

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 8 mars 2016
 Tid Kl. 09.00
 Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
 Ordförande Mats Gerdau
 Nämndsekreterare Görel Petersson

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Svar till Sverigeförhandlingen om Östlig förbindelse KFKS 2015/633-519 Omedelbar justering	
5.	Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal KFKS 2016/153-003	
6.	Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning KFKS 2016/131-250	
7.	Exploateringsredovisning T3 2015 - beslut om ny budget för 5 stadsbyggnadsprojekt KFKS 2015/288-040	
8.	Markanvisning genom anbudstävling i stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret, Orminge KFKS 2015/713-251	
9.	Detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1, Vikdalens småbåtshamn, på Sicklaön <i>Avbrytande av planarbete</i> KFKS 2014/723-214	



Nr	Ärende	Noteringar
10.	Detaljplan för mobilmast på del av fastigheten Älgö 4:1, norr om Trappstigen på Älgö <i>Antagande</i> KFKS 2014/726-214, MSN § 37	
11.	Utbyggnadspromemoria för Telegrafberget, stadsbyggnadsprojekt 9395 KFKS 2011/37-251	
	Fastighetsärenden	
	Infrastrukturärenden	
12.	Avsiktsförklaring: Förbättrad framkomlighet i stomnätet – stråk 5 KFKS 2016/105-319	
13.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Svar till Sverigeförhandlingen om Östlig förbindelse

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutveckling antar föreslaget svar till Sverigeförhandlingen om att kommunen vill förhandla om tillkomsten av den slutliga delen i en sammanhållen trafikled runt Stockholm, Östlig förbindelse.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av kommunstyrelsens beslut den 22 februari 2016, § 91.

Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Sverigeförhandlingen har föreslagit att det ska byggas en östlig förbindelse, som sluter trafikleden runt Stockholm. Som förutsättningar har Stockholmsförhandlingen angett att kommunen ska åta sig att säkerställa att det byggs 6 500 bostäder i kommunen fram till år 2035, utöver de 13 500 som kommunen redan åtagit sig i avtalet om tunnelbana till Nacka. I förfärdiga ingår också att kommunen ska medfinansiera utbyggnaden av förbindelsen och förskottera en del av kostnaderna. Nacka kommun ska senast den 8 mars 2016 meddela Sverigeförhandlingen om kommunen vill förhandla – vilket kommunen föreslås tacka ja till att göra.

Ärendet

Sverigeförhandlingen har fått i uppdrag av regeringen att genomföra förhandlingar och ingå överenskommelser med kommuner, landsting och andra berörda aktörer inom Stockholms län, Västra Götalands län samt Skåne län om åtgärder som ska förbättra tillgängligheten och kapaciteten i transportsystemet och leda till ett ökat bostadsbyggande.

Lite förenklat kan man säga att Sverigeförhandlingen handlar dels om höghastighetsjärnväg Stockholm-Göteborg och Stockholm-Malmö, dels om särskilda storstadsåtgärder. Den som vill veta mer om helheten kan läsa på www.sverigeförhandlingen.se.



Nacka kommun har under hösten lämnat underlag i form av bland annat nyttekalkyler till Sverigeförhandlingen om det som kallas Östlig förbindelse (återstående delen i en sammanhållen trafikled runt Stockholm) och om fortsatt utbyggnad av tunnelbanan först till Ektorp och sedan till Orminge.

Sverigeförhandlingen har sagt nej till fortsatt utbyggnad av tunnelbanan men lämnat ett bud till bland andra Nacka kommun om att förhandla fram en lösning för att förverkliga Östlig förbindelse. Med Östlig förbindelse avses nu enligt det lagda budet en trafiktunnel för väg-, buss och spårtrafik mellan Sickla i söder till Värtan i norr.

Avsikten med förhandlingen beskrivs på följande sätt i budet. *"Syftet med förhandlingspersonens uppdrag är att dels möjliggöra ett snabbt genomförande av en ny Östlig förbindelse på ett sätt som maximerar deras samhällsekonomiska lönsambet, dels identifierar kostnadseffektiva åtgärder som leder till en förbättrad tillgänglighet och ett ökat bostadsbyggande i framförallt storstäderna med fokus på resurseffektivitet, hållbarhet och förtätning."*

Det är viktigt att dessa investeringar utformas på ett sätt som ger kostnadseffektiva trafiklösningar och möjliggör ett ökat bostadsbyggande, effektiv arbetspendling samt väl fungerande arbetsregioner. En förtätad region med ett ändamålsenligt trafiksystem bidrar till utvecklingen."

Kommunstyrelsen noterade den 22 februari 2016, § 91, informationen om budet till protokollet och bemyndigade stadsutvecklingsutskottet att svara på budet, vilket måste ske senast den 8 mars 2016.

Stadsledningskontoret föreslår att Nacka kommun ska svara ja till att förhandla men att kommunen ska vara tydlig med vissa saker redan från början:

- Östlig förbindelse är en region angelägenhet, till nytta för fler kommuner än dem som bjudits in till förhandling.
- Bra med kollektivkörfält men de föreslagna spåren för förlängd tvärbana utgör ingen nytta för Nacka kommun.
- Tidplanen behöver ses över så att projektet kommer igång och slutförs tidigare.
- Kommunen behöver få klart kring de gamla markreservat som finns för den tidigare tänka Österleden, då reservaten lägger hinder i vägen för kommunens åtaganden om 13 500 bostäder enligt det tunnelbaneavtal som kommunen har med bland andra staten,

Det föreslagna svaret ligger inom ramarna för de yttranden kommunen har avgett till Sverigeförhandlingen under hösten 2015, som underlag för de bud Sverigeförhandlingen nu lagt.

Förhandlingarna kommer att ske under 2016, med inriktningen att kommunfullmäktige ska kunna ta ställning till konkreta avtalsförslag före årsskiftet.



Ansvarsfördelning för utbyggnaden

Staten är huvudman för utbyggnaden av Östlig förbindelse. Landstinget ska enligt Sverigeförhandlingen åta sig att i kommande planering verka för att kollektivtrafikutbyggnaden bidrar till att sprida resenärsnyttor samt öka arbetsmarknads- och näringslivsnytta. Trafikverket och landstinget ska åta sig att verka för samverkan mellan berörda kommuner för att trygga markåtkomst för utbyggnaden.

Nacka kommuns åtagande är att säkerställa att det tillkommer 6 500 bostäder fram till och med år 2035, utöver de 13 500 bostäder som kommunen redan åtagit sig att se till att de kommer till, i avtalet om tunnelbana till Nacka.

Budets konkreta innehörd

Den konkreta innehördan av budet är att staten, genom Sverigeförhandlingen tillsammans med Trafikverket, vill förhandla med Nacka kommun om medfinansiering och förskottering av kostnader för att bygga Östlig förbindelse. Kravet på medfinansiering baserar sig på den nytta Östlig förbindelse beräknas ha för kommunen och förskottering kan ses som en sorts pant för att kommunen ska uppfylla sitt åtagande om 6 500 bostäder.

Beräknade kostnader för utbyggnaden

Investeringeskostnaden för utbyggnaden av Östlig förbindelse är beräknad av Trafikverket till 17,6 miljarder kronor (85 % sannolikhet enligt succesiv kalkyl) samt därtill 1,3 kronor (trolig kostnad utan successiv kalkyl) för förlängning av tvärspårvägen mellan Sickla och Frihamnen.

Investeringeskostnaden är beräknad i prisnivå 2015. Eventuella kostnadsökningar för utbyggnad åvilar Trafikverket/staten. Kostnadsökningar som föranleds av om kommunen har önskemål utöver grundutförandet, bekostas dock av kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Om Nacka kommun ingår avtal om Östlig förbindelse kommer kommunen sannolikt att dels förskottera en del av kostnaderna för Östlig förbindelse och dels eventuellt bidra med till finansieringen av utbyggnaden. Kommunen ska också säkerställa att det tillkommer ytterligare 6 500 bostäder fram till och med 2035. Kommunen kommer att kunna ta ut ett bidrag till medfinansieringen från bygg Herrar. Mer kan i dagsläget inte sägas om de ekonomiska konsekvenserna. De kommer utredas noga inför beslut om att ingå avtalet och framgå av de underlag som till dess tas fram.



Konsekvenser för barn

Bättre trafiklösningar och en förbättrad kollektivtrafik, som får fler att åka kollektivt bidrar till en bättre miljö, vilket i stort är positivt för barn. Bättre reseförutsättningar för barn och deras familjer är också positiva konsekvenser för barn.

