planenhetet
KFK 8906/89-214 - Projekt 9007

Nacka 8 dec. 2015

Arende: Busshållplats för service linje buss 469
Östra Finnledavägen 34, 131 72 Nacka

Buss 469 trafikerar Finnberget — Nacka Sjukhus t/r
en tur per timme, 6 dagar i veckan må-fred kl. 09-18
lörd. kl. 09 - 16.

Enligt Planskissen "Nya bebyggelseområden på Finnledaberget
så är föreslaget att flytta nuvarande busshållplats nerför
Östra Finnledavägens sluttande väg till garageutfartens lilla
vändplan, och där även placeras en utomhushiss !!!

Opraktiskt ! Trafikfarligt att ha en busshållplats utanför
en garageinfart ! Planeringen är att dessutom utöka
garaget från 20 till c:a 90 bilar .. . !!

Planskissens flytt av busshållplats blir otroligt obekväm
för Seniorhusets åldersgrupp. Livskvalitén i vårt Senior-
boende är viktig behålla för oss som bott här i 25 år och
nu är 75+, 80+ även många 90+. P.g.a. hög ålder
ej längre bilförare och därfor beroende av buss 469, för
att nå matbutik, vårdcentral, apotek m.m.

Idag kan samtliga boende enkelt ta sig från varje trappuppgång (7st) via husets "Pelargång" i Plan 1 till en handikappaanpassad utgång vid 34:an, direkt ut till plan och slät utehusmark och 10-fal steg till busshållplatsen.

Alltså inget krångel med att köa vid (planerad) utehuslift, eller köa i ingång 30, eller knegra uppför backen med våra matkassar, shoppingvagnar och rullatorer för att nå husets Plan 1 och via "Pelargången" gå till önskat trapphus!

Anser att (enl. planskissen) är nuvarande bussvändplatsens närhet till planens husbyggen helt användbar. Eftersom bussen endast passerar, så kan den inte störa husen mer än alla irritade parkeringsplatser för bilar omkring samtliga planerade nya huskroppar .. .

För resor mot Stockholm finns Buss 53 med hållplats vid Danvikshemsvägen. Tyvärr har Danvikshem nu 2015 stängt den inre förbindelsegången (byggd 1990) mellan seniorhuset och Danvikshems östra inngård. Vi boende här får nu en brantare väg mot 53:ans hållplats för oss och våra gäster.

Välkommen hit på besök och se vardagslivet i seniorhuset och tala med oss boende,

Med vänlig hälsning

Sonia Stam

SONIA STAM

STAM

Östra Finnbdavägen 34
131 72 NACKA
Tel. 08-615 12 21
078 - 908 55 40

Överklagan av länsstyrelsen i Stockholms beslut 2016-05-26, beteckning 4031-45056-2015, att godta detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 mfl fastigheter, Nacka kommun. Målnr hos MMD är P 4166-16

Jag gör nu inledningsvis ett förtydligande av min tidigare inskickade överklagan, då jag fick en förlängd överklagandetid till först 31 augusti och senare till 14 september

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INCOM: 2016-09-15
MÅLNR: P 4166-16
AKTBIL: 22-23

Mitt första konstaterande är att länsstyrelsen i Stockholm också denna gång hävdat ett jäv för att skicka ärendet till länsstyrelsen i Uppsala för handläggning. Samtal med enhetschefen på överklagandeenheten på Stockholms länsstyrelse resulterade i att jag fick beskedet/beslutet att landshövdingen alternativt länsöverdirektören endast är mötesordförande vid Danviks Hospitals/Danvikshems (DHs) styrelsесammanträden. Det innebär att landshövdingen i sin roll som ordförande under normala förhållanden inte har något som helst inflytande på verksamheten hos DH. Det kan enl min mening inte uteslutas att tiden i riksdagen då landshövding Chris Heister och kommunalrådet Mats Gerdau arbetade mycket nära varandra kan ha påverkat länsstyrelsen i Stockholm att ta ett beslut nämligen att utan saklig grund flytta ärendet till Uppsala

Länsstyrelsen i Uppsala har i sitt beslut inte ägnat text för mina redovisade uppgifter kring hur Nacka kommun (miss)skött detta ärende. Av mina samtal med handläggaren Gunilla Stener har tydligt framgått att länsstyrelserna över tiden fått allt mindre resurser för att göra en ordentlig genomgång av inkomna detaljplaner och gärna hänvisar till mark-och miljödomstolens prövning. Inte heller lyckas länsstyrelsen i Uppsala ifrågasätta om inte länsstyrelsen Stockholm borde ha handlagt ärendet. Min och kunniga kollegors (ofta jurister) genomläsning av länsstyrelsen i Uppsalas yttrande som jag nu överklagar, framstår ibland som ett dåligt genomarbetat yttrande. Ännu värre är att länsstyrelsen i Stockholm helt oacceptabelt fått påverka den slutliga skrivningen. Det kan inte vara lagstiftarens mening att två länsstyrelser skall göra ett yttrande tillsammans för att "förvirra"!

Det är minst sagt uppseendeväckande att länsstyrelsen eller de två länsstyrelserna tillsammans kommer fram till att det inte finns behov av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Att bortse från alla naturvärden, kulturvärden och sist men inte minst tillgängligheten för äldre personer med handikapp är verkligen helt främmande för svensk förvaltningstradition. Bara denna punkt borde vara skäl tillräckligt för att avvisa detaljplanen. Boendeföreningens yttrande tillsammans med Gunilla Högberg Björks kunniga och kloka analyser visar att det finns en mängd punkter som tjänstemännen i Nacka kommun bortsett från trots tydliga regelverk o dyl. På en vital punkt är Istn i Uppsala av samma uppfattning som Boendeföreningen och undertecknad. Den markundersökning som HSB presenterat som underlag inför kommunens detaljplanearbete har visats sig vara av usel kvalité. Mycket tyder på att bergets kvalité inte tillåter någon som helst byggnation. Nacka kommun har valt att lita på HSBs markundersökning i stället för att göra en egen professionell sådan. Om denna undersökning, som skall göras före en bygglovshandläggning, bekräftar våra farhågor, så har den hittillsvarande detaljplaneprocessen varit ett ordentligt slöseri med skattemedel ! Boendeföreningen har 8 sept 2016 skickat en anmälan om sannolikt brott mot Miljöbalken till Nacka kommunens miljöenhet. I denna skrivelse framgår också att HSB valt avsluta sina "bergarbeten" i förtid pga av bergets dåliga kvalité=smulberg. De första kontakter med miljöenheten tyder på ett svagt intresse av att prioritera en handläggning av anmälan, då ett negativt beslut för HSB Stockholm skulle kunna störa en ev bostadsbyggnation kring Danvikshems seniorhus. Anmälan återfinns som bilaga till **NACKA TINGSRÄTT**

Ink 2016 -09- 14

Akt.....
Aktbil.....
4 / P4166-16
22

Inlämnat i Receptionen,

KL 1305 2.B

denna överklagan. Enl min och Boendeföreningen uppfattning bör MMD också värdera denna information i ställningstagandena kring aktuell detaljplan.

Jag ger nu några exempel på vänskapskorruption och mygel. I över 30 år har Nacka kommuns moderater först med Erik Langby och nu med Mats Gerdau ofta arbetat nära- med enl min och mångas uppfattning- ett amatörmässigt skött och styrt bostadsföretag HSB Stockholm i olika byggprojekt till stor ekonomisk fördel för kommunen och kommunalskattens storlek men till avsevärd nackdel för de boende i kommunen. Det senaste exemplet är just vår detaljplan som helt i onödan försenats, fn mer än 10 år. Om Nacka kommun och HSB Stockholm tidigt valt att samtala med oss kring HSB Bostads byggplaner hade detta projekt varit färdigställt senast kring 2010 ! Vårt detaljplaneärende har över tiden skötts klantigt av Nacka kommun och bör därför återsändas till kommunen för framtagande av en ny detaljplan gärna tillsammans med de boende i Danvikshems seniorhus. I stort sett varje svensk kommun av Nackas storlek klarar av att göra fullgoda detaljplaneinsatser redan första gången. Föreliggande plan är en mix mellan skickliga men tyvärr politiskt styrda tjänstemän som inte alltid följer lagar o dyl och moderatgängets splittrade, ofta okunniga påverkan på just berörda tjänstemän. Allvarligast är HSB Stockholms arbetssätt att inte acceptera de kommunala beslutsgångarna.

Här följer nu några exempel på hur illa "saker" skötts i Nacka kommun tillsammans med HSB Stockholm.

Jag har gjort en omfattande redovisning kring just tillgänglighetsfrågan i min överklagan till länsstyrelsen i Stockholm. Jag gör nu en fördjupning av hur högste tjänstemannen på HSB Stockholm agerat eller rättare sagt inte har agerat när det gäller den viktiga inre tillgängligheten. Personen i fråga besökte vår Boendeförening 5 okt 2015. Hela träffen andades ointresse och tyvärr också okunnighet från nämnda "person". Att tro att HSB Stockholm inte behöver följa normala beslutsgångar utan i stället föra alla samtal med kommunalrådet Mats Gerdau i slutna rum är uppseendeväckande. "Personen" hävdade helt överraskande att överenskommelsen från 28 nov 2005, av vilken framgår att bla passage genom förbindelsegången liksom kommunikation genom Danvikshem inte påverkas förrän den nya byggnationen slutförts inte längre gäller. Givetvis kan detta ändras om HSB Stockholm ser behov av en sådan åtgärd, vilket också HSB gjort. Resultatet blev att den utmärkta inre förbindelsegången, som var en förutsättning för byggnationen 1990 av 120 seniorlägenheter (jmf med den gällande detaljplanen från 1988) stängdes 1 nov 2014 !

Jag har på Boendeföreningens uppdrag haft många samtal med hyresgästföreningen i Stockholm som på alla punkter ställer sig bakom våra olika aktiviteter riktade mot HSB Stockholm. Den totala avsaknad av empati kring äldre människors behov, särskilt de trettiotal personer med olika former av rörelsehinder, av att kunna röra sig utanför Seniorhuset är av den digniteten att riksdagsledamöter, som informerats, är chockerade. Den kanske intressantaste frågan kring tillgängligheten är att § 8, stycke 5 i Köpekontraktet (24 nov 2005) mellan säljaren Danvikshem och köparen HSB Bostad resp HSB Stockholm förutsätter ett hyresgästföreninggodkännande kring bla förändringar av tillgängligheten. Hyresgästföreningen Stockholm har inte kontaktats i frågan och förbereder nu en civilrättslig process. Jag förutsätter att MMD kontaktar hyresgästföreningen i denna fråga.

När det gäller Norra Platån gör jag nu ett förtydligande jämfört med min överklagan till länsstyrelsen i Stockholm. Slutsatsen denna gång blir att HSB Stockholm och Nacka kommun, så snart denna detaljplan antagits (om så sker), med största sannolikhet kommer att呈现出 en detaljplan för

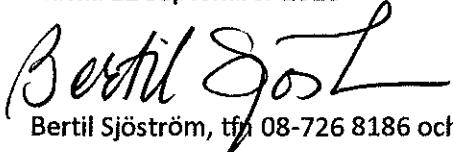
Norra Platån som innebär att tidigare förslag om 4 parvillor återkommer i en annan form men fortfarande parvillor. Som jag uppfattar kommunens agerande kring detaljplanen för SLG-huset (från kontor till bostäder), är detta ett nytt exempel på att kommunen inte har för avsikt att följa de lagar som stiftats av riksdagen. Detaljplanen för SLG-huset borde givetvis vara en del av vår detaljplan för att kunna pröva frågeställningen: rekreation eller onödiga parkeringsplatser. Senaste projektledaren för SLG-husprojektet lämnade senvåren 2016 sin tjänst i kommunen som protest mot allt mygel !

HSB Stockholm saknar förståelse för innebördens av begreppet empati. Såväl Danvikshems ledning och alla partier i Nacka kommun inkl moderaterna med Mats Gerdau som tongivande har gjort försök att påverka HSB Stockholm. Vid miljö-och stasbyggnadsnämndens/MSNs sammanträde 24 juni 2016 gjorde moderaternas fem ledamöter ett starkt uttalande: *"Två huvudmän som i vart fall delvis är beroende av offentligt stöd för sin verksamhet kan inte komma överens om att ordna en tämligen enkel sak gällande tillgängligheten för seniorhusen trots att infrastrukturen sedan länge finns på plats. Istället vill man att någon annan dvs kommunen eller landstinget, ska ordna en ny lösning för tillgängligheten. Detta är raka motsatsen till alla tankar kring hushållning av gemensamma medel och hållbara lösningar för samhället i stort. Den svenska samhällsmodellen är mycket större än det som strikt ryms inom stat, landsting och kommun och har i alla tider vilat på viljan att komma överens lokalt och sträva efter att åstadkomma gemensamma lösningar. Denna förväntan på att vår samhällsmodell ska fungera även i detta ärende är rimlig att ställa på de berörda huvudmännen "*. Senare framkom förslag från den moderata ledningen i MSN tillsammans med bla undertecknad om förbindelse söder om Danvikshem utan besvärliga nivåskillnader. Danvikshem visade intresse för att diskutera en sådan lösning men efter påtryckningar från HSB Stockholm vek sig Mats Gerdau i tillgänglighetsfrågan !

Jag anser att MMD måste ta hänsyn till den röra som HSB Stockholm skapat i detta ärende i över 10 år. HSB har ofta hävdat att vi i Seniorhuset är orsaken till den stora byggstartfödröjningen. I verkligheten har HSB aldrig ägnat hyresgästernas goda idéer och förslag något som helst intresse. Som jag redan nämndt hade HSB kunnat komma igång med sin byggnation redan före 2010 om HSB haft en förutsättningslös och rättvis dialog med oss boende i Seniorhuset I normala fall är detta mer en fråga om en civilrättslig prövning som ju också Gunilla Stener (Istn i Uppsala) påpekat men detta gäller verkligen inte Nacka kommun. Jag anser att jag/vi inte skall behöva ägna tid och kraft åt ett sådan tidkrävande förfarande, då så mycket tyder på att Nacka kommuns tjänstemän av olika skäl inte följt de lagar o dyl som alla kommuner i vår utmärkta demokrati förväntas göra och gör.

Mot bakgrund av vad som sagts ovan bör detaljplanen upphävas och återsändas till Nacka kommun för en ny handläggning alt avveckling av hela byggprojektet vid Danvikshems seniorhus.

Nacka 12 september 2016



Bertil Sjöström, tfn 08-726 8186 och email: the.seastreams@yahoo.se

Silag

223



Finnbodabergets Boendeförening

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016 -09- 14

Nacka Kommun
Miljöenheten
Ann Green
Birgitta Held Pauli

Akt... P 4166-16
Aktbil..... 23

Nacka den 5 september 2016

Anmälan om sannolikt brott mot Miljöbalken

Det har uppmärksammats av Finnbodabergets boendeförening att HSB utfört skrotning (bergschakt), förankringsarbeten samt omfattande skyddsarbeten inom fastigheten Sicklaön 37:42 samt i bergbranten ner mot farleden in mot Stockholm.

Dessa arbeten har utförts under perioden 2013 till 2015 och uppenbart inom både strandskyddat område och område omfattat av riksintresse.

Samtliga av dessa arbeten är dessutom anmälningspliktiga enligt MB

Boendeföreningen vill därför omgående ha svar av Nacka kommun på om sådan anmälan i laga ordning inkommit samt dels på vilka grunder som beslut om sådana skyddsarbeten påbörjats med beaktande av tillstånd gällande:

MB 7 kap. Skydd av område

Strandskyddsområde

15 § dels .2

Dels 15 § .3 Inom strandskyddsområde får inte grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för anläggningsarbeten eller andra anordningar

Dels § 15.4

Boendeföreningen önskar också veta vilka sakkunniga geotekniker som varit ansvariga för sådant uppdrag och hur följs utförandet upp och vem ansvarar för att pågående sättningar i bergbranten har avtagit.

Borde inte varningsskyltar sättas upp eller vilka garantier har allmänheten för faran av ytterligare ras i bergbranten.

(Se artikel i Värmdö Posten -Tisdagen 26/januari 2016) Oro för rasrisk i Finnboda.

Om erforderlig anmälan samt ansökan om strandskyddsdispens inte inkommit är kommunen enligt 26 kap 2 § MB skyldig att anmäla detta till åtal. Kommunen är vidare som tillsynsmyndighet skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för att åtgärda uppkomna skador och olägenheter.

För boendeföreningen

Kay Karlsson

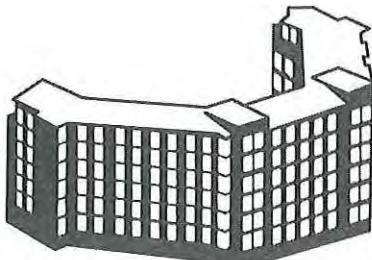
För planarendegruppen

Göran Andersson

Ink

2016 -10- 11
P 4166-16

Akt.....

Aktbil.....
25NACKA TINGSRÄTT -
Avdelning 4INKOM: 2016-10-11
MÅLNR: P 4166-16
AKTBIL: 25-29

Finnbodabergets Boendeförening

Till Mark och Miljödomstolen
Box 1104
13126 Nacka Strand

nacka.tingsratt@dom.se

Nacka 11 oktober 2016

Tillhörande överklagan av länsstyrelsen i Stockholm, beslut 2016-05-26 att godta detaljplan för Danvikshem Sicklaön 37:42 mfl fastigheter, i mål nr MMD P 4166-16

Beträffande anmälan om sannolikt brott mot miljöbalken (MB) inlämnad till Nacka kommun 2016 09 01 av Finnbodabergets Boendeförening där vi uppmärksammar kommunen på att skyddsarbeten påbörjats av HSB inom fastigheten Sicklaön 37:42 m.fl. under perioden 2013 till 2015 inom såväl strandskydds- som riksintresseområde.

Kopia av denna anmälan delgavs Länsstyrelsen (Miljöenheten) efter det att Nacka kommun meddelat genom Birgitta Held Pauli, att en sådan utredning startats av Nacka kommun med Karina Hälleberg som handläggare.

Boendeföreningen har nu, av handläggare Karina Hälleberg erhållit ett nytt besked. Nacka kommun ser inga skäl att prioritera vår anmälan, då man menar att området som skadats bara till en del berörs av strandskyddsbestämmelser. Karina Hälleberg konstaterar att vår anmälan troligast blir föremål för handläggning tidigast i slutet av november 2016.

Men oavsett om brott mot strandskydd och riksintresse kan beivras, måste frågeställningarna i vår anmälan ovillkorligen utredas. Varför och vem tog beslutet att bergbranten skulle skrotas och förankras med stag och som senare när berget ändå fortsatte att glida ut mellan förankringsstagen, beslöt att lägga upp motfyllning med dittransporterade bergmassor för undvikande av ras. Det handlar om uppskattningsvis ca 500 kvm av bergbranten.

Ytterligare frågeställningar som är särskilt viktiga. Är skyddsarbetena klara? Vilka sakkunniga är inkopplade? Återstår ytterligare rasrisk? På vilka sätt skyddas eller varnas allmänheten om det kommer ett ras ovanför gångvägen?

Att berget verkligen har rasat visar hur instabila bergbranterna i realiteten är, vilket i sin tur belyser hur oerhört viktigt det är att det upprättas en MKB och att det genomförs en riskanalys innan rubricerade detaljplan kan få antas .

Boendeföreningen anser därför att Miljödomstolen i Nacka kan återremittera ärendet direkt till Nacka kommun och exploateren, för upprättande av en MKB och en riskanalys med anledning av det som hänt på platsen och kommunens nya besked att ärendet kan vänta.

För Boendeföreningen

Kay Karlsson

För Planärendegruppen

Göran Andersson

En kopia bifogas av den anmälan som skickats till Nacka kommun och miljöenheten i Länsstyrelsen liksom några foton som visar området.

NACKA TINGSRÄTT

Ink

2016 -10- 11

Akt.

2 416016

Aktbil

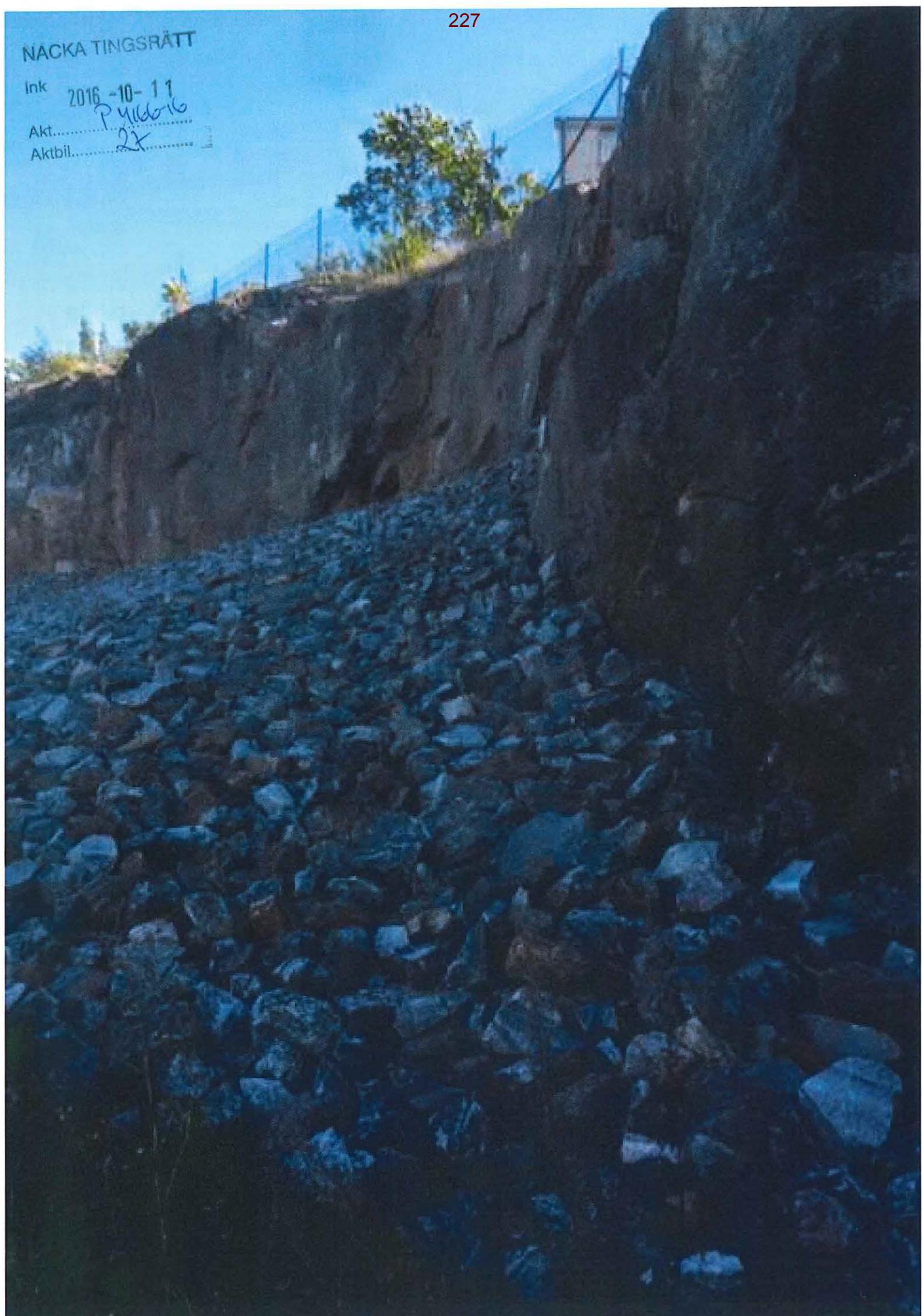
26



NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016-10-11
Akt.
Aktbil.

227



10-10-16
20



Finnbodabergets Boendeförening

NACKA TINGSRÄTT

Ink

2016-10-11

Akt.....

Aktbil.....

P 4166-16
29

Nacka Kommun
Miljöenheten
Ann Green
Birgitta Held Pauli

Nacka den 5 september 2016

Anmälan om sannolikt brott mot Miljöbalken

Det har uppmärksammats av Finnbodabergets boendeförening att HSB utfört skrotning (bergschakt), förrankningsarbeten samt omfattande skyddsarbeten inom fastigheten Sicklaön 37:42 samt i bergbranten ner mot farleden in mot Stockholm.

Dessa arbeten har utförts under perioden 2013 till 2015 och uppenbart inom både strandskyddat område och område omfattat av riksintresse.

Samtliga av dessa arbeten är dessutom anmälningspliktiga enligt MB

Boendeföreningen vill därför omgående ha svar av Nacka kommun på om sådan anmälan i laga ordning inkommit samt dels på vilka grunder som beslut om sådana skyddsarbeten påbörjats med beaktande av tillstånd gällande:

MB 7 kap. Skydd av område

Strandskyddsområde

15 § dels .2

Dels 15 § .3 Inom strandskyddsområde får inte grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för anläggningsarbeten eller andra anordningar

Dels § 15.4

Boendeföreningen önskar också veta vilka sakkunniga geotekniker som varit ansvariga för sådant uppdrag och hur följs utförandet upp och vem ansvarar för att pågående sättningar i bergbranten har avtagit.

Borde inte varningsskyltar sättas upp eller vilka garantier har allmänheten för faran av ytterligare ras i bergbranten.

(Se artikel i Värmdö Posten -Tisdagen 26/januari 2016) Oro för rasrisk i Finnboda.

Om erforderlig anmälan samt ansökan om strandskyddsdispens inte inkommit är kommunen enligt 26 kap 2 § MB skyldig att anmäla detta till åtal. Kommunen är vidare som tillsynsmyndighet skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för att åtgärda uppkomna skador och olägenheter.

För boendeföreningen

Kay Karlsson

För planarendegruppen

Göran Andersson



2016-10-11

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2016-10-11
MÅLNR: P 4166-16
AKTBIL: 31

Mark- och miljödomstolen i Nacka
Box 1104
131 26 Nacka strand

**Svar på föreläggande i mål P 4166-16 angående Kommunfullmäktige i Nacka
kommuns antagande av Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl.
fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun**

Som juridiskt ombud för Kay Karlsson, Ulla Casserlöv samt Nils-Åke Kadeby har jag
av domstolen blivit förelagd att komplettera deras överklagande i målet vad gäller
talerättsfrågan.

Kay Karlsson har som dåvarande ordförande för Boendeföreningen undertecknat
föreningens tidigare inlagor i ärendet (bl a föreningens yttrande under
utställningstiden samt överklagande till Länsstyrelsen i Stockholms län). Som
boende i seniorhuset riskerar hon även att personligen påverkas av detaljplanen på
ett sådant sätt att hon bör räknas som sakägare enligt ÄPBL samt 22 §
förvaltningslagen.

Vad gäller Ulla Casserlöv och Nils- Åke Kadeby har dessa inte under
utställningstiden skriftligen yttrat sig. De har heller inte överklagat kommunens beslut
om att anta detaljplanen till Länsstyrelsen. Deras överklagande till Mark- och
miljödomstolen återkallas därför härmed.

Dag som ovan

Gunilla Högberg Björck



Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

Enligt sändlista

NACKA KOMMUN	
2016 -06- 0 1	
Dnr	
Dpl	

Överklagande av detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m. fl. fastigheter, Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen avvisar Finnbadbergets Bouleklubbs överklagande.

Länsstyrelsen avslår överklagandena i övrigt.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade den 16 november 2015, § 290, dnr KFKS 1996/82-214 att anta detaljplan för Danvikshem, Sickalön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun.

Göran Andersson har överlagat komunfullmäktiges beslut och yrkar att beslutet upphävs samt att Länsstyrelsen vidtar syn på platsen. Han anför bl.a. följande. Den överklagade detaljplanen strider mot flera rättsregler på sätt som anges nedan. Detaljplanen får stor betydelse för närområdet kring planområde och naturmiljön. Planläggningen möjliggör ett mycket stort ingrepp i en befintlig bostadsmiljö där det även finns känslig natur. Det rör sig här om en omfattande exploatering där ett stort antal människor får sin boendemiljö kraftigt försämrad. Planen måste därför anses vara av större vikt. Tillkomsten av detaljplanen har inte varit problemfri och har föregåttts av många olika förslag samt politiska beslut. Många boende har under hela planeringstiden protesterat kraftigt.

En godtagbar miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utgör en processförutsättning. När det handlar om MKB för detaljplaner framgår detta bl.a. av Regeringsrättens dom RÅ 2004 ref. 44. Föreliggande detaljplan saknar en MKB som belyser detaljplanens reella konsekvenser. Ett genomgående problem i detta ärende är det bristande beslutsunderlaget. Hela detaljplanen medför sådan betydande miljöpåverkan att en MKB enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL skulle ha gjorts. Planen riskerar ge upphov till betydande miljöpåverkan. Planen berör ett flertal riksintressen, strandskyddsområde samt områden av särskild betydelse för kulturarvet samt med speciella naturliga särdrag. Planen innebär exploatering i känsliga naturmiljöer varav ett område anges som naturvärdesobjekt av Skogsstyrelsen och rödlistande arter förekommer i området. Planen kan även anses påverka Nationalstadsparken som är ett riksintresse som inte får skadas på-

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

tagligt vid åtgärder även utanför parken. Någon avvägning mot andra riksintressen såsom tätortsutveckling och näringslivsutveckling får inte ske när det gäller Nationalstadsparken. I bilaga II till EU:s direktiv om miljöbedömningar av vissa planer och program räknas kriterier upp för att avgöra om påverkan kan antas vara betydande. Dessa kriterier finns även i bilaga 4 till MKB-förordningen. Det framgår tydligt att man ska bedöma planens ackumulerande effekt. Denna plan bör alltså sättas i ett sammanhang med övriga planer inom Nackas norra kust. Enligt de ovan nämnda bilagorna ska också ”speciella särdrag i naturen” vägas in i bedömningen om betydande miljöpåverkan. Här handlar det om områden med höga naturvärden och flera rödlistade arter. Planen påverkar även rekreatiomsmöjligheterna för ett stor antal människor. Speciellt värdefullt är det sammanhängande naturområde som ligger norr om Danvikshem till Norra Platån. Enligt 5 kap 18 § 3 st p 2 ska en MKB göras om planområdet får tas i anspråk för köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållens bebyggelse. Den planerade bebyggelsen måste anses vara sådan sammanhållens bebyggelse, planen möjliggör även parkeringsanläggning. Området är värdefullt både ur kulturhistoriskt perspektiv samt ur natursynpunkt och innehåller skyddsvärda och hotade arter. Området besitter även framtida naturvärden. Inom planområdet kommer bl.a. en betydande del av äldre ekar att påverkas, vilket riskerar medföra påverkan förutom på trädvegetationen själv även på trädlevande insekter. Kommunen har trots bedömningen om att någon MKB inte behövdes, ändå tagit fram vad man kallar en miljöredovisning som syftar till att beskriva effekterna för miljön, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Beskrivningen av omgivningarna och miljöförhållandena, inkluderande naturområden samt beskrivningen av flora och fauna på platsen, är i nu aktuell miljöredovisning alltför knapphändig och i vissa hänseenden obefintlig. Vidare saknas helt en beskrivning av vilka miljöeffekter sprängningsarbeten i berget kan medföra och en riskanalys som klargör vilka risker det finns med exploateringen. Den uteblivna miljökonsekvensbeskrivningen och den undermåliga miljöredovisningen innebär ett formfel som medför att planen därmed måste upphävas.

Lagstiftaren har genom de bestämmelser som finns i plan- och bygglagen och miljöbalken (MB) ställt upp de förutsättningar som ska gälla vid kommunal planering. Genom översiktplaner och detaljplaner kan kommunen ingående reglera markanvändningen. Regeringsformen anger dock att allt offentligt beslutsfattande måste följa gällande lag. Politiska beslut och civilrättsliga avtal mellan kommun och exploitör står inte över gällande bestämmelser i lag. Kommunfullmäktiges beslut om att anta en detaljplan utgör rättstillämpning. Markanvändning är föremål för ett antal lagar där MB är den som gäller fullt ut för hela området utan att sättas åt sidan av annan svensk lag (utom vad MB själv anger). MB har alltså full tillämplighet även när det gäller markanvändning som faller under plan- och bygglagen. Eftersom MB har en generellt sett strängare lokaliseringssregel, 2 kap 6 § MB, än vad PBL har men om bara PBL tillämpas vid planeringen, kommer de människor och den miljö som missgynnas genom planen i sämre lägen än vad svensk lag, inklusive MB, anger. Kommunen har i detta ärende fullständigt bortsett från MB:s bestämmelser om bland annat lokalisering, områdesskydd samt arts skydd. Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB nämns i planen då 2 kap 1 § ÄPBL direkt hänvisar till dessa. Att märka här är att naturmiljö mycket väl kan vara skyddad genom andra skydd enligt MB, eller annars vara skyddsvärd utan att

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

omfattas av skydd, utan att för den skull vara utpekade som riksintressen. Vidare kan även arter och deras livsmiljöer omfattas av andra skydd enligt MB. Till detta kommer internationella bestämmelser såsom EU-direktiv angående sådant skydd.

Att planera för en bebyggelse som riskerar medföra stora olägenheter för näroende och naturmiljö innebär en markanvändning som motverkar en god hushållning med mark. Den överklagade detaljplanen strider mot 2 kap. 1, 2 och 3 §§ samt 5 kap 2 § ÄPBL och måste därmed upphävas.