Bilagor

Förslag till svar

Bud

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret



Sverigeförhandlingen

Svar på bud om Östlig förbindelse

Nacka kommun vill förhandla om Östlig förbindelse. Som kommunen har framhållit under hösten 2015 behöver Stockholmsregionen infrastrukturinvesteringar för att kunna växa och för att kunna erbjuda alla nya och befintliga invånare både boende, arbetsplatser och en möjlighet till effektiva och hållbara transporter.

Utan att föregå de kommande förhandlingarna vill Nacka kommun dock redan nu framhålla följande.

Östlig förbindelse är den sista delen i sammanhållens trafikled runt Stockholm. Förbindelsen har därmed en regional betydelse och berör inte bara de kommuner som nu har fått budget om att förhandla. En fullbordad trafikled runt Stockholm ger stora effekter för trafiksystemet i hela Stockholmsregionen. Vägsystemet hänger ihop och flödena påverkar varandra. Framkomlighet mellan norra och södra delarna i regionen är väsentligt för regionens långsiktiga tillväxt och den gynnas om förutsättningarna för en attraktiv kollektivtrafik ökar markant.

Nacka kommun ser positivt på att det i underlaget för förhandlingen ingår i kollektivkörfält för buss i Östlig förbindelse. Kommunen har dock svårt att se vilken nytta kommunen har av en spårväg (Tvärbanan) i tunnel. Den möjliggör inte ytterligare bebyggelse och kan enligt kommunen uppfattning, inte heller läggas till grund vid beräkning av kommunens nytta av att Östlig förbindelse kommer till.

Den presenterade tidplanen är väldigt lång. Nacka kommun vill att den ses över inför de kommande förhandlingarna. Såväl byggstart som färdigställande behöver tidigareläggas.

Det finns idag markreservat inom Nacka kommun kopplade till tidigare planering av en österled. Kommunen behöver få besked om de kan tas bort i och med den dragning som är



planerad för Östlig förbindelse. Det är viktigt för kommunens planering av åtagandena enligt det så kallade Tunnelbaneavtalet, att få snara besked i denna fråga.

Som angetts inledningsvis är kommunen positiv till att det blir fortsatta förhandlingar om Östlig förbindelse. Nacka kommun beklagar dock att Sverigeförhandlingen inte går vidare med frågan om en fortsatt utbyggnad av tunnelbanan till Orminge.

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Kommunstyrelsen

Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta föreslaget *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*.

Sammanfattning

Detta förslag till *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Det tar sin avstamp främst i de övergripande målen om ”attraktiva livsmiljöer för alla” och ”en stark och balanserad tillväxt” och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlätelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

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.

Programmet innehåller också vägledning för kommunen ska göra när den överläter eller upplåter fastigheter med tomträtt.

- Vilken typ av bebyggelse behövs
- Kriterier vid sidan av maximalt pris;
 - gestaltning
 - gröna värden (grönytefaktor för Nacka stad)
 - bostäder för sociala ändamål eller med låg boendekostnad
 - tillkomst av praktikplatser



- bebyggelse inom viss tid och varierade upplåtelseformer

Programmet innehåller även riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal och bedöms därmed uppfylla krav i enlighet med de lagändringar som trädde i kraft 2015.

I Ärendet

Arbetet med detta förslag till *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* har initierats av stadsdirektören.

2 Syfte

Programmet syftar till att ange grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i. Programmet ska enligt förslaget gälla för all kommunal verksamhet. Genom att kommunfullmäktige beslutar utgångspunkter och principer för användandet av det kommunala fastighetsbeståndet uppnår kommunen ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet såväl vad gäller utveckling som överlätelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter. Ökad tydlighet och transparens förväntas även generera effektivare beslutsprocesser, tidsmässiga vinster och ökad likabehandling.

3 Beslutsfattare och beslutsprocess

Programmet ska antas i kommunfullmäktige eftersom det omfattar avvägningar och ställningstaganden för verksamheten som bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för kommunen. Genom att anta detta program för markanvändning uppfyller kommunen också lagens krav på riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som trädde i kraft 2015.

Programmet innehåller utgångspunkter och mål för verksamheten. Detta innebär att det närmare genomförandet beslutas av kommunstyrelsen, den som kommunstyrelsen bemyndigar i sitt ställe eller enligt vad som annars följer av lag. Därför refererar inte programmet till riktlinjer, policys eller motsvarande som enligt lag eller genom delegation beslutats på en lägre nivå inom kommunen.

3.I Beredning av ärendet

Innehållet i programmet bygger på det underlag och de utredningar som i första hand exploateringenheten och enheten för fastighetsutveckling har bidragit med.



I beredningen av ärendet har följande enheter deltagit och bidragit till arbetet; enheten för fastighetsutveckling, exploateringenheten, planenheten, controllerenheten, enheten för strategisk stadsutveckling, förnyelseenheten, arbets- och företagsenheten och kultur- och fritidsenheten. Stadsjuristen har tillsammans med kommunjuristen Sara Källeskog haft stadsdirektörens uppdrag att hålla ihop arbetet och sammanställa underlaget.

Utkast till programmet har remitterats för synpunkter och har därefter reviderats och omarbetats till detta slutliga förslag.

4 Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

Programmet utgår från och upplägget, avvägningar och innehåll genomsyras av visionen och den grundläggande värderingen. Kommunens fyra övergripande mål tolkas och tillämpas i programmet.

Det inledande avsnittet innehåller centrala utgångspunkter för hur kommunens fastighetsinnehav ska användas och utvecklas. I programmet föreslås att kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose olika allmänna intressen.

I programmet föreslås vidare att kommunen som utgångspunkt är villig att låta tomträttshavare friköpa tomträtter för småhus eller fritidshus men att friköp av andra typer av tomträtter (exempelvis flerbostadshus, kontor, handel eller industri) får bedömas från fall till fall.

En annan utgångspunkt för användningen av den kommunala marken som föreslås, är att fastigheter för hyresrätt i första hand upplåts med tomrätt medan fastigheter för bostadsrätter eller småhus i första hand överläts med äganderätt. Det finns många andra ändamål för den kommunala marken, exempelvis för välfärdsändamål, en företagsetablering av allmänt intresse eller för fritids- och kulturverksamhet. Om fastigheten då ska överlätas eller upplåtas med tomrätt eller annan nyttjanderätt får prövas från fall till fall.

4.1 Fastigheter av strategisk betydelse

Fyra övergripande kriterier som ska fungera vägledande i bedömningen av om en fastighet är av strategisk betydelse har identifierats och formulerats i programmet. Den första är att en fastighet *har eller förväntas få en central eller långsiktig betydelse för kommunala välfärdsändamål*. Härmed åsyftas både obligatoriska kommunala uppgifter såsom utbildning och särskilda boenden och så kallade frivilliga uppgifter som fritids- och kulturverksamheter.

Ett andra kriterium för om en fastighet är av strategisk betydelse är om *fastigheten har eller förväntas få eniktig betydelse för stadsutvecklingen*. Det kan exempelvis gälla olika former av infrastruktur.



En fastighet kan också vara av strategisk betydelse då den bedöms viktig för att kunna säkerställa eller tillgodose variation och mångfald av välfärdsverksamheter inom ett visst geografiskt område. Det kan exempelvis handla om att förse en viss kommun del med olika skolalternativ eller särskilda boenden.

Slutligen kan en fastighet bedömas vara av strategisk betydelse därfor att *en affärsstässig bedömning ger att fastigheten förväntas bidra till en betydande avkastning*. Som fastighetsägare ska kommunen förvalta det kommunala fastighetsinnehavet på ett ansvarsfullt sätt. Om förväntningsvärdet på den fastighet som är under bedömning kan antas stiga avsevärt på ett sätt som inte skulle återspeglas vid en försäljning eller upplåtelse, kan det vara strategiskt att fortsatt äga och förvalta fastigheten.

4.2 Fastigheter som inte är av strategisk betydelse

Fastigheter som inte bedöms vara av strategisk betydelse kan överlätas eller upplåtas.

Det föreslås i programmet att kommunstyrelsen ska initiera tidpunkt, metod och kriterier för försäljning eller tomträttsupplåtelse utifrån vad som är mest gynnsamt för kommunen i det enskilda fallet. Förslaget innebär att kommunstyrelsen ges ett otvetydigt mandat att utan föregående uppdrag från kommunfullmäktige, initiera försäljning eller upplåtelser av fastigheter. Vid bedömningen av vad som är mest gynnsamt i det enskilda fallet anges att kommunen bör, utöver de övergripande kommunala målen, särskilt beakta ingångna avtal, den kommunala ekonomin, det samhällsekonomiska läget och behovet av bostäder, välfärdsfastigheter eller annan bebyggelse. Vad som är mest gynnsamt får således bedömas utifrån det kommunala uppdraget och kommunens övergripande planering.

Vidare föreslås i programmet att storleken på den fastighet som anvisas för försäljning eller upplåtelse ska bestämmas utifrån ändamålet med försäljningen eller upplåtelsen samt för att uppnå variation och mångfald i stadsutvecklingen. Storleken på den mark som anvisas för bebyggelse kan därfor variera från enstaka tomter och mindre områden för exempelvis cirka 30-50 bostadsenheter till större områden på ett par hundra bostadsenheter.

Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta hur ansökningar om markanvisning ska handläggas. En sådan handläggningsrutin ska innefatta huvuddragen i kommunens formella hantering av ansökningar om markanvisning. Det ska vara tydligt och transparent var inom kommunen en intresserad byggherre eller aktör ska vända sig till och innehålla en beskrivning av hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggherrar och andra aktörer. Det skulle exempelvis kunna anges att intresseanmälningar sker på kommunens web och genom att anmäla intresse får byggherren eller aktören inbjudan till kommunens anbudsförfaranden via e-post. En byggherre kan då själv avgöra om det är intressant att delta i det aktuella anbudsförfarandet eller inte. Vidare bör en sådan rutin beskriva beslutsgången och vilka krav som ställs på en intresseanmälan för att den ska



bli behandlad. Den bör också innehålla något om målsättningar för handläggningstider som exempelvis inom vilken tid en byggherre eller annan aktör kan få ett besked eller beslut.

5 Förvärv av fastigheter

Programmet innehåller även utgångspunkter för när kommunen kan förvärva fastigheter. Förvärv av fastigheter kan enligt förslaget aktualiseras när kommunen har någon särskild anledning att ha rådighet över marken och prövas från fall till fall. Det kan exempelvis handla om att kommunen förvärvar en fastighet för att utveckla en pågående välfärdsverksamhet eller för att underlätta planprocessen i syfte att skapa en positiv stadsutveckling. Marköverlåtelser för allmän plats regleras normalt i exploateringsavtal.

6 Principer för prissättning vid överlåtelser eller upplåtelse

Kommunens marktillgångar utgör en stor del av kommunens och Nackabornas samlade förmögenhet och ska därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Vid överlåtelse och upplåtelse av mark ska kommunen förhålla sig både till kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbudet mot stöd till enskilda näringssidkare som EU:s statsstödsregler.

Försäljning eller upplåtelse av kommunala fastigheter ska ske på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt pris beror, förutom fastighetens läge och specifika förhållanden, på de villkor som kommunen ställer i samband med upplåtelsen eller överlåtelsen. Programmet omfattar förslag på villkor som kommunen ska eller kan ställa och som därmed läggs fast av kommunfullmäktige. Vilka villkor det handlar om redovisas nedan under punkterna 7 och 9.

Att överlåtelse eller upplåtelse sker till marknadspris säkerställs genom öppet anbudsförfarande eller genom expertvärdering av minst två oberoende värderingsmän. Kravet på oberoende expertvärdering kan frångås i de fall fastighetsvärdet är känt exempelvis genom att kommunen i nära anslutning till försäljningen eller upplåtelsen genom ett öppet anbudsförfarande, med motsvarande villkor, erhållit marknadspris på en eller flera motsvarande fastigheter i området. Värdering kan ske av ett större område, även om överlåtelse eller upplåtelse sker successivt i mindre delar, inom en rimlig tid från värderingstillfället.

6.1 Försäljning av fastigheter för bebyggelse

Vid överlåtelse av fastigheter för bebyggelse föreslås att köpeskillingen ska utgöra ett totalpris. Med det menas att köpeskillingen omfattar både kostnaden för marken som sådan (liksom eventuella förväntningsvärden) och kostnader för att projektera och bygga ut



allmänna anläggningar. Förvärvaren ska således kunna utgå från att det inte tillkommer andra kommunala kostnader än de som följer av utbyggnaden på kvartersmarken. Någon ersättning för eller bidrag till tunnelbaneutbyggnad eller annan övergripande infrastruktur krävs därför inte. Det enda undantaget från regeln är kostnader för vatten och avlopp som ska debiteras separat.

När en fastighetsförsäljning ingår som ett led i genomförandet av en ny eller ändrad detaljplan, kan det gå relativt lång tid mellan erbjudandet om att köpa marken till ett visst pris och tidpunkten för den slutliga betalningen. Därför föreslås att köpeskillingen i anbjudet ska uppräknas från dagen för anbjudet fram till tillträdesdagen. Inte sällan ska en detaljplan utarbetas, beslutas och vinna laga kraft samt därefter fastighetsbildning ske innan förvärvaren kan tillträda marken. Det kan därför röra sig om flera år mellan det att anbjudet gavs och slutlig köpeskillning erläggs. Däremot försłås ingen nedräkning av priset exempelvis vid en vikande marknad. Detta innebär att den slutliga köpeskillingen vid tillträdet alltid som lägst kan bli det köparen ursprungligen erbjudit. Det ingår i kommunstyrelsens verkställande ansvar att besluta formel, index eller motsvarande för uppräkning och fastställande av slutlig köpeskillning vid fastighetsförsäljning.

Till säkerhet för att förvärvaren fullföljer sina åtaganden enligt fastighetsöverlåtelseavtalet föreslås att en handpenning, eller motsvarande säkerhet, ska erläggas av förvärvaren. Om köpet genomförs avräknas handpenningen från den slutliga köpeskillingen. Om köpet inte blir av ska köparen ersätta kommunens skada och kommunen får tillgodogöra sig hela eller delar av handpenningen för att ersätta den. Handpenningen kan också ses som ett incitament för köparen att i planarbetet bidra så att detaljplanen snabbt vinner laga kraft.

Det är kommunfullmäktige som beslutar om fastighetsförsäljning. Köparen ska inför beslutet i kommunfullmäktige underteckna fastighetsöverlåtelseavtalet och därför föreslås att handpenningen ska erläggas vid tidpunkten för undertecknande av avtalet. I många fall, men inte alla, sker en fastighetsförsäljning som ett led i ett stadsutvecklingsprojekt och kommer därför att sammanfalla i tiden med kommunfullmäktiges antagande av en ny eller ändrad detaljplan.

Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta vad som ska utgöra godtagbar handpenning eller motsvarande säkerhet vid fastighetsförsäljning. Bemyndigandet innehåller att ange utgångspunkter både för typen av handpenning eller säkerhet och för storleken på säkerheten. Vilken säkerhet och storleken på säkerhet i det enskilda fallet får bedömas utifrån de aktuella förutsättningarna men med beaktande av de beslutade utgångspunkterna.

6.2 Avgåld vid tomträtsupplåtelse

Avgålden vid tomträtsupplåtelse grundar sig på fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträtsavtalet samt de för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar, till exempel värdehöjning till följd av den förestående tunnelbaneutbyggnaden.



Vatten och avlopp ingår dock inte i avgälden utan debiteras separat men i övrigt gäller samma ”all-inclusive” upplägg som vid försäljning.

Då upplätselsen avser planlagd och med allmänna anläggningar utbyggd mark utgår värderingen från fastighetens värde efter genomförd plan. Tomträtsavgälden vid upplåtelse för bebyggelse beräknas i normalfallet utifrån byggrätten i exploateringsområdet med en omreglering var tionde år.

Eventuella befintliga anläggningar som är av betydelse för tomträttshavarens verksamhet, exempelvis byggnader, ska överlätas i samband med tomträtsupplåtselsen till anläggningarnas marknadsvärde. Det är viktigt att ersättningen för befintliga byggnader och anläggningar tas upp i tid, eftersom det inte är möjligt att ställa krav på ersättning efter det att tomträtsavtal har tecknats.