PBL har inte materiella regler som skyddar näroende och naturmiljön på samma sätt som MB. MB gäller dock fullt ut och tar över PBL vid konflikt. En central regel i MB är den nämnda lokaliseringssregeln i 2 kap 6 § MB. Att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen är inte tillräckligt för en bedömning enligt 2 kap 6 § MB. Denna säkerställer inte att MB:s bestämmelser om lokalisering uppfylls. Vid planläggning ska kommunen ta hänsyn till både enskilda och allmänna intressen. I detta ärende har detaljplanen som mål att tillgodose främst enskilda intressen, Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Stockholm Ekonomisk förenings, inte några allmänna intressen för kommunen. Inrättandet av bebyggelsen kommer att innebära en omfattande privatisering av ett område som idag används av allmänheten för bl.a. rekreation och som även har stora natur- och kulturvärden. Byggtiden för den planerade exploateringen är lång, 4-5 år. Under hela denna tid kommer bland annat massiva sprängningar samt annat bullerframkallade byggnadsarbete att utföras i direkt anslutning till befintliga bostäder. Till detta kommer omfattande tung byggrrafik. 90 procent av de boende tillbringar sin tid i hemmet under dagtid. Med tanke på den höga medelåldern kommer därmed ett stor antal mäniskor i och med detta att utsättas för omfattande psykiska påfrestningar. Då återstår evakuering av mäniskor i 75 till 95-årsåldern vilket i det närmaste är ogörligt. Den planerade byggnationen kommer att dominera omgivningen så att omkringliggande bebyggelse kommer att förlora sin karaktär. För seniorhuset innebär den nya bebyggelsen även att ända upp till våning 4-5 kommer att hamna i solskugga under flera månader av året, för de längsta våningarna gäller detta året om. Den kommer även att medföra kraftigt ökad trafik i närområdet. Den ökade trafikintensiteten innebär förutom buller och sämre luftkvalitet även fara för person- och saskskador på förbipasserande. Till detta kommer förlust av rekreationsområden. Planen medför även en avsevärd försämring vad gäller tillgängligheten för äldre och personer med funktionsnedsättning.

Det markområde kommunen nu planerat för är klart mer lämplig som parkmark och rekreationsplats för kommunens innevånare än som tomtmark för störande verksamhet. Det aktuella planområdet omfattas av flera riksintressen. Av särskild betydelse är riksintresset för kulturmiljövården. Planområdet ingår som en del i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § MB. Den branta förkastningsbranten utmed vattnet, genombruten av många sprickdalar mot söder, skapar ett dramatiskt landskap. Vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen utgör tillsammans med den äldre karaktäristiska bebyggelsen de grundläggande landskapslementen. Ett mycket stort kulturhistoriskt värde har också den slottslika tegelbyggnaden Danvikshem med omgivande park- och naturlandskap. Bebyggelsen från området övre Varis t.o.m.

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

Norra platån innebär att obebyggd mark tas i anspråk i den bebyggelselucka som finns mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. De östra husen innebär att bebyggelsefronten utökas mot farleden. Detaljplanen medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården och strider därmed mot 3 kap 6 § MB och även mot 2 kap 1 § ÄPBL och därmed måste planen upphävas. Det faktum att Länsstyrelsen avstätt från att pröva planen enligt 12 kap 1 § ÄPBL ändrar inte denna bedömning. I tidigare samrådsyttranden från Länsstyrelsen i Stockholms län har Länsstyrelsen ställt sig avisande till bebyggelsen inom detta område med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö.

Strandskydd gäller enligt 7 kap. 14 § MB generellt 100 meter upp på land och ut i vattnet från stranden. Den nordöstra delen av Sicklaön 37:77 omfattas enligt detaljplanen av strandskydd. För att bebyggelse ska få ske inom sådant område krävs dispens enligt 7 kap 18 c § MB. Då planläggningsarbetet påbörjades före 1 juli 2009 kan dock kommunen inte genom detaljplan upphäva strandskyddet. Det saknas i planhandlingarna uppgifter om kommunen inkommit med en begäran till Länsstyrelsen om strandskyddets upphävande och vilka särskilda skäl det i så fall skulle finnas för ett sådant upphävande. I den överklagade planen står ”Eftersom strandskyddet har upphävts i samband med att en ny detaljplan togs fram (Dp 6) sker enligt reglerna om strandskydd ingen omprövning av strandskyddet vid ny planläggning. Strandskyddet förblir upphävt”. Genom lagändring av strandskyddsbestämmelserna i MB 2009 ersattes den tidigare bestämmelsen i 7 kap. 15 § andra stycket andra meningens med bestämmelsen i 7 kap. 18 g. Bestämmelsen innebär att strandskydd som tidigare har upphävts åter kommer att gälla under vissa förutsättningar. I fråga om strandskydd som har upphävts för ett område med en bestämmelse i en detaljplan enligt ÄPBL eller för ett område som har avsetts att omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt samma lag gäller strandskyddet åter, antingen om området upphör att omfattas av detaljplanen eller områdesbestämmelserna eller om detaljplanen eller områdesbestämmelserna ersätts med en ny detaljplan. Det krävs inget särskilt beslut för att strandskyddet åter ska gälla när en ny plan antas för ett tidigare planlagt område. Enligt övergångsbestämmelserna till MB gäller bestämmelserna i 7 kap 18 g § MB om återinträde av strandskydd även när strandskydd har upphävts enligt den tidigare lydelsen av 7 kap 15 § andra stycket eller enligt motsvarande bestämmelser i äldre lag eller enligt föreskrifter som meddelats med stöd av sådana bestämmelser. I anslutning till att den nya detaljplanen antas måste kommunen således göra en förnyad prövning av om strandskyddet ska vara upphävt inom planområdet och upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i den nya planen. Förutsättningarna för ett upphävande av strandskyddet i den nya planen behöver prövas enligt de nya bestämmelserna om strandskydd. Den planerade användningen av mark- och vattenområden kan ha ändrats på ett sätt som gör att strandskyddet påverkas på ett annat sätt. Detta framgår bland annat av förarbetena (prop. 2008/09:119, Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden, s 113). Vare sig av den nu överklagade detaljplanen eller av tidigare detaljplaner för samma område framgår att kommunen skulle ha gjort någon sådan prövning enligt MB:s bestämmelser. Sammantaget framgår av ovanstående att delar av den planerade bebyggelsen helt klart befinner sig inom strandskyddat område. Hela området omfattas av strandskydd då detta torde ha återställts då det av de nyare planerna inte framgår att särskilda skäl för upphävande föreligger. Att Länsstyrelsen missat detta i sin granskning är mycket beklagligt men ändrar inte det

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

faktum att särskilda skäl för upphävande saknas. Nu aktuell bebyggelse innebär en kraftigt ökad exploatering av det aktuella strandområdet med irreversibla skador på känsliga naturmiljöer och begränsad tillgänglighet för allmänheten som följd. Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Det saknas förutsättningar för både upphävande och för strandskyddsdispens i det enskilda ärendet. Avvägningen mot områdets skyddsvärden innebär att det saknas förutsättningar för ett undantag även om Länsstyrelsen inte skulle dela bedömning vad gäller särskilda skäl enligt 7 kap 18 c §. Även detta medför att upphävandet av strandskyddet inte är tillåttligt enligt MB och därmed måste planen upphävas.

Planen innebär exploatering i känsliga naturmiljöer varav ett område anges som naturvärdesobjekt av Skogsstyrelsen och rödlistade arter förekommer i området. Uppe på Norra Platån där 28 parkeringsplatser planeras finns ett värdefullt ekbestånd. Detta område angavs i Länsstyrelsens granskning av kommunens program för Danviksområdet 2013-11-11 sakna speciella naturvärden. 2012-07-04 var handläggare vid Länsstyrelsens naturvårdsenhet på platsen vid Norra Platån och gjorde en inventering av skyddsvärda träd i kulturlandskapet. Området huserar enligt denna inventering några värdefulla ekar varav en av dessa ha klassats som särskilt värdefull och inkluderats i Länsstyrelsens databas över skyddsvärda träd i Stockholms län. Detta är en frisk s.k. Sparbanksek med ca 362 cm i omkrets. Ekarnas långsiktiga överlevnad tas inte upp i planhandlingarna. Det civilrättsliga avtal som upprättats mellan de privata aktörerna angående servitut för parkering är inte rättsligt relevant i detaljplaneringen, men att ett sådant avtal ändå medför att marken för all framtid avsätts för parkering om detaljplanen genomförs. Bland annat med hänvisning till 2 kap 1-3 §§ ÄPBL samt 2 kap 6 § MB är lokaliseringen av parkeringsplatserna inte tillåtlig. Delar av en lokal med hotade växt- och djurarter påverkas av planförslaget. Cirka tre av tolv träd med tallticka bedöms försvinna som konsekvens av en utbyggnad. Tallticka är nära hotad (NT) enligt rödlistan. Det är särskilt viktigt att bevara tätortsnära skogar och Storstockholms s.k. gröna kilar. Planområdet, särskilt området från Övre Varis till Norra Platån, är en viktig lokal för bevarande av flera hotade och sällsynta arter. Området har utan tvivel betydelse för den biologiska mångfalden även för andra kringliggande gröna ytor. Åtgärderna enligt detaljplanen är långt ifrån tillräckliga för att säkerställa områdets höga naturvärden. Ytterligare en fråga som över huvud taget inte tas upp i detaljplanen är frågan om artskydd enligt 8 kap. MB samt artskyddsförordningen. Den nu planerade bebyggelsen skulle negativt påverka skyddade arter i så stor omfattning att exploateringen inte kan anses förenlig med vare sig artskyddsförordningen eller fågeldirektivet. Den föreliggande planen med miljöredovisning möjliggör inte en samlad bedömning av de planerade åtgärdernas inverkan på fridlysta arter och deras fortplantnings- och viloområden. Underlaget för beslutet om detaljplanen är därmed bristfälligt. Detaljplanen beaktar således inte natur- och kulturvärden och främjar heller inte en ändamålsenlig struktur för bland annat grönområden, god livsmiljö och goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap 2 § ÄPBL och därmed måste planen upphävas.

Den branta förkastningsbranten utmed vattnet är genombruten av många sprickdalar mot söder. Bergbranten uppvisar mängder av sprickanvisningar och ca 30 stycken

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

gamla förankringsbultar, av numera totalt okänd längd och kondition, som borrats in och injekterats fast där för att förhindra ras i bergbranten. Berget kan därmed ses som s.k. trasigt berg med synliga jordslag vilket medför särskilda risker vid exploatering. Det finns därmed skäl att anta stora risker bland annat på grund av sprängningsarbeten och konsekvenserna av ras där skulle vara förödande för nedanför befintliga byggnader och vålla obotlig skada i bergbranten som delvis syns från sjön. De stora sprängningsarbeten som ska utföras för garage kan även påverka grundvattennivån i Norra Platån, vilken kan vara allvarligt för de skyddsvärda ekarna i framtiden och medföra skada på riksintresset. Kommunen har inte utrett dessa risker vare sig i detaljplanen eller i miljöredovisningen. Marken är således även på grund av detta inte lämplig för bebyggelse enligt 2 kap 3 § ÄPBL och därmed måste planen upphävas.

Enligt 2 kap 4 § ÄPBL ska bebyggelsemiljön utformas bland annat med hänsyn till möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området. Av det tidigare hyreskontraktet framgick att de boende i seniorhuset ska ha tillgång till tjänster såsom matsal, bibliotek, fotvård, kyrka, mindre butik och en säker väg till allmänna kommunikationer (busslinje 53 som trafikerar Finnbonavägen och Danvikshem väster om seniorhuset). Sedan år 1990 har det funnits en underjordisk förbindelsgång mellan seniorhuset och Danvikshem. Denna gång har varit av mycket stor betydelse för de boendes tillgänglighet. För närvarande är 89 procent av de boende i seniorhuset mellan 65-97 år gamla och 38 procent är över 80 år gamla. Denna underjordiska passage har således gett de äldre i seniorhuset med olika funktionsnedsättningar en tillgänglighet så att de har kommit i jämförbar situation med personer utan funktionsnedsättning. I november 2014 stängdes den viktiga förbindelsgången av Stiftelsen Danviks Hospital. Beslutet har medfört att personer från seniorboendet som vill utnyttja Danvikshems samhällsfunktioner får påtagliga problem att kunna göra detta, för många omöjliggörs det helt. En följd av denna avstängning medför även stora svårigheter att nå buss 53. För att nå de olika funktionerna är man numera hänvisad till en väg utomhus om ca 200 m (400 m till busshållplatsen), som dessutom delvis är starkt sluttande. En enskild person med funktionsnedsättning får enligt diskrimineringslagen inte diskrimineras genom bristande tillgänglighet till bland annat restaurang och hälso- och sjukvård. Genom att den underjordiska förbindelsgången stängts och genom den nu överklagade detaljplanens uppenbara brister vad gäller tillgängligheten missgynnas funktionshindrade i området genom bristande tillgänglighet. Att många funktionshindrade genom kommunens antagna detaljplan utesättnas från viktiga samhällsfunktioner är synnerligen allvarligt och därmed måste detaljplanen upphävas.

Kommunen har gjort en felaktig avvägning mellan enskilda intressen, dvs. det intresse exploateren har av att använda sin mark och det intresse övriga enskilda redan boende på platsen har av att kunna utnyttja sina bostäder. De allmänna intressena har inte tillräckligt beaktats (riksintressen, naturskydd, arts skydd, vattenkvalitet, hälsa, tillgänglighet m.m.) vare sig i detaljplanen eller av länsstyrelsen under planprocessen. Underlaget för prövningen av allmänna intressen har dessutom varit undermåligt. Kommunen har gått utanför den gräns som de materiella bestämmelserna medger. Detaljplanen strider mot 2 kap 2-4 §§ ÄPBL, 5 kap 18 § ÄPBL, 2 kap 6 § MB, 3 kap 6 § MB, 4 kap 7 § MB, 6 kap 7 och 12 §§ MB och 7 kap 15 § och 18 c MB samt arts skyddsförordningen.

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

Sonia Stam har överlagt kommunfullmäktiges beslut och anför i huvudsak följande. Enligt planskissen ”Nya bebyggelseområden på Finnbodaberget” så är förslaget att flytta nuvarande busshållplats nedanför Östra Finnbodavägens sluttande väg till garutfartens lilla vändplan, och där även placera en utomhushiss. Det är trafikfarligt att ha en busshållplats utanför en garageinfart. Planeringen är att dessutom utöka garaget från 20 till ca 90 bilar. Planskissens flytt av busshållplats blir otroligt obekvämt för seniorhusets åldersgrupp. Livskvalitén i seniorboendet är viktig att behålla. På grund av hög ålder är många inte längre bilförare och är därför beroende av buss 469 för att nå matbutik, vårdcentral, apotek m.m. Idag kan samtliga boende enkelt ta sig från varje trappuppgång via husets ”Pelargång” i plan 1 till en handikappanpassad utgång vid 34:an, direkt ut till plan och slät utomhusmark och 10-tal steg till busshållplatsen. Alltså inget krångel med att köa vid (planerad) utomhushiss, eller köa i ingång 30, eller knega upp för backen. Nuvarande bussvändplats närlhet till planens husbyggen är helt användbar. Eftersom bussen endast passerar så kan den inte störa husen mer än alla inritade parkeringsplatser omkring de nya planerade huskropparna. För resor mot Stockholm finns buss 53 med hållplats vid Danvikshemsvägen. Tyvärr har Danvikshem nu stängt den inre förbindelsegången mellan Seniorhuset och Danvikshems östra innergård. Boende får nu en brantare väg mot 53:ans hållplats.

Finnbodabergets bouleklubb har överlagt fullmäktiges beslut och anför följande. Finnbodabergets bouleklubb förordar att banan inte flyttas då befintlig boulebana genom sitt läge och sin konstruktion är lämplig för sitt ändamål. Den har naturligt solksydd samt närlhet till regnskyddande träd. Viktigast är att banan är utförd så att den är självdränerade på ett professionellt sätt.

Bertil Sjöström har överlagt fullmäktiges beslut och yrkar i första hand att detaljplanen skickas tillbaka till Nacka kommun med krav på att kommunen redan nu måste göra en ordentlig geologisk undersökning av berget. Om Länsstyrelsen väljer att bortse från sitt ansvar för ”smulberget” och bara ägnar tid åt detaljplanen hemställer han att Länsstyrelsen för det första kräver att HSB senast den 15 maj 2016 skapar en förbindelseväg på plant underlag till buss 53. För det andra förutsätter han att Länsstyrelsen tvingar HSB att flytta de trettiotal onödiga bilplatserna från Norra platån till den stora ytan nedanför Seniorhusets klubhus, detta oavsett om riksintressen och strandskydd skulle kunna acceptera dessa bilplatser. Bertil Sjöström ställer sig bakom Boendeförenings överklagan och anför därutöver i huvudsak följande. Detaljplaneärendet innehåller, jämfört med ett normalt detaljplaneärende, över tiden ett antal märkvärdigheter, osanningar och troliga politiska påtryckning på kommunens tjänstemän. Det kan konstateras att det område där HSB avsett att bygga ungdomsbostäder är ett ”smulberg”. Det pågår arbetsinsatser från Frentab att stoppa raset just norr om seniorhuset och bara ett trettiotal meter från en av Danvikshems trävillor. Den flitigt använda gångstigen mellan rasberget och vattnet är verkligen i farozonen. Det bör tilläggas att HSB här har använt den storlek och sort på kopparbultar som också är tänkta att användas för byggnation på berget kring Seniorhuset, som redovisas i nu överklagad detaljplan för Sicklaön 37:42. HSB har visat stor brist på engagemang och empati i den för de boende så viktiga tillgänglighetsfrågan, dvs. att nå buss 53. I samband med köpet av Seniorhuset och mark ring Seniorhuset tecknade Danvikshem och HSB Stockholm ett avtal av

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

vilket tydligt framgår att den inre förbindelsegången mellan Seniorhuset och Danvikshem skulle finnas kvar tills den nya planerade byggnation var klar. Nu gällande detaljplan från 1988 gäller fram till att den överklagade detaljplanen slutligt godkänts. Trots detta stängde Danvikshem förbindelsgången den 1 november 2014. När kommunfullmäktige antog detaljplanen fanns kraftfulla protester från de rödgröna parterna, Nackalistan och SD mot att detaljplanen skulle antas. Deras utmärkta förslag var utarbetande av en tillgänglighetsplan, som avvisades. MSN slog fast den 25 mars 2015 att det var önskvärt att hela norra platån skulle utnyttjas för rekreation och att eventuella parkeringsplatser skulle iordningställas på annat sätt. HSB valde att samtala med moderaterna som snabbt beslutade på det sätt som HSB önskade. Sedan början av 2015 finns ett första avtal mellan ägaren till SLG-huset och landets största fastighetsmäklarföretag att ändra användningen av SLG-huset till bostäder/bostadsrätter. I yttrande över detaljplanen i maj i år ansåg han m.fl. att Nacka kommun måste göra en ny översiktsplansanalys. Svaret blev oväntat nej vilket troligtvis beror på att HSB har ett parkeringsupplägg på Norra platån, som tills vidare ska gynna SLG-husprojektet. Hans tanke är att HSB för diskussioner att köpa SLG-huset vilket skulle innebära att HSB kompenseras för den ekonomiska förlusten kring nej till de fyra lyxparvillorna. Länsstyrelsen måste ordentligt undersöka detta iögonfallande ”mygel”.

Kerstin Gåsste har överklagat fullmäktiges beslut och anför bl.a. följande. År 2013 föreslog de en slinga av fem sammankopplade 4-våningshus. De tror fortfarande att upplägget var klokt. Nu har en variant tagits fram där endast fyra av husen är kopplade som en slinga. Två hus, A och B, läggs i nord-sydlig riktning på var sin sida av Seniorhusets västgavel. Tre höga hus i nordsydlig riktning är inte möjligt av många skäl, men två hus kunde fungera väl, förutsatt att de är så belägna att Seniorhusets gavel ligger fri. Man får inte göra dem högre än 6 våningar. 50 lägenheter inryms i A+B och 64 lägenheter inryms i slingan C+D+E+F. Dvs. sammanlagt 114 lägenheter. Med Seniorhusets 120 lägenheter blir det totalt 234 lägenheter som ska dimensionera bl.a. antalet bilplatser. Ca 0,5 bilplats/lägenhet är rimligt, förutsatt att bussens tidsschema ändras. Inkl. befintligt garage och med ca 30-40 parkeringsplatser är målet uppnått med råge. Befintlig vändplan ska naturligtvis ligga kvar. Det är märkligt att de år efter år omedvetet granska de förslag som levereras från HSB via deras anlitade arkitektkontor. Tyvärr möter de aldrig arkitekt eller ansvariga representanter från HSB i en öppen och givande diskussion om dessa förslag. De tog alla för givet att Etapp 2 skulle ha samma standard som Etapp 1 beträffande tillgängligheten, som fungerade redan från inflytten. En förutsättning för ovanstående förslag är att samma krav bör gälla för Etapp 1 och Etapp 2 beträffande tillgänglighet. Att etapp 2 inte lett fram till byggnation trots extremt lång projekteringstid, bottnar i att det bygglov som krävs pga. Östra Finnbadsvägens extrema lutning inte fått någon lösning. Att Etapp 1 numera fråntagits den passage som var en förutsättning för bygglov 1980 innehåller att de numer bor olagligt. Etapp 2 har inte heller någon lösning på godtagbar angöringsväg och kan inte ges bygglov. Det enda rimliga borde vara att återställa den lösning som man i samråd funnit.

Finnbodabergets Boendeförening har överklagat fullmäktiges beslut och anför i huvudsak följande. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) i Nacka tillstyrkte detaljplanen den 24 juni 2015. Samtliga partier hade invändningar mot att inte tillgänglig-

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

heten fått en tillfredsställande lösning. Mot denna bakgrund blir de ordentligt överraskade när kommunfullmäktige antog planen utan att fullfölja det tankar och idéer som den ”arbetande” MSN föreslog. Att agera på detta sätt är mycket ovanligt i svenska kommuner, varför de förutsätter att länsstyrelsen m.fl. kraftfullt undersöker vilka otillåtna påtryckningar som kan ha funnits i detta tio-åriga ärende. Boendeföreningen accepterar inte dagens situation eller ytterligare förtätning inom Fastigheten Sicklaön 37:42 m.fl. förrän en genombänkt lösning på en tillgänglighetsanpassad gångväg kan presenteras av exploateren, HSB och Nacka kommun. Trots att planarbetet pågått i många år har vare sig Nacka kommun eller exploateren arbetat med att hitta en tillgänglighetsanpassad gångväg. Enligt 2 kap 4 § ÄPBL ska vid planläggning bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området. I den nya detaljplanen föreslås att boende ska använda vägar som av Boverket klassats som rödmarkerade. Östra Finnbonavägen fungerar idag som lokaltrafikgata för bil- och yrkestrafik, saknar helt anslutande gångväg, är brant med en lutning på 10-12 procent. Topografin inom vägområdet är brant och svårtillgänglig. På sträckan mellan entré 34 och 53:ans busshållplats är det 570 meter. Lutningen är kraftig åt båda håll. Det värsta partiet är ca 100 meter långt och lutar mellan 10-12 procent. Detta ska jämföras med att stadsplanerare i dag sällan eller aldrig projekterar gångvägar med stora och långsträckta lutningar på mer än 5 procent dvs. 1 m på 20 m. Den gångväg som temporärt föreslås enligt avsiktsförklaringen är smal, saknar trottoar och godkända räcken, har delvis skymd sikt och har en lutning på upp till 20 procent. I avtalet anges att användandet av denna gångväg, som ligger på Danvikshems fastighet, sker på egen risk enligt ägaren på grund av hög olycksrisk då även denna väg trafikeras av tung trafik. Det innebär att markägare friskriver sig från allt ansvar och därmed saknas relevant rättskydd vid passage över grannfastigheten. Boendeföreningen invänder kraftfullt mot att allianspolitikerna i Nacka är nöjda med den s.k. avsiktsförklaringen dvs. att vi tills vidare kan passera över Danvikshems mark. Nyttan med denna åtgärd gynnar endast de boende som fortfarande är vid god vigör. Under 25 års tid har de boende haft en överenskommelse med Danvikshem om att använda en för ändamålet byggd förbindelsgång via Danvikshem samt utnyttja gångytor i marknivå inom Danvikshems område för att ta sig ut eller in i bostadsområdet eller vid besök för vård på Danvikshem. Dessa vägar har varit helt problemfria. Förbindelsgången, som var en förutsättning för att få bygga de ursprungliga 120 lägenheterna finns inlagd på gällande detaljplan från 1988. Motivet till detta var tillgänglighetsskäl. Gången har alltså funnits på plats i många år och finns i både hyreskontrakt och stadsplan. Nyttan för personer med funktionsnedsättning att åter öppna förbindelsgången är avgörande för deras livskvalitet. Diskrimineringsombudsmannen utövar den tillsyn som myndigheten har ansvar för enligt 4 kap diskrimineringslagen genom att tillse att frivillig uppgörelse kommer till stånd eller genom att föra talan i domstol. Nu är förbindelsgången stängd för boende utan att vare sig boendekollektivet eller hyresgästföreningen blivit förhandsinformerade eller haft möjlighet att stoppa detta förfarande. Boendeföreningen kräver därför i första hand att den ovan nämnda förbindelsgången mellan de nu två fastigheterna återställs i bruk och att servitut upprättas i enlighet med gällande köpeavtal mellan Danvikshem och HSB, alternativt att dessa parter föreslår och anlägger annan likvärdig förbindelse. Denna åtgärd ska vara slutför senast 15 maj 2016. Boendeföre-

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

ningen kräver dessutom att både lantmäteriet i Nacka och Nacka kommun förbindar sig att ej acceptera Östra Finnbonavägen eller gångvägen utefter Danvikshems tekniska förråd som de enda alternativen för tillgänglighet till och från denna fastighet i framtiden. Kommunens byggnadsnämnd ansvarar för tillsynen enligt 11 kap 3 § plan- och bygglagen. I byggnadsnämndens tillsyn ingår att bevaka att krav upprätthålls i bruksskicket. Tillsynsansvar måste härligen även anses omfatta att tillse att materiella föreskrifter angående tillgänglighet i gällande detaljplan följs av fastighetsägare. Det är alltså kommunens skyldighet att kontrollera att bestämmelserna efterlevs och se till att gällande lagkrav uppfylls. Om en fastighetsägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL bör byggnadsnämnden meddela ett åtgärdsföreläggande enligt 11 kap. 19 § PBL. Åtgärder måste vidtas så att resultatet blir sådant att det överensstämmer med gällande bestämmelser i PBL. För att uppnå detta måste förbindelsgången återigen öppnas upp. Åberopade skäl i föreslaget till detaljplan, som värdefull kultur och topografi, kan in sammanhanget inte ställas emot tillgänglighet och är varken ett alternativ eller ett hållbart motiv för oss boende. Det kommer aldrig att accepteras. På kommunstyrelsens sammanträde den 27 oktober 2014 beslutades att de tidigare föreslagna parvillorna skulle utgå ur planen. Detta beslut skulle innebära att området kunde utvecklas för befintliga och nyttillkommande boendes uteliv och rekreation. En plats för promenader, boulespel och samvaro inramat av en härlig flora. I det aktuella planförslaget finner vi till vår häpnad att den centrala ytan av platån ska asfalteras för parkeringsplatser. Detta motsätter vi oss starkt. Bilparkeringar måste kunna placera på lämpligare ställen. Utomståndes (SGL-husets) parkering, 20 platser, placeras lämpligen i svackan vid Östra Finnbonavägen nedanför Klubbhuset. Parkeringsplatser är spridda på 8 platser utanhus och två garage. Att kombinera denna volym av utspridda bilar kan omöjligen ses som en bra miljö för människor med rollatorer, dålig syn och hörsel samt med balansproblem. Av dess parkeringsplatser är 28 platser helt oväntat inritade på ”rekreationsytan” på norra platån. 20 p-platser är avsedda för SLG-huset när och om fastigheten ombildas till bostadsrätter. Är det länsstyrelsens mening att asfalterade parkeringsplatser är viktigare än seniorers utevistelse? I och med att parvillorna ströks från detaljplanen föreslogs att alla hus skulle höjas med en våning. I detaljplanearbetet 2006 framkom tydligt att länsstyrelsen bedömde de båda Östra husens dåvarande höjder + 30,0 meter. Husen ... ”ger en sådan påverkan på riksintresset att de bör föranleda att husens höjd minskas”. Samma huskroppar dvs. de Östra husen i denna detaljplan föreslås nu, istället för en sänkning enligt länsstyrelsens anvisningar få en höjning med 19 meter till + 49,5 meter, dvs. en höjning med mer än 60 procent. Detta är naturligtvis helt oacceptabelt och påverkar riksintresset samt innebär att dessa hus, från farleden, inte längre upplevs som markant underordnande det befintliga Seniorhuset. De södra husens höjning påverkar inte riksintresset men väl sol- och vindförhållanden för det befintliga huset. Det är sammantaget alltid stora risker att spränga i trasigt berg och berg med synliga jordslag. Speciellt är riskerna stora ovanför den Östra branten, ner mot det gamla varvområdet, där djupsprängningar för ett större garage nu är föreslaget, trots vetskapsen om att det dels finns två stycken stora utsprängda äldre skyddsrum rakt under och dels att ytterkanten av bergbranten är mycket nära. Denna gamla bergbrant, är en för många år sedan utsprängd mer eller mindre lodrät bergvägg som avgränsade varvområdet västerut, och som uppvisar massor av sprickanvisningar och ca 30 stycken gamla förankringsbult, av numera totalt okänd längd och kondition, som naturligtvis

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

borrats in och injekterat fast där för att förhindra ras i bergbranten i enlighet med den tidens utförande. Det finns därför verkligen skäl att anta stora och många riskmoment med sådana sprängningsarbeten och konsekvenserna av ras där skulle vara förödande för nedanför befintliga byggnader och vålla obotlig skada i bergbranten som delvis syns från sjön. Det är förvånande och ovanligt att exploateren ännu inte ha undersökt berget. En riskanalys och konsekvensbeskrivning borde också utföras av påverkan i samband med störningar i boendemiljön med så omfattande och dessutom näraliggande sprängningar ska pågå under flera år, där bara äldre personer bor. Det har uppdagats att exploateren under år 2015 uppdragit åt sina underentreprenörer, bland andra Frentab att utföra skyddsarbeten i bergbranten närmare vattnet, på grund av ras och rörelse i berget. Skyddsarbetet, som gäller en släntyta på mellan 400 och 500 kvadratmeter, har bestått i att bygga upp en motslänt med ditkörda bergmassor, som pressats upp mot den del av bergbranten som kommit i rörelse, trots befintliga bergförankringar. Enligt anläggarna har berg mellan bultarna glidit ut vilket också kan innebära att förankringar inte längre kan garanteras. Med tanke på de risker, som i och med denna nya kännedom framkommit, borde detta generera att Nacka kommun ser till att exploateren snarast utför undersökningar och riskanalyser gällande det bergsparti som nu föreslås sprängas och bebyggas. Visar det sig att berget är lika rasbenäget där som det är vid sidan om, är det sannolikt uteslutet att genomföra detaljplanen. Utifrån detta bör länsstyrelsen avbryta sitt granskningssarbete av detaljplanen. I stället bör länsstyrelsen återsända detaljplanen för förflyttad prövning till Nacka kommun. Hyresgästerna motsätter sig på intet vis en utbyggnad av hus för seniorboende här i området. De kan bara beklaga att de inte förrän det sista halvåret lyckats få till stånd en dialog med exploateren. Då har emellertid alltför mycket av detaljplaneringen redan varit spikad och klar.

Gun Nielsen har överlagt kommunfullmäktiges beslut och anför bl.a. följande. Kalla inte området för Finnboda Trädgårdar med ca 25 parkeringsplatser som är planerade intill huskropparna. Helt förkastligt. Bygg ett garage utmed backen strax under befintligt klubhus. Tillgängligheten på Finnbodaberget är under all kritik. Det är så här att alla inte har bil eller får köra bil. Här på Finnbodaberget finns redan två platser med trappnedgångar på södra sidan som skulle kunna byggas om till t.ex. en hiss. Då hade vi haft tillgång till en plan väg till bussen och även till båt och affär. Idéer för att ta sig ner för berg finns runt om oss överallt, t.ex. ingång till Skansen, Hötorggets tunnelbanestation. Det är ju nu bestämt att det ska vara ett 55 + boende och vi vet att vi människor blir äldre och äldre så se till att inte stanna i utvecklingen utan tänk till.

Brf Saltsjö Vy har överlagt kommunfullmäktiges beslut och yrkar att beslutet ska upphävas. Brf Saltsjö Vy anför i huvudsak följande. Nacka kommun har i sitt beslut inte vägt in de miljökonsekvenser som blir för närboende, till vilka de 130 bostadsrättsinnehavarna i Brf Saltsjö Vy hör. Utformningen av de två punkthusen vid Danvikshem har en direkt påverkan på boendemiljön för bl.a. Brf Saltsjö Vy genom att punkthusen byggs på en höjd ovanför berörda boenden. Husens höjd har i den andra behandlingen som kommunen gjort av förslaget blivit högre genom att ett våningsplan, helt utan beaktande av miljömässiga konsekvenser i underlag och motivering, lagts till i jämförelse med beslutet i kommunens första beslut kring planen, där planen underkändes. De miljömässiga skäl som ledde till kommunens beslut vid den första behandlingen att sänka

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

hushöjden från det ursprungliga förslaget med ett våningsplan är naturligtvis fortfarande giltiga, särskilt som det i det andra beslutet av planen inte förs någon som helst diskussion eller anförs några skäl varför dessa miljömässiga skäl och hänsyn skulle ha ändrats eller undanrörts emellan kommunens beslut i planärendet. Nacka kommun har därutöver helt bortsett från de miljömässiga konsekvenserna av den föreslagna färgsättningen av de två punkthusens fasader. Genom att ge dem en vitskinande färgsättning kommer de inte att smälta in i den kringliggande bebyggelsen och miljön - tvärtom. De kommer att skina som två dominerande utropstecken, helt i strid med den omsorgsfullt utformade bevarandekaraktären för hela Finnboda Hamn, där byggare och kommun i samarbete säkerställer att den unika industriella karaktären bevaras i både färg och form. Det beror på att man i hela planarbetet helt förbisett de miljömässiga konsekvenserna för hela Finnboda hamn, trots att utformningen har stor betydelse för helheten i detta planområde. Brf Saltjö Vy bilägger även skrivelse till Nacka kommun den 15 mars 2015.