Vid tomträtsupplåtselser för uppförande av ny bebyggelse med ändamålet hyresrättslägenheter föreslås att avgälden i normalfallet ska debiteras av kommunen först 24 månader efter tillträdet. Tillträde sker när tomträtsavtalet ingås, vilket kan ske först efter att detaljplanen vunnit laga kraft och fastigheten formellt har bildats. Förslaget grundar sig på att tomträttshavaren inte har några intäkter på fastigheten förrän hyresfastigheten uppförts och de första hyresgästerna flyttat in. Det är också först efter lagakraft vunnen detaljplan och fastighetsbildning som kommunen kan bygga ut allmänna anläggningar, vilket då måste ske före eller parallellt med tomträttshavarens byggnation. Förslaget är också avsett att skapa incitament för tomträttshavaren att snarast möjligt färdigställa byggnationen för inflyttning.

6.3 Friköp av fastigheter på tomträtt

Även friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. När det gäller upplåtelse för andra ändamål än för små- och fritidshus ska det ske en värdering av vad som är marknadspolis när friköpet ska ske.

Kommunfullmäktige har sedan tidigare beslutat att marknadspolis för mark som är upplåten med tomträtt för småhus eller fritidshus är 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet. Generellt sett ligger kommuner på en värdering mellan 50 procent och 100 procent av detta värde. Stadsledningskontoret har inom ramen för arbetet med detta förslag till program för markanvändning inte haft möjlighet att med en tillräcklig bredd och djup analysera vilka prisskillnader som förekommer mellan friköpta småhus och småhus som är fortsatt upplåtna med tomträtt. Med anledning av detta föreslår stadsledningskontoret att kommunfullmäktiges tidigare beslut om ett beräknat marknadsvärde på 50 procent av marktaxeringsvärdet förs in i programmet.



7 Val av byggherre/aktör

Vid alla typer av försäljningar eller upplåtelser av fastigheter ska, enligt förslaget, hänsyn tas till byggherrens eller aktörens ekonomiska ställning samt dennes tekniska och yrkesmässig kapacitet. Detta avses infatta bland annat byggherrens kreditvärighet, betalningsförmåga, finansiella situation, organisationsstruktur, verksamhetshistoria och genomförandeckraft. Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om de närmare kriterierna och rutinerna för utvärdering av en byggherres ekonomiska samt tekniska och yrkesmässiga kapacitet.

En annan grundläggande förutsättning som föreslås för att få köpa eller erhålla upplåtelse i kommunal fastighet, är aktörens vilja att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande generella krav. Genom denna bestämmelse kan kommunen till exempel säkerställa att byggherren följer vid var tidpunkt gällande krav på dagvattenhantering på tomtmark för rätt dimensionering av VA-kollektivets anläggningar för fördröjning och renings av dagvatten samt dimensionering av struktur för fördröjning och avledning av dagvatten på allmän plats. Motsvarande bestämmelse föreslås även för exploateringsavtal.

Ytterligare kriterier som ska vägas in i valet av byggherre eller aktör är dennes intresse av långsiktig förvaltning med avsedd upplåtelseform och då avses i första hand bostäder för hyresrätt. Hänsyn ska också kunna tas till hur byggherren eller aktören uppfyllt kommunens krav, riklinjer och ingångna avtal i tidigare projekt. Detta innebär att byggherrar som inte fullgjort sina åtaganden i tidigare projekt inte på nytt bör anvisas kommunala fastigheter.

Enligt förslaget bör kommunen vid valet av byggherre eller aktör också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar att etablera sig i Nacka. Avsikten är att kommunen ska verka för att projekt fördelas i syfte att uppnå konkurrens och balans mellan olika aktörer. Hur målsättningen ska genomföras ingår det i kommunstyrelsen verkställande ansvar att avgöra.

8 Metoder vid försäljning eller upplåtelse

I programmet föreslås två huvudmetoder för försäljning eller upplåtelse av kommunala fastigheter: anbudsförfarande eller direktanvisning. Metoderna är utan inbördes rangordning.

I programmet föreslås vidare vägledande principer för vilken metod som bör väljas i det enskilda fallet, vilket utvecklas närmare nedan.

8.I Anbudsförfarande

Med anbudsförfarande avses att kommunen utlyser en tävling där intresserade aktörer lämnar ett anbud på fastigheten, utifrån de villkor som kommunen uppställt för försäljningen eller tomträtsupplåtelsen. Under punkten 9 anges vilka villkor som kan eller



ska ställas vid försäljning eller upplåtelse av fastigheter som ett led i stadsutvecklingen och i utvecklingen av lokala centra.

Förslagen utvärderas med en sammansättning som anges under tävlingens förutsättningar. Den tävlande som lämnat det mest fördelaktiga anbjudet, givet de uppställda kriterierna, erbjuds förvärv eller tomträtsupplåtelse. I de fall mark anvisas som ett led i genomförandet av en ny eller ändrad detaljplan erbjuds vinnaren att ingå ett optionsavtal med kommunen om ensamrätt att under de givna villkoren under en begränsad tid få förhandla om köp eller upplåtelse av fastigheten med kommunen (så kallat markanvisningsavtal).

Anbudsförfarande föreslås ske i sådan omfattning att kommunen får goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i kommunens olika delar. Därmed säkerställer kommunen att marknadsmässigt pris kan fastställas även vid direktanvisning.

Ett av syftena med anbudsförfarande och konkurrensutsättning är att erhålla det mest förmånliga anbudet givet uppställda villkor. Tävlingen ska följdaktligen genomföras så att den målgrupp som kan tänkas vara intresserad av att delta i tävlingen också får information om och ges möjlighet att lämna anbud. Ändamålen kan naturligtvis variera beroende på vilken fastighet som den aktuella tävlingen avser men utöver pris kan det vid anvisning för ny bebyggelse gälla exempelvis särskilda gestaltningskrav. Därför föreslås att metoden ska användas på ett öppet och transparent sätt så att ändamålet med anbudsförfarande uppnås.

Hur anbudsförfarande ska genomföras i praktiken bör vara en fråga för kommunstyrelsen som av den anledningen föreslås bemyndigas att besluta det närmare förfarandet och kriterier för utvärdering.

8.2 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, förvärv av eller upplåtelse med tomträtt givet vissa villkor. Vilka villkor som ska eller kan ställas vid försäljning eller upplåtelse av fastigheter som ett led i stadsutvecklingen och i utvecklingen av lokala centra framgår nedan under punkten 9. En direktanvisning kan även föregås av ett förhandlat förfarande med ett flertal intressenter.

Då valet av aktör sker utan konkurrens med andra är det viktigt med rutiner för att säkerställa att försäljning eller upplåtelse sker på ett affärsmässigt, icke-gynnande och rättssäkert sätt. Det understryks därför i programmet att det ska vara lätt att få information om vilka som fått köpa en fastighet, erhållit tomträtsupplåtelse eller som fått ingå ett optionsavtal om ensamrätt att få förhandla om den kommunala fastigheten, till vilka villkor och motivet för val av aktör. Detta är också anledningen till att kommunstyrelsen bemyndigas att besluta det närmare förfarandet vid direktanvisning, vilket även innefattar förhandlat förfarande, och kriterier för utvärdering.



Olika vägledande motiv för när direktanvisning bör användas som metod vid försäljning eller upplåtelse av kommunala fastigheter föreslås i programmet. Skäl för direktanvisning kan vara att det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad eller att kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till en byggherres mark. Det kan också handla om fastigheter där kommunen har ställt mycket projektspecifika krav på exempelvis gestaltning, innovationsaspekter, inpassning i terräng, möjligheten att lösa bullerkav eller andra tekniska lösningar. Att annat motiv till direktanvisning kan vara att det inte är lämpligt med ett öppet anbudsförfarande till exempel på grund av den på fastigheten pågående verksamheten. Det kan exempelvis röra sig om välfärdsfastigheter där kommunen bedömer att ett öppet anbudsförfarande skulle kunna påverka verksamheten på ett negativt sätt.

Direktanvisning kan också vara lämpligt om kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönkemål som har ett allmänt intresse i stadsutvecklingen, såsom ett särskilt intressant eller innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering. Ett annat skäl kan vara en markbytesaffär eller att anvisningen av mark bidrar till ökad mångfald, avseende exempelvis aktörer på bostadsmarknaden, inom välfärdsområdet eller avseende upplåtelseformer inom ett bostadsområde. Direktanvisning kan också behövas för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo. Exempelvis kan kommunen med anledning av det avtal med bland andra staten där kommunen åtagit sig att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030 behöva direktanvisa mark för att upprätthålla takten och tempot i stadsbyggandet i syfte att fullgöra sina åtaganden enligt ingångna avtal.