Länsstyrelsen har den 26 april 2016 besökt det aktuella området.

LÄNSSTYRELSENS MOTIVERING

Sedan den 2 maj 2011 gäller en ny plan- och bygglag (2010:900). Av övergångsbestämmelserna till denna lag framgår bl.a. att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant ärende till dess ärendet är slutligt avgjort. Däriigenom ska bestämmelserna i plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL tillämpas i detta ärende.

Klagorätt

Enligt 22 § förvaltningslagen (1986:223) får ett beslut överklagas av den som beslutet angår om det gått honom emot och beslutet kan överklagas. Enligt rättspraxis anses ett beslut att anta en detaljplan åtgå ägare till, hyresgäster eller boende på de fastigheter som ligger inom planområdet eller som gränsar direkt till detta. Även om en gata eller väg skiljer klagandens fastighet från det i ärendet aktuella planområdet brukar rätt att överklaga anses föreligga. Därutöver anses beslutet åtgå ägare till fastigheter samt hyresgäster och boende i nära grannskap om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, natur- eller trafikförhållanden på platsen m.m.

Finnbodabergets Bouleklubb är inte upptagen i den fastighetsförteckning som upprättats över berörda fastigheter. Föreningen är inte heller en sådan hyresgäst eller sammanslutning som på grund av bestämmelserna i 5 kap. 30 § ÄPBL ska anses vara berörd av det överklagade beslutet på sådant sätt att den har klagorätt. Det framkommer inte heller några övriga skäl till att anse föreningen berörd av antagandebeslutet. Klubbens överklagande ska därför avvisas.

Allmänt om prövningen

Länsstyrelsen ska i detta ärende endast prova den av kommunen antagna detaljplanen. Vid denna prövning ska Länsstyrelsen enligt 13 kap. 8 § ÄPBL, antingen fastställa eller

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

upphäva beslutet i dess helhet. Om kommunen medgett det får beslutet upphävas i viss del eller ändras på annat sätt. Utan kommunens medgivande får ändringar av ringa betydelse göras. Länsstyrelsen finner att de yrkade ändringarna av planen inte är av ringa betydelse. Något kommunalt medgivande att ändra planen har inte lämnats. Länsstyrelsen kan alltså inte i anledning av överklagandena göra ändringar i eller tillägg till planen utan bara pröva om planen sådan den antagits är godtagbar eller inte.

Plan- och bygglagen bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bl.a. riktslinjer för markanvändningen i kommunen. Således föreskrivs i 1 kap. 2 § ÄPBL att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Av förarbetena till ÄPBL framgår att motstående allmänna intressen i första hand ska bevakas av länsstyrelsen under samrådsskedet och i andra hand genom länsstyrelsens prövning enligt 12 kap. ÄPBL (prop. 1985/86:1 s. 365). En konsekvens av detta är att den statliga kontroll som besvärsprövningen innefattar i många fall stannar vid en prövning av om ett överklagat kommunalt beslut ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen.

Vid planläggning ska enligt 1 kap 5 § ÄPBL både enskilda och allmänna intressen beaktas. Kommunens beslut att anta en detaljplan bör upphävas endast om kommunen i sin bedömning gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller i de fall då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet. Länsstyrelsens prövning i ett ärende avseende en överklagad detaljplan avser därför i allt väsentligt frågor som är av betydelse för de klagande i deras egenskap av sakägare eller boende, dvs. frågor som rör de klagandes enskilda intressen.

Länsstyrelsens materiella prövning omfattar endast det som regleras i detaljplanen, d.v.s. markanvändningen samt byggnaders uppförande och utformning på marken. Frågor som öppningen av den inre förbindelsegången mellan det s.k. Seniorhuset och Danvikshem och tidigare hyreskontrakt med tillgång till tjänster inom Danvikshem regleras inte i detaljplanen och kan därför inte prövas i detta ärende.

Länsstyrelsen utövar inte tillsyn över hur kommunen har hanterat ett enskilt ärende. Rätt instans i detta hänseende är Justitieombudsmannen. Yrkande att kommunen bör klandras för sin hantering av ärendet föranleder således inte någon åtgärd från Länsstyrelsen.

Prövning i sak

Den överklagade detaljplanens avsikt är enligt planhandlingarna att upprätthålla ett skydd för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och kulturmiljö samt tillåta en utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintliga. Planområdet är beläget på västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Området ska kompletteras med ca 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55 + och 30 nya platser i gruppboende. Därutöver finns en utbyggnadsreserv om ytterligare 30 platser i gruppboende.

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

Planområdet omfattar cirka 7,3 hektar. Fastigheten Sicklaön 37:42 omfattar den västra delen av planområdet och ägs av Stiftelsen Danviks Hospital. Sicklaön 37:77 omfattar den östra delen av planområdet och ägs av HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnbona Trädgårdar mark AB. Sicklaön 37:17 som utgörs av vägmark ägs av Nacka kommun. Därutöver ingår två små markområden i planområdet, del av Sickalön 37:22 och del av Sicklaön 37:41. För stora delar av planområdet gäller detaljplan Dp 6 som fastställdes år 1988.

Krav på miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Det har av klaganden anfört att behovsbedömningen för MKB inte har utförts och att trots risken för påverkan på både landskapsvärden, naturvärden och miljökvalitetsnormer har man kommit till slutsatsen att någon MKB inte behövs.

Enligt 5 kap. 18 § andra stycket ÄPBL ska när detaljplanen upprättas bestämmelserna i 6 kap. 11-18 och 22 §§ miljöbalken (1998:808) tillämpas, om planen kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

I planbeskrivningen anför kommunen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 6 kap. 11 § MB och att en miljöbedömning enligt 6 kap 11- 18 §§ inte krävs. Miljöfrågorna har dock behandlats i en särskild miljöredovisning av miljökonsekvenserna som beskriver planens miljömässiga påverkan. Länsstyrelsen har som regional planmyndighet i samrådsyttrande den 27 maj 2011 inte heller ansett att genomförandet av planen kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen finner med hänsyn till den utredning som har gjorts i planärendet om vilken miljöpåverkan i olika hänseende som ett genomförande kan få att det inte finns skäl att frångå denna bedömning.

Klaganden har bl.a. invänt att det inte är visat att lokaliseringen stämmer med den s.k. lokaliseringssprincipen i 2 kap. 6 § MB. Till den del MB ska gälla vid prövning av ärenden enligt en lag utanför balken måste detta anges särskilt i den lagen. Det krävs därför särskilda bestämmelser i ÄPBL för att regler i balken direkt ska tillämpas vid prövning av en detaljplan. Eftersom det i ÄPBL saknas hänvisningar till 2 kap. 6 § MB är den bestämmelsen således inte tillämplig i ärendet om detaljplan. Länsstyrelsen konstaterar att ÄPBL inte uppställer några krav på utredningar av lokalisingsalternativ.

Strandskydd

Klagande har anfört att hela planområdet omfattas av strandskydd och att en förnyad prövning av om strandskyddet ska vara upphävt inom planområdet måste göras eftersom detta återställts då det av de nyare planerna inte framgår att särskilda skäl för upphävande föreligger. Av utredningen i ärendet framgår att strandskyddet är upphävd i det område som omfattas av gällande detaljplan (Dp 6). Nu aktuellt detaljplaneärende inleddes före den 1 juli 2009. Av övergångsbestämmelser till MB framgår att för ärenden som inletts före den 1 juli 2009 återinträder strandskydd inte nära befintlig

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

detaljplan ersättas av en ny detaljplan. Detta gäller om det aktuella området dessförinnan inte har omfattats av fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan (7 kap 15 § 2 st MB i sin äldre lydelse samt 2 p i övergångsbestämmelserna till lag om ändring i miljöbalken [SFS 2009:532]). Det aktuella planområdet omfattas således inte i sin helhet av strandskydd och någon förnyad prövning av upphävande av strandskyddet krävs inte i de delar som omfattas av gällande detaljplan.

Klagande har vidare anfört att den nordöstra delen av fastigheten Sicklaön 37:77 (som inte omfattas av gällande detaljplan) omfattas av strandskydd och för att bebyggelse ska få ske inom sådant område krävs dispens samt att någon begäran om strandskyddets upphävande inte inkommit till Länsstyrelsen. I och med att detaljplaneärendet inleddes före den 1 juli 2009 är Länsstyrelsen beslutsmyndighet i strandskyddsfrågan och beslut fattas enligt de äldre bestämmelserna om upphävande, i enlighet med andra punkten i övergångsbestämmelserna till Lag om ändring i miljöbalken (SFS 2009:532). Enligt 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken i dess lydelse innan den 1 juli 2009 följer att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får förordna att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan inte längre ska omfattas av strandskydd, om det finns särskilda skäl. Av 11 § förordningen (1998:1252) om områdeskydd enligt miljöbalken m.m. i dess lydelse innan den 1 juli 2009, följer att Länsstyrelsen får meddela sådana förordnanden som avses i 7 kap 15 § andra stycket MB. Länsstyrelsen har på begäran av kommunen i beslut den 6 september 2013 upphävt strandskyddet i vissa delar av detaljplaneområdet längs Östra Finnbonavägen. Någon begäran av upphävande av strandskyddet i den nordöstra delen av fastigheten Sicklaön 37:77 har inte inkommit till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen konstatera således att planområdet i denna del fortsatt omfattas av strandskyddet. En dispensprövning blir således aktuell först om området ska tas i anspråk.

Riksintressen m.m.

Enligt 12 kap. 1 § ÄPBL ska Länsstyrelsen pröva en kommuns beslut att anta en detaljplan om det kan befaras att beslutet innebär att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. MB inte tillgodoses, regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte iakttas eller en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämnning eller erosion.

Länsstyrelsen beslutade den 21 december 2015 att prövning av antagandebeslutet enligt 12 kap. ÄPBL inte ska ske. Länsstyrelsen har därmed bedömt att exploateringen enligt detaljplanen går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning enligt bestämmelserna i MB och med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa samt till behovet av skydd mot olyckshändelser. Genom överklagandet har inte framkommit några nya omständigheter som föranleder Länsstyrelsen som besvärsprövande myndighet att frångå det tidigare ställningstagandet vad gäller dessa frågor.

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

Detaljplanen medför ett intrång i den naturmark som idag finns inom planområdet. Detaljplanen har dock enligt Länsstyrelsens bedömning utformats så att påverkan på naturintressena begränsas och särskilda planbestämmelser har antagit till skydd för särskilt värdefulla träd. Länsstyrelsen finner att intrånget med hänsyn till detaljplanens syfte får anses godtagbart och att några rödlistade arter eller andra växter och djur inte kan antas komma att påverkas på ett sådant sätt att det finns skäl att upphäva kommunens antagandebeslut.

I frågan om risker med sprängning i berget och därmed risk för ras konstaterar Länsstyrelsen att ytterligare utredning kan behövas. Det bedöms inte nödvändigt att i detaljplaneskedet klärlägga exakt vilka tekniska lösningar som kan komma ifråga. Det kan förutsättas att erforderliga utredningar och frågor som rör vilka närmare föreskrifter och åtgärder i övrig som kan behövas för att undvika skador för omgivningen med arbeten inom planområdet får övervägas i samband med planens genomförande.

Övriga frågor

Vid utformningen av en detaljplan ska enligt 5 kap. 2 § ÄPBL skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Hänsynen enligt 5 kap. 2 § ÄPBL ska gälla även förhållanden i anslutning till planområdet.

Av 2 kap. 4 § ÄPBL framgår bl.a. att inom områden med sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området

Länsstyrelsen konstaterar att det i gällande detaljplan inte finns någon planbestämmelse som reglerar rätt till passage mellan Seniorhuset och Danvikshem. Någon rättighet till en underjordisk förbindelsegång mellan Seniorhuset och Danvikshem upphävs således inte genom den nu aktuella planen och av handlingarna i ärendet framgår att förbindelsegången är stängd sedan den 1 december 2014. Klaganden har bl.a. yrkat att förbindelsegången åter ska ställas i bruk och att ett servitut ska upprättas. Så som ovan anförs är detta inte en fråga som i detaljplaneärendet kan prövas av Länsstyrelsen. Fråga är då om den aktuella detaljplanen i tillräcklig utsträckning tar hänsyn till personer med funktionsnedsättning. Av planhandlingarna framgår att planen medger möjlighet för personer med begränsad rörlighet att ta sig till rekreationsytor inom närområdet, till parkering samt till busshållplats på Östra Finnbonavägen. Länsstyrelsen noterar vidare att planbestämmelserna i aktuella detaljplan medger att mark får bebyggas under med förbindelsegång mellan bl.a. Seniorhuset, klubbhuset och Danvikshem. Vad som anförs om tillgängligheten inom planområdet och svårigheter för personer med begränsad rörelseförmåga att ta sig till Danvikshemsvägen utgör enligt Länsstyrelsens mening inte skäl att upphäva detaljplanen.

Med anledning av vad som anförs om sprängning och störningar i samband med byggarbeten inom planområdet konstaterar Länsstyrelsen att byggherren enligt bestämmelserna i 9 kap. 1 § ÄPBL ska se till att byggnadsarbeten utförs enligt bestämmelserna i

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

lagen och enligt föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Vidare ska enligt samma lagrum arbetena planeras och utföras med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas och så att minsta möjliga obehag uppstår. Vid risk för människors hälsa har kommunen möjlighet att ingripa med stöd av miljöbalken. Vilka närmare föreskrifter eller åtgärder i övrigt som kan behövas för att undvika skador eller olägenheter som kan uppstå vid byggnationen får prövas i samband med planens genomförande.

Invändningar har framförts avseende den planerade bebyggelsens utformning och anpassning till naturmark och befintlig bebyggelses karaktär. Länsstyrelsen anser att den ändrade markanvändningen i området liksom placeringen och utformningen av bebyggelsen ligger inom ramen för kommunens rätt att själv bestämma markanvändningen. Den inverkan ändringen kan ha på naturmiljön i området i form av minskad mark för rekreation och borttagande av träd kan inte i sig utgöra något hinder mot antagande av detaljplanen. Länsstyrelsen finner inte annat än att de planbestämmelser som antagits möjliggör en ny bebyggelse som uppfyller godtagbara krav enligt ÄPBL såväl vad gäller bebyggelsens egenvärde som dess anpassning till stadsbilden.

För klagandena medför detaljplanen påverkan i form av bl.a. förändrad närmiljö, skuggning, ökad trafik, buller och bortfall av mark som används för rekreation. Olägenheterna av sådan påverkan bör dock inte bli större än att den kan godtas i den storstadsregion som planområdet utgör en del av. Såvitt framgår av planhandlingarna är området tillgodosett med ytor för rekreation även om vissa delar kommer att tas i anspråk för bebyggelse och parkeringsplatser. Den planerade byggnationens placering och utformning kan således inte anses medföra sådana kvalificerade olägenheter för klaganden att planen inte kan tillåtas.

Slutsats

Länsstyrelsen anser att det underlag som har tagits fram är tillräckligt och att ärendet kan avgöras på befintligt underlag. Länsstyrelsen bedömer vidare att detaljplanen inte kommer att innebära sådana betydande olägenheter för de klagande att planen inte kan godtas, att kommunen gjort en rimlig avvägning mellan motstående intressen samt att det i övrigt inte har framkommit något om detaljplanens utformning eller om förfarandet som gör att detaljplanen inte kan godtas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

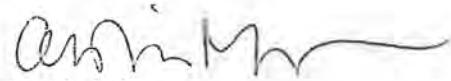
Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, se bilaga.

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

Chefsjurist Cecilia Magnusson har beslutat i detta ärende. Länsassessor Gunilla Stener har varit föredragande, båda vid Länsstyrelsen i Uppsala län. Ovannämnda tjänstemän har förordnats enligt 45 § förordningen (2007:825) med länsstyrelseinstruktionen.



Cecilia Magnusson



Gunilla Stener

Kopia till:

Akten

Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESLUT

Datum
2016-05-26

Beteckning
4031-45056-2015

Sändlista - förenklad delgivning:

Göran Andersson
Ombud: Gunilla Högberg Björk
GBH Miljörätt
Kattfotstigen 2
197 34 Bro

Sonia Stam
Östra Finnbadavägen 34
131 72 Nacka

Finnbodabergets Bouleklubb
c/o MaiCarin Storm
Östra Finnbadavägen 28
131 72 Nacka

Bertil Sjöström
Östra Finnbadavägen 30
131 72 Nacka

Kerstin Gåsste
Östra Finnbadavägen 26
131 72 Nacka

Finnbodabergets Boendeförening
c/o Kay Karlsson
Östra Finnbadavägen 72
131 72 Nacka

Gun Nielson
Östra Finnbadavägen 34
131 72 Nacka

Brf Saltsjö Vy
Finnboda Varvsväg 10 D
131 72 Nacka



NACKA
KOMMUN

251

16 november 2015

I (83)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

Plats och tid Nacka stadshus, Nackasalen kl 09.00-21.50

Utses att justera Filip Wiljander och Kaj Nyman
Justeringsdatum 23 november 2015 Paragrafer §§ 277-310

Underskrifter Sekreterare

Helena Meier

Ordförande

Lars Stenholm

Justerande

Filip Wiljander

Kaj Nyman

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunfullmäktiges protokoll är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum 16 november 2015
Anslaget sätts upp 24 november 2015
Tid för laglighetsprövning 24 november – 15 december 2015
Anslaget tas ned 16 december 2015
Förvaringsplats för protokollet Nacka stadshus

Underskrift

Liselotte Lexén

Utdragsbestyrkande

§ 290

Dnr KFKS 1996/82-214

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun

Beslut

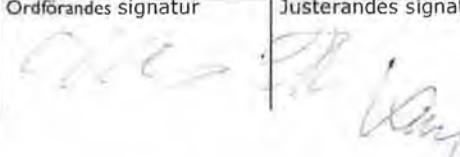
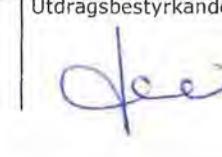
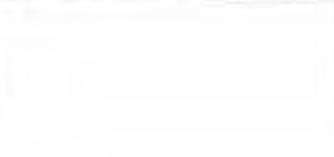
1. Kommunfullmäktige antar planförslaget.
2. Kommunfullmäktige noterar att det finns en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshem som säger att vägen utmed Danvikshems tekniska förråd ska kunna användas för gående. Det är bra och förpliktigat för båda parter att detta vidmakthålls långsiktigt. Kommunfullmäktige förutsätter att man i det vidare arbetet med att genomföra detaljplanen särskilt beaktar tillgänglighetsaspekterna till och från seniorlägenheterna, till exempel genom värmeslingor i marken och räcke utmed vägen vid sluttande partier. Kommunfullmäktige noterar också med tillfredsställelse de övriga åtgärdsförslag som redovisas av HSB i tjänsteskrivelsen och kommer även fortsättningvis att följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver.

Ärendet

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbadavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras. Frågan om tillgänglighet har diskuterats flitigt under detaljplanprocessens gång. Detaljplanen omfattar en gångbana utmed Östra Finnbadavägen, samt en tillgänglig koppling till busshållplats *Östra Finnbadavägen*. Ett alternativt förslag enligt kommunfullmäktiges återremiss den 19 oktober 2015, § 255, med en tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende på fastigheten Sicklaön 37:77, via fastigheten Sicklaön 37:42, ska kunna nå befintlig busshållplats vid Danvikshemsvägen, är inte praktiskt genomförbart eller rimligt att pröva.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 9 november 2015 § 281
Planenhetens tjänsteskrivelse den 2 november 2015
Kommunfullmäktige den 19 oktober 2015 § 255
Utlåtande
Detaljplanekarta, 2 delar
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Ordförandes Signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

Miljöredovisning
Gestaltningsprogram
Bilaga miljöredovisning – PM genomförande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.asp

X

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 9 november 2015 § 281

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige att anta planförslaget.

Beslut i kommunfullmäktige den 19 oktober 2015 § 255

Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen återremitterades ärendet enligt följande.

- Ärendet återremitteras för att komplettera detaljplanen med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna
 - som inte har den stora lutningen som idag finns på Finnbadavägen
 - företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och Danvikshem
 - Knys ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen

Beslut i kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 224

Kommunstyrelsen tillstyrkte planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

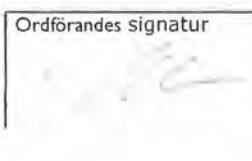
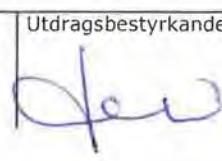
Beslut i miljö- och stadsbygnadsnämnden den 24 juni 2015 § 120

Miljö- och stadsbygnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog att kommunfullmäktige skulle anta planförslaget.

Miljö- och stadsbygnadsnämnden uppmanade kommunstyrelsen att tillsammans med berörda fastighetsägare söka lösa tillgängligheten för de boende i seniorhusen, i syfte att underlätta för äldre personer att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder, även när utbyggnaden avslutats.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson, Hans Peters och Gunilla Grudevall Steen, bifall till kommunstyrelsens förslag med följande tillägg.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

"Kommunfullmäktige noterar att det finns en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshem som säger att vägen utmed Danvikshems tekniska förråd ska kunna användas för gående. Det är bra och förpliktigat för båda parter att detta vidmakthålls långsiktigt. Kommunfullmäktige förutsätter att man i det vidare arbetet med att genomföra detaljplanen särskilt beaktar tillgänglighetsaspekterna till och från seniorlägenheterna, till exempel genom värmeslingor i marken och räcke utmed vägen vid sluttande partier. Kommunfullmäktige noterar också med tillfredsställelse de övriga åtgärdsförslag som redovisas av HSB i tjänsteskrielsen och kommer även fortsättningvis att följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver."

Helena Westerling yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson, Christina Ståldal och Sidney Holm, avslag på kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på Cathrin Bergenstråhles yrkande mot Helena Westerlings yrkande och fann att Cathrin Bergenstråhles yrkande hade bifallits. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 33 röster för Cathrin Bergenstråhles yrkande och 27 röster för Helena Westerlings yrkande. Fullmäktige hade således bifallit Cathrin Bergenstråhles yrkande. En ledamot avstod.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista

Reservationer

Sidney Holm anmälde att Miljöpartiets fullmäktigegrupp reserverade sig mot beslutet.

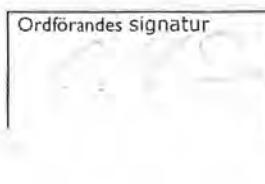
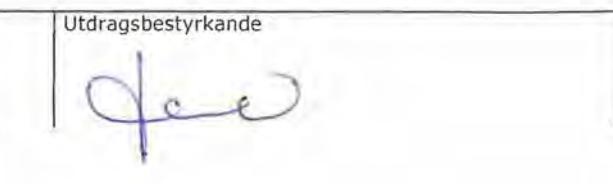
Rolf Wasteson anmälde att Vänsterpartiet reserverade sig mot beslutet.

"Vänsterpartiet har inget att invända mot att det byggs bostäder inom ramen för det aktuella planområdet. Däremot så anser vi att det är kommunens ansvar att inom de planer som tas fram så är tillgänglighet tillförsäkrad. Plan och bygglagen och Boverkets allmänna råd är tydliga med det och vår uppfattning är att den aktuella planen inte uppfyller regelverket. Därför är inte vi beredda att ta ansvar för att planen godkänns. Det är särskilt uppseendeväckande att en plan som inrymmer boende för äldre inte uppfyller de aktuella kraven. Vi förutsätter att planen alternativt exploateringsavtalet omarbetas så att tillgängligheten tillförsäkras."

Helena Westerling anmälde att Socialdemokraternas fullmäktigegrupp reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets fullmäktigegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

”Det är viktigt att tillgängligheten för de boende i HSB-husen blir så bra som möjligt. Det är dock inte rimligt att kommunen formellt skulle tvinga fram en överenskommelse mellan Danvikshem och HSB gällande framkomlighet mm. Frågan ligger egentligen utanför kommunens ansvarsområde. Däremot är vi angelägna om att parterna sätter sig ned och förhandlar om långsiktiga lösningar för att säkerställa så att de boende kan komma till busshållplats mm. väster om Danvikshems byggnader. Centerpartiet ser gärna att Nacka kommun tar initiativ till överläggningar mellan Danvikshem och HSB och dessutom bidrar med det som rymts inom kommunens uppdrag. För oss är det viktigt att en överenskommelse som gynnar båda parter kan nås.”

Gunilla Grudevall Steen lät anteckna följande för Folkpartiets fullmäktigegrupp.

”Folkpartiet Liberalerna välkomnar de nya vårdplatserna som tillskapas Danvikshem och de nya seniorhusen som HSB ska uppföra. Vi vet att dessa behövs i Nacka. De nya omarbetade förslaget är ett bra exempel på boendeinflytande. Det är bl.a. tack vare att man lyssnade på de boende som de tänkta parvillorna utmed Norra kusten togs bort. Den nya planen betyder en förtätning i området, vilket kommer innebära ett bättre underlag för busstrafik. Det är viktigt då tillgängligheten är en utmaning i området.

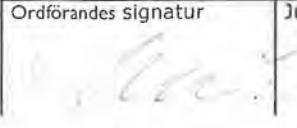
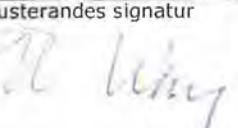
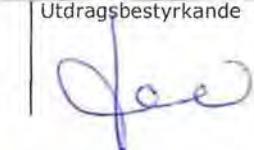
Via en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshems stiftelse, har man också försäkrat sig om att de boende i såväl befintliga som nya hus ska kunna ta sig till busshållplatsen på Danvikshemsvägen via norra sidan av Danvikshem. Det är den väg som används idag, efter att den gång som man kunnat passera igenom under Danvikshems fastighet stängdes. Vissa justeringar för att få den vägen än mer tillgänglig kommer göras. Vi från Folkpartiet Liberalerna kommer inte att släppa frågan - tillgänglighet är viktigt för allas frihet och självständighet. Vi står bakom det yttrande som Alliansen, tack vare Folkpartiet, föreslog fullmäktige, där vi säger att vi fortsättningsvis ska följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver.”

Stefan Saläng lät anteckna följande.

”Den enklaste och mest rationella lösningen för att säkerställa en trygg och tillgänglighetsanpassad gångförbindelse mellan seniorhuset och befintliga busshållplatsen vid Danvikshemsvägen vore att Nacka kommun i de nu aktuella exploateringsavtalens ställer krav på ett servitut mellan berörda fastigheter. Redan i det ursprungliga köpeavtalet mellan stiftelsen och HSB förutsattes ett sådant servitut.”

Helena Westerling lät anteckna följande för Socialdemokraternas fullmäktigegrupp.

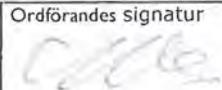
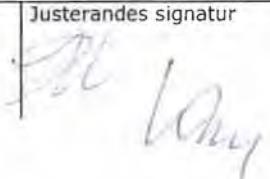
”Vi välkomnar nya grannar till oss här i Nacka. Det planerade bostadsbyggandet på Danvikshem är viktigt och välkommet. Lika viktigt är att vi som politisk ansvariga tillser att området har tillfredsställande tillgänglighet för de boende. I tjänsteskrivelsen tas

Ordförandes Signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

svårigheten upp att i detta skede komplettera planen. Detta argument faller platt då detta problem har påpekats tidigt i projektet. Det är beklagligt att detta har negligerats under hela processen gång. Senast yrkade vi att planen ska kompletteras med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna. Då planen återigen presenteras utan en adekvat lösning för tillgängligheten finner vi oss tvingade att avslå förslaget.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Bostäder för nyanlända under 2017

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Bosättningslagen innebär att nyanlända med uppehållstillstånd fördelas mellan kommuner utifrån anvisningstal. För 2017 är Nacka kommuns anvisningstal 469, vilket innebär att kommunen välkomnar detta antal nyanlända Nackabor under det kommande året. Tillgänglig information från Migrationsverket visar att anvisningen sker med jämn fördelning under 2017 från och med januari. Kommunen arbetar aktivt för att kunna ordna med bostäder för de nyanlända i takt med anvisningar under 2017. Arbetet består av bland annat en mängd om- och nybyggnadsprojekt inom egen fastighetsutveckling, stadsbyggnadsprojekt och samverkan med såväl externa privata aktörer som privatpersoner. Trots ett aktivt och brett angreppssätt visar prognoserna på att merparten av bostäderna står klara för inflyttning under andra halvåret 2017. I möjligaste mån kommer kommunen att påverka anvisande myndighet att anvisningarna ska ske med tyngdpunkt i slutet av året 2017.

Ärendet

Anvisningstal 2017

Länsstyrelsen i Stockholm fattade den 29 september 2016 beslut om fördelningen av personer som fått uppehållstillstånd mellan länets kommuner för 2017. För Nackas del innebär det att kommuntalet för nästa år är 469. Nackas kommuntal för 2016 är 366 personer.

Bosättningen tas över av Migrationsverket i januari 2017

Migrationsverket kommer från och med den 1 januari 2017 att ta över bosättningsarbetet vad gäller anvisningar från anläggningsboenden från Arbetsförmedlingen. Migrationsverket ansvarar även fortsättningsvis för anvisningarna av kvotflyktingar.



Nacka kommun har fått information från Migrationsverket om att kommunerna kommer att få två månader på sig att ta emot en person efter det att anvisningen till kommunen har gjorts. Detta skiljer sig från Arbetsförmedlingens arbetssätt med bosättningen. Det innebär att de personer som anvisas den 1 januari 2017 kommer att flytta till kommunen den 1 mars 2017. För att nyanlända ska kunna flytta till kommunerna från och med 1 januari 2017, kommer anvisningarna att ske med start i november 2016.

Kommunen saknar bostäder för cirka 90 nyanlända 2016

För 2016 finns genomförda och planerade bostäder för 276 av de 366 nyanlända som anvisas till Nacka. Det saknas bostadslösningar för cirka 90 personer i dagsläget, främst under december månad. Nacka kommun har delgett Migrationsverket, Arbetsförmedlingen och Länsstyrelsen information om detta under oktober månad (AFN 2016/103). Om anvisande myndigheter tar hänsyn till och därmed avvaktar med anvisningen kommer dessa nyanlända att anvisas till kommunen under 2017 istället.

Prognos för möjlighet att försörja nyanlända med bostad under 2017

Kommunen arbetar aktivt med att ta fram bostäder för nyanlända i takt med anvisning. Det är dock en stor utmaning att göra så, främst eftersom ledtiderna för nybyggnation är längre än vad planeringen av anvisningar tillåter. Arbetet med att ta fram bostäder för nyanlända under 2016 pågår parallellt med att skapa förutsättningar för bostadsförsörjningen under 2017-2018. Detta till stor del genom nybyggnation och parallellt med den än mer långsiktiga bostadsplaneringen med målsättningen att skapa 14 000 nya bostäder till år 2030.

En mängd projekt inom fastighetsutveckling och inom stadsbyggnadsprojekt, inom egen produktion och i samverkan med såväl externa privata aktörer som med privatpersoner, genomförs för att skapa bostäder på kort och längre sikt. I planeringen för 2017 verkar kommunen för effektivisering, exempelvis genom att förkorta genomförandetid för nybyggnationsprojekten, och för att skapa resultat i form av bostäder i takt med anvisning redan under första halvåret. En prognos visar dock att bostäderna står klara för inflyttningsförst under andra halvåret.

Fördelningen av anvisningar under 2017

När det gäller fördelning under året är utgångspunkten från Migrationsverket en jämn fördelning över årets månader. I det fall det visar sig finnas en flexibilitet i årsplaneringen, kommer kommunen att verka för att anvisningar ska ske under andra halvåret 2017 i högre utsträckning än vad planeringen i nuläget indikerar. Detta kommer att föras fram i dialogen med Migrationsverket kring anvisningarna för 2017.

Ekonomiska konsekvenser

Informationsärendet i sig medför inga ekonomiska konsekvenser. Kommande beslutsärenden för bostadsförsörjning för sociala ändamål kommer att redovisa de ekonomiska konsekvenserna i respektive fall.



Konsekvenser för barn

Att tillhandahålla bostäder för barn i familjer som fått uppehållstillstånd och ska bosätta sig är en ansvarsfull uppgift som ålagts kommuner i och med bosättningslagen ikraftträdande den 1 mars 2016. En stabil, om än enkel, boendelösning är av avgörande vikt för barn för att de ska få chans att etablera en stabil och trygg tillvaro i Sverige.

Malin Westerback
Arbetsmarknadsdirektör

Jenny Asmundsson
Bostads- och affärsutvecklingsdirektör

Kommunstyrelsen

Internbudget 2017 för kommunstyrelsens fastighetsansvar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer internbudget för verksamheter inom kommunstyrelsens fastighetsansvar 2017.

Sammanfattning

Årsprognos 2016 för kommunstyrelsens ansvar för fastigheter indikerar ett resultat om 30 mnkr, budgeterat resultat för året är 28 mnkr. Budgeterat resultat för 2017 är, i enlighet med ramärendet, ett resultat om 41 mnkr. Lokalenhets resultat är budgeterat till 38 mnkr och enhetens för fastighetsutvecklings resultat är budgeterat till 3 mnkr.

Ärendet

I. Ansvar och uppgifter

Syftet med fastighetsprocessen är att kommunen ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och sociala bostäder till Nackaborna.

Enheterna inom ansvarsområdet verkar för att uppfylla syftet genom att utveckla och förvalta kommunens fastigheter och mark samt samarbeta med externa fastighetsägare. Det sker framförallt genom att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter.



2. Väsentliga områden 2017-2019

Övergripande inriktning kommande år för verksamheterna inom fastighetsområdet är:

- stärka och anpassa organisationen för att möta kraftigt utökat uppdrag, akut för bostadsförsörjning, men också för att klara det långsiktiga behovet av välfärdsfastigheter via externa aktörer.
- verksamhetsutveckling – ständiga förbättringar för god kvalitet med inriktning mot utmärkelsen Svenska kvalitet.
- stärkt kommunikation intern och externt, för samverkan och relationsbygge.
- stärkt koppling till övergripande mål i beslutsunderlag och uppföljning.
- utveckla uppföljning med fokus på kund, verksamhet, medarbetare och ekonomi.
- stödja genomförandet av stadsutvecklingen genom att utveckla, avveckla, förvärva och försälja fastigheter och lokaler.

3. Kortfattad beskrivning av utgångsläget

a. Verksamhetsresultat och insatta resurser – utgångsläge

Årsprognos vid tertialbokslut 2 pekar på ett resultat i linje med budgeten 2016. Däremot är den kraftigt justerad nedåt i jämförelse med tertialbokslut 1 som en följd av uppkomna saneringskostnader i två stadsbyggnadsprojekt som Enheten för fastighetsutveckling måste bära. Det gäller 11 mnkr för projekt Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder Ektorp.

Driftredovisning (mnkr)	Budget 2016	Årsprognos T1	Årsprognos T2	Avvikelse T2 – T1	Avvikelse T2 – B 2016
Lokalenheten	23	35	36	1	13
Enheten för fastighetsutveckling	5	5	-6	-11	-11
Summa	28	40	30	-10	2

4. Arbetet 2017-2019 och strategiska mål



En primär inriktning är att stärka och anpassa organisationen för att möta kraftigt utökat uppdrag, akut för bostadsförsörjningen, men också för att klara det långsiktiga behovet av välfärdsfastigheter via externa aktörer.

Fortsatt fokus 2017 är att uppnå en ökad kundnöjdhet. Arbetet med det nya fastighets-systemet som implementeras under 2016 fortsätter. Målsättningen är att skapa ett bättre understöd till förvaltningen med hyreskontrakt, hyresavisering, stöd för underhållsplanering etc. och en bättre koppling till system för ekonomistyrning. En kundportal och en samarbetsytan kommer att utvecklas på kommunens nya hemsida, kunderna kan här hitta information om sin fastighet men även göra felanmälningar.

Inventering av kommunens samtliga förskolors inomhus- och utomhusmiljö utförs som en led i att nå en giftfri skolmiljö 2020.

År 2016 intensifierades arbetet med att avveckla värmeanläggningar med fossilt bränsle som beräknas vara färdigställt i slutet på år 2017. För kommunens samtliga fastigheter, ska energiförbrukning minska med 5 % årligen. Under 2016 installerades solceller på stadshuset som ett pilotprojekt, detta arbete som att följas upp och utvärderas under 2017.

Ett viktigt område är att säkerställa att mark-, bostads-, och lokalförsörjning sker i balans under Nacka kommuns tillväxt. Särskilt fokus krävs kring hur kommunen på ett bra sätt ska erbjuda bostäder för nyanlända, samt hur vi kan samarbeta med externa fastighetsägare för att tillhandahålla välfärdsfastigheter. Högt prioriterat är planering av skolkapacitet och fritidsanläggningar inom kommunen.

Fortsatt utvecklingsarbete kommer att ske kring roller, processer, rutiner och systemstöd för verksamheterna inom fastighetsprocessen. Arbetet med att samordna arbetet med enheten för strategisk stadsutveckling intensifieras.

Nuläget på strategiskt mål

För enheternas uppföljning och förbättring finns tre mål: i) Nöjd kund index (NKI), ii) en aktiv lokalförvaltning samt att iii) tillhandahålla en god fastighetsekonomi.

Utöver ovan nämnda målen finns ett politiskt beslutat mål beträffande energianvändning per kvadratmeter uppvärmd yta för ett normalår

- Mål 2017, 132,9 kWh/m²/år
- Mål 2018, 128,5 kWh/m²/år
- Mål 2019, 124,3 kWh/m²/år



Utifrån Kommunstyrelsens beslutade Fokusområden och Resultatindikatorer pågår nu ett arbete med att ta fram relevanta mål och nyckeltal för fastighetsprocessen. Detta arbete kommer att slutföras innan årsskiftet och presenteras som en bilaga till Tertiabokslut 1.

5. Resursfördelning

5.1 Ramärendet

Här nedan listas förändring av resursfördelningen jämfört med ramärendet 2017.

Lokalenheten

- Hyreshöjning för år 2017 är föreslagen till en halv procent för verksamhetslokalerna.
- Hyreshöjning för bostäder enligt förhandling.
- Försäljning av objekt till Hemsö har inte tagits med i beräkningen för år 2017
- Kapitalkostnaderna är högt budgeterat då fler investeringsprojekt förskjutits fram i tiden.
- Mediakostnader bedöms minska ytterligare då energibesparingsprojekt och konvertering från oljeuppledade anläggningar till bergvärme pågår. Från och med 2017 bedöms nettoeffekt av kostnadsbesparing med beaktande av energiprisjustering vara ca 2 mnkr per år.

Enheten för fastighetsutveckling, projekt

- Förgäves- och utrangeringskostnader i projektet är svåra att förutspå och kan komma att påverka resultatet.
- Byggverksamheten arbetar aktivt med att få en organisation på plats som kan möta det stora investeringsbehovet.
- Fortsatt arbete med att fördjupa samarbetet med NCC (Nacka Kommuns strategiska partneringavtal).

Enheten för fastighetsutveckling, mark

- För att lösa behovet av bostäder för nyanlända kan det bli aktuellt för kommunen att arrendera mark från andra fastighetsägare eller iordningställ kommunal mark. Detta kommer att medföra ökade kostnader.
- En inventering pågår av kommunens mark som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt eller naturreservat. Arbetet ska leda fram till att vi ska kunna värdera markreserven utifrån olika parametrar. Markreserven ska också matchas mot de kommunala framtida behoven av markytor.
- Vidare arbetar markgruppen i ett flertal stadsbyggnadsprojekt där strategiska markfrågor är aktuella, såsom exempelvis centrala Nacka, tunnelbanaprojekten, överdäckning av 222:an och Sickla-Plania.
- Kostnader för kommunens gatukostnadsersättning samt kostnader för iordningställande av mark i samband med stadsbyggnadsprojekt belastar



markgruppen. Markgruppen har inget inflytande över dessa kostnader och ingen möjlighet att förutse dem. Detsamma gäller för saneringskostnaderna.

- Arbetet med rekrytering av två markingenjörer till markverksamheten pågår.

Tabell Fastighetsprocessen resursfördelning, (mnkr)

Verksamhet	Bokslut 2015	Budget 2016	Prognos för 2016 tertial 2	Förändring			Budget 2017	Skillnad budget 2016 och ny ram 2017	
				Ramärende	Nämnd- yttrande	Majoritets förslag		tkr	%
Lokalenheten	40 500	23 000	36 000	3 000			38 000	15 000	65 %
Enheten för fastighetsutveckling, <i>Strategisk planering och byggverksamheten</i>	- 2 500	- 3 000	- 3 000				- 5 000	- 2 000	67 %
Enheten för fastighetsutveckling, markverksamheten	8 700	8 000	- 3 000				8 000	0	0 %
Summa	46 700	28 000	30 000	3 000			41 000	13 000	46 %

5.2 Investeringar

Tabell 1) Pågående investeringar

Pågående investeringar (mnkr)	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019	Prognos 2020 Och senare
Skolor	107	73	0	14,2
Förskolor	143	37	17,5	64
Sociala behov	61,5	15	15	0
Fritidsanläggningar	106	36,5	0	8
Övrigt Lokalenheten	63,5	10,5	1	61,5
Mark	0	0	0	0
Summa	481	172	33,5	147,7



Större pågående investeringar

Myrsjöskolan - Budget 166 mnkr

Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Den nya byggnaden byggs i två plan och beräknas vara klar till höstterminen 2018.

Ältadalens förskola utred. 8 avd. - Budget 65,5 mnkr

Ältadalens förskola avlastar populära Sigfridsborgs skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Projektering pågår sedan augusti, bygget startar i november. Inflyttning sker våren 2018.

Utskogens förskola Nybyggnation - Budget 72 mnkr

Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Markarbeten och VA pågår, stomresning i oktober, inflyttning för barnen sker hösten 2017. Förskolan blir Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå guld.

Myrsjö bollhall ny byggnation – Budget 38 mnkr

Projektering/utredning pågår. I anslutning till skolans befintliga sporthall uppförs en ny bollhall för i första hand skolans behov (ersätter gymnastiksال i Rödmyran).

Tabell 2) Nya investeringar

Nya investeringar (mnkr)	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019
Sociala behov*	10	130	120	70
Fritidsanläggningar	0	20	20	10
Mark	76	14	15	0
Summa	86	164	155	80

*KS har beslutat att tilldela Fastighetsprocessen 100 mnkr för projektet kopplade till sociala behov.



6. Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2030

Utmaningar

- Säkerställa bostäder, lokaler och mark för välfärdsverksamhet i närtid och genom hela tillväxtperioden
- Samordning av kapacitetsbehov, likviditetsvolym och exploateringsverksamhet
- Modernisering och underhåll av verksamhetslokaler

Möjligheter

- Stärkt strategisk planering
- Stärkt samverkan med externa aktörer och med verksamheter inom stadsbyggnadsprocessen
- Stärkt genomförandeckraft

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör

Nickolina Kostic
Controller Fastighet

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Arrendeavtal för ridverksamhet inom Velamsunds naturreservat

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ingår föreslaget arrendeavtal med Nacka Ridhus AB på delar av fastigheten Velsmsund 1:1 inom Velamsunds naturreservat.

Detta beslut fattas enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt 36.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås ingå ett 25-årigt arrendeavtal med Nacka Ridhus AB avseende delar av fastigheten Velamsund 1:1 inom Velamsunds naturreservat. Avtalet ersätter gällande avtal från 2017-01-01 och skiljer sig från det nuvarande främst genom nivån på det årliga arrendet och avtalstiden. Det årliga arrendet är satt med stöd i externa värderingar. Avtalstiden är satt för att underlätta långsiktiga satsningar från arrendatorns sida.

Ärendet

Nacka Ridhus AB bedriver ridverksamhet i huvudsak för barn och unga i Velamsund. Betesmark, rasthagar och byggnader är upplåtna av kommunen till bolaget med arrende. Parterna har nu förhandlat fram ett nytt 25-årigt arrendeavtal som skall säkra en långsiktig verksamhet för ridning i Velamsund. Det nya avtalet som skall gälla från 2017-01-01 skiljer sig från det nuvarande främst genom nivån på det årliga arrendet och avtalstiden. Det årliga arrendet är satt med stöd av externa värderingar och justerat något uppåt jämfört med tidigare nivå och avtalstiden är satt för att underlätta långsiktiga satsningar från arrendatorns sida.

Det nya avtalet stämmer väl med det av fullmäktige den 14 november antagna programmet för Velamsund och Nyckelviken, bilaga 2

I samband med tecknade av det nya avtalet har parterna i särskild överenskommelse reglerat och klargjort ett antal utestående praktiska saker. Det handlar om ersättning för stängsel som inte återställdes efter muddring av Rudsjön, placering av snö vid vinterunderhåll



inom gårdsområdet, ersättning för övertagande av befintligt stängsel runt av kommunen i ordningställda utevolter, närmare klargörande kring slyrötning, samt en rabatt motsvarande skillnaden mellan det nya och tidigare under den tid återstår på det gamla avtalet när det nya träder i kraft, bilaga 3.

I samband med att föreslaget avtal ingås upphör alla andra avtal mellan parterna.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Det årliga arrendet ökar något till 150 000:- per år. Ersättningen från kommunen för utestående praktiska saker uppgår till i storleksordningen 110 000:- att utbetalas som engångsbelopp samt en rabatt för den tid som återstår på det gamla avtalet med totalt 45 000:-.

Konsekvenser för barn

Avtalet skall bidra till att ridverksamhet för barn och unga kan vidmakthållas och utvecklas långsiktigt på Velamsund samtidigt som tillgängligheten till bad, friluftsgård och till naturen för enskilt friluftsliv eller organiserad motionsidrott värnas enligt reservatets föreskrifter.

Bilaga

1. Förslag till arrendeavtal med bilagor
2. Program för Velamsund och Nyckelviken
3. PM med överenskommelse om ersättningar och operativa åtaganden

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör

2010-11-15

Gudrun Hubendick 7172412 alt 070 2668473 Vårgärdssjön om planläget? Sjövägen Björkbacken bygglov för flytbrygga för 8 båtar. Hindrar nyttjandet Solsidan 2:1 Skutviken. Överklagat till 1st. MSN mars 2010. Miljödomstolen nu. Gudrunhubendick@hotmail.com

2011-09-06

Margareta Blennow 070 484 60 02

2012-12-17

Ingvar Truedsson 08 590 88 996 bekant till farsan

2012-01-31, om tåg in i hus Saltsjöbadens station

Odd Melin Saltsjöbaden 0706 636382

Ring Lars Ericsson, säkerhetsdirektör vx. 08-686 16 00. lars.ericsson@sll.se

Björn Holmberg stabschef.

2012-02-08

Kennet Jönsson Snöröjningen 070 6383880. Christer Söderberg om en skaftväg i Saltsjö Boo mellan Sockenvägen 73-75.

2013-05-24

Stefan Friberg Hasseluddsvägen 123. Skarpnäs 18:2. Tel: 070 1911321. Grannar tar kommunens mark i anspråk. T ex uppställning av lastbil framför hans grind. Segelbåt på kommunal mark. Avstängd gångväg för privatisering. Trångt på Sven Sjöboms väg.

2013-09-09

Richard Roth Trollvägen Saltis om Telias bredband i stolpar 0708 171910. Har träffat Mats G på Rotary Inget namn på kontaktperson på Telia. El kvar i stolpen? Kolla med Nacka Energi. Hur är belysningen? Kolla med Göran B. *Återkopplat den 20/9.*

2015-04-07

Annelie Hasselström Livsmedelverket studiebesök maj 22/5 50 pers!! 08 50384452

Bo Eriksson Bagarsjön Sockenvägen trumman rensades i somras. Igenslammat nedströms. Vilka plushöjder gäller för trummorna.

2015-10-23

Victor Brott 16:16 070547 RING!!

2015-11-23

Gunilla Ingmar 716 98 75

2016-01-11

Markus Rylander SEB 08/7635327

2016-02-26

Göran Andersson Sockenvägen granne med Kenneth 7153335 Ref Sophie Edenfelt bygglov nu slutat.
Jens o Katarina Fällevik... grannen med carport.

2016-04-01

Anna Dahlman Petri WSP 070 2758220

2016-04-05

Matti Andersson 0708 662418

2016-04-06

Långsjön hundrastgården fel material lervälling, bör grusas. Återkom till 073 8085994 Katarina Schönauer. Pia?

2016-04-22

Madeleine Francke vatten på tomt Saltsjö Duvnäs 073 5090016

2016-05-02

Sanna Siding Ryding svara på mejl boka möte om Nyckelviken

2016-05-09

Sanna Siring 0708 261474

2016-05-26

Johanna Karlsson 0761 226045

2016-07-07

Kennet Jansson 070 6383880

Göran Dahlhov 070 641 46 47

2018-08-24

Mitti Anders Gustavsson Fredells 55055087

Stena Rederi C-G Lyrhem 031 855381

2016-08-29

Birgitta Gustavsson 070 7202655

2016-08-30

Bo Eriksson Bagarsjön rensning 2018? 070 3784814

2016-09-08

Guldbrand Skjönberg 076 5559380

20160923

Partille 073 9209637 Camilla Worsley, Jan Wesa

20161004

Monica Sundström om BASTUSJÖN.

20161011

Kent Björnberg Lidingö 070 6730230 om båttrafiken

20161017

Jan Malmström 070 8158640 Ichiban?

Markus från IF. Snickare kommer, skadeanmälan via mail.

2016-10-31

JO 08 7865304

2016-11-10

The Daily Innovator

RSS flöden

The key to winning is getting first to where the puck is going next. .. Martin B

TED, Harvard, Stanford

Trend watching – nowism,

Did you know – Shift happens

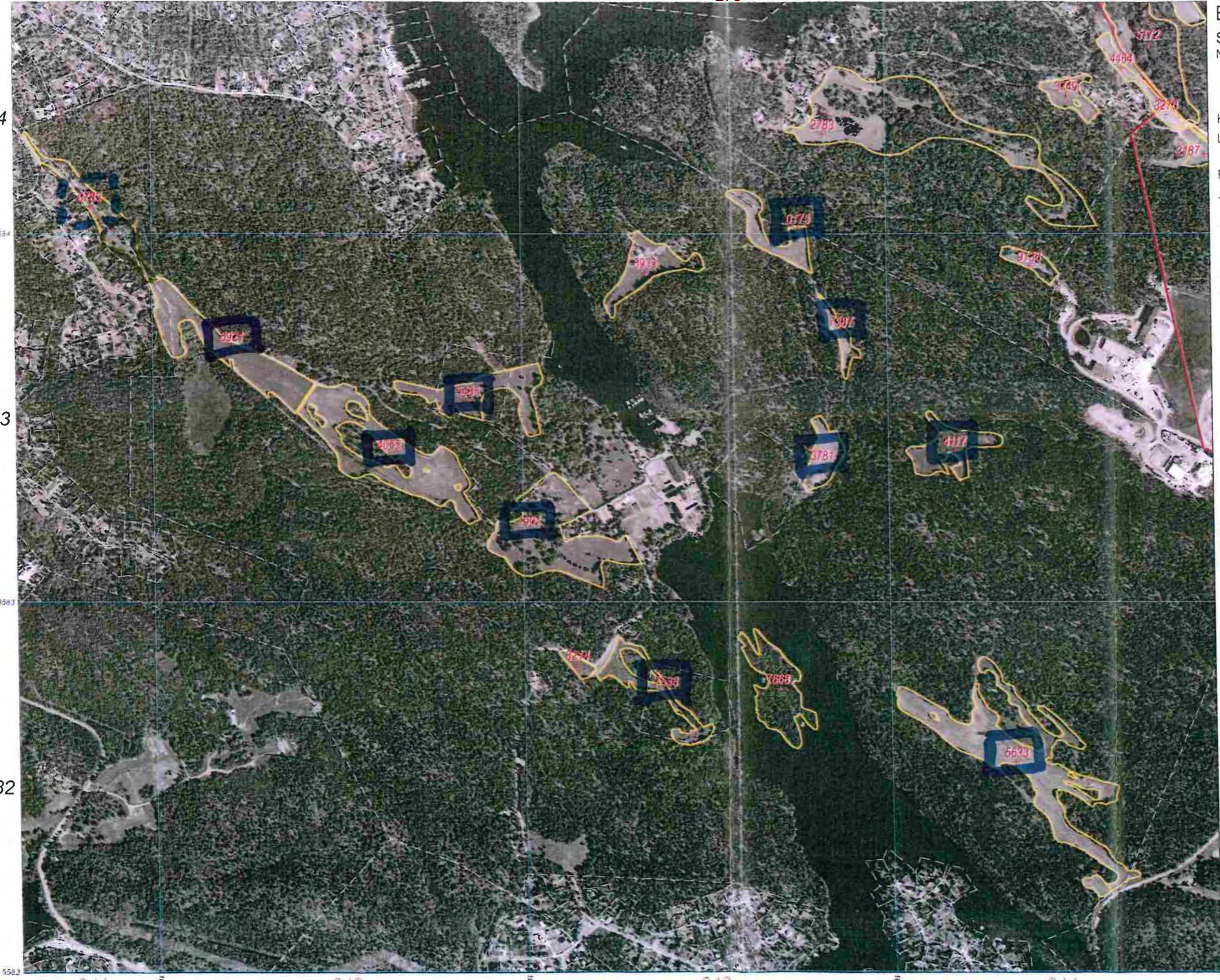
Företag & Framtid Bengt Wahlström

Trender.net;användare: trender, lösenord future

+

273

Kartnummer: 1



Berörda kartblad: 10868

(c) Lantmäteriverket 2005. Ur GSD Fastighetskarta dnr 09-1246/2005. (Referenssystem RT90)

JORDBRUKS
VERKET

5211101

Blockkarta för B17a A
skiftesredovisning - 2008
Namn: NACKA RIDHUS AB

Kundnr: AB3820
Löprnr: 52111

Pers./org.nummer: 556407-6262

Teckenförklaring:

- Jordbruksblock
- 0123 Blocknummer
- Fastighetsgräns
- Regionindelning

Noteringsfält:
Här ska du tala om varför block ska ändras
eller läggas till. Fortsätt på baksidan om det
inte får plats.

4063 Blöck som ingår
i areallet

0783 Del av block
ingår

+

+

ARRENDEAVTAL

§ 1 Parter

Jordägare: Nacka kommun, org.nr 212000-0167 (nedan kallad ”Jordägaren”)
131 81 NACKA

Arrendator: Nacka Ridhus AB, org.nr 556407-6262, (nedan kallad
”Arrendatorn”)
Velamsunds Gård
132 36 Saltsjö-Boo

Faktureringsadress samma som ovan

§ 2 Arrendeställets omfattning

Jordägaren upplåter till Arrendatorn ett område, arrendestället, som avser den del av fastigheten Velamsund 1:1 som är markerade på, **bilaga A**, betesmark om ca 28,5 ha och **bilaga B**, gårdsområdet om ca 4,5 ha, sammantaget ca 33 ha.

Följande byggnader och anläggningar, markerade på bilaga B ingår:

- Stall
- Västra delen av vagnslidret
- Kontor och personalutrymme i ett plan magasinsbyggnadens norra del
- Gödselplatta
- Äldre hönshus

Hela arrendestället är beläget inom Velamsunds naturreservat i Nacka kommun.

§ 3 Upplåtelseändamål m.m.

Jordägaren upplåter rätt för Arrendatorn att nyttja arrendestället för ändamålet ridskoleverksamhet med prioriterad inriktning mot barn och ungdom och där till förenlig verksamhet. En förutsättning är att verksamheten bedrivs i nära samarbete med den på Velamsund belägna ridklubben och efterföljande motsvarande verksamheter som kan komma att bedrivas där i framtiden. I verksamheten ingår rättighet och skyldighet att nyttja betesmarken för bete för i första hand hästar och får, enligt naturreservatets föreskrifter.

På arrendestället får inte bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet för naturreservatet och dess föreskrifter. Verksamheten får heller inte strida mot gällande skötselplan för naturreservat eller det intill gårdsområdet liggande Natura 2000-området, Velamsund SE0110208.

Arrendatorn är skyldig att i skälig omfattning tåla begränsningar i nyttjandet som förorsakas av Jordägarens, eller den Jordägaren tecknat avtal med, skötsel av naturreservatet och intilliggande Natura 2000-området, eller av de föreskrifter som anges i förordnandet av naturreservatet eller tillsynsmyndigheters anvisningar rörande marken. Eventuella begränsningarna ska utformas så att skada eller hinder minimeras för Arrendatorns ridskoleverksamhet eller dennes möjlighet att nyttja betesmarken.

Arrendestället ska vara tillgängligt för allmänheten och får inte stängas av förutom kortare stunder vid verksamhetens arbeten som kan medföra fara för allmänheten såsom avlastning av foder, släpp av hästar till betesmarker osv.

Det åligger Arrendatorn att vidmakthålla marken i skick för det avsedda ändamålet. Jordägaren ska dock tillse att dikning och dränering är i skick som möjliggör bete och att vägar till arrenderad betesmark är farbara. Jordägaren ska åtgärda vindfällen inom arrenderat betesmark efter samråd med Arrendatorn.

Med upplåtelsen följer ingen rätt till jakt eller fiske.

§ 4 Arrendetid, uppsägning, villkorsändring

Upplåtelsen gäller för en tid av tjugofem (25) år från och med den 1 januari 2017 till och med den 31 december 2041.

Uppsägning eller begäran om villkorsändring ska ske skriftligt senast två (2) år före arrendetidens utgång. Uppsägs inte avtalet förlängs det med en tid om fem (5) år.

§ 5 Arrendeavgiften, mervärdesskatt, index, betalningsvillkor m.m.

Den årliga arrendeavgiften uppgår till 150 000 kr jämte tillkommande indextillägg. Arrendeavgiften inklusive indextillägg jämte lagstadlad mervärdesskatt ska betalas till Jordägaren kvartalsvis i förskott efter fakturering av Jordägaren.

Arrendeavgiften ska till 100 % indexregleras enligt följande. Arrendeavgiften ska från och med andra arrendeåret justeras varje år med hänsyn till förändringen av Statistiska centralbyråns Konsumentprisindex (KPI), varvid avgiften justeras på grundval av förändringen mellan oktober månads indextal året före upplåtelsens början och oktober månads indextal året före respektive arrendeår.

Utgående arrendeavgift ska dock aldrig sättas lägre än den avgift jämte index och tillägg enligt detta avtal som utgått året innan. Indexuppräkningen skall begränsas till att över den senaste treårsperioden, inklusive det år som ska regleras, sammantaget inte överstiga 6 %.

Vid försenad betalning tillkommer för Arrendatorn att erlägga dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

§ 6 Försäkringar

Arrendatorn svarar för att teckna och under upplåtelsetiden vidmakthålla sedvanliga försäkringar för sin på arrendestället bedrivna verksamheten, vari ska ingå ansvarsförsäkringsdel som inkluderar och skyddar tredje man mot eventuella skador, vilka kan drabba denne till följd av den verksamhet som bedrivs inom arrendestället.

§ 7 kostnader

Arrendatorn svarar för kostnader för el, renhållning och andra liknande avgifter som hänför sig till Arrendatorns verksamhet på arrendestället. Arrendatorn svarar även för samtliga övriga kostnader hänförliga till driften av Arrendatorns verksamhet inom arrendestället. Arrendatorn svarar vidare för installation, skötsel, underhåll och samtliga kostnader förknippade med de anläggningar som föranleds av verksamheten eller krävs för verksamhetens drift.

§ 8 Arrenderättens utövande och skötsel m.m.

Naturreservatets vid var tid gällande föreskrifter och skötselplan samt anvisningar från reservatsförvaltaren och berörda myndigheter ska läggas som grund för Arrendatorns skötsel av arrendestället. Bevarandeplan för intilliggande Natura 2000-område, SE110208, ska särskilt beaktas vid verksamhet inom arrendestället.

Arrendatorn ska hålla tillsyn, sköta, vårda och underhålla arrendets byggnader, utrustning, anläggningar och mark. Beträffande den närmare ansvarsfördelningen för tillsyn, skötsel, underhåll och utbyte av allt som härrör till arrendeställets byggnader, utrustning, anläggningar, vägar och mark inom gårdsytan vid byggnaderna, se gränsdragningslista **bilaga C**.

§ 9 Systematiskt brandskydd

Arrendatorn är medveten om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i byggnaderna och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder, även de organisoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Arrendator och Jordägare ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas samt på begäran överlämna den information om byggnader respektive verksamheten som behövs för fullgörande av respektive parts åtagande enligt detta stycke och enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andra parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av det systematiska brandskyddsarbetet.

§ 10 Myndighetstillstånd

Arrendatorn ombesörjer och bekostar införskaffandet och vidmakthållande av erforderliga tillstånd från berörda myndigheter för anläggningsåtgärder och drift av byggnader och mark samt för verksamheten i övrigt som behövs på arrendestället.

§ 13 Djurhållning och andra djurbesättningar

Vid detta avtals tecknande upplåter Jordägaren en djurbesättning i del av naturreservatet utanför arrendestället. Jordägaren förbinder sig att utöver detta inte utan Arrendatorns skriftliga medgivande upplåta någon del av arrendestället, eller ytor i nära anslutning till arrendestället, till djurhållning eller väsentligen utöka denna till förmån för annan djurhållare.

Arrendatorn skall vid begäran om medgivande ha rätt att neka tillträde för djur som inte uppfyller smittfrihetstatus enligt Ridsportförbundets, Svenska Djurhälsovårdens eller annan djurhälsovårdsinrättnings regler eller som har okänd hälsostatus. Ett sådant nekande ska skyndsamt skriftligen meddelas Jordägaren.

§ 14 Stängsel

Arrendatorn äger samtliga stängsel och svarar för underhåll och skötsel av befintliga och eventuellt tillkommande stängsel inom arrendestället som behövs för verksamheten. Genomgångar till hagar och övriga områden ska finnas i tillräcklig omfattning för att uppfylla reservatets föreskrifter och uppfylla tillsynsmyndighetens krav på tillgänglighet för allmänheten inom naturreservatet.

§ 15 Anläggningsåtgärder

Arrendatorn får på arrendeställets betesmark uppföra naturhinder i samråd med reservatsförvaltaren.

§ 16 Arrendeställets skick vid tillträdet, besiktning m.m.

Arrendestället upplåts i det skick det befinns vara på tillträdesdagen och i enlighet med särskilt syneprotokoll. Arrendestället upplåts således i av Arrendatorn godkänt befintligt skick. Syneprotokoll skall bifogas detta avtal efter att det undertecknats men före arrendeperiodens början.

Jordägaren äger rätt att för besiktning av arrendestället bereda sig erforderligt tillträde. Arrendatorn ska närvara vid besiktningen om Jordägaren så kräver. Jordägaren kallar till sådan besiktning.

§ 17 Fristående förbättringar och nybyggnad (investeringar)

Arrendatorn äger inte rätt att uppföra ny byggnad eller anläggning och ej heller att ändra befintlig sådan utan Jordägarens skriftliga tillstånd eller tillstånd av arrendenämnden jämlikt 9 kap. 21 a § jordabalken.

Om arrendeförhållandet upphör före avskrivningstidens slut ska Jordägaren ersätta Arrendatorn för ej avskrivna investering som skriftligen godkänts av Jordägaren under arrendetiden. Träffas ingen överenskommelse enligt ovan utgår ingen ersättning till Arrendatorn för investeringen när arrendeförhållandet upphör.

§ 18 Information

Arrendatorn och Jordägaren ska ömsesidigt informera varandra om omständigheter som påverkar eller berör Arrendatorns möjligheter att bedriva den avsedda verksamheten på arrendestället.

§ 19 Inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

§ 20 Stödrätter

Arrendatorn äger rätt att ansöka om stödrätter, eller annan form av ekonomiskt bidrag enligt vid var tid gällande regler, för den areal som ingår i arrendestället.

§ 21 Arrendets upphörande och avräkning

Vid arrendets upphörande ska Arrendatorn, där ej annat överenskommes, ha bortfört sin egendom från arrendestället och avstädat detsamma. Om detta inte vidtagits äger Jordägaren utföra åtgärderna på Arrendatorns bekostnad. Eventuell kvarlämnad egendom tillfaller Jordägaren utan lösen.

Vid arrendets upphörande eller då ny avtalsperiod påbörjas ska syn hållas och avräkning ske.

Arrendator i konkurs äger inte rätt till ersättning för arrenderättens värde i enlighet med vad som stadgas därom i 9 kap. 30 § JB.

§ 22 Ändringar eller tillägg

Ändringar eller tillägg i detta kontrakt ska ske skriftligen, dateras och undertecknas av parterna för att vara gällande.

§ 24 Syn

Vid detta avtals början skall särskilt syn göras av parterna gemensamt för att fastställa arrendeställets skick och i övrigt förutsättningar för parternas uppfyllande av sina åtaganden i arrendeavtalet. Protokoll avseende synen biläggs avtalet som bilaga F.

§ 23 Avtalets giltighet

Vid detta avtals tecknande överenskommes att samtliga nu gällande arrendeavtal, nyttjanderättsavtal, skötselavtal och eventuella muntliga avtal avseende Arrendestället och dess olika delar upphör per 2016-12-31.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Jordägaren och Arrendatorn tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den

För Nacka kommun

För Nacka Ridhus AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Lotta Riedel
VD

.....
Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör

Bilagor:

- Bilaga A: Flygfoto utvisande arrendeområdets betesmark
- Bilaga B: Karta över gårdsområdet med arrenderade byggnader och rasthagar
- Bilaga C: Gränsdragningslista drift och skötsel
- Bilaga D: Syneprotokoll.

Gränsdragningslista

Denna gränsdragningslista visar ansvar för drift- och underhåll av mark, byggnader och anläggningar som omfattas av arrendet.

1. Mark

I arrendet ingår i gårdsområdet rasthagar för hästar, utevolter, ett mindre område invid fårstallet och en fårhage norr om stallet, inklusive en äldre byggnad, ”gamla hönshuset”. All drift, skötsel och underhåll av den marken, avgränsande staket med grindar och gamla hönshuset åvilar arrendatorn.