9 Villkor vid försäljning eller tomträtsupplåtelse som ett led i stadsutvecklingen och utvecklingen av lokala centra

Som fastighetsägare har kommunen ett starkt styrmedel och möjlighet att påverka utvecklingen. Kommunen kan vid försäljning eller upplåtelse av fastigheter exempelvis ställa krav på genomförande av bebyggelse inom viss tid och bostäder med viss upplåtelseform, det vill säga villkor som inte kan ställas inom ramen för det kommunala planmonopolet på mark som inte ägs av kommunen. Kommunen ska därför enligt förslaget tillämpa fler kriterier än maximalt pris vid överlätelse eller upplåtelse av mark.

De villkor som kommunen ställer måste samtidigt vägas mot kommunens investeringskostnader vid exploateringar, som måste balanseras genom fastighetsförsäljningar och tomträtsintäkter. En avvägning av vilka villkor som ska ställas i det enskilda fallet måste också alltid göras i förhållande till kommunens mål om att stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.



9.1 Villkor som alltid ska ställas

Med beaktande av vad som anförlts ovan förslås i markprogrammet att kommunen, som ett led i stadsutvecklingen och utvecklingen av lokala centra, vid försäljning eller upplåtelse av fastigheter för bebyggelse, utöver marknadsmässigt pris, alltid ska ställa villkor om gröna värden, gestaltning, varierade upplåtelseformer och bebyggelse inom viss tid.

Nedan följer en närmare beskrivning av vilka avvägningar som gjorts och de bemyndiganden som ges.

Gröna värden

Förslaget till program innehåller bestämmelser för att stödja kommunens önskan att i områden med hög förtätning premiera gröna värden på kvartersmark. Därför anges detta som ett ska-krav vid varje försäljning eller tomträttsupplåtelse för bebyggelse 1) inom västra Sicklaön/Nacka stad, eller 2) som ett led i utvecklingen av kommunens lokala centra. Kravet är ett led i genomförandet och uppfyllandet av kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka”.

Underlaget för kommunfullmäktiges beslut om mål och budget 2015-2017 omfattar att det för Nacka stad ska tas fram en grönytefaktor för ekosystemtjänster på kvartersmark. Stadsledningskontoret föreslår att de grundläggande kategorierna för hur grönytefaktorn ska räknas fram, tas in i programmet för markanvändning. Inom Nacka stad föreslås därför att följande kategorier prioriteras för ekosystemtjänster på kvartersmark.

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Lufttrenings
- Lokalklimat

Det är sedan kommunstyrelsen som fastställer andelstal för hur stor kvot av en fastighets yta som ska vara grön för att uppfylla ovanstående. Detta innebär att kommunstyrelsen föreslås få i uppdrag att besluta det närmare verktyget för genomförandet av grönytefaktorn för att säkerställa att gårdar, fasad eller tak inom ett kvarter utformas med grönska och andra åtgärder som på ett funktionellt sätt bidrar till att uppfylla Nackas övergripande mål om en attraktiv livsmiljö.

Kommunfullmäktige anger enligt förslaget inte några kriterier för de lokala centra. Där får kommunstyrelsen avgöra för vart område hur kravet på gröna värden bör formuleras för att uppfylla målen.

Gestaltning

Vid varje anvisning av mark för bebyggelse föreslås att kommunen också ska ställa krav på gestaltning. Som vägledande och styrande kriterier föreslås att kommundelarnas olika och

unika karaktärer ska vidareutvecklas och förädlas med innovativ utformning av den tillkommande bebyggelsen.

Vidare föreslås att utvärdering ska ske på följande alternativa grunder.

- En väl gestaltad struktur utifrån såväl klassisk som modern arkitektur
- Signaturbyggnad med unik arkitektur
- Om kommunstyrelsen antar stadsbyggnadsstrategier för definierade geografiska områden, ska de strategierna anges som gestaltningskrav vid överlätelse eller tomträtsupplåtelse av fastigheter inom sådana områden

Som exempel på det sistnämna kan anges stadsbyggnadsstrategin *Fundamenta* som kommunstyrelsen antagit som ett verktyg för analys och vägledning i planerandet och byggande av Nacka stad. Eftersom detta emellertid är en strategi som beslutas i kommunstyrelsen ges inga direkta referenser till strategin i detta program. Istället säkerställs tillämpningen genom att kommunfullmäktige föreskriver, på ovan föreslaget sätt, att beslutade stadsbyggnadsstrategier ska anges som gestaltningskrav vid överlätelse eller tomträtsupplåtelse inom de områden där strategier antagits.

Varierade upplåtelseformer

Kommunen strävar efter en blandning av hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Inom ramen för planmonopolet kan kommunen styra byggnaders användning, andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek.¹ Däremot kan kommunen inte bestämma en byggnads upplåtelseform för att exempelvis åstadkomma hyresrätslägenheter. Den kommunala marken är därför ett viktigt verktyg för tillskapandet av varierade upplåtelseformer i kommunen. Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål föreslås därför att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt.

Bebyggnelse inom viss tid

Kommunen kan inte inom ramen för sitt planmonopol kräva att en byggherre eller fastighetsägare, på mark som inte ägs av kommunen, uppför bebyggelse enligt detaljplan inom viss tid. Endast som fastighetsägare och därvid vid överlätelse eller tomträtsupplåtelse kan kommunen säkerställa byggnation inom viss tid.

För att säkerställa bebyggelse enligt plan föreslås därför att kommunen vid anvisning av fastigheter för bebyggelse alltid ska ställa krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska påbörjas och senast vara avslutade. Avsikten är att åstadkomma en bättre genomförandeplanering, inte minst i de områden där mycket ska byggas på kort tid, men även för att fullfölja kommunens bostadspolitiska ansvar samt ur stadsbilds- och miljösynpunkt. Kommunen har åtaganden i avtal med bland andra staten

¹ 4 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL)



om att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön till 2030. Ytterligare åtaganden blir aktuella om kommunen ingår avtal med staten om det som kallas Östlig förbindelse, som skulle utgöra den sista delen i en komplett trafikled runt Stockholm.

9.2 Situationsanpassade villkor

Beroende på den aktuella försäljningen eller tomträttsupplåtelsen föreslås kommunen också ställa villkor om låg boendekostnad, sociala boenden och praktikanter/lärlingar i byggskedet. Det är alltså inte fråga om ska-krav. Avgörande för om en anvisning ska innehålla situationsanpassade villkor får bedömas utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet och på hur det kommunala behovet i stort ser ut på kort och längre sikt.

Låg boendekostnad

I förslaget anges att kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre och prisvärda hyres- och bostadsrätter. Som tidigare nämnts kan kommunen inom ramen för planmonopolet styra byggnadens användning, andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek.² Kommunen har med andra ord möjlighet att styra en byggnads ändamål och även lägenhetens storlek i en detaljplan. Däremot har kommunen ytterst begränsade möjligheter att styra faktiska prisnivåer. Kommunen föreslås likvä尔 efterssträva en variation av prisnivåer i stadsbyggandet så att människor med olika bakgrunder och faser i livet kan bo och verka i kommunen och ges möjlighet att göra bostadskarriär.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål föreslås att kommunen ska verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Det föreslås vidare att kommunen i mån av behov kan och ska ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål. Förslaget möter kommunfullmäktiges beslut i mål och budget för 2016-2018³ om att kommunstyrelsen ska bevaka att det i kommande exploateringsavtal och markanvisningar säkras lägenheter för sociala kontrakt och ”första bostaden” för främst ungdomar, studenter och nyanlända. Med sociala boenden avses således inte de särskilda bostäderna det åligger kommunen enligt socialtjänstlagen att säkerställa att de finns, såsom särskilda boenden för äldre och funktionshindrade.

Om villkoret ska ställas i det enskilda fallet och hur stor andel bostäder som ska krävas för ändamålet måste bestämmas i det enskilda fallet och utgå från hur behovet ser ut i kommunen på kort och lång sikt. Av denna anledning föreslås inte någon exakt procentsats eller något riktvärde eftersom det med nödvändighet måste kunna bedömas utifrån behovet i kommunen och också vägas mot andra kommunala mål och intressen.

² 4 kap. 11 § PBL

³ Särskilt beslut punkten 23



Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser främst för nyanlända under byggnationen. Även när det gäller detta krav får en bedömning ske från fall till fall utifrån behovet i kommunen och en avvägning måste också göras mot andra kommunala mål och intressen.