2. Stallbyggnad och del av lida.

Jordägaren svarar gentemot Arrendatorn endast för byggnadsstommen, d v s tak väggar och golv samt fast elinstallation fram till och med el-central/-er, VA-installationer fram till insida yttervägg samt anläggning för dagvattenhantering.

Vid behov av åtgärd i något Jordägaren svarar för föranledd av behov av förändring i anläggning eller utrustning Arrendatorn svarar för, äger denne rätt att med för ändamålet behörig personal, på egen bekostnad och efter Jordägarens godkännande förändra eller utöka sådan anläggning eller utrustning Jordägaren svarar för.

Arrendatorn svarar för reparation och underhåll av samtliga fönster, dörrar och portar med lås och trycken eller motsvarande. Jordägaren svarar för utbyte föranlett av ålder och normalt bruk.

3. Del i magasinsbyggnadens bottenvåning

Lokalen bedöms som en hyreslokal med gränsdragning mellan hyresvärd och hyresgäst enligt standardavtal för lokal.

4. Gödselplatta

Jordägaren svarar för betongplatta, avbalkning och takkonstruktion samt anläggning för dränering. Övrig eventuell utrustning ägs och sköts av Arrendatorn.

PROGRAM för utveckling av naturreservaten Velamsund och Nyckelviken

Dokumentets syfte

Ändamålet med naturreservaten Velamsund och Nyckelviken är att bidra till att säkerställa behovet av attraktiva frilufts- och rekreatiomsråden. Detta program anger den inriktning som kommunen vill se i områdena och kompletterar reservatsföreskrifterna för att styra, leda och koordinera de verksamheter som finns inom områdena.

Dokumentet gäller för

All verksamhet som finns inom naturreservaten Velamsund och Nyckelviken.

Nacka kommun vill bevara och möjliggöra utveckling av nuvarande aktiviteter i Velamsund och Nyckelviken samt utveckla områdena som attraktiva och välbesökta besöksmål i ett växande Nacka. Med utgångspunkt i områdenas förutsättningar och syften med bildande av reservaten bejakar kommunen de verksamheter som över åren har etablerats i reservaten. Nya verksamheter som stärker naturreservaten som besöksmål för friluftsliv och rekreation kan tillkomma under förutsättning att de kan fungera tillsammans med befintliga verksamheter.

Gemensamma utgångspunkter

Naturreservaten ska vara välkomnande och tillgängliga för alla.

Reservaten ska uppskattas och nyttjas såväl av personer som deltar i organiserade föreningsaktiviteter som de som söker stillhet och naturupplevelse under egen vandring eller motionsrunda.

Kommunikationen om verksamheter och aktiviteter inom reservaten ska utvecklas. Ömsesidig information mellan verksamheterna är en förutsättning för att skapa förtroende och samarbete mellan olika aktörer. Kommunen kan bidra med samordning och planering med ett elektroniskt bokningssystem så att krockar mellan större evenemang undviks. Kommunens förhållningssätt ska vara att förenkla och möjliggöra verksamheternas aktiviteter och utveckling. Strategiska vägval och intressekonflikter ska prövas av kommunstyrelsen. Om intressekonflikter uppstår, till exempel om markåtkomst, ska särskilt hänsyn tas till de största verksamheterna med långvariga åtaganden.

Tillgänglighet

Naturreservaten ska vara tillgängliga utifrån besökarens förutsättningar oavsett transportmedel. Kommunen ska utveckla möjligheterna till flera geografiska entréer, där olika verksamheter kan ha sin utgångspunkt. Tydlig information om vad områdena erbjuder är en del i tillgängligheten.

Karta och information om vad man kan göra inom naturreservatet är en nyckelfaktor för besökarnas möjligheter att ta till sig allt det som området erbjuder.

Utbud

Velamsund och Nyckelviken ska utifrån sina naturliga förutsättningar erbjuda mångfarterade verksamheter. Kommersiella verksamheter som stärker rekreativa värden är ett uttalat önskemål i båda reservaten och fungerar som ett komplement till föreningsverksamheten. Kommunen bör i samverkan med reservatens aktörer presentera åtgärder för att möjliggöra viss kommersiell verksamhet som ökar attraktionen som besöksmål och som passar i natur- och kulturmiljön. För skötseln av reservaten kan det vara lämpligt att sociala företag medverkar, till exempel med djurhållning och odling.

Inriktning för Velamsunds naturreservat

Velamsunds utveckling till ett än mera attraktivt och uppskattat frilufts- och rekreationsområde sker med utgångspunkt i djur- och naturupplevelser samt friluftsaktiviteter som fokuserar på rörelse och hälsa.

Förteckningen av aktiviteter nedan baseras på en genomgång av pågående verksamheter 2016. En kort inriktning för framtida utveckling beskrivs för respektive verksamhet.

- Ridning för barn, ungdomar och vuxna. Ridning ska kunna erbjudas på ridbana, i ridhus och i naturen. Ytterligare ett ridhus är en möjlighet för att kunna möta en växande befolkning och möjliggöra separata ponny- och hästgrupper samt för att utveckla tävlingsverksamheten. Uppmärkta rölda rid- och vandringsstigar i naturen är viktigt för ridskolans verksamhet och för andra ryttare som besöker reservatet. Nödvändiga säkerhetsavstånd kring ridskolan i gårdsområdet bör säkras, då hästarna ofta hanteras av ovana personer och barn.
- Restaurang och caféserving är en viktigt för ett besöksmåls attraktivitet. För att ha restaurang annat än sommartid och i december behöver antalet besökare totalt ökar så att en servering kan gå runt ekonomiskt även vintertid på helger. Annat kommersiellt/kulturellt utbud, såsom gårdsbutik, äppelmusteri, småskalig handelsträdgård eller konsthantverk kan bidra till ökat underlag.
- Golfbanan är populär och välbesökt. På vintern nyttjas området för skidåkning. Kommunen är positivt inställd för verksamhetens förslag för utveckling.
- Kommunalt driven daglig verksamhet med djurhållning finns sedan länge. De olika djurslagen som betat markerna är en viktig del i skötseln av området och bidrar till att marker hålls öppna och betade. De gamla lantraserna har också varit ett besöksmål i sig. Förslag för att bibehålla djurhållning av fler djurslag i reservatet ska utvecklas.
- Motionsverksamhet på individuell basis, bland annat motionsslinga, utegym och spår för skidåkning vintertid är populärt och lockar många.

Vidareutveckling genom exempelvis frekvent spolning och plogning av isarna samt uthyrning av skridskor ska prövas.

- Friluftsgård med möjlighet till dusch och att äta matsäck inomhus. En komplettering med enklare väderskydd i andra delar av reservatet för matsäcksätning och liknande ska prövas.
- Badmöjligheter vid anlagd badplats i Insjön. Enklare kioskservering på sommaren är uppskattad och bör om möjligt erbjudas framöver också.
- Organiserad tävlingsverksamhet för sporter av olika slag tillåts då det är förenligt med reservatets föreskrifter. Tävlingar och andra större evenemang ska ske med hänsyn till naturen, djuren och befintliga verksamheter. Det betyder att inga större evenemang utanför anlagda vägar eller stigar bör ske april – juli. Arrangemang på med arrende mark kan inte ske utan samråd med arrendatorn. Betesmark ska skyddas mot slitage när marken är känslig och betet växer till på vår och försommars. Föreningar, skolor och andra som vill nyttja reservatet ska veta förutsättningarna och tidsmässiga krockar ska undvikas genom digitalt tidbokningssystem.
- Temporär utökning av parkering vid olika evenemang är nödvändig. Om parkeringslösningar berör verksamheter eller utarrenderade områden ska samråd ske med berörd verksamhet.
- Hamn för fritidsbåtar och gästbryggor för besökare ska utredas.
- Kommunstyrelsen ska utreda om ovanvåningen i Magasinet, som idag endast nyttjas av Naturskolan, kan vara disponibel som föreningslokal för andra verksamheter i reservatet.
- Fågelskådare, biodlare, vandrare och hundägare är exempel på andra grupper som frekvent vistas i reservatet och ofta i organiserad form.
- Dagläger för skolungdomar.
- Kajakpaddling är en stor och uppskattad föreningsdriven verksamhet som riktar sig både till medlemmar i Boo IF och som skolaktivitet på friluftsdagar etc.

Gårdsområdets parkeringar utgör en huvudentré som kompletteras med fullvärdiga, geografiskt spridda entréer för att öka tillgången till och sprida verksamheterna inom reservatet. Varje entré ska fungera väl oavsett om besökaren kommer till fots, med cykel eller annat fordon eller med kollektiva färdmedel.

Parkområdet erbjuder förutsättningar för programverksamhet som teater och andra utomhusevenemang, vilket bör utvecklas. En vacker vigselplass på för ändamålet lämplig plats ska utredas. Marknader har ibland anordnats i området, vilket lockat många besökare. Ridtävlingar kan anordnas där marken tål det, till exempel på betad öppen mark. Kommunen är positiv till att en intressentförening för de kommersiella aktörerna i området ordnar/samordnar evenemang.

Inriktning för Nyckelvikens naturreservat

Nyckelviken är ett stadsnära frilufts- och rekreationsområde med utgångspunkt i 1700-talsgården och den kulturhistoriska miljön med trädgård och park.

Förteckningen av aktiviteter nedan baseras på en genomgång av pågående verksamheter 2016. Samtliga aktiviteter, såväl privata, föreningsdrivna och kommunalt finansierade, förutsätts få möjlighet att utvecklas.

- Restaurang och caféverksamhet
- Djurhållning kopplat till tidigare jordbruk med främst barn som målgrupp och för att möjligöra bete inom reservatet
- Visningsträdgård öppen för allmänhet men också för rehabilitering och skolundervisning
- Motionsverksamhet på individuell basis, i form av motionsslinga, utegym och spår för skidåkning vintertid där så är möjligt. Upplyst spår ska utredas.
- Hembygdsmuseum
- Växthusodling

Det kulturhistoriska byggnadsarvet ska bevaras och göras känt. De gamla och unika byggnaderna med deras inredning och hembygdsmuseet ska bevaras och utvecklas. Parkområdet erbjuder förutsättningar för programverksamhet som teater och andra utomhusevenemang. Kommunen ska verka för att traditionsfirande såsom julmarknad, valborg och midsommar anordnas årligen.

Naturen, djuren, de bevarade byggnaderna, platsens historia och de stora rekreativa värdena i Nyckelviken har stor betydelse för den framväxande staden i Nacka. Möjligheterna att komma till området från olika håll, oavsett färdmedel, ska förstärkas och samordnas med den pågående stadsutvecklingen.

Styrning och samordning

Kommunstyrelsen ansvarar för den samordnade styrningen av verksamheterna inom naturreservaten. Kommunstyrelsen ska regelbundet få rapportering om utvecklingen i reservaten avseende verksamheter, avtalsfrågor, ekonomi etc. Strategiska vägval och större intressekonflikter ska, i de fall programmet inte ger tillräcklig vägledning, avgöras av kommunstyrelsen. Den nämnd som är reservatsförvaltare ansvarar för utvecklingen enligt reservatsföreskrifterna. Ekonomiska satsningar och investeringar prövas i den ordinarie budgetprocessen.

Uppföljning och utvärdering

Kommunstyrelsen ska årligen i årsbokslutet rapportera verksamhet, resultat och kvalitet.

- - -

PM vid avtalstecknande arrende Velamsund

Denna PM är upprättad i samband med förhandling om nytt arrendeavtal mellan Nacka kommun som Jordägare och Nacka Ridhus AB som arrendator. PM:en innehåller punkter som diskuterats men som inte nu kunnat eller inte bedömts lämpligt att inkludera i det tecknade 25-åriga arrendeavtalet mellan Nacka kommun och Nacka ridhus AB. Åtgärderna genomförs inom ramen respektive parts löpande verksamhet.

1. Snöupplag och djurhållning

Inom gårdsområdet finns en av arrendatorn inhägnat område vid parkeringarna som inte ingår i arrendet. Området är markerat på bilagda flygbild, **bilaga 1**. Avsikten är att ett kortare avtal om nyttjanderätten ska tecknas där jordägaren säkerställs ha tillgång till marken för upplag av snö under vintersäsongen och arrendatorn kan nyttja den för bete och djurhållning övrig tid av året.

2. Sly och rotuppslag

I beteshagar ska tillväxt av sly och rotuppslag åtgärdas genom bete från arrendatorns sida. I vissa fall har tidigare åtgärder för att hålla marken öppen orsakat rotuppslag och tillväxt av sly som inte kan hanteras av betesdjur varför maskinell/manuell borttagning kan bli nödvändig. Detta ska i så fall ombesörjas av jordägaren.

3. Fösa gärde och Rudsjön

Vid muddring av Rudsjön har vattenspegelet utökats över arrenderad mark. Intrånget kan vara av den omfattningen att bidrag från jordbruksverket till arrendatorn påverkas. I så fall ska jordägaren kompensera arrendatorn genom att i första hand kompensera med motsvarande areal norr om befintligt område norr om vägen fram till där avrinning från Rudsjön går över i öppet dike. I andra hand ska ekonomisk kompensation utgå.

Vid tidpunkten för förhandlingen inför tecknande arrendeavtalet ligger dräneringsledningen från Rudsjön synlig en längre sträcka norr om sjön. Jordägaren åtar sig att återställa ledningen och säkra den i marken snarast. Är den inte åtgärdad före betessäsongen 2017 kompenseras arrendatorn med 20 000:-. I samband med muddringen har också arrendatorns inhägnad tagits ner och inte blivit återställd. Arrendatorn åtar sig att återställa inhägnaden mot en ersättning om 90 000:-.

4. Staket runt utevolt

I samband med iordningsställande efter avbrutet projekt för nytt ridhus satte jordägaren upp ett staket runt arrenderad utevolt invid befintligt ridhus. Staketet är i stort behov av reparation. Ansvaret för staketet övergår omedelbart till arrendatorn och jordägaren kompenseras med en ersättning om 10 000:- för att täcka kostnaden för reparationer av staketet.

5. Beteshagar

I arrendeavtal anges att bete ska ske enligt vid var tid gällande naturreservatsföreskrifter och att stängsling sköts av arrendatorn. Utöver detta kan jordägaren påfordra att bete ska ske på annat sätt för att bevara eller utöka den biologiska mångfalden eller annat som anses värdefullt ur långsiktig utveckling av naturområdet som berör arrenderad mark. Förutsatt att det inte hindrar eller avsevärt försvårar hantering av hästar och ridverksamheten ska särskilt avtal om sådan bete tecknas och skälig ersättning utgå för eventuellt merarbete som uppstår för arrendatorn.

6. Fosforfallor

Jordägaren svarar för och bekostar provtagning och underhåll av de intill arrendestället belägna fosforfallorna. Jordägaren ansvarar för och bekostar byte och bortforsling av filtermaterial då provtagningen visar att dessa inte längre fyller sin funktion. Provtagningen sker enligt särskild provtagningsrutin framtagen vid installation av fällorna. I övrigt ikläder sig Jordägaren inget ansvar för begränsning av miljöpåverkan från användningen av rasthagarna inom gårdsområdet.

7. Rabatt

Det nya avtalet ersätter det gamla avtalet 18 månader i förtid. Som kompensation för skillnaden i arrendets storlek under den tid som återstod av det gamla avtalet rabatteras arrendet med totalt 45 000:- fördelat över aviseringarna för de första 18 månaderna av den nya avtalsperioden.

8. Betalning av engångsersättning

Ekonomisk ersättning enligt denna PM utbetalas mot faktura att betalas tidigast efter att det nya arrendeavtalet skrivits under av båda parter.

Nacka Ridhus AB

Nacka Kommun

Lotta Riedel
VD

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Nybyggnation av Oxelvägens förskola i Älta

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för nybyggnadsprojektering av Oxelvägens förskola i Älta, om maximalt 10 000 000 kronor som tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188, beviljad ram för förskolor ospecifierat (huvudprojektnummer 98000013).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Som ett led i utvecklingen av Älta centrum måste den befintliga förskolan Sjöängen rivas för att möjliggöra för nya bostäder. En detaljplan för en ny förskola, Oxelvägens förskola, är under framtagande för att ersätta Sjöängens lokaler, samråd sker under november 2016. Oxelvägens förskola måste stå klar första kvartalet 2019 för att följa tidplanen för utbyggnadstakten i centrum.

En volymstudie, som ligger till grund för detaljplanearbetet, har genomförts. För att följa tidplanen vill enheten för fastighetsutveckling komplettera volymstudien med en förstudie, utredningar och projektering. Parallelt med projekteringen kommer kalkylering göras som ligger till grund för kommande investeringsbeslut för byggnationen. Projektet ingår i det strategiska samarbetet som enheten för fastighetsutveckling har med NCC.

Ärendet

Bakgrund

Som ett led i utvecklingen av Älta centrum som anges i Nacka kommunens översiktsplan, antagen 2012, och i detaljplaneprogrammet för Älta centrum, antaget 2015 tas nu en ny detaljplan för Oxelvägens förskola fram. Totalt inom programområdet planeras cirka 1500 nya bostäder. På sikt kommer därför behovet av nya förskolor att öka inom området.



Detaljplanen syftar till att möjliggöra de ambitioner som beskrivs i översiktsplanen och detaljplaneprogrammet, bland annat att tillskapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa möjligheter till en bra utedmiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik. Byggnationen av en ny förskola vid Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i centrum, där de två befintliga förskolorna Sjöängen och Almdungen kommer att rivas för att ge plats åt ny bostadsbebyggelse. Oxelvägens förskola är tänkt att ersätta Sjöängens förskola och i samband med nybyggnationen även utöka kapaciteten med 4 avdelningar.

Under sommaren och hösten 2016 har enheten för fastighetsutveckling genomfört en volymstudie, trafikutredning och bullerutredning som ligger till grund för den nya detaljplanen. För att utvecklingen av Älta centrum ska kunna följa tidplan måste Oxelvägens förskola vara klar för inflyttning första kvartalet 2019.

Fortsatta åtgärder framåt

För att förskolan ska kunna vara inflytningsbar till första kvartalet 2019 måste förskolan projekteras parallellt med detaljplaneprocessen. Inledningsvis kommer den påbörjade förstudien (volymstudien) att avslutas och kompletteras med en programhandling. I och med det arbetet kan utredningar och provtagningar genomföras för att ligga till grund för projekteringen. Vidare kommer en detaljprojektering då även projektalkylering och produktionstidplan tas fram att genomföras. Målsättningen är att ha en färdig bygglovshandling när detaljplanen planeras vinna laga kraft och möjliggöra för en byggstart under fjärde kvartalet 2018.

Tidplan

	Detaljplan	Förskola
2016	Q3	Volymstudie
	Q4	Samråd Förstudie
2017	Q1	Programhandling
	Q2	Granskning Systemhandling
	Q3	Antagande Bygglovshandling
	Q4	Byggstart
2018	Q1	
	Q2	
	Q3	
	Q4	
2019	Q1	Inflyttning
	Q2	



Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för detaljplanearbete, dagvattenutredning, geoteknisk undersökning, fortsatt programutredningar, lokalprogram, projektkalkyl, detaljerad tidplan och projektering beräknas uppgå till 10 miljoner kronor. Enheten för fastighetsutveckling avser att under hösten 2017 ta fram ett beslutsunderlag avseende resterande investeringsmedel och startbesked för byggnationen av Oxelvägens förskola.

Återstår inom ramen för huvudprojektet efter detta startbesked: 33 000 000 kronor.

Konsekvenser för barn

En modern förskola placerad i närheten av naturmark ger en lekfull och trygg förskoletid. Förskolan är belägen centralt i verksamhetens upptagningsområde vilket bidrar till att fler barn kommer lämnas och hämtas gåendes eller med cykel, vilket bidrar till ett minskat bilanvändande i närområdet.

Bilagor

1. Volymstudie Oxelvägens förskola

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Robert Ervid
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Behov av friyta för denna förskola är 3200 m² enligt de kommunala riktlinjerna. Den tillgängliga tomtyan krymper dock när Oxelvägen kommer att breddas från nuvarande ca 13,5 meter till 16,4 meter. Redovisat förslag visar maximal påverkan på förskoleområdet vid 16,4-meters gata. Även lokalgatan kommer att breddas. Då trafikutredningen för närvanande är under arbete kan planen komma att revideras.

I en stad bör dock ytter ha många funktioner. En park kan nyttjas som friyta för förskola under vissa tider och närliggande naturmark ger goda förutsättningar för ex Skogsmulleutflykter. Samnyttjande med närliggande parkmark kan regleras.

Byggnaden

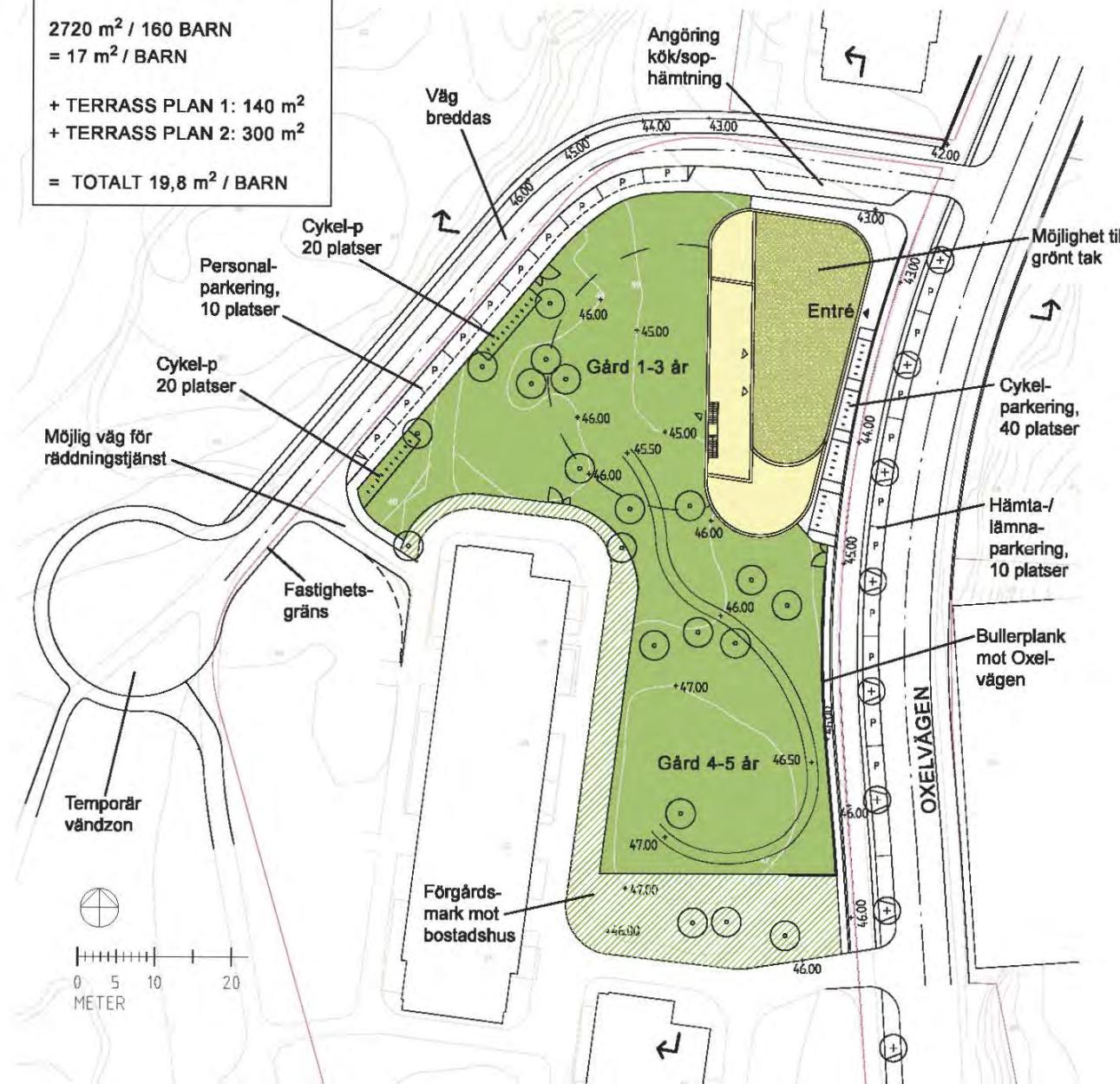
Den nya byggnaden placeras så att den bildar en skyddad sida mot förskolegården, men samtidigt öppnar upp sig mot utsikten och natumarken. Byggnaden föreslås utföras i tre våningar för att samspele med de omkringliggande skivhusen och för att spara markytan till förmån för lek. Byggnaden placeras så att de för området så karaktäristiska släppen mellan huskropparna och den fria sikten mot natumarken bibehålls.

GÄRDSYTA:

2720 m² / 160 BARN
 = 17 m² / BARN

+ TERRASS PLAN 1: 140 m²
 + TERRASS PLAN 2: 300 m²

= TOTALT 19,8 m² / BARN



Tillgänglighet för gående och cyklister

Gång- och cykeltrafiken till förskolan ska ske så trafiksäkert som möjligt. De befintliga gångstråken ersätts av en ny lokalgata i kanten mot skogen med gångstråk samt personalparkering. Angöring, inlastning, sophantering mm är tänkt att ske från lokalgatan. Fram till dess att de nya bostäderna i kanten mot Tyresövägen står klara avslutas gatan i en vändzon. Parkeringsmöjligheter finns på Oxelvägen.

Cykelparkering för föräldrar och personal till förskolan är placerad längs Oxelvägen och den nya kvartersgatan i nordöst. Entréer från grindar och gatans angöringsplatser görs tillgängliga, liksom gårdenas lek- och vistelseytor. Möjlighet kommer att finnas för kringboende att passera och nyttja gården på kvällar och helger.

Gården

Gården lutar ner mot öster vilket ger goda solförhållanden, samtidigt som huskroppen och träderna ger skugga på delar av gården under dagen. Den bevarade kullen i söder och de befintliga naturmiljöerna är ett fint tillskott till utemiljön och kan inspirera till skapande och inspirerande lek. Den tillsammans med bevarade träd bidrar också till ett bättre lokalklimat. Gården ligger upphöjd i förhållande till entrén vid gatan. En bullerskärm bildar förlängning av fasaden mot Oxelvägen. Gården delas upp i mindre delar där delen närmast fasaden ger plats för de mindre barnen. Här är marken relativt plan. Den västra och södra delen ger plats för de lite större barnen med utrymme för rörelselek och fantasilek. Även vistelseytor för mindre och större samlingar planeras in.

Kommunstyrelsen

Samråd för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka och söderort

Yttrande till Stockholms läns landsting under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande över järnvägsplan för tunnelbana till Nacka till landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana.

Sammanfattning

Nacka kommun har från Stockholms läns landstings Förvaltning för utbyggd tunnelbana mottagit samrådsmaterial inom arbetet med järnvägsplanen för utbyggnaden av tunnelbanan från Kungsträdgården till Nacka centrum för yttrande. Samrådet är en del av arbetet med att ta fram järnvägsplan och tillståndsansökan enligt miljöbalken och syftar till att ge berörda möjlighet att komma med synpunkter på planförslaget. Samrådet syftar också till att informera om hur anläggningen är tänkt att byggas och om de störningar som kommer att uppstå under byggskedet.

Nacka kommuns synpunkter berör framförallt en stationsentré som saknas i handlingarna och skyddszonens utbredning.

Kommunen framför även synpunkter kring vikten av att genomföra skyddsåtgärder, storleken och läget på de tillfälliga markanspråken, trafikstörande arbeten och barnperspektivet samt att planförslaget inte får medföra att en framtida Östlig förbindelse omöjliggörs.

Ärendet

Nacka kommun har från Stockholms läns landstings Förvaltning för utbyggd tunnelbana mottagit samrådsmaterial inom arbetet med järnvägsplanen för utbyggnaden av tunnelbanan från Kungsträdgården till Nacka C för yttrande. Samrådet är en del av arbetet med att ta fram järnvägsplan och tillståndsansökan enligt miljöbalken. Plansamrådet syftar till att ge berörda myndigheter, organisationer, föreningar och allmänheten möjlighet att komma med synpunkter på planförslaget och de överväganden som legat bakom val av lokalisering och



utförande. Synpunkterna kan leda till ändringar av planen inför granskningen. Samrådet syftar också till att informera om hur anläggningen är tänkt att byggas och om de störningar som kommer att uppstå under byggsedet.

Parallelt med järnvägsplanen arbetar Stockholms stad och Nacka kommun med att ta fram nya detaljplaner eller ändra befintliga detaljplaner så att de medger tunnelbaneutbyggnaden. Detta sker genom samordnat planförfarande vilket innebär att kommunerna inte kommer att ha separata samråd för detaljplanerna, utan detaljplanerna tillgodoräknar sig järnvägsplanens samråd. Detta eftersom de omfattar samma åtgärder som järnvägsplanen

Samrådsperioden pågår mellan 9 november och 8 december 2016. Under samrådsperioden finns samrådshandlingar på följande länk: <http://nyatunnelbanan.sll.se/sv/nacka-soderort-beslut>.

Bakgrund

Stockholms läns landstings förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) ansvarar för planering, projektering och utbyggnad av tunnelbanan till Nacka i enlighet med de avtal Nacka kommun tecknat för finansiering och utbyggnad av tunnelbanan enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Tillsammans med landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana planerar kommunen för tunnelbanans utbyggnad till Nacka. FUT tar fram en järnvägsplan och en tillståndsansökan enligt miljöbalken. Arbetet sker i tätt samarbete med berörda kommuner och Nacka kommun har god insyn i projektets framskridande genom representation i styrelsen och delprojektstyrelsen, utöver täta kontakter i sakfrågor i olika arbetsgrupper.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-01-28 § 10 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet Tunnelbana till Nacka. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet Tunnelbana till Nacka 2015-02-10 § 15.

9 februari – 12 mars 2015 genomfördes ett tidigt samråd för järnvägsplanen för att informera om det sträckningsalternativ som ingår i tunnelbaneöverenskommelsen, samt redovisa hur långt utredningsarbetet kommit med stationslägen och inriktning på placering av stationsuppgångar. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2015-02-10 § 16 att föreslå Kommunstyrelsen att anta Yttrande till Stockholms läns landsting under samråd inför järnvägsplan för tunnelbana till Nacka. Kommunstyrelsen antog yttrandet 2015-03-02 § 69.

Efter det tidiga samrådet har utredningsarbetet om stationsentréernas placeringar fortsatt. Parallelt har förslag på lägen för de arbetstunnlar och etableringsytor som behövs under byggnationen av tunnelbanan tagits fram. Kommunens planeringsinriktning för den fortsatta planeringen av tunnelbanan till Nacka beskrivs i en tjänsteskrivelse den 12 maj 2015. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2015-05-26 § 104 att föreslå



Kommunstyrelsen att fatta inriktningsbeslutet. Kommunstyrelsen fattade inriktningsbeslutet 2015-06-15 § 175.

Nu genomförs samråd om järnvägsplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Samrådet görs för att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt, för att informera om det pågående projektet och för att inhämta synpunkter från myndigheter, organisationer, föreningar och allmänheten.

Det föreslagna yttrandet i korthet

Entréer och skyddszoner

I juni 2016 fattade Stockholmsöverenskommelsens styrelse ett beslut om inrikningen för den fortsatta planeringen av tunnelbanan. Beslutet innebär att planeringen ska utgå från de förslag till åtgärder och optimeringar som redovisas i landstingets rapport ”Återredovisning av åtgärds- och optimeringsarbetet”. Det är därför anmärkningsvärt att landstinget i järnvägsplanen tagit bort en av de entréer som ingår i beslutet från juni 2016. Kommunen kan inte acceptera att landstinget ensidigt gör väsentliga förändringar av anläggningen, utan kräver att landstinget fortsätter planeringen och projekteringen av stationsentré mot motorvägshållplatserna på Värmdöledens norra sida så att denna kan visas i järnvägsplanens granskningsskede. Kommunen anser även att landstinget måste förtydliga hur man planerar för byten mellan tunnelbanan och den planerade bussterminalen i Nacka centrum.

I samrådsförslaget omges i stort sett hela anläggningen av en skyddszon. Skyddszonens syftar till att säkerställa injekteringar och bergbultar i berget så att anläggningen inte äventyras. Det är dock inte motiverat att ha skyddszoner runt de delar av anläggningen som byggs i betong, vilket är fallet i flera fall i samrådshandlingen. En sådan utformning medför stora konsekvenser för kommunens planering och byggande av bostäder i enlighet med tunnelbaneavtalet. Det är inte acceptabelt att stadsbyggandet försvåras på detta sätt. Kommunen kräver därför att landstinget inför granskningsskedet ser över skyddszonens.

Stadsbild

Utformningen av de delar av anläggningen som är synliga över mark måste utformas i samverkan med kommunens stadsbygnadsprojekt och bygg Herrar så att de passar ihop med sin omgivning och i Nacka stad.

Planläggningsfrågor

Om någon del av anläggningen av plantekniska skäl inte kan planläggas via järnvägsplanen måste genomförandet av dessa delar säkerställas genom avtal mellan kommunen och landstinget. Detta får inte påverka vare sig tunnelbanans tidplan eller finansiering.

Skyddsåtgärder

Det är viktigt att de skyddsåtgärder för att klara riktvärden på stomljudsnivåer som föreslås i handlingarna fastställas i järnvägsplanen. På plankartorna ska det även finnas en



bestämmelse om att åtgärder ska utföras så att fläktbuller inte överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller.

Tunnelbanans byggtid

Kommunen tycker att det är problematiskt att landstinget i järnvägsplanen avser ta stora områden i anspråk för tillfälligt nyttjande. Först när landstinget har presenterat en tidsatt produktionsplanering finns förutsättningen för att gemensamt med kommunen identifiera vilka ytor som är lämpliga att använda, och under vilka tidsperioder.