10 Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

I detta kapitel lämnas förslag på riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Bakgrunden är att nya och ändrade regler i plan- och bygglagen (PBL) och en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar⁴ började gälla den 1 januari 2015. De nya reglerna innebär att kommuner som avser att göra markanvisningar och ingå exploateringsavtal som rör genomförandet av detaljplaner, ska anta riktlinjer för de förfarande. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige.

Förutom att uppfylla lagkrav syftar förslagen till riktlinjer till att öka produktionstakten i bostadsbyggandet, men samtidigt utan att ge avkall på kvaliteten i stadsutvecklingen. Med riktlinjerna vill kommunen vidare uppnå större förutsägbarhet och transparens och därmed säkerställa ett marknadsmässigt pris. Genom riktlinjerna ges en aktör möjlighet att i god tid sätta sig in i vilka krav och förutsättningar som denne kommer att mötas av i förhandlingarna med kommunen. Vidare möjliggör riktlinjerna tidsmässiga vinster eftersom förhandlingsfasen med respektive aktör eller byggherre liksom de kommunala beslutsprocesserna kan förkortas och effektiviseras. Genom riktlinjerna säkerställer kommunen ökad likabehandling aktörer emellan.

10.1 Riktlinjer för markanvisning

Enligt lagen ska riktlinjerna för markanvisningar innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.⁵

Vissa av de krav som ställs har behandlats i markprogrammets föregående delar, exempelvis hur markanvisning initieras och principer för markprissättning. Detta avsnitt kompletterar med de närmare detaljerna i markanvisningsavtalen i enlighet med de krav som ställs enligt lag.

⁴ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

⁵ 2 § lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.



10.1.1 Markanvisning och markanvisningsavtal

En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst område som kommunen äger. Begreppet definieras i lagen.⁶

Det avtal som ingås mellan kommunen och en aktör (nedan benämnd **byggherren**) om markanvisning för ett aktuellt projekt kallas kommunen *markanvisningsavtal*. Ett sådant avtal ingås som regel inför en fastighetsförsäljning eller tomträttsupplåtelse för bebyggelse. Avtalet reglerar i huvudsak framtagandet av en detaljplan för exploateringsområdet, men lägger även fast de villkor som gäller för att byggherren ska få ingå ett markgenomförande-avtal och fastighetöverlåtelseavtal, eller vid tomträttsupplåtelse ett markupplåtelseavtal. I markanvisningsavtalet regleras bland annat hur köpeskillingen ska beräknas eller avgelden bestämmas samt andra väsentliga förutsättningar för en framtida försäljning eller tomträttsupplåtelse.

Tidigare använde kommunen, liksom flertalet andra kommuner i landet, begreppet markanvisningsavtal som benämning på det avtal som reglerar genomförandet av en detaljplan där mark faktiskt överläts från kommunen till en aktör. Eftersom det nu finns en i lag fastlagd definition av vad som är en överenskommelse om markanvisning, bör avtal som innefattar en bindande överlåtelse av fast egendom och genomförande av detaljplan benämñas på annat sätt, till exempel *markgenomförandeavtal* eller något motsvarande. Genomförandeavtalet kan dock inte benämñas exploateringsavtal eftersom även det begreppet numera också har fått en definition i lag, som innebär att det endast får avse mark som *inte* ägs av kommunen. Se vidare nedan avsnitt [10.2].

10.1.2 Beslut om markanvisning

I programmet föreslås att kommunstyrelsen bemyndigas att ingå markanvisningsavtal samt besluta om förlängning, överlåtelse eller återtagande av markanvisning. Detta innebär att avtalet först skrivs under av byggherren och därefter är det kommunstyrelsen som ingår eller gör ändringar/tillägg till markanvisningsavtal för kommunens räkning.

Vidare föreslås att kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om generella bestämmelser som syftar till att säkerställa avtalens rätta fullgörande över tid. Som exempel kan nämnas i vilken mån kommunen ska tillämpa viten för att säkerställa avtalsförpliktelser och i så fall grunderna för beräkning av viten. Det kan också, i genomförandeavtalet, handla om bestämmelser för att skydda kommunens intressen om byggherren överläter den fastighet som omfattas av genomförandeavtalet. För att säkerställa likabehandling är det viktigt med gemensamma utgångspunkter eller bestämmelser.

⁶ 1 § lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.



10.1.3 Villkor vid markanvisning

Stadsledningskontoret föreslår att markanvisningsavtalet ska tidsbegränsas till en tvåårig option att ensam förhandla med kommunen. Förlängning kan ske under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. Om en bindande överenskommelse inte kan träffas inom utsatt tid får kommunen göra en ny markanvisning. Exploatören ska inte ha rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

I enlighet med vad som nu gäller i beslutade avtalen för det område mellan Nacka stadshus och Nacka Forum som kallas Nya gatan, föreslår stadsledningskontoret att kommunen bär kostnaderna för arbetet med detaljplan inom ramen för intäkten från försäljningen när marken överläts, respektive räknar in den i underlaget för avgälden, när marken upplåts med tomträtt. Det görs dock en skillnad mellan avtal där marken ska upplåtas med tomträtt och där den ska säljas. I det senare fallet föreslås att byggherren ska stå de ekonomiska riskerna för detaljplanearbetet på så sätt att kommunen löpande fakturerar byggherrar som ska köpa marken, sina kostnader för detaljplanearbetet. De fakturerade kostnaderna avräknas sedan från köpeskillingen, om en överenskommelse om fastighetsförsäljning träffas inom markanvisningsavtalets löptid. Detta innebär, att köpeskillingen eller tomträttavgälden är ”all-inclusive”, dock undantaget kostnader för vatten och avlopp som debiteras separat.

Om det dock inte blir någon försäljning får byggherren inte tillbaka kostnader nedlagda under detaljplanearbetet. Byggherren står alltså den ekonomiska risken. Att fakturera byggherren för detaljplanekostnaderna under detaljplaneprocessen syftar till att skapa incitament för att genomföra det aktuella projektet och att motverka markspekulation. Av samma anledning föreslås i riklinjerna också en bestämmelse om att kommunen ska ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen orsakas för det fall byggherren väljer att avbryta detaljplanearbetet och avtalet. Kommunen kan då visserligen anvisa marken till någon annan men det kan kosta både tid och pengar för kommunen att göra en ny anvisning och planarbetet kan behöva göras om.

Enligt förslaget ska kommunen vidare återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ska enligt förslaget inte ge rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

Kommunen har idag ingen kommunal bostadsförmedling. För att säkerställa att hyresrätter förmedlas på avsett och på ett likabehandlande sätt föreslås att den som erhåller

markanvisning för hyresrätt ska ha ett öppet och transparent kösystem. Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om utgångspunkter för vad som utgör ett öppet och transparent kösystem för hyresräatter. Kommunen kan därigenom påverka kösystemens utformning.

Slutligen föreslås att markanvisningsavtal inte får överlätas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

10.2 Riktlinjer för exploateringsavtal

Riktlinjerna för exploateringsavtal ska enligt plan- och bygglagen lägga fast grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömmningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Nedan följer kommunens tillämpning av och villkor i exploateringsavtal. Markprogrammet ska i tillämpliga delar gälla även exploateringsavtal.

10.2.1 Definition av exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som kommunen inte äger.⁷

Benämningen **exploatör** används som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

10.2.2 Syfte med exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas således mellan en exploatör och kommunen i samband med detaljplanläggning av mark som kommunen inte äger. Kommunen ska enligt förslaget ingå exploateringsavtal när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och för att tillgodose krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde. I exploateringsavtalet ska kommunens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförandet av detaljplanen regleras.

Exploateringsavtalet kan också reglera villkoren för marköverlätselser mellan exploatören och kommunen. Det gäller dock främst mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartersmark för kommunal service.

Exploateringsavtalet får anpassas i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa kraven på ett väl fungerande bebyggelseområde.

⁷ 1 kap. 4 § PBL



10.2.3 Processen och utgångspunkter för exploateringsavtal

Processen att ingå exploateringsavtal ingår i och sker parallellt med detaljplanearbetet. Exploateringsavtalet ska ingås i nära anslutning till detaljplanens antagande och beslutas av kommunfullmäktige.

Vad ett exploateringsavtal får innehålla regleras i lag.⁸ Det får avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad. Avtalet får inte ålägga en exploaterare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

I samband med att planarbete startar tecknas ett plankostnadsavtal mellan kommunen och exploateraren. Utgångspunkten är att de som har nytta av planen ska betala framtagande av denna och de utredningar som behöver tas fram i samband med planläggningen. Ersättning eller avgifter ska erläggas i enlighet med självkostnadsprincipen och därmed svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

I de fall där exploateraren inte varit inblandad i planprocessen eller där planavtal av annat skäl inte ingåtts, debiteras planavgift i samband med att bygglov ges. Avgiften följer då kommunens vid var tid gällande taxa för planering, byggande, kartor och mätjänster.