Trafikstörande arbeten

Byggnationen av tunnelbanan kommer periodvis innehåra trafikstörande arbeten.

Kommunen kräver dock att huvudgatorna hålls öppna för all sorts trafik under hela byggtiden. Landstinget måste även säkerställa tillgänglighet till kollektivtrafiken under hela byggtiden.

Barnperspektivet

Det är viktigt att landstinget i produktionsplaneringen säkerställer att barnperspektivet särskilt beaktas. På de platser där barns skolvägar påverkas av byggnationen av tunnelbanan måste landstinget i samråd med kommunen visa hur barnen ska ta sig till och från skolan. Vid arbetstunnelns mynning sker periodvis utsläpp av spränggaser. Eftersom arbetstunnels mynning i Järla ligger nära en skolväg bör sprängningarna anpassas till perioder när inga barn passerar tunnelmynningen.

Platsspecifika synpunkter på tillfälliga markanspråk

Kommunen har även platsspecifika synpunkter på de tillfälliga markanspråken runt samtliga stationer. En ökad samordning med kommunens pågående planering krävs för att säkerställa att såväl tunnelbanan som kommunens övriga projekt kan hålla sina respektive tidplaner.

Övriga synpunkter

Inför granskningsskedet behöver landstinget förtydliga konsekvenser för fastighetsägare och även komplettera handlingarna med en förteckning över de detaljplaner och tomtindelningsplaner som berörs i Nacka kommun.

Kommunen förutsätter att landstinget samverkar med Trafikverket och säkerställer att tunnelbanan inte omöjliggör en framtidig förbindelse.

Kommunen har även detaljerade platsspecifika synpunkter på plankartorna vilka återfinns i bilagor till yttrandet.

Nästa steg

Efter genomförda samråd och eventuella revideringar kommer miljökonsekvensbeskrivningen att skickas till länsstyrelsen för godkännande. Järnvägsplan inklusive godkänd miljökonsekvensbeskrivning kommer sedan att ställas ut för granskning och slutligen fastställelseprövas av Trafikverket.



Parallelt med utarbetandet av järnvägsplanen arbetar Nacka kommun med att ta fram de detaljplaner som krävs för att tunnelbanan ska kunna byggas. Detta sker genom samordnat planförfarande vilket innebär att kommunen inte kommer att ha separata samråd för detaljplanen, utan detaljplanen tillgodoräknar sig järnvägsplanens samråd. Detta eftersom den omfattar samma åtgärder som järnvägsplanen. Det samordnade förfarandet ger också kommunen möjlighet att nyttja den för järnvägsplanen upprättade miljökonsekvensbeskrivningen.

Nackas detaljplan kommer att ställas ut för granskning under våren 2017, samtidigt som järnvägsplanen granskas. Nacka kommun planerar därefter att anta detaljplanen för tunnelbaneutbyggnaden under hösten 2017.

Bilagor

1. Förslag till yttrande
2. Platsspecifika synpunkter (bilaga 1 till yttrandet)
3. Kartreferens till platsspecifika synpunkter (bilaga 2 till yttrandet)

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör
Enheten för strategisk stadsutveckling

Frida Foley
Projektledare
Enheten för strategisk stadsutveckling

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
Dnr KFKS 2015/31-219

Stockholms läns landsting
Förvaltning för utbyggd tunnelbana
Box 225 50
104 22 Stockholm
tbananackasoderort@sll.se

Yttrande över järnvägsplan för tunnelbana till Nacka, ert dnr FUT 2016-0062

Nacka kommun önskar framföra följande synpunkter över samrådsförslag till järnvägsplan för utbyggnad av tunnelbana till Nacka:

Entréer och skyddszoner

I juni 2016 fattade Stockholmsöverenskommelsens styrelse ett beslut om inriktningen för den fortsatta planeringen av tunnelbanan. Beslutet innebär att planeringen ska utgå från de förslag till åtgärder och optimeringar som redovisas i landstingets rapport ”Återredovisning av åtgärds- och optimeringsarbetet”. Järnvägsplanen ska därför utgå från den anläggning som beskrivs i den rapporten. Det är därför anmärkningsvärt att landstinget i järnvägsplanen tagit bort en av de entréer som ingår i beslutet från juni 2016. Kommunen kan inte acceptera att landstinget ensidigt gör väsentliga förändringar av anläggningen, utan kräver att landstinget fortsätter planeringen och projekteringen av stationsentré mot motorvägshållplatserna på Värmdöledens norra sida så att denna kan visas i järnvägsplanens granskningsskede.

Av planbeskrivningen framgår heller inte tydligt hur landstinget planerar för byten mellan tunnelbanan och den planerade bussterminalen i Nacka centrum. Tunnelbanans sydvästra biljetthall planeras att ligga i direkt anslutning till den bussterminal som planeras i Nacka centrum. I järnvägsplanen ska det framgå hur byten mellan tunnelbana och buss ska se ut och det ska finnas en entré från biljetthallen till bussterminalen och östgående motorvägsbussar.

Inom ramen för tunnelbaneöverenskommelsen har Nacka kommun ansvar för att cirka 13 500 bostäder uppförs på västra Sicklaön fram till år 2030. Till detta kommer utbyggnad av allmänna anläggningar, arbetsplatser och välfärdsfastigheter. En stor del av detta planeras i direkt anslutning till eller ovanpå tunnelbaneanläggningen. För att nå tunnelbaneöverenskommelsens mål om såväl tunnelbaneutbyggnad som bostadsbyggande krävs en samordning mellan landstinget och kommunen i både planeringsfas och



utbyggnadsfas. Nacka kommun vill därför poängtera att det är oerhört viktigt att landstinget och kommunen gemensamt arbetar för lösningar som fungerar för båda parter.

I samrådsförslaget omges i stort sett hela anläggningen av en skyddszon. Skyddszonen syftar till att säkerställa injekteringar och bergbultar i berget så att anläggningen inte äventyras. Det är dock inte motiverat att ha skyddszoner runt de delar av anläggningen som byggs i betong, vilket är fallet på flera ställen i samrådshandlingen. En sådan utformning medför stora konsekvenser för kommunens planering och byggande av bostäder i enlighet med tunnelbaneavtalet. Det är inte acceptabelt att stadsbyggandet försvaras på detta sätt. Kommunen kräver därför att landstinget inför granskningsskedet ser över skyddszonen utifrån följande principer:

- Skyddszonen är till för bergkonstruktionen och ska därför tas bort runt samtliga betongkonstruktioner
- Skyddszonerna ska alltid sluta minst två meter under markytan

För att öka läsbarheten och för att kommunen i alla delar ska kunna ta ställning till hur anläggningen och dess skyddszoner påverkar kommande bebyggelse måste också fler sektioner tas fram till granskningsskedet. Kommunen vill även påpeka att kommunen inte har beretts möjlighet att granska profilritningar för arbetstunnlarna, vilket är en förutsättning för att kommunen ska kunna acceptera anläggningen.

Stadsbild

Den färdiga tunnelbanan kommer att påverka stadsbilden vid stationer och andra ovanmarksanläggningar. Utformningen av dessa delar av anläggningen måste göras i samverkan med kommunens stadsbyggnadsprojekt och bygg Herrar så att entréer, ventilationstorn och andra anläggningar ovan mark utformas på ett sätt så att de passar ihop med sin omgivning och i Nacka stad.

Planläggningsfrågor

Om någon del av anläggningen av plan tekniska skäl inte kan planläggas via järnvägsplanen måste genomförandet av dessa delar säkerställas genom avtal mellan kommunen och landstinget. Kommunen vill också särskilt påpeka att landstinget måste säkerställa att detta inte påverkar vare sig tunnelbanans tidplan eller finansiering.

Skyddsåtgärder

Det framgår av planbeskrivningen och av plankartorna att omfattande skyddsåtgärder med ballastmattor föreslås längs tunnelbanans hela sträckning i Nacka kommun. I samrådsskedet är dock inte alla skyddsåtgärder beslutade. Nacka kommun vill framhålla vikten av att hela sträckningen genom Nacka kommun omfattas av vibrationsdämpande skyddsåtgärder för att klara riktvärden på stomljudsnivåer för befintliga och kommande bostäder. Åtgärderna måste fastställas i järnvägsplanen och ska redovisas på plankartorna i till granskningsskedet.



Vidare anser kommunen att det på plankartorna ska framgå att riktvärden enligt Naturvårdsverkets rapport 6538 *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* klaras för såväl befintliga bostäder som för de bostäder som planeras enligt kommunens uppdaterade Strukturplan. På plankartan ska det finnas en bestämmelse om att åtgärder ska utföras så att fläktbuller inte överskrider dessa nivåer. Även Boverkets rekommendationer för ljudnivåer på skolgårdar och förskolor bör följas.

Tunnelbanans byggtid

Under tunnelbanans utbyggnad kommer landstinget att tillfälligt behöva ta ytor i anspråk, vilket redovisas i järnvägsplanen. I huvudsak rör det sig om två typer av områden: arbetsområden och etableringsytor. Arbetsområdena används för schakter, upplag, körvägar med mera. Etableringsytorna används för bland annat upplag, uppställning av maskiner, arbetsbodar och kontor.

Kommunens planering för att klara bostadsåtagandet enligt tunnelbaneavtalet pågår, och för att klara tidplanerna kommer en stor mängd andra byggen att pågå i tunnelbanans omedelbara närhet samtidigt med utbyggnaden av tunnelbanan. För att kommunen ska klara sitt bostadsåtagande behöver byggnation påbörjas på en del av den mark som landstinget vill ta i anspråk tillfälligt. Kommunen anser inte att landstinget har visat vilka tillfälliga markanspråk som faktiskt krävs för genomförandet av järnvägsplanen. Det är därför problematiskt att landstinget i järnvägsplanen avser att ta så pass stora områden i anspråk för tillfälligt nyttjande.

Kommunen vill därför att landstinget samverkar med kommunen så att parterna har en gemensam syn på vilka ytor som är lämpliga för tillfälliga markanspråk. Först när landstinget har presenterat en tidsatt produktionsplanering finns förutsättningen för att gemensamt med kommunen identifiera vilka ytor som är lämpliga att använda, och under vilka tidsperioder utan att vare sig tunnelbanans utbyggnad eller bostadsmålet äventyras.

Trafikstörande arbeten

På flera platser berör landstingets arbetsområden kommunala gator. Kommunen är medveten om att det periodvis kan bli trafikstörande arbeten och att det kommer att behövas en del trafikomläggningar under tunnelbanans byggskede. Huvudgatorna måste dock hållas öppna för all sorts trafik under hela byggtiden. Det åligger landstinget att ta fram en plan som visar hur man säkrar åtkomst till fastigheter, garage, verksamheter och handel under hela byggtiden. En godkänd trafikanordningsplan från väghållningsmyndigheten är alltid en förutsättning för att arbete på väg ska få utföras.

Tillgänglighet till kollektivtrafiken ska säkerställas under byggtiden, även i det fall det innebär att busshållplatser måste flyttas. Framkomligheten för befintlig kollektivtrafik ska så långt som möjligt säkerställas för att undvika omvägar eller förseningar.



Barnperspektivet

I flera fall planeras arbetsområden och etableringsytor i närheten av skolor, förskolor och idrottsområden. Inom den barnkonsekvensanalys som landstinget genomfört finns rekommendationer för hur landstinget kan arbeta utifrån barnperspektivet. Det är väldigt viktigt att landstinget i produktionsplaneringen säkerställer att barnperspektivet särskilt beaktas. På de platser där barns skolvägar påverkas av byggnationen av tunnelbanan måste landstinget i samråd med kommunen visa hur barnen ska ta sig till och från skolan. Vid arbetstunnelns mynning sker periodvis utsläpp av spränggaser. Eftersom arbetstunnels mynning i Järla ligger nära en skolväg bör sprängningarna anpassas till perioder när inga barn passerar tunnelmynningen.

Platsspecifika synpunkter på tillfälliga markanspråk

Sickla

I Sickla föreslår järnvägsplanen tillfälliga markanspråk både på Värmdövägen och på Saltsjöbanans befintliga spår. Dessutom görs tillfälliga markanspråk på ytor som kommunen planerar ta i anspråk för Saltsjöbanans upphöjning; dels för mark inom upphöjningens slutliga läge, men framförallt på mark som kommunen planerar att använda som etableringsyta under upphöjningsprojektets genomförande. Upphöjningen av Saltsjöbanan är en förutsättning för att Nacka ska kunna skapa en förtätad bebyggelse runt tunnelbanans entréer. För att avlasta trafiksystemet är det viktigt att den koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen som upphöjningen möjliggör tillskapas så snart som möjligt. Kommunen kan därför inte acceptera att landstinget tar hela den yta som föreslås i samrådshandlingen i anspråk. Det är därför viktigt att den samordning som redan nu pågår mellan projektet fortsätter med utgångspunkten att Saltsjöbanans upphöjning kan genomföras enligt kommunens tidplan. Arbetet bör fokusera på vilka ytor som är lämpliga att nyttja för respektive part och under vilka tidsperioder, i syfte att utröna vilka möjligheter det finns att arbeta helt eller delvis parallellt.

Landstinget planerar vidare att ta den norra gång- och cykelbanan i anspråk. Kommunen vill i det sammanhanget framhålla att Värmdövägen är ett regionalt cykelstråk och utgångspunkten är att det ska finnas enkelriktade cykelbanor på båda sidor av Värmdövägen under hela byggtiden. Om detta inte är möjligt måste landstinget visa varför, och vilka åtgärder som vidtas för att säkra framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter.

Järla

I Järla anser kommunen att etableringsytan vid arbetstunneln är väl lämpad för sitt ändamål, under förutsättning att landstinget kan visa hur man avser att lösa omledning av gång- och cykeltrafik samt angöring till Järlahuset och Järla skolas parkeringsplatser. Man behöver även tillse att de parkeringsplatser som tas i anspråk på brandförsvarets område ersätts.

De tillfälliga markanspråken runt tunnelbanans biljetthall är problematiska. Kommunen arbetar med detaljplanen för området. Bostadsbebyggelsen som ska tillkomma i stationens närhet planeras att byggas under tunnelbanans byggtid varför kommunen inte kan acceptera



att hela den yta som visas i samrådshandlingen tas i anspråk som arbetsområde. Lämplig justering måste ske i samråd med kommunen. Kommunen vill även framföra att Birkavägen måste hållas öppen för gång- och cykeltrafik under hela byggtiden.

Kommunen noterar även att landstinget gör tillfälliga markanspråk på Värmdövägen. Värmdövägen är kommunens huvudgata, och landstinget bör i möjligaste mån undvika att ta delar av gatan i anspråk ens tillfälligt. Kommunen anser det inte motiverat med tillfälliga markanspråk på Värmdövägen i Järla och landstinget bör ta bort detta till granskning.

Nacka centrum

Runt den sydvästra biljetthallen tar planen i anspråk ytor där landstinget och kommunen planerar för en ny bussterminal. Terminalen ska vara färdig till tunnelbanans öppnande. Här krävs därför en samordning med kommunens projekt för bytespunkt Nacka centrum för att säkerställa att båda projekten kan genomföras inom sina respektive tidsramar. Kommunen kan inte acceptera att ytor tas i anspråk på ett sådant sätt att bussterminalen försenas.

I området runt den nordöstra biljetthallen (vid Jarlabergsvägen) visar samrådshandlingen tillfälliga markanspråk på platser där kommunen planerar att bygga nya lokalgator, på plats dit Värmdöleden planeras att flyttas, samt där kommunen kommer att påbörja överdäckningen av väg 222. Detta kan kommunen inte acceptera. Hela detta område måste därför ses över i samråd med kommunen.

De tillfälliga markanspråken runt arbetstunnelns mynning är väldigt stora och kommunen ställer sig frågande till om hela ytan verkligen behövs. Ytan är visserligen väl lämpad för sitt ändamål, men kommunen planerar för en ny brandstation inom detta område och det är därför önskvärt att landstinget fortsätter att utreda huruvida de tillfälliga ytanspråken kan minskas.

Stockholm

Inom ramen för tunnelbanas utbyggnad till Nacka planeras även en etableringsyta vid Londonviadukten i Stockholms stad. Nacka vill särskilt påtala vikten av att den trafiklösning som planeras för transporter till och från denna yta görs på ett sådant sätt att framkomligheten för bussar på Stadsgårdsleden inte påverkas negativt.

Övriga synpunkter

Inför granskningsskedet behöver landstinget förtydliga konsekvenser för fastighetsägare, både avseende permanenta markintrång i form av servitut, och tillfälliga markanspråk under byggskedet. Dessutom behöver handlingarna inför granskning kompletteras med en förteckning över de detaljplaner och tomtindelningsplaner som berörs i Nacka kommun.

Trafikverket har påbörjat planeringen av Östlig förbindelse. Kommunen förutsätter att landstinget samverkar med Trafikverket och säkerställer att tunnelbanan inte omöjliggör en framtida Östlig förbindelse.



Kommunen har även detaljerade platsspecifika synpunkter vilka återfinns tillsammans med kartreferens i bilaga 1 och 2.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Bilaga 1: platsspecifika synpunkter på järnvägsplan för tunnelbana till Nacka
Bilaga 2: kartreferens till bilaga 1

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
BILAGA 1
Dnr KFKS 2015/31-219

Bilaga I, platsspecifika synpunkter på järnvägsplan för tunnelbana till Nacka

Kommunen har följande detaljerade platsspecifika synpunkter:

Sickla

Permanenta markanspråk (plankarta M23-3160-10PL-A0000-0S-2212)

1. ”Ventilationstorn Järnvägsgatan”: detta ska om möjligt arbetas in i konstruktionen för Saltsjöbanans upphöjning.
2. ”Ventilationstorn Värmdövägen”: detta ligger på befintlig gångväg, och läget behöver därför justeras.
3. Kommunen har pekat ut kvarteren runt stationsentré mot Alphyddevägen som en plats lämplig för höga hus. Detta gäller dock inte direkt ovanpå stationsentrén.
4. På platsen runt arbetstunnelns mynning pågår ett planarbete. Den färdiga anläggningen måste fungera ihop med tillkommande bebyggelse, vilket kan medföra att en justering av läget på ovanmarksanläggningen behöver justeras.
5. Lanterninen ska ligga i gatans möbleringszon.
6. Byggnationen av tunnelbanan får inte äventyra grundläggningen för Saltsjöbanans upphöjning.
7. Biljetthallens bjälklag måste klara Värmdövägens BK1-klassning samt ett eventuellt provisoriskt spår.
8. Arbetstunneln får inte omöjliggöra för framtida bergrumsgarage.

Tillfälliga markanspråk (plankartor M23-3160-10PL-A0000-0S-2261 och M23-3160-10PL-A0000-0S-2262)

9. Det måste framgå hur resenärer som inte kan gå i trappan kan ta sig till och från tvärbanans och Saltsjöbanans perronger under hela byggtiden.
10. Järnvägsgatan tjänar som lastgata för en stor del av de butiker som finns i Sickla galleria. Kommunen förutsätter att landstinget i samverkan med Atrium Ljungberg kommer att säkerställa att lasttrafiken kan pågå under hela byggtiden.
11. Etableringsytan går ut över Värmdövägen på delar som inte är i omedelbar närhet av biljetthallen. Etableringsytan går även ut över befintliga spår för Saltsjöbanan. Detta måste justeras.



12. Landstinget måste visa vart man tänkt flytta busshållplatserna som ligger inom etableringsytorna.
13. På denna plats finns ett VA-tunnelpåslag som måste vara tillgängligt hela byggtiden.

Järla

Permanenta markanspråk (plankartor M23-3160-10PL-A0000-0S-2214 och M23-3160-10PL-A0000-0S-2215)

14. ”Ventilationstorn Kyrkstigen”: detta ska inte ligga i på gångvägen utan läget måste justeras. Det finns även värdefulla träd i området som om möjligt bör skyddas.
15. ”Ventilationstorn Birkavägen norra”: läget måste anpassas till Birkavägens framtida bredd. Dessutom ska det roteras i förhållande till Birkavägen så det ligger parallellt med densamma. Fortsatt utredning behövs om tornet ska integreras i framtida bebyggelse.
16. ”Ventilationstorn Birkavägen södra”: detta bör justeras så att det ligger intill fastighetsgräns. Tornet måste även göras mer långsmalt eftersom det ligger på gångbanan.
17. Entrén till arbetstunneln måste anpassas efter framtida väg med busshållplatser.

Tillfälliga markanspråk (plankartor M23-3160-10PL-A0000-0S-2264 och M23-3160-10PL-A0000-0S-2265)

18. Om byggnationen av tunnelbanan innebär att Kyrkstigen behöver stängas av tillfälligt behöver landstinget visa hur gång- och cykeltrafiken hanteras.
19. Landstinget måste visa hur dessa fastigheter angörs under byggtiden. Angöring får inte ske via gång-och cykelvägen.
20. Etableringsytan måste anpassas så att den inte går ut över Birkavägen. Ytan borde även få en benämning: Etableringsyta Birkavägen norra.
21. Birkavägen måste hållas öppen för gång- och cykeltrafik under hela byggtiden.
22. Etableringsytan på fastighet Sicklaön 40:11 måste samordnas med exploater, och den måste även begränsas österut så att den ligger minst 2 meter från Järlabron. För att klara kommunens bostadsåtagande är det av stor vikt att ytan begränsas och även avvecklas så tidigt som möjligt. Etableringsytan får inte heller ligga på Värmdövägen.
23. Landstinget behöver visa hur omledning av gång- och cykeltrafik görs, hur Järlahuset och Järla skolas parkering angörs samt var Södertörns brandförsvarsförbunds parkeringsplatser ska anordnas.

Nacka Centrum

Permanenta markanspråk (plankartor M23-3160-10PL-A0000-0S-2216, M23-3160-10PL-A0000-0S-2217 och M23-3160-10PL-A0000-0S-2218)

24. Entré stadsparken måste anpassas till gällande strukturplan. Kommunen planerar för att bygga in entrén i ett kvarter, ca 8 våningar högt.
25. Lanternin måste anpassas till gatans slutliga utformning.
26. ”Ventilationstorn Värmdöleden” och ”ventilationstorn Skönviksvägen västra”: Läget på dessa måste anpassas till gällande strukturplan samt till kommunens överläckningsprojekt.
27. ”Ventilationstorn Skönviksvägen östra”: Måste anpassas till gällande strukturplan.



28. Entrén måste anpassas till gällande strukturplan. Hissarna måste rymmas under Skönviksvägen.
29. Här saknas stationsentré till motorvägshållplatser. Se även kommunens yttrande.
30. På platsen planeras en mottagningsstation för el vars anläggande inte får försvåras.
31. Arbetstunnelns mynning landar på befintlig gång- och cykelväg, vilken leds om under byggskedet. Efter byggtiden ska gång- och cykelvägen finnas kvar i det område som järnvägsplanen tar med permanent markanspråk. Kommunen anser att markanspråket bör justeras så att det inte påverkar gång- och cykelvägen.
32. Vägens slutliga utformning är inte färdigutredd. Kommunen anser att vägen inte ska planläggas i järnvägsplanen, utan i kommunens stadsbyggnadsprojekt. Kommunen anser att detta ska lösas genom avtal mellan kommunen och landstinget.
33. Servicebyggnadens placering måste synkas med planarbetet för brandstationen. Servicebyggnaden måste rymmas inom den möjliga bebyggelsezonen som finns på minimum 25 meters riskavstånd norr om 222:an och minst 25 meter söder om nya angöringsvägen trafikplats Skvaltan-Skönviksvägen. Detta innebär förmodligen att servicebyggnaden ska flyttas närmare 222:an.

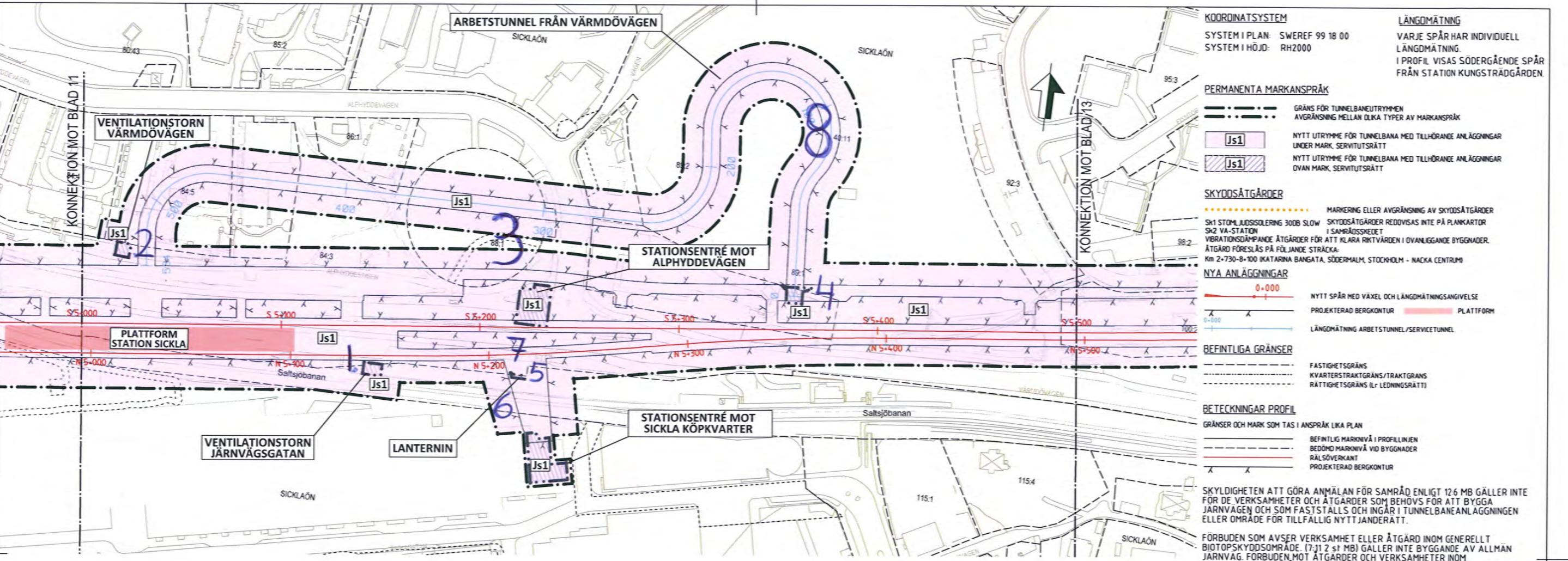
Tillfälliga markanspråk (plankartor M23-3160-10PL-A0000-0S-2266, M23-3160-10PL-A0000-0S-2267 och M23-3160-10PL-A0000-0S-2268)

34. Storleken på denna yta samt under vilken tid den kan tas i anspråk måste samordnas med pågående stadsbyggnadsprojekt.
35. Huvudgatorna Skvaltans väg och Vikdalsvägen måste vara framkomliga för trafik under hela byggtiden.
36. Storleken på denna yta samt under vilken tid den kan tas i anspråk måste samordnas med stadsbyggnadsprojektet bytespunkt Nacka centrum.
37. Denna yta behövs för ny sträckning på väg 222 och överdäckningen. Skönviksvägen måste hållas öppen för trafik under hela byggtiden. Enligt kommunens tidplan kommer förlängningen av Jarlabergsvägen att byggas 2020. Den nya gatan norr om entrén måste kunna byggas och vara öppen för trafik under tunnelbanans byggtid.
38. Gång- och cykelvägen måste hållas öppen under hela byggtiden.
39. Den temporära sträckningen av allmän angöringsväg trafikplats Skvaltan-Skönviksvägen måste säkras och bekostas av landstinget.
40. Landstinget måste säkra att påfartsrampen i trafikplats Skvaltan fungerar för allmän fordonstrafik under hela byggtiden.

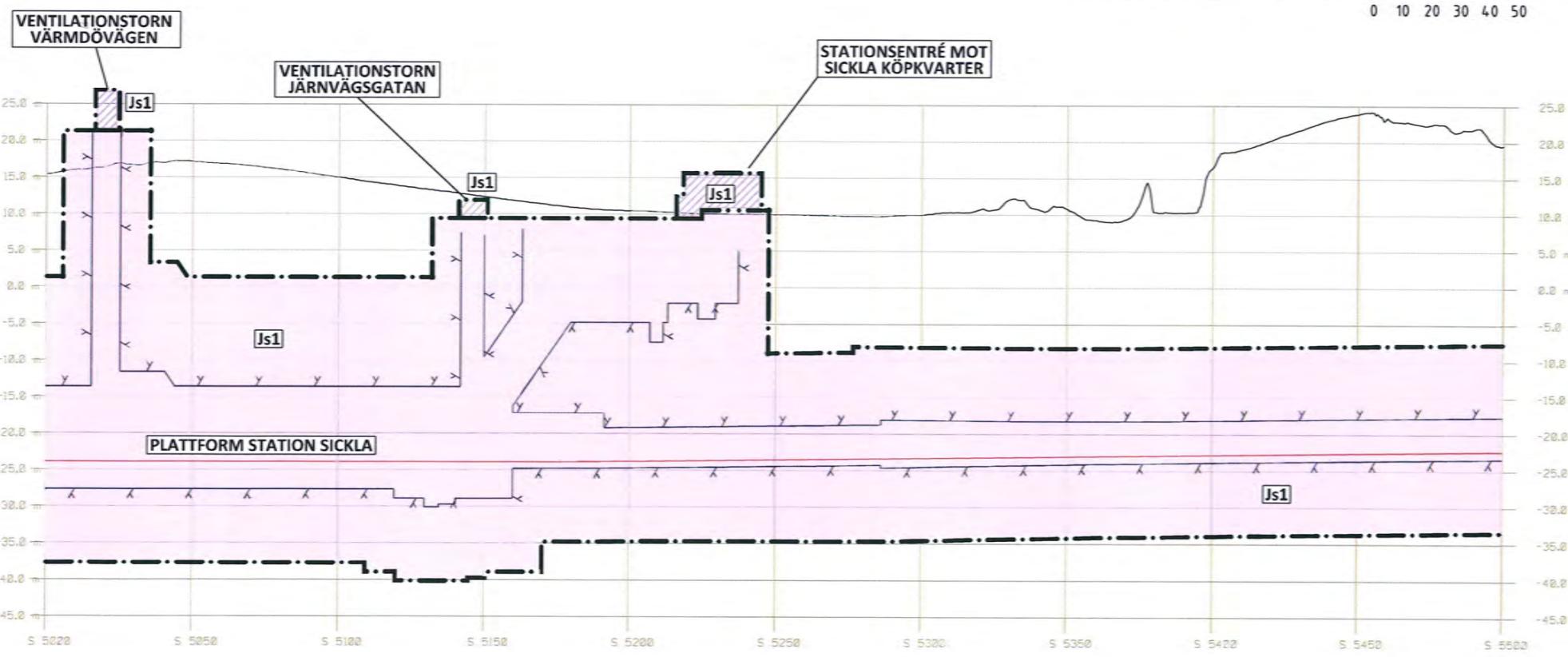
2015/31-219

305

Kartreferens till bilaga 1
från Nacka kommun



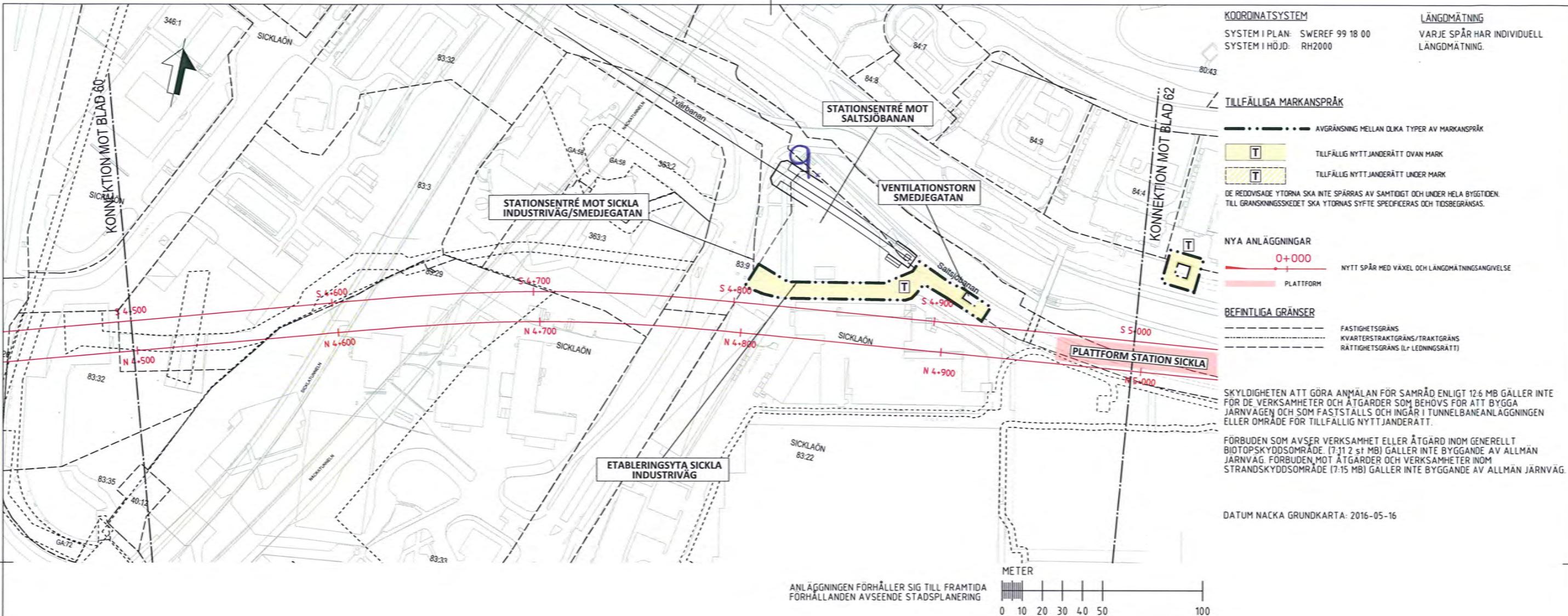
Denna hörning och informationen härin är
SLI: tekniskt dokument, den är inte tillgänglig för
offentligheten i enlighet med lagen om offentlig
skrifter.