Exploateraren ska följa de vid var tid gällande och av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen beslutade styrdokument och generella krav.

10.2.4 Utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar

I enlighet med lagens möjligheter föreslås att en exploaterare som har nytta av den nya detaljplanen gemensamt ska betala för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Exploaterare ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är till direkt nytta för den kommande exploateringen. De åtgärder som ingår i exploaterarens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen och kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploateraren, och mellan olika exploaterare.

10.2.5 Medfinansiering av infrastruktur till Nacka

Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska exploaterare medfinansiera kommunens åtaganden, på det sätt som kommunstyrelsen fastställer. Eftersom detta är en kostnad för exploaterare på västra Sicklaön tas denna kostnad med i riklinjerna. Däremot omfattar riklinjerna inte beräkning eller fördelning av kostnaderna, eftersom kommunstyrelsen ansvarar för det närmare genomförandet.

⁸ 6 kap. 40-42 §§ PBL



Enligt beslut av kommunstyrelsen⁹ ska samtliga exploaterörer inom västra Sicklaön medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka. Av beslutet framgår riktlinjer för medfinansiering som ska tillämpas i exploateringsavtal.

10.2.6 Marköverlåtelser

När mark i en detaljplan läggs ut som allmän plats eller kvartersmark för allmän byggnad ska expropriationslagens bestämmelser om expropriationsersättning tillämpas. Av expropriationslagen¹⁰ följer att expropriationsersättning för mark och annat utrymme som enligt detaljplan ska användas för allmän plats ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats.

Vad avser kvartersmark för allmän byggnad eller allmännyttigt ändamål såsom exempelvis vård eller skola ska ersättningen som regel bestämmas med hänsyn till markanvändningen i den gällande (nya) detaljplanen.

I programmet föreslås att det ska finnas möjlighet för kommunen att kvitta ersättning för marköverlåtelse mot den exploateringsersättning som exploaterören ska utge till kommunen. Detta innebär att kommunen inte är skyldig att erlägga något belopp för markinlösen såvida ersättningen inte överstiger beräknad exploateringsersättning.

För mark som överläts från kommunen till exploaterören ska ersättning utgå från marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Mark som genom marköverlåtelse övergår till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföroreningar, ledningar, hinder i mark, arkeologi, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.

10.2.7 Övriga villkor och principer för fördelning av kostnader och intäkter

Exploaterören ska bekosta all exploatering inom kvartersmark och där med förknippade kostnader såsom exempelvis projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, lagfart, förrättningskostnader, ledningar och annan teknisk infrastruktur.

Exploaterören ska vidare bekosta anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele (eller motsvarande) samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

⁹ Beslut i kommunstyrelsen den 19 maj 2014 § 103, Exploaterernas medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana, KFKS 2014/1-201.

¹⁰ 4 kap. 3 a § ExpL



Exploatören ska, om inte annat avtalas, stå för fastighetsbildningskostnaderna i samband med detaljplanen.

Om det till följd av exploatörens bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark krävs projektering och återställande- eller anslutningsarbeten i allmän platsmark invid kvartersmarken, ska exploatören bekosta detta.

Exploatören ska vid undertecknande av exploateringsavtalet ställa för kommunen godtagbar säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i avtalet. Det föreslås att kommunstyrelsen ska bemyndigas att besluta vad som utgör godtagbar säkerhet i exploateringsavtal. För att säkerställa likabehandling mellan exploatörer bör generella principer beslutas om vilka säkerheter som kommunen godtar, till exempel moderbolagsborgen, bankgaranti eller motsvarande, och vilka villkor som ska gälla för säkerheten. Det bör också bestämmas vilka avtalsförpliktelser säkerhet ska ställas för. Storleken på säkerheten får dock avgöras utifrån vad som är rimligt och erforderligt i det enskilda fallet.

Vidare föreslås i programmet att kommunen i exploateringsavtalet ska säkerställa avtalets rätta fullgörande över tid. Kommunstyrelsen föreslås bemyndigas att anta generella bestämmelser som leder till det. Grundprincipen är att samtliga exploatörer som verkar inom exploateringsavtalets område ska träffas av bestämmelserna i exploateringsavtalet. Det sker ofta överlåtelser av fastigheter inom exploateringsområdet och därför är det viktigt att kommunen i avtalet skyddar sig mot tredje man (=en ny fastighetsägare) och att exploatören överför avtalets förpliktelser på nya ägare. Stadsledningskontoret presenterar inte några förslag på lösningar i detta ärende, men det kan exempelvis avse framtagande av principer för tillämpning och beräknande av viten.

Exploateringsavtalet eller särskilda rättigheter eller skyldigheter enligt sådant avtal får inte överlätas utan kommunens medgivande. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet eller del därav överläts. Även denna bestämmelse syftar till att skydda kommunen mot överlåtelse av exploateringsavtalet till exploatörer som kommunen inte finner lämpliga att genomföra exploateringen enligt avtal. Bedömningen ska emellertid alltid ske på sakliga och objektivt godtagbara grunder.

II Bilaga

Förslag till *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

PROGRAM för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Dokumentets syfte

Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i.

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

I. Inledning

Nacka kommun har det yttersta ansvaret för samhällsplaneringen och ansvarar för bostadsförsörjningen inom territoriet. Det kommunala planmonopolet tillförsäkrar kommunen ett starkt styrmedel över markanvändningen men också som fastighetsägare har kommunen möjlighet att påverka utvecklingen.

Kommunen arbetar kontinuerligt med utveckling av territoriet och översiktsplanen fungerar vägledande för kommunens framtida utveckling med målsättningen ”Ett hållbart Nacka”.

2. Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

Nacka kommun ska använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att utveckla och bevara territoriet.

Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt och stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid. Kommunen ansvarar också för att säkerställa allmänna intressen och det sätt på vilket kommunen förvaltar sitt fastighetsbestånd är ett viktigt styrmedel för att uppnå kommunens mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka och en stark och balanserad tillväxt.

Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

Fastigheter som bedöms sakna strategisk betydelse för kommunen som huvudman kan anvisas genom överlätelse eller upplåtelse. Kommunen ska då välja olika användningsområden för sin mark för att uppnå de kommunala målen. Kommunen ska också tillämpa fler kriterier än maximalt pris vid upplåtelse eller överlätelse av fastigheter och vid anvisning av kommunal mark kan val av förvärvare komma att göras utifrån gestaltning, gröna värden, bostäder för sociala ändamål eller med låg

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2015/		Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Fastighetsdirektören och stadsbyggnadsdirektören

boendekostnad, tillkomst av praktikplatser, bebyggelse inom viss tid och varierade upplåtelseformer.

Kommunen är som utgångspunkt villig att låta tomträttshavare friköpa tomträtter för småhus eller fritidshus. För friköp av andra typer av tomträtter (flerbostadshus, kommersiella ändamål, välfärdsändamål) görs en bedömning från fall till fall.

Fastighet för hyresrättslägenheter ska i första hand upplåtas med tomträtt. Fastighet för bostadsrätter ska normalt överlätas med äganderätt. Om fastighet för andra ändamål ska säljas eller upplåtas med tomträtt eller annan nyttjanderätt prövas från fall till fall.

I det följande används begreppet ”fastighet” omväxlande både i betydelsen obebyggd och bebyggd fastighet medan begreppet ”mark” används i betydelsen obebyggd fastighet.

2.1 Fastigheter av strategisk betydelse

Följande ska fungera vägledande i bedömningen om en fastighet har *strategisk betydelse*.

1. Fastigheten har eller förväntas ha central eller långsiktig betydelse för kommunala välfärdsändamål.
2. Fastigheten har eller förväntas få en viktig betydelse för stadsutvecklingen
3. Fastigheten är viktig för att kunna säkerställa/tillgodose variation och mångfald av välfärdsverksamheter inom ett visst geografiskt område.
4. Affärsmässig bedömning ger att fastigheten förväntas ge en betydande avkastning.

2.2 Fastigheter som inte är av strategisk betydelse

Kommunstyrelsen initierar tidpunkt, metod och kriterier för försäljning av eller upplåtelse med tomträtt i kommunala fastigheter utifrån vad som är mest gynnsamt för kommunen i det enskilda fallet.