SWECO TYP SA					
Uppdrag nr 2108010	Hantagare H. Olsson	Rit/Kort J. Waldemar	Rev Ant	Revidering avser	Sign Datum
Grundkod C. Handers	Gruend J. Björkman				
Ort Stockholm	Datum 2016-11-09				
Förvaltning för utbyggd tunnelbana Stockholms Läns Landsting		JÄRVÄGSPLAN			
FUT Gruend B. Linde	Informationssäkerhetsklass K1	Tunnelbana - Bana 3 Sofia - Nacka C KM 5+000 - 5+500 Permanent markanspråk Plan och Profil		Format A1	Skala 1:1000
FUT Gruend U. Bernström	FUT Gruend M. Hellgren	Förvaltningsnummer 3160			
FUT Ort Stockholm	Datum 2016-11-09	Ritningsnummer M23-3160-10PL-A0000-05-2212	Nr/sts ol	Rev 13	



SAMRÅDHANDLING 2016-11-09

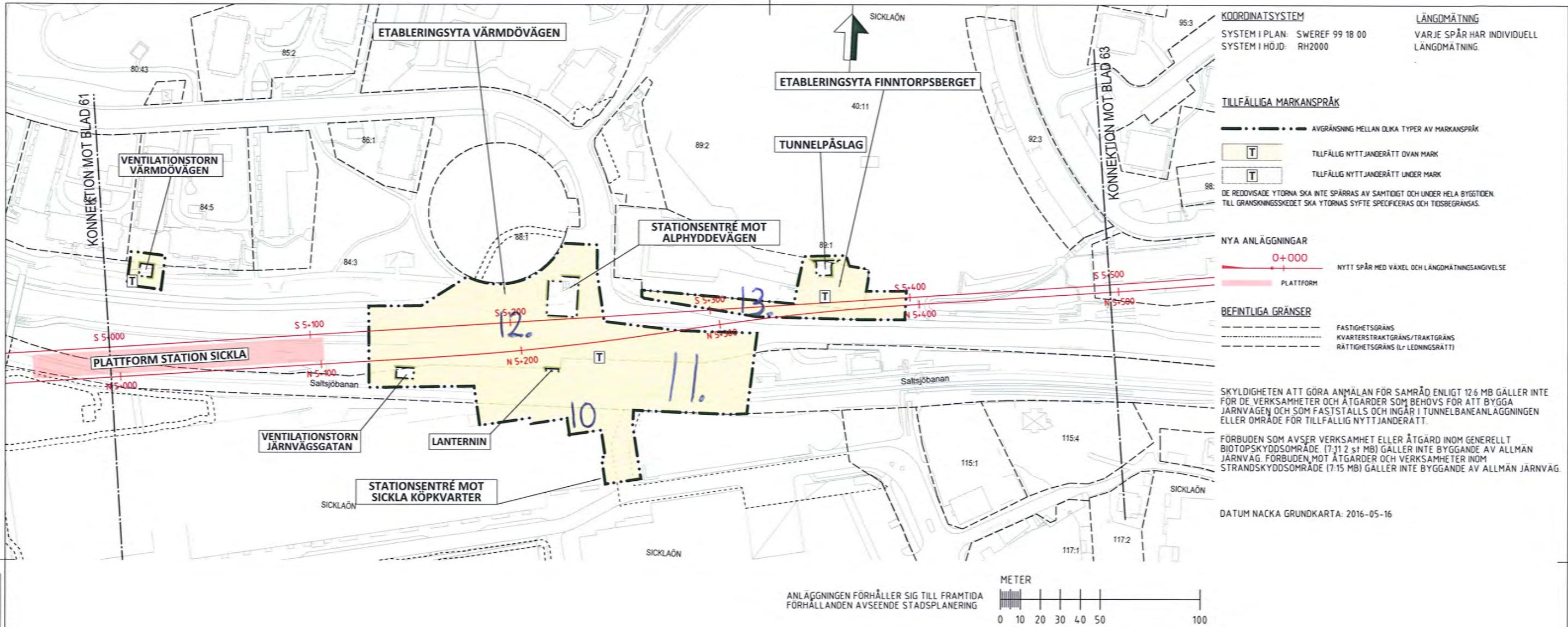


Denna handring och informationen härin är
en del av en större dokumentation och
därför inte tillåtet att kopieras utan tillstånd från SL.



SAMRÅDHANDLING 2016-11-09

SWECO		TYPSA					
Utdrag nr	Hantläggare	Bir/Kont					
2108010	H. Olsson	P. Sundgren					
Gronskod	Grokland						
E. Gille	J. Björkman						
Ort	Datum						
Stockholm	2016-11-09						
Förvaltning för utbyggd tunnelbana							
STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING							
FUT Hantläggare	Informationssäkerhetsklass						
B. Linde	K1						
FUT Granskod	FUT Godkänd						
U. Bernström	M. Hellgren						
FUT Ort	Datum	Förvaltningstecken	Format	Skala			
Stockholm	2016-11-09	3160	A1	1:1000			
		Ritningsnummer		Nästa bl	Rev		
		M23-316-10PL-A0000-OS-2261	62				

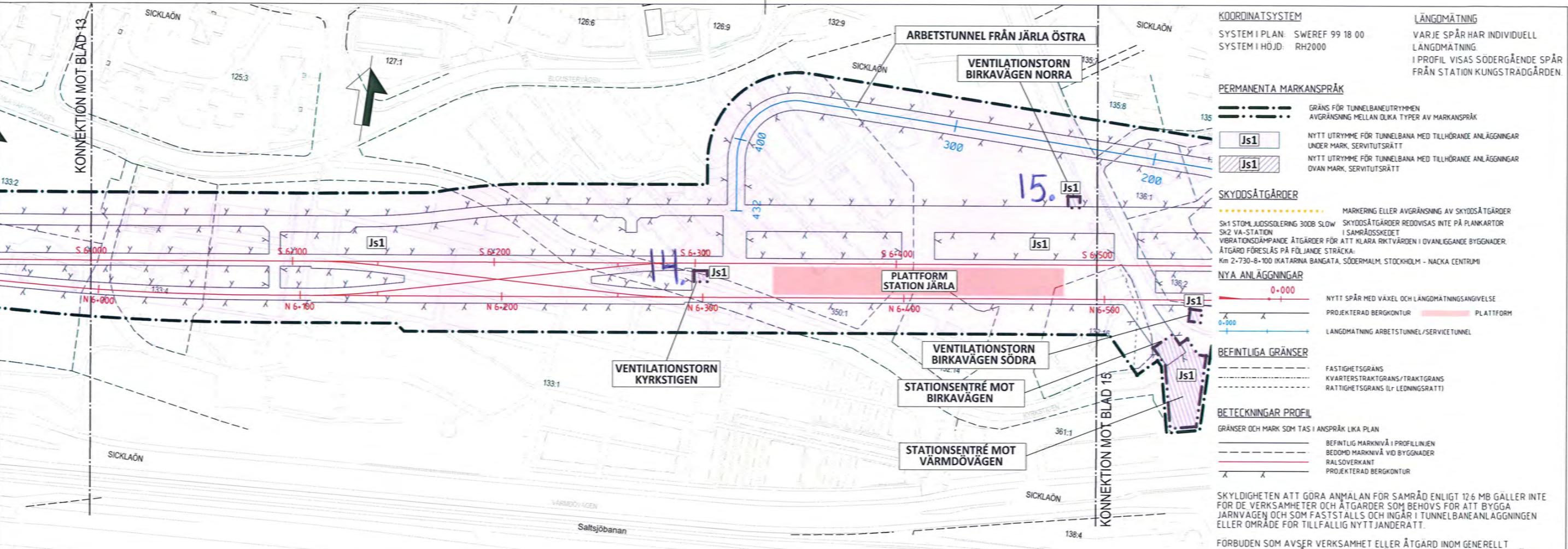


Uppmärksamhet och information här är
beställd av Stockholms län. Den kan
inte användas för annan dels behörighet eller
ändringsrätt utan SL:s skriftliga medgivande.

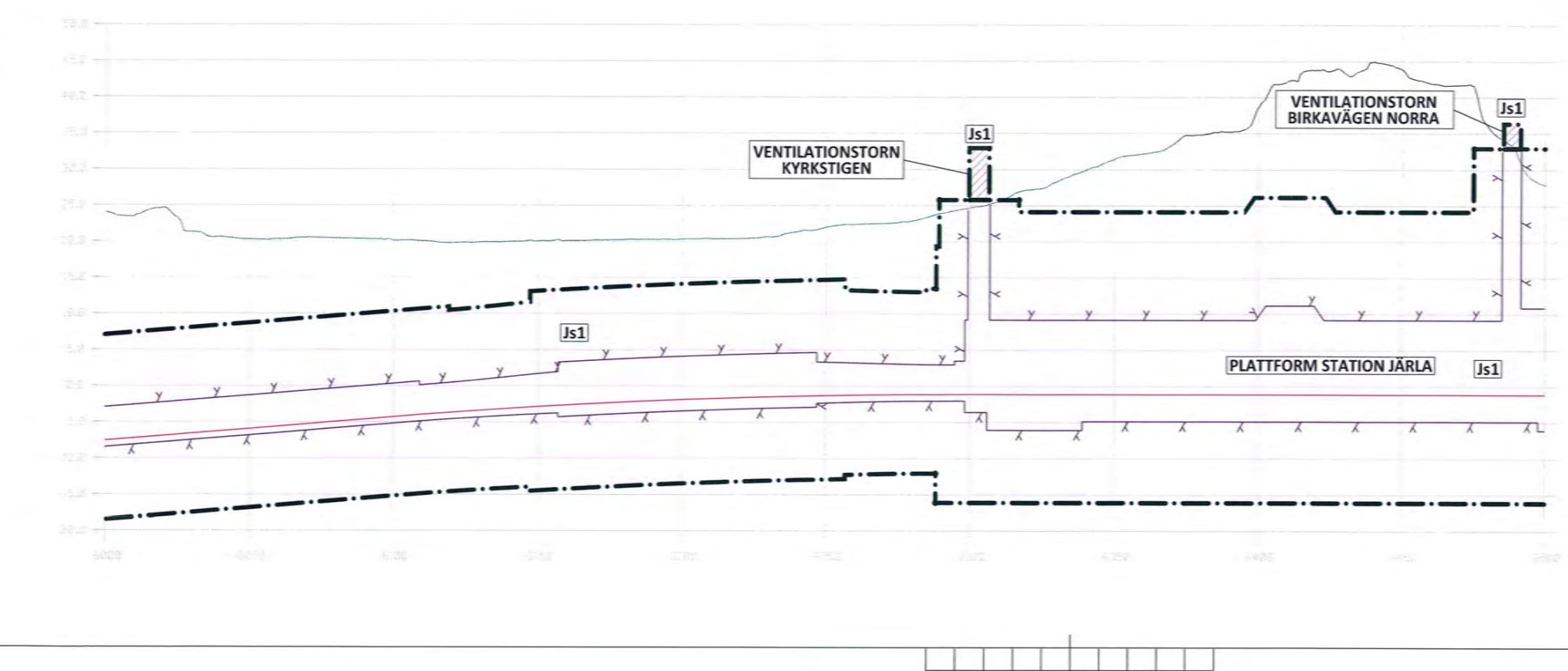


SAMRÅDHANDLING 2016-11-09

SWECO TPSA					
Uppdrag nr	Hantläggare	Rit/Konst	Rev	Ant	Revidering avser
Gronskod	Gekländ	J. Björkman			Datum
E. Gille	J. Björkman				
JÄRVÄGSPLAN					
Tunnelbana - Bana 3					
Sofia - Nacka C					
KM 5-000 - 5-500					
Tillförligt markanspråk					
Plan					
Förvaltning för utbyggd tunnelbana	Informationssäkerhetsklass	Förvaltningsnummer	Format		Skala
STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING	K1	3160	A1		1:1000
B. Linda	FUT Grönskod	FUT Godkänd	Ritningsnummer		
	U. Bernström	M. Hellgren	2016-11-09		
FUT Ort	FUT Ort	Ritningsnummer	Nästa til	Rev	
Stockholm	Stockholm	M23-3160-10PL-A0000-05-2262	63		



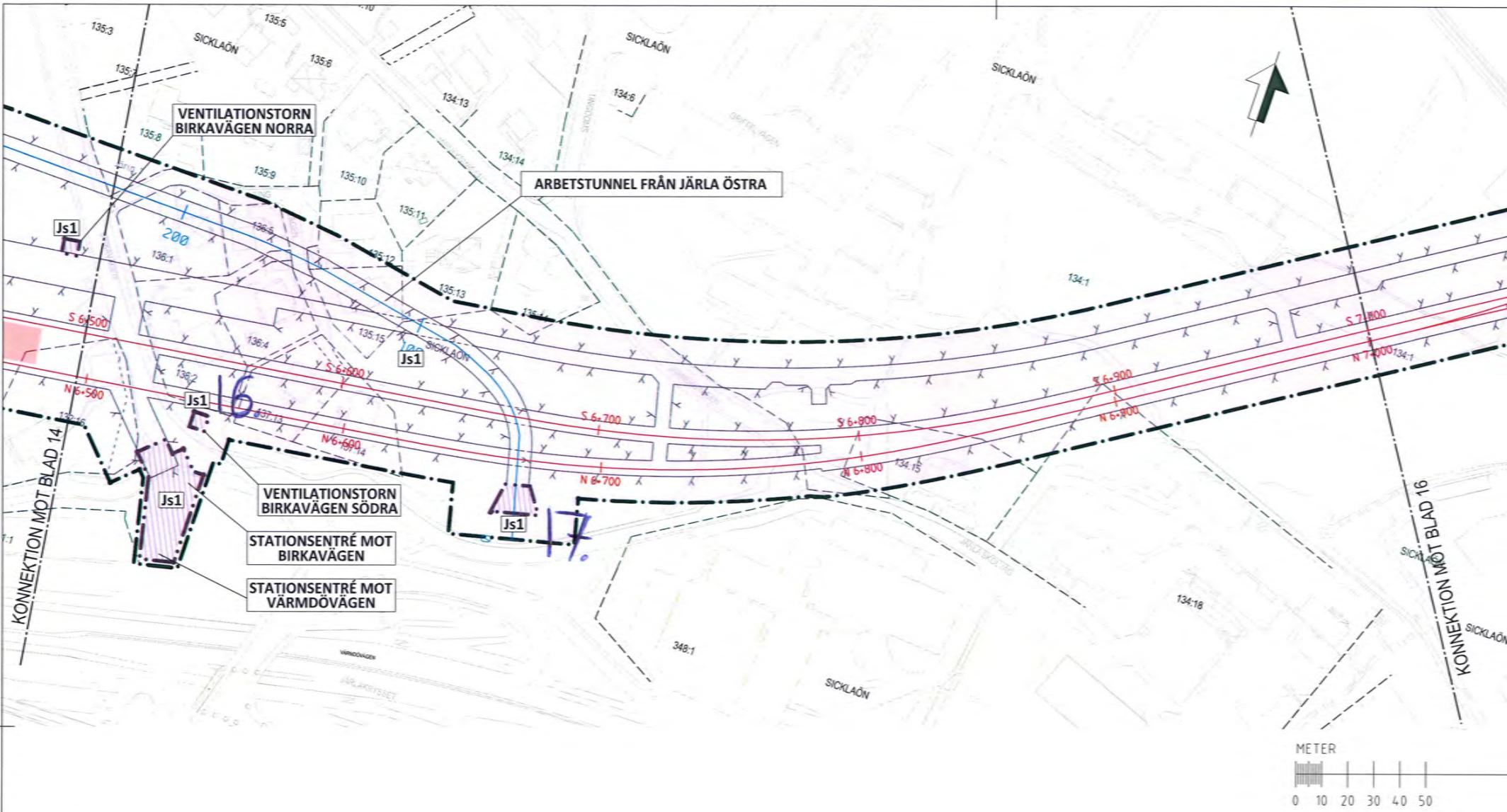
Denne handling och informationen kan driffta till förtur för den som använder den. Den kan inte överlämnas till tredje part utan tillstånd från den som har givit den.



SWECO		TYPFA		Rev	Ant	Revidering avser	Sign	Datum
Uppdrag nr	Hantläggare	Rit/Konst						
2108010	H. Olsson	J. Wadlerup						
Grenskod	Godkänd							
C. Hulters	J. Björkman							
Ort	Datum							
Stockholm	2016-11-09							
JÄRNVÄGSPLAN								
Tunnelbana - Bana 3								
Sofia - Nacka C								
KM 6+000 - 6+500								
Permanent markanspråk								
Plan och Profil								
FUT Hantläggare	Informationsklass							
U. Bernström	K1							
FUT Grenskod	FUT Godkänd							
U. Bernström	M. Hellgren							
FUT Ort	Förvaltningsnummer	Format	Skala					
Stockholm	3160	A1	1:1000					
	Ritningsnummer							
	M23-3160-10PL-A0000-OS-2214							
	15							



SAMRÅDHANDLING 2016-11-09



KOORDINATSYSTEM
SYSTEM I PLAN: SWEREF 99 18 00
SYSTEM I HÖJD: RH2000

LÄNGDMÄTNING
VARJE SPÅR HAR INDIVIDUELL LÄNGDMÄTNING.
I PROFIL VISAS SÖDERGÅENDE SPÅR FRÅN STATION KUNGSTRÄDGÅRDEN.

PERMANENTA MARKANSPRÅK

GRÄNS FÖR TUNNELBANEUTRYMMEN
AVGRÄNSNING MELLAN OLKA TYPER AV MARKANSPRÅK

Js1
Js1

NYTT UTRYMME FÖR TUNNELBANA MED TILLHÖRANDE ANLÄGGNINGAR UNDER MARK. SERVITURRÄTT
NYTT UTRYMME FÖR TUNNELBANA MED TILLHÖRANDE ANLÄGGNINGAR Ovan MARK. SERVITURRÄTT

SKYDDSÅTGÄRDER

MARKERING ELLER AVGRÄNSNING AV SKYDDSÅTGÄRDER
SK1 STÖMLJUDSSOLERING 30dB SLOW
SK2 VA-STATION
VIBRATIONSDÄMPPANTE ÅTGÄRDER FÖR ATT KLARA RIKTVÄRDEN I OANLÄGGNINGEN BYGGNADE.
ÅTGÄRD FÖRESLÄS PÅ FÖLJANDE STRÄCKA:
Km 2-730-8-100 KATARINA BANGATA, SÖDERMALM, STOCKHOLM - NACKA CENTRUM

NYA ANLÄGGNINGAR

NYTT SPÅR MED VÄXEL OCH LÄNGDMÄTNINGSANGIVELSE
PROJEKTERAD BERGKONTUR ■ PLATTFORM
LÄNGDMÄTNING ARBETSTUNNEL/SERVICE TUNNEL

BEFINTLIGA GRÄNSER

FASTIGHETSGRÄNS
KVARTERSTRAKTGRÄNS/TRAKTGRÄNS
RÄTTIGHETSGRÄNS (L: LEDNINGSRÄTT)

BETECKNINGAR PROFIL

GRÄNSER OCH MARK SOM TAS I ANSPRÅK Lika PLAN
BEFINTLIG MARKNIVÅ I PROFILLINJEN
BEDÖMD MARKNIVÅ VID BYGGNADE
RALSOVERKANT
PROJEKTERAD BERGKONTUR

SKYLDIGHETEN ATT GÖRA ANMALAN FÖR SAMRÅD ENLIGT 12:6 MB GÄLLER INTE
FÖR DE VERKSAMHETER OCH ÅTGÄRDER SOM BEHOVS FÖR ATT BYGGA
JÄRNVÄGEN OCH SOM FASTSTALLS OCH INGÅR I TUNNELBANEANLÄGGNINGEN
ELLER ORMÅDE FÖR TILLFÄLLIG NYTTJANDERATT.

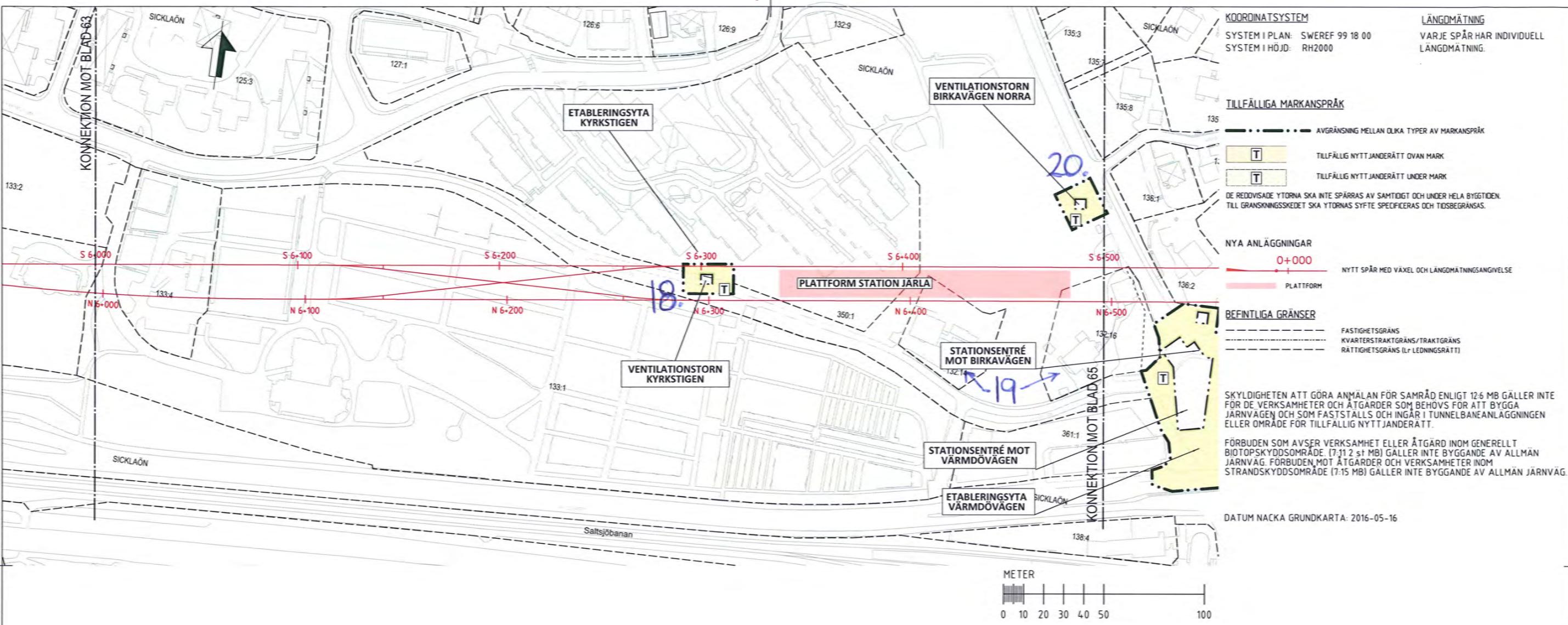
FORBUDEN SOM AVSER VERKSAMHET ELLER ÅTGÄRD INOM GENERELLT
BIOTOPSKYDDSOMRÅDE (7.112 st MB) GÄLLER INTE BYGGANDE AV ALLMAN
JÄRNVÄG. FORBUDEN MOT ÅTGÄRDER OCH VERKSAMHETER INOM
STRANDSKYDDSOMRÅDE (7:15 MB) GÄLLER INTE BYGGANDE AV ALLMAN JÄRNVÄG.

DATUM NACKA GRUNDKARTA: 2016-05-16
VÄNTLIGTEN INNEHÅLLER FUNKTIONER FÖR TRYCKUTJÄMNING,
BRANDGASUTSLAPP, TILLUFTE OCH FRÄNLUFTE. UTFORMNINGEN BESTÄMS AV
FUNKTIONEN. TORNENS HÖJD VARIERAR FRÅN CA 1 METER OVER MARKNIVÅ (VID
ENBART TRYCKUTJÄMNING) TILL SOM HOGST CA 7 METER (FÖR DE ÖVRIGA
FUNKTIONERNA). HÖJDEN AR AVEN BEROENDE AV AREAN PÅ TORNET.



ORIENTERINGSFIGUR
SAMRÅDHANDLING 2016-11-09

SWECO TYPSTA				
Uppdrag nr	Hantläggare	Rit/Konst	Rev	Ant
Grenskaft C. Harders	Gekänd J. Björkman			
Ort Stockholm	Datum 2016-11-09			
JÄRNVÄGSPLAN				
Förvaltning för utbyggd tunnelbana STOCKHOLM LÄNS LANDSTING	Tunnelbana - Bana 3 Sofia - Nacka C KM 6-500 - 7-000	Permanent markanspråk Plan och Profil		
FUT Hantläggare U. Bernström	Informationsklass K1			
FUT Grenskod U. Bernström	FUT Gekänd M. Hellgren	Förvaltningsnummer 3160	Format A1	Skala 1:1000
FUT Ort Stockholm	Datum 2016-11-09	Ritningsnummer M23-3160-10PL-A0000-05-221516	Nestor bl	Rev

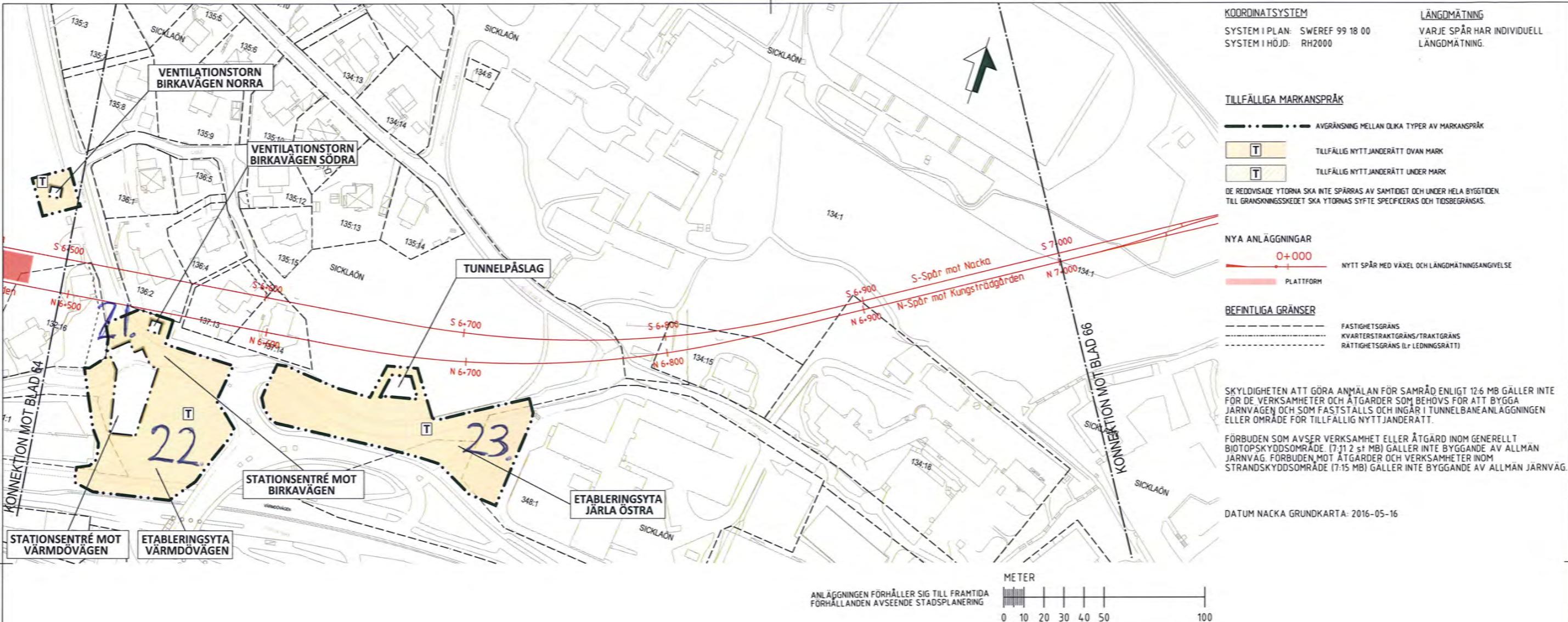


Denna handling och information kan drivas bort och tas bort om den inte är aktuell. Detta gäller för alla delar av dokumentet och dess tillhörande tekniska ritningar.



SAMRÅDSHANDLING 2016-11-09

SWECO		TYP SA						
Uppdrag nr	Hanläggare	Rit/Konst		Rev	Ant	Revidering avser	Sign	Datum
2108010	H. Olsson	P. Sundgren						
Gronsköld	Gronsköld	J. Björkman						
E. Gille								
Ort	Datum							
Stockholm	2016-11-09							
JÄRNVÄGSPLAN								
Tunnelbana - Bana 3								
Sofia - Nacka C								
KM 6+000 - 6+500								
Tillfälligt markanspråk								
Plan								
Förvaltning för utbyggd tunnelbana		Förvaltningstecken		Förvaltningstecken				
STOCKHOLMS LÄNS LANSTING								
PUT Hanläggare	B. Linde	Informationssäkerhetsklass	K1					
PUT Gronsköld	M. Hellgren	Förvaltningstecken						
PUT Ort	Stockholm	Datum						
		2016-11-09						
		Rinningsnummer		Format				
		M23-3160-10PL-A0000-05-2264		A1				
		Nästa bl		Rev				
		65						

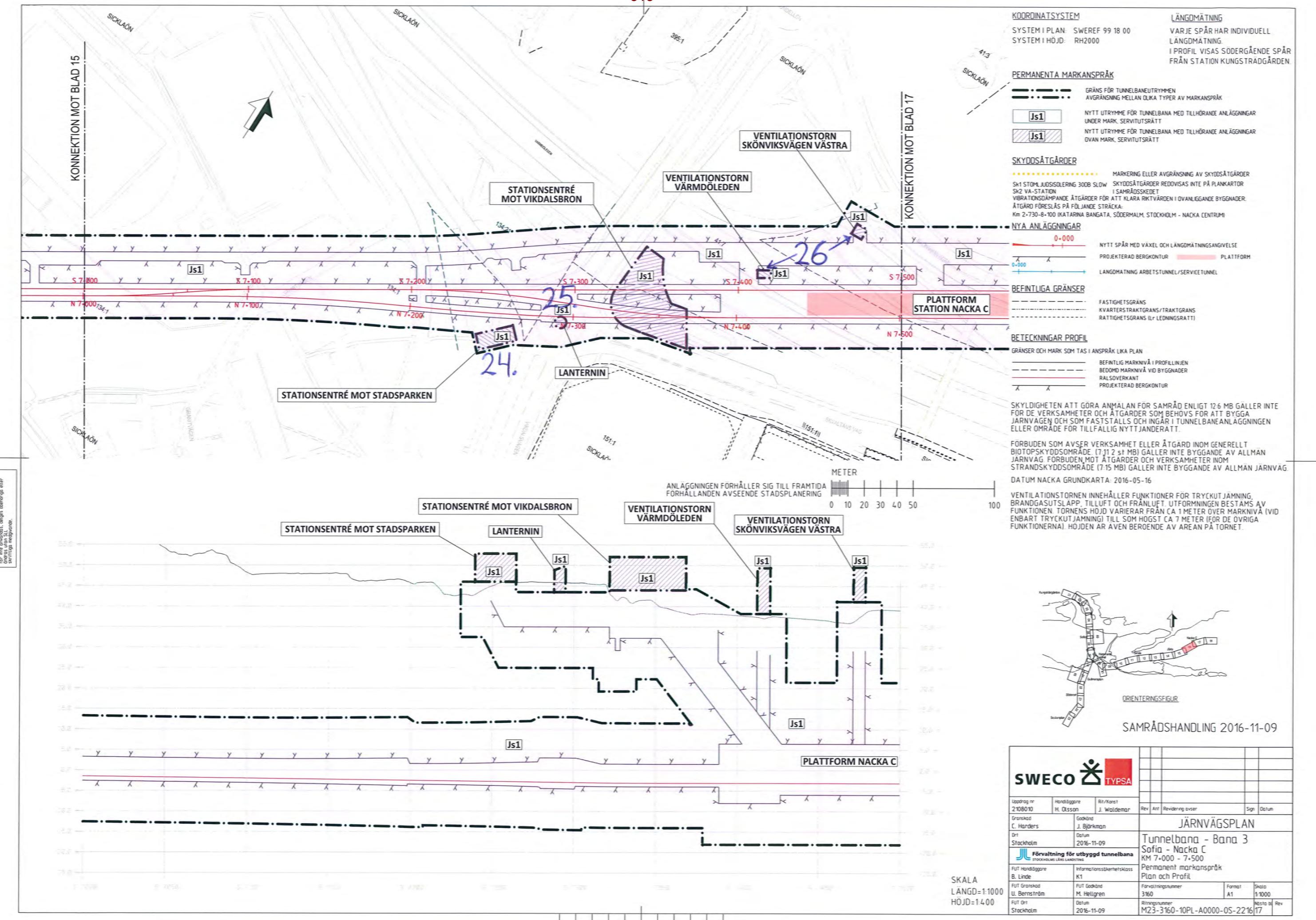


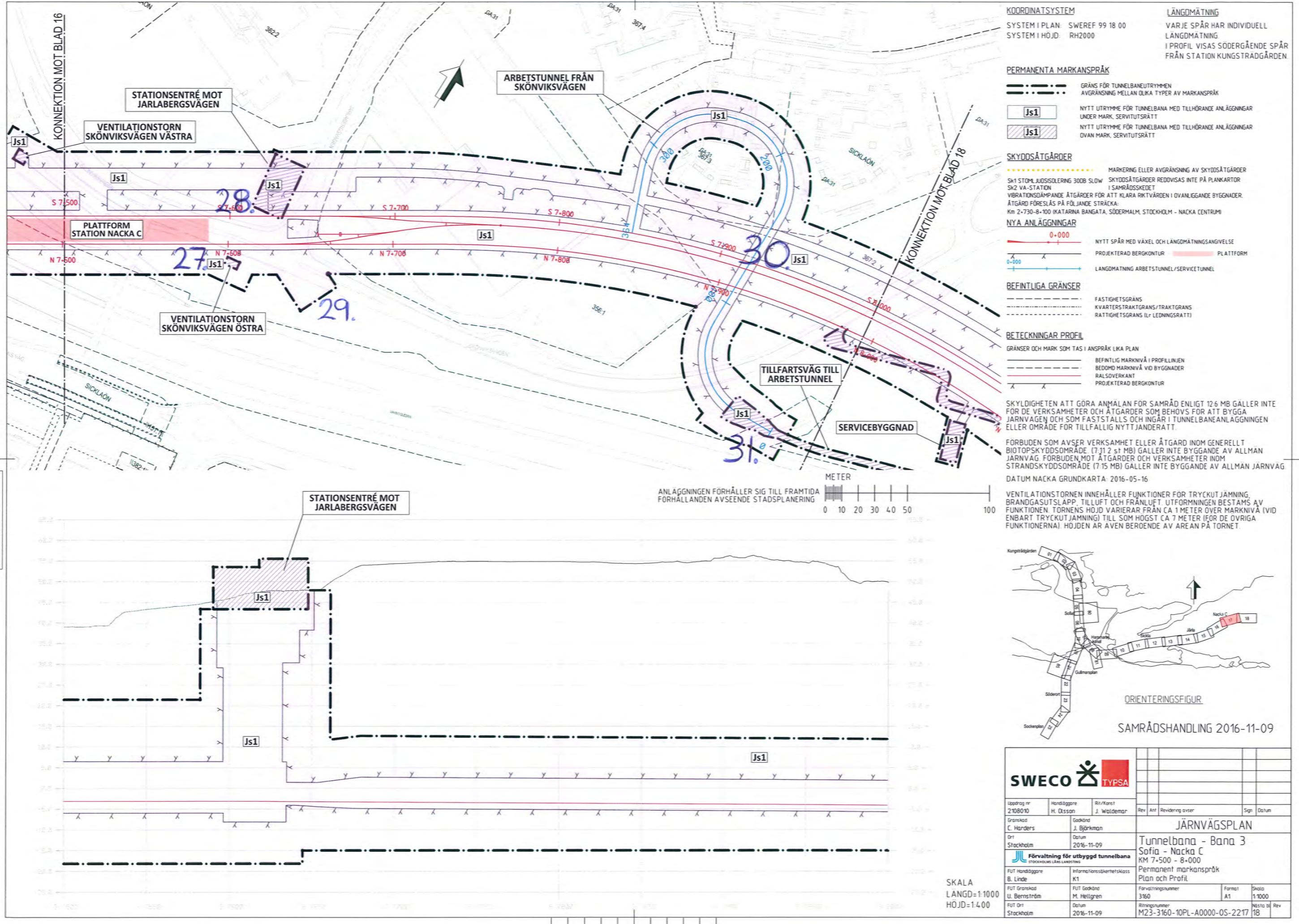
Denna karta och dess information har
ett bestämt ändamål, nämligen att
visuellt framhäva området för bygget
och dess omgivningar. Den är inte
tänkt att användas för annan del av
verksamheten.

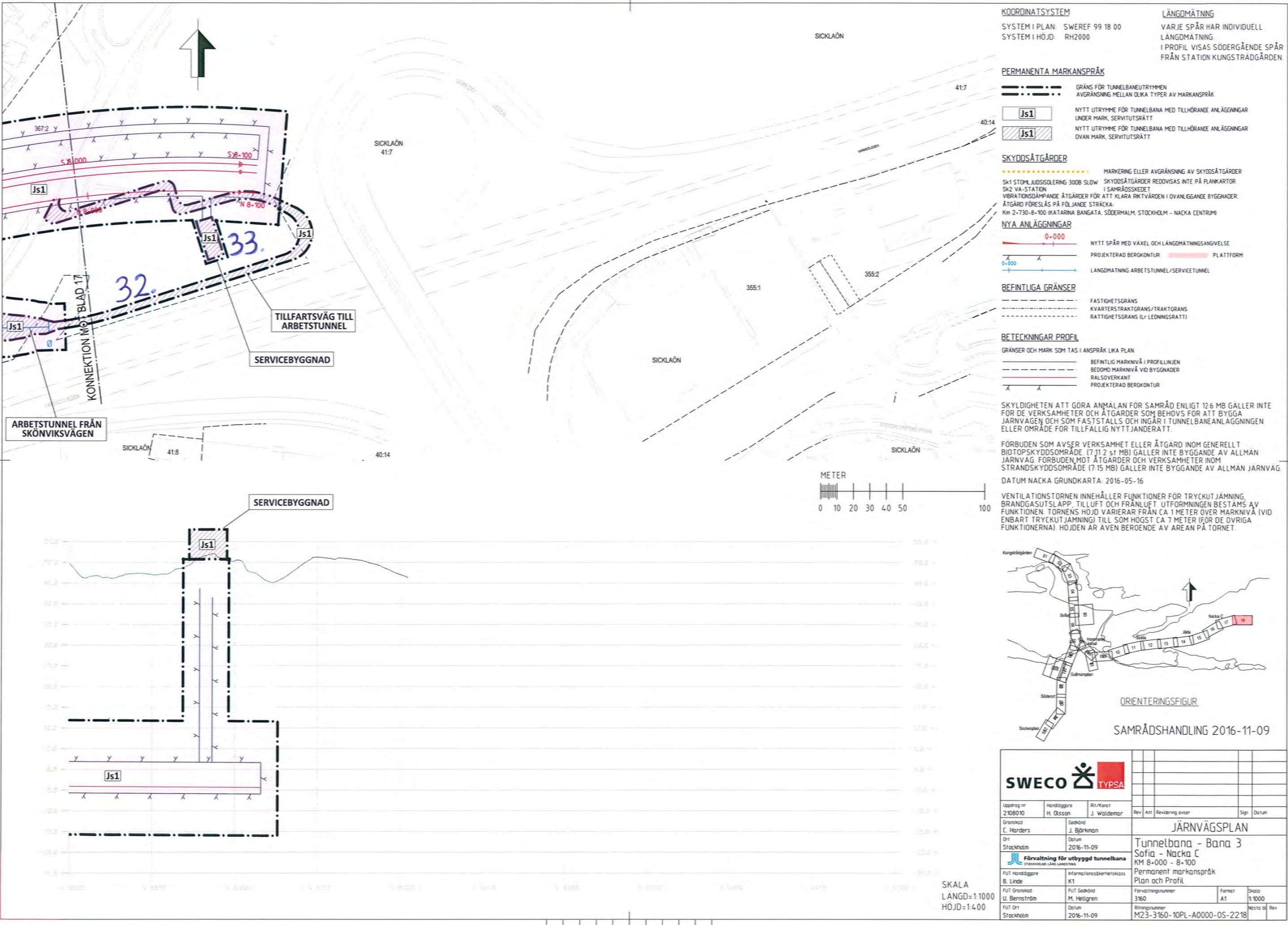


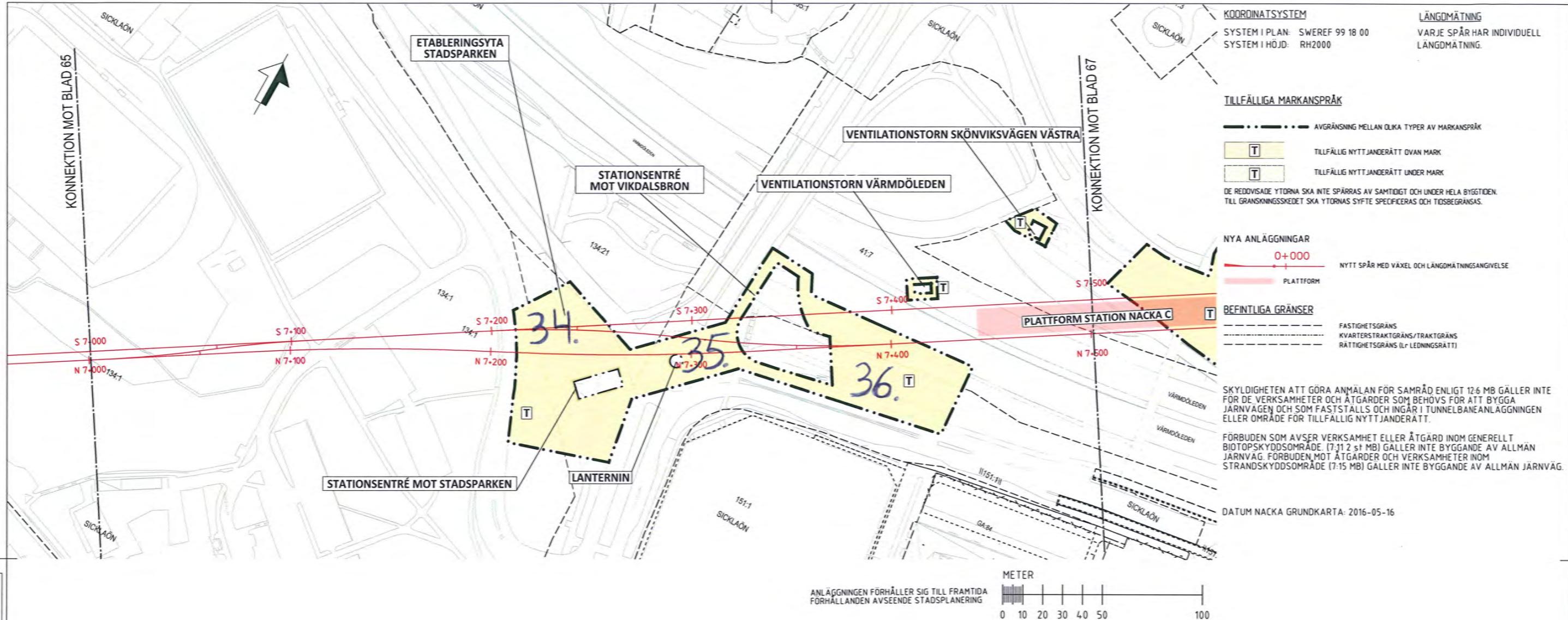
SAMRÅDHANDLING 2016-11-09

SWECO TYPSA		JÄRNVÄGSPLAN		
Uppdrag nr 2108010	Hantläggare E. Göte	Rit/Konst H. Olsson P. Sundgren	Rev Ant	Revidering avser Sign Datum
Granskad E. Göte	Godkänd J. Björkman			
Ort Stockholm	Datum 2016-11-09			
Förvaltning för utbyggd tunnelbana STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING		Tunnelbana - Bana 3 Sofia - Nacka C KM 6+500 - 7+000 Tillfälligt markanspråk Plan		
FUT Hantläggare B. Linde		Informationssekerhetsklass K1		
FUT Granskad U. Bernström		FUT Godkänd M. Hellgren	Förvaltningsnummer 3160	Format A1 Skala 1:1000
FUT Drt Stockholm		Datum 2016-11-09	Ritningsnummer M23-3160-10PL-A0000-05-2265	Nästa bl 66 Rev







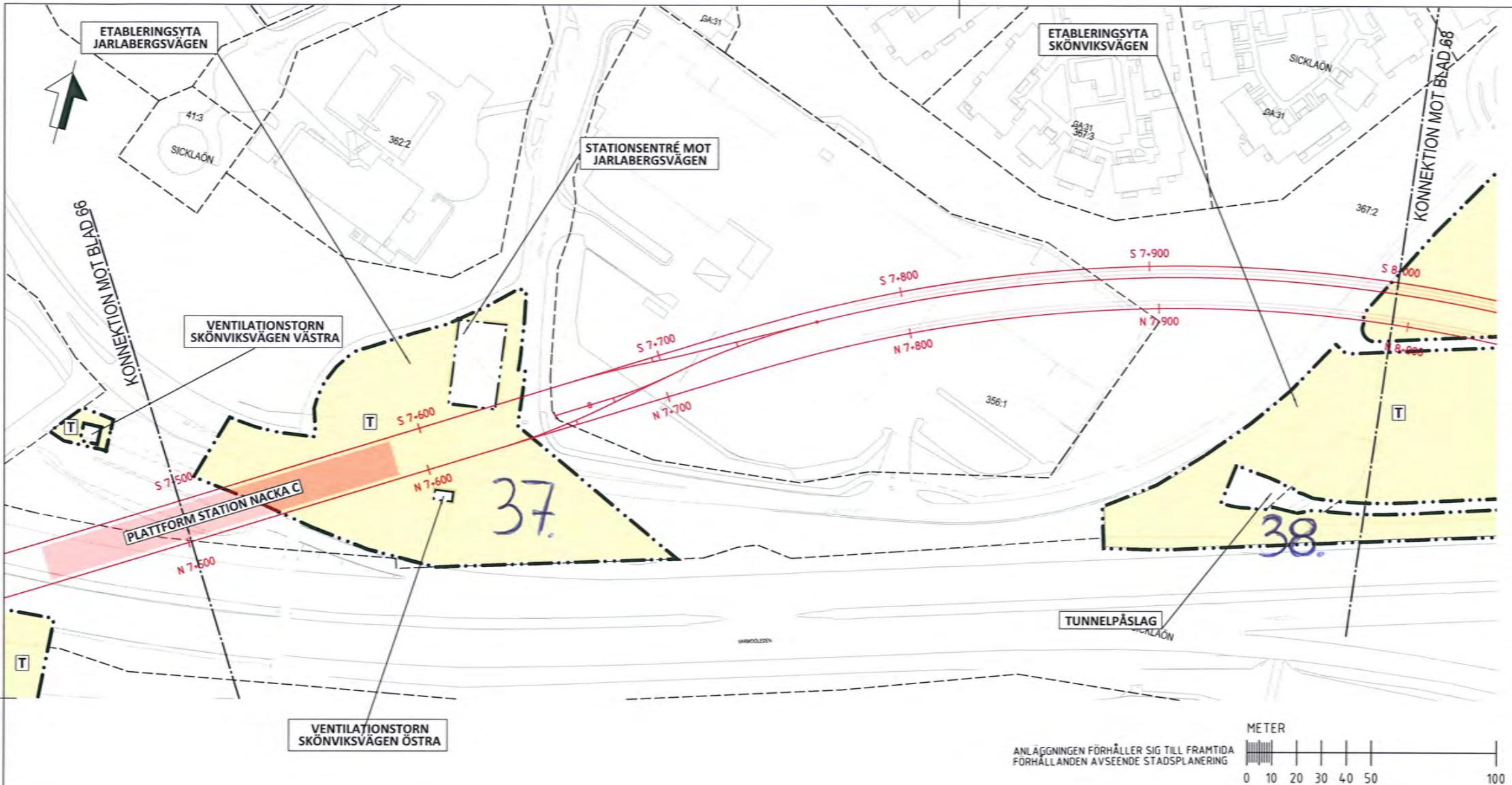


Denna handling och informationen kan dras tillbaka om det visar sig att den är felaktig. Detta gäller för den delen som är skickad utanför Sveriges riksgräns.



SAMRÅDSHANDELING 2016-11-09

SWECO TPSA		JÄRNVÄGSPLAN			
Uppdrag nr	Hantläggare	Rit/Väret	Rev	Ant	Revidering avser
2108010	H. Olsson	P. Sundgren			Datum
Gronskod	Gedikönd				
E. Gille	J. Björkman				
Drt	Datum				
Stockholm	2016-11-09				
Förvaltning för utbyggd tunnelbana STOCKHOLMS LÄNS LANDESTING					
FUT Hantläggare	Informationssäkerhetsklass				
B. Linde	K1				
FUT Gronskod	FUT Gedikönd	Förvaltningstecken	Format	Dokid	
U. Bernström	M. Hellgren	3160	A1	1:1000	
FUT Drt	Datum	2016-11-09	Ritningsnummer	Nästa bl	Rev
Stockholm		M23-3160-10PL-A0000-05-226667			



KOORDINATSYSTEM		LÄNGDMÄTNING
SYSTEM I PLAN: SWEREF 99 18 00		VARJE SPÅR HAR INDIVIDUELL LÄNGDMÄTNING.
SYSTEM I HÖJD: RH2000		
TILLFÄLLIGA MARKANSPRÅK		
AVGRÄNSNING MELLAN OLIKA TYPER AV MARKANSPRÅK		
TILLFÄLLIG NYTTJANDERÄTT OVRAN MARK		
TILLFÄLLIG NYTTJANDERÄTT UNDER MARK		
DE REDOVISADE YTORNA SKA INTE SPÄRRAS AV SAMTIDIGT OCH UNDER HÄLA BYGGETIDEN. TILL GRÄNSNÄSSKEDET SKA YTORNAS SYFTE SPECIFICKAS OCH TIOSBEGRÄNSAS.		
NYA ANLÄGGNINGAR		
0+000		NYTT SPÅR MED VÄXEL OCH LÄNGDMÄTNINGSANGIVELSE
PLATTFORM		
BEFINTLIGA GRÄNSER		
FASTIGHETSGRÄNS KVÄTERSTRAKTGRÄNS/TRAKTGRÄNS		
RÄTTIGHETSGRÄNS (LJ LEDNINGSRÄTT)		

SKYLDIGHeten ATT GÖRA ANMÄLAN FÖR SAMRÅD ENLIGT 12:6 MB GÄLLER INTE
FÖR DE VERKSAMHETER OCH ÅTGÄRDER SOM BEHOVS FOR ATT BYGGA
JÄRNVÄGEN OCH SOM FASTSTÄLLS OCH INGÅR I TUNNELBANEANLÄGGNINGEN
ELLER OMRADE FOR TILLFÄLLIG NYTTJANDERÄTT.

FÖRBUDEN SOM AVSER VERKSAMHET ELLER ÅTGÄRD INOM GENERELLT
BIOTOPSKYDDOSMRÄDE (7:112 st MB) GÄLLER INTE BYGGANDE AV ALLMÄN
JÄRNVÄG. FÖRBUDEN MOT ÅTGÄRDER OCH VERKSAMHETER INOM
STRANDSKYDDOSMRÄDE (7:15 MB) GÄLLER INTE BYGGANDE AV ALLMÄN JÄRNVÄG.

DATUM NACKA GRUNDKARTA: 2016-05-16



SAMRÅDSHANDELING 2016-11-09

SWECO TYPSON		JÄRNVÄGSPLAN		
Uppdrag nr	Hantläggare	Rit/Konst	Rev	Ant
2108010	H. Olsson	P. Sundgren		
Gronskod E. Gille	Gekänd J. Björkman			
Ort Stockholm	Datum 2016-11-09			
FUT Hantläggare B. Linde	Informationshetsklass K1			
FUT Gronskod U. Bernström	FUT Gekänd M. Hellgren	Förvaltningsnummer 3160	Format A1	Skala 1:1000
FUT Ort Stockholm	Datum 2016-11-09	Ritningsnummer M23-3160-10PL-A0000-05-2267	Nästa d	Rev 68



Denna handling och informationen här är
SÖLIGERAD och
därigenom uttjänt. Den kan
överlämnas till Sveriges riksmuseum
eller annan relevanta myndighet.



SAMRÅDHANDLING 2016-11-09

SWECO TYPSON					
Uppdrag nr	Hantläggare	Rit/Konst	Rev Ant	Revidering avser	Sign Datum
Grukskod E. Gille	Goklund J. Björkman				JÄRNVÄGSPLAN
Ort Stockholm	Datum 2016-11-09				
FUT Grukskod U. Bernström	FUT Godkänd M. Hellgren	Förvaltningsnummer 3160	Format A1	Skala 1:1000	Tunnelbana - Bana 3 Sofia - Nacka C KM 8-000 - 8+100 Tillfälligt markanspråk Plan
FUT Ort Stockholm	Datum 2016-11-09	Ritningsnummer M23-3160-10PL-A0000-05-2268	Nosztal Rev		

Kommunstyrelsen

Miljösaneringsfond

Motion den 14 december 2015 av Sidney Holm (MP).

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen om miljödel i arrendeavgiften. Det skulle inte täcka de saneringskostnader som kan bli aktuella och båtklubbarna är i sin roll som verksamhetsutövare redan ansvariga för saneringsåtgärder. Mervärdet av att i förväg bedöma och fördela framtida kostnader kan ifrågasättas.

Sammanfattning

I motionen föreslås att kommunfullmäktige ska besluta att det införs en miljödel i arrendeavgiften på alla småbåtshamnar, större båtpläggningsplatser, varv och marinor i Nacka. Dessa pengar ska sedan placeras i en miljösaneringsfond som kan användas vid behov.

Förslaget syftar bland annat till att säkerställa att det finns ekonomiska resurser att utföra sanering av kommunalt ägd mark och vatten där båtklubbar bedriver verksamhet.

Enhetens för fastighetsutveckling bedömning är att inrättande av en fond inte skulle täcka de saneringskostnader som kan bli aktuella. Det hade krävt väsentligt större avsättningar än de medel som kan erhållas från båtklubbarna inom ramen för arrendeavgiften och en sådan förändring skulle riskera att allvarligt inskränka båtlivet i Nacka. Om istället mindre avsättningar görs innebär det ändå att kommuninnehavarna får bära merparten av eventuella kostnader och därmed riskerar modellen att bli en byråkratisk pålaga med endast begränsad effekt. Därtill innebär modellen att en bedömning ska göras av framtida saneringskostnader vilket innebär en utökad administration av arrenden och kan även ge merarbete för båtklubbarna. Dessa är i sin roll som verksamhetsutövare redan ansvariga för saneringsåtgärder och därmed kan mervärdet av att i förväg bedöma och fördela framtida saneringskostnader ifrågasättas.



Förslagen i motionen

Förslagen i motionen bottnar, som motionen får förstås, i en önskan att saneringskostnaderna för båtklubbarnas verksamhet på kommunalt ägd mark ska bäras av klubbarna och inte drabbar kommuninvånarna.

Motionären anför i motionen följande önskemål

- att det införs en miljödel i arrendeavgiften på alla småbåtshamnar, större båtuppläggningsplatser, varv och marinor i Nacka.
- Dessa pengar ska sedan placeras i en miljösaneringsfond som kan användas vid behov.

Enhetens för fastighetsutveckling utredning och bedömning

Verksamhetsutövarens betalningsansvar för sanering framgår av principen om att det är förorenaren som ska betala i miljöbalken. Enheten för fastighetsutveckling kan således konstatera att inrättandet av en miljösaneringsfond, då båtklubbarnas ansvar redan framgår av lag, inte fyller någon funktion och endast medför en ökad administration för kommunen.

Bedömningen är att inrättande av en fond, så som motionären anför, inte skulle täcka de saneringskostnader som kan bli aktuella. Det hade krävt väsentligt större avsättningar än de medel som kan erhållas från båtklubbarna inom ramen för arrendeavgiften. Sådana förändringar som i så fall vore aktuella skulle allvarligt kunna inskränka båtlivet i Nacka. Om istället mindre avsättningar görs innebär det ändå att kommuninnehavarna får bära merparten av eventuella kostnader. Därmed riskerar modellen att bli en byråkratisk pålaga med endast begränsad effekt. Därtill innebär modellen att en bedömning ska göras av framtida saneringskostnader. Detta innebär en utökad administration av arrenden och kan även ge merarbete för båtklubbarna. Dessa är i sin roll som verksamhetsutövare redan ansvariga för saneringsåtgärder och därmed kan mervärdet av att i förväg bedöma och fördela framtida kostnader ifrågasättas.

Ekonomiska konsekvenser

Förslagen motion skulle medföra en ökad kostnad för administration för kommunen och endast i begränsad omfattning minska risken för att kommunen får stå för saneringskostnader. Ett avslag av motionen skulle inte medföra några ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.



Bilaga

Motion

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

miljöpartiet de gröna



Miljösaneringsfond

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2015-12-14

Sidney Holm

Miljöpartiet de gröna i Nacka

Miljösaneringsfond – för att inte lämpa över en miljöskuld till nästa generation Nackabor

Nacka har ett aktivt båtliv och det finns idag ca 6 000 båtar med hemmahamn i kommunen, någonting som förväntas öka framöver. Det stora flertalet av båtarna läggs under vintertid upp på land där också diverse underhållsarbeten sker. Gamla båtplägningsplatser och småbåtshamnar bär ofta på en miljöskuld. Många gånger är det oklart vem som bär ansvaret för att sanera dessa och den direkta omgivningen utifall behov av detta skulle uppstå. Det kan röra sig om föroreningar från oljespill, färgrester och olika kemikalier.

När Fisksätra marinas område skulle bebyggas visade det sig att marken var kraftigt förorenad av PCB, TBT och höga halter av tungmetaller. Eftersom det var oklart med vem som hade förorsakat dessa föroreningar blev det Nacka kommuns skattebetalare som fick slanta upp de miljoner saneringen kostade.

Miljöpartiet vill att det införs en miljödel i arrendeavgiften på alla småbåtshamnar, större båtplägningsplatser, varv och marinor i Nacka. Dessa pengar ska sedan placeras i en miljösaneringsfond som kan användas vid behov. Avgiften ska inte vara för att främta arrendatorn sitt ansvar utan för sådana situationer där ansvarsfrågan inte går att utreda. Utslaget per båt behöver kostnaden inte bli högre än 50-100 kr per år.

Den som bedriver marin verksamhet måste betala sin beskärda del av miljökostnaderna, lite som avgiften för slutförvar av radioaktivt avfall.

Det är viktigt att vi i vår generation betalar för oss själva, och inte lämpar över en allt större miljöskuld till våra barn och barnbarn.



Miljöpartiet yrkar på:

- ❖ att kommunen startar upp en miljösaneringsfond i enlighet med förslaget ovan

.....
Sidney Holm (MP)

Kommunstyrelsen

Satsning på solenergi

Motion den 23 maj 2016 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslaget i motionen i den del den avser inventering av de byggnader som kommunen förfogar över som har en gynnsam solstrålning.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen i den del den avser byggnation av solenergianläggningar på alla tillgängliga platser där det är ekonomiskt lönsamt ur ett livscykelperspektiv eftersom det från och med den 1 juli 2016 gäller nya regler för energiskatt för el från solcellsanläggningar.

Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Det föreslås i motion från Sidney Holm (MP) att kommunen ska inventera de byggnader kommunen förfogar över som har en gynnsam solinstrålning samt att kommunen bygger solenergianläggningar på alla tillgängliga platser där det är ekonomiskt lönsamt ur ett livscykelperspektiv. Idag pågår det redan ett arbete vad avser inventering av de byggnader som kommunen förfogar över som har en gynnsam solstrålning. I den del motionen avser byggnation av solenergianläggningar på alla tillgängliga platser där det är ekonomiskt lönsamt ur ett livscykelperspektiv så föreslås motionen avslås med anledning av ändrade regler för energiskatt för el från solcellsanläggningar som gäller från och med den 1 juli i år.

Förslagen i motionen

Sidney Holm (MP) föreslår i motionen att kommunen inventerar de byggnader kommunen förfogar över som har en gynnsam solinstrålning samt att kommunen bygger



solenergianläggningar på alla tillgängliga platser där det är ekonomiskt lönsamt ur ett livscykelperspektiv.

Lokalenhetens utredning och bedömning

Kommunen ska fortsätta sitt arbete med att planera en kartläggning av byggnader som har en gynnsam solstrålning, ett arbete som har pågått sedan oktober 2015. Kommunförbundet Stockholms Län har gett WSP i uppdrag att under 2016 ta fram en solkarta som visar den årliga solinstrålningen på samtliga hustak i 21 kommuner i Storstockholm samt Håbo kommun, vilket kommer att underlätta en kartläggning av fler byggnader med gynnsam solstrålning även för allmänheten. Idag är solceller en relativt välutvecklad teknik.

Livslängden på en solpanel är cirka 25 år. Återbetalningstiden för solceller är omkring 12 år och uppåt och efter det är driftskostnaden i princip noll. I oktober 2015 startade lokal enheten ett pilotbyggprojekt där två byggnader valdes ut för vidare utredning av solenergi. I maj 2016 driftsattes den första solcellsanläggningen på Stadshustaket som består av 264 m^2 tunnfilm med en toppeffekt på 33 kilowatt. På Vilans förskola planeras en solcellsanläggning på 17 kilowatt.

Det som bromsar upp nya investeringar är den nya energiskatten som infördes den 1 juli 2016 på förnybar el som produceras i solcellsanläggningar med en toppeffekt över 255 kilowatt, vilket motsvarar cirka $1\,600\text{ m}^2$ solceller. Storleksgränsen på effektgränserna gäller per juridisk person (organisationsnummer), dvs. flera anläggningar som ägs av samma person räknas tillsammans även om producenten använder egen själv.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut bedöms inte innehåra några särskilda ekonomiska konsekvenser om utbyggnaden av solcellsanläggningar inte görs till en större sammanlagd effekt än 255 kilowatt. En inventering av lämpliga byggnader och dess placering i förhållande till solinstrålning pågår redan i lokal enhets förberedande arbete för att bygga upp solcellsanläggningar med en total effekt som tillsammans inte överstiger 255 kilowatt.

Kilowattimmar producerade i anläggningar understigande 255 kilowatts effekt kostar i nuläget ca 69 öre/per/kilowattimme att producera. Byggs anläggningarna ut överstigande effektgränsen 255 kilowatt tillkommer en skatt på 29,2 öre/per/kilowattimme vilket ger ett totalpris på 98,2 öre/per/kilowattimme vilket gör större anläggningar ekonomiskt olönsamma att driva då vi idag köper in el för 78 öre/per/kilowattimme.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut bedöms inte innehåra några särskilda konsekvenser för barn.



Bilaga

Motion ”Solenergi är lönsamt, varför satsar vi inte mer?”

Erik Lundin
Enhetschef
Lokal enheten

Peter Holm
Energi- och miljösamordnare
Lokal enheten

miljöpartiet de gröna



Solenergi är lönsamt, varför satsar vi inte mer?

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2016-05-23

Sidney Holm

Miljöpartiet de gröna i Nacka

Världens länder är överens - Under COP21 i Paris enades världens länder om ett nytt globalt och rättsligt bindande klimatavtal. Nacka kommuns främsta möjlighet att bidra till de ambitiösa klimatmål världens länder enats om, är genom att vara en föregångskommun och visa på vad som är möjligt. Om inte vi som rik kommun med våra goda förutsättningar, ser möjligheterna i satsningar på lokalt producerad solenergi, kan vi knappast förvänta oss att någon annan ska göra det heller.

Sju partier i riksdagen är överens – Det finns en blocköverskridande överenskommelse om att Sverige inte ska ha något nettoutsläpp av växthusgaser år 2045. Nya smarta elnät i kombination med vattenkraft för att balansera en mer väderberoende elproduktion gör att Sverige kan bygga världens första helt förnybara elsystem. Det är dock viktigt att nu ta nästa steg, inte fastna i det skrivna ordet, fortsätta ta fram nya policydokument och nya målsättningar. Vi vill nu se mindre snack och mer verkstad.

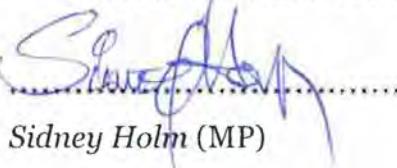
"Bli ordets görare, inte bara desshörare, annars tar ni miste." Jakobsbrevet 1:22

Priiset på solpaneler har rasat med 80 % – På bara fem, sex år har solpaneler blivit 80 procent billigare. Idag råder det inte någon som helst tvivel om att en satsning på solenergi är en lönsam affär. En stor fördel med solpaneler är att den yta som krävs är billig och redan finns eftersom den ofta sitter på befintliga tak.

Varför satsar vi inte mer på solenergi trots att det är lönsamt? – Kommunen har idag en gammeldags investeringsmodell där kostnaden för en investering kan hamna på ett ställe och intäkten på ett annat. Man ser inte heller till hela investeringens livscykel när man räknar på långsiktigt hållbara energisatsningar. Detta gör att kommunen idag satsar alldeles för lite på solenergi. Miljöpartiet har vid återkommande tillfällen föreslagit att rent ekonomiskt lönsamma investeringar ska brytas ur den vanliga investeringsbudgeten och finansieras separat. Solenergisatsningar kan vi med fördel finansiera via de gröna obligationer vi föreslog i en motion 2016-03-14.

Eftersom dagens investeringsmodell inte främjar satsningar på solenergi yrkar Miljöpartiet på:

- ❖ Att kommunen inventerar de byggnader kommunen förfogar över som har en gynnsam solinstrålning.
- ❖ Att kommunen bygger solenergianläggningar på alla tillgängliga platser där det är ekonomiskt lönsamt ur ett livscykelperspektiv.


Sidney Holm (MP)