Storleken på den fastighet som anvisas för försäljning eller upplåtelse ska bestämmas utifrån ändamålet med försäljningen eller upplåtelsen samt för att uppnå variation och mångfald i stadsutvecklingen.

3. Förvärv av fastigheter

Förvärv av fastigheter aktualiseras när kommunen har någon särskild anledning att ha rådighet över marken och prövas från fall till fall. Det kan exempelvis avse förvärv av en fastighet för att möjliggöra utveckling av en pågående välfärdsverksamhet eller för att underlätta planprocessen i syfte att skapa en positiv stadsutveckling.

Marköverlåtelser för allmän plats regleras normalt i exploateringsavtal.

4. Principer för prissättning vid överlätelse eller upplåtelse

Försäljning eller upplåtelse av fastighet sker på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt pris beror förutom fastighetens läge och specifika förhållanden av de villkor som kommunen ställer.

Om marknadsvärdet inte är känt fastställs marknadspris vid direktanvisning genom expertvärdering av minst två oberoende värderingsmän.

4.1 Försäljning av fastigheter för bebyggelse

Vid försäljning av fastigheter för bebyggelse ska köpeskillingen utgöra ett totalpris. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras separat.

Vid fastighetsöverlätelse ska köpeskillingen erläggas på tillträdesdagen. Köparen ska erlägga handpenning eller motsvarande säkerhet vid undertecknandet av fastighetsöverlåtelseavtalet. Om fastighetsöverlätelsen ingår som ett led i genomförandet av en ny eller ändrad detaljplan ska köpeskillingen uppräknas från dagen för anbudet fram till tillträdesdagen.

4.2 Avgäld vid tomträttsupplåtelse

Avgälden vid upplåtelse av fastighet på tomträtt ska bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ingår inte i avgälden och debiteras separat.

Då upplåtelsen avser planlagd och med allmänna anläggningar utbyggd mark ska värderingen utgå från fastighetens värde efter genomförd plan. I normalfallet ska tomträttsavgälden vid upplåtelse för bebyggelse beräknas utifrån byggrätten i exploateringsområdet med, i normalfallet, en omreglering var tionde år.

Befintliga anläggningar på fastigheten som är av betydelse för tomträttshavarens verksamhet ska överlätas i samband med tomträttsupplåtelsen till anläggningarnas marknadsvärde.

Vid tomträttsupplåtelse för uppförande av och upplåtelse med hyresrättslägenheter ska avgäld i normalfallet debiteras först 24 månader efter tillträdet. Tillräde till fastigheten ska ske samma dag som fastigheten upplåts med tomträtt enligt tomträttsavtalet.

4.3 Friköp av fastigheter på tomträtt

Friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.

5. Val av byggherre/aktör

En förutsättning för förvärv av eller tomträtsupplåtelse i fastigheter från Nacka kommun är följande.

1. Aktören/byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.
2. Aktören/byggherren är villig att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.

Vid val av aktör/byggherre ska vidare beaktas dennes tidigare genomförda projekt som t.ex. förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt byggherrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Hänsyn ska även tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktslinjer och ingångna avtal i tidigare projekt.

Kommunen ska vid valet av aktör också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre bygg Herrar eller fastighetsägare att etablera sig i Nacka.

6. Metoder vid försäljning eller upplåtelse

Försäljning av eller upplåtelse med tomträtt i kommunala fastigheter sker genom anbudsförfarande eller direktanvisning.

6.1 Anbudsförfarande

Med anbudsförfarande avses att kommunen utlyser en tävling där intresserade aktörer lämnar ett anbud på fastigheten utifrån de villkor som kommunen uppställt för försäljningen eller upplåtelsen. Förslagen utvärderas med en sammansättning som anges under tävlingens förutsättningar. Den tävlande som lämnat det mest fördelaktiga anbudet, givet de uppställda kriterierna, erbjuds antingen förvärv eller upplåtelse med tomträtt i fastigheten alternativt att ingå ett optionsavtal med kommunen om ensamrätt att under de givna villkoren under en begränsad tid få förhandla om köp eller upplåtelse av fastigheten med kommunen (markanvisningsavtal).

Anbudsförfarande ska göras i sådan omfattning att kommunen får goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i kommunens olika delar.

Anbudsförfarande ska ske öppet och transparent och ska kommuniceras på ett lämpligt sätt så att ändamålet med anbudsförfarande uppnås.

6.2 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, förvärv av eller upplåtelse med tomträtt i en kommunal fastighet. En direktanvisning kan föregås av ett förhandlat förfarande med ett flertal intressenter.

Direktanvisning ska ske på ett affärsmässigt, icke-gynnande och rättssäkert sätt. Det ska vara lätt att få information om vilka som fått köpa en fastighet, erhållit tomträtsupplåtelse eller som fått ingå ett optionsavtal om ensamrätt att få förhandla om den kommunala fastigheten, till vilka villkor och motivet för val av aktör.

Följande motiv ska verka vägledande i valet av direktanvisning som metod.

- Det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till byggherrens mark.
- Kommunen har ställt mycket projektspecifika krav.
- Bedömningen är att det inte är lämpligt med ett öppet anbudsförfarande på grund av den på fastigheten pågående verksamheten.
- Kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett allmänt intresse i stadsutvecklingen.
- Direktanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- Direktanvisningen bidrar till ökad mångfald.
- Det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo.

7. Villkor vid försäljning eller tomträtsupplåtelse som ett led i stadsutvecklingen och utveckling av lokala centra

7.1 Villkor som alltid ska ställas

Vid anbudsförfarande eller direktanvisning för bebyggelse ska underlaget för anvisningen, utöver marknadsmässigt pris, alltid omfatta följande områden.

Gröna värden

Kommunen ska vid bebyggelse ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, som bidrar till att kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” uppfylls.

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad (västra Sicklaön) är följande.

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Lufttrenings
- Lokalklimat

Kommunstyrelsen ska fastställa andelstal för hur stor kvot av en fastighets yta som ska vara grön för att uppfylla ovanstående, så kallad grönytefaktor, för Nacka stad.

Vid upplåtelse eller överlätelse av fastigheter i samband med utvecklingen av de lokala centra, avgör kommunstyrelsen för varje område hur krav på gröna värden ska formuleras för att uppfylla det övergripande målet.

Gestaltning

Kommundelarnas olika och unika karaktärer ska vidareutvecklas och förädlas med innovativ utformning av den tillkommande bebyggelsen.

Utvärdering ska ske på följande alternativa grunder.

- En väl gestaltad struktur utifrån såväl klassisk som modern arkitektur
- Signaturbyggnad med unik arkitektur
- Om kommunstyrelsen antar stadsbyggnadsstrategier för definierade geografiska områden, ska de strategierna anges som gestaltningskrav vid överlätelse eller tomträttsupplåtelse av fastigheter inom sådana områden

Varierade upplåtelseformer

Kommunen ska eftersträva en variation av upplåtelseformer. Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål ska kommunen verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ska ställa krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska påbörjas och senast vara avslutade.

7.2 Situationsanpassade villkor

Kommunstyrelsen ska i det enskilda fallet avgöra om och i så fall vilka av villkoren nedan som ska finnas med i underlaget vid anbudsförfarande eller direktanvisning

Låg boendekostnad

Kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre och prisvärdia hyres- och bostadsrätter.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen kan och ska, i mån av behov, ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att bygg Herrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser främst för nyanlända under byggnationen.

8. Riktlinjer för markanvisning

8.1 Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor

förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av mark som kommunen äger för bebyggande.¹

8.2 Villkor vid markanvisning

1. En markanvisning ska tidsbegränsas till två år från kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om genomförande av exploatering inte kan träffas inom denna tid får kommunen göra en ny markanvisning.
2. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalet löpt ut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
3. Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning dock endast under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
4. Kommunen bekostar detaljplanläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt. Om markanvisningen avser försäljning av mark står byggherren all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Detta innefattar även kommunens kostnader för detaljplanearbete, vilka faktureras byggherren löpande. Fakturerade kostnader ska avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kan träffas inom markanvisningsavtalets löptid.
5. Kommunen ska återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.
6. Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hämförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlitade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i materialet.
7. Om byggherren inte längre önskar fullfölja markanvisningsavtalet ska kommunen ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen härigenom orsakas i samband fullföljande av exploateringen.
8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av kommunen godkänt, öppet och transparent kösystem.
9. Markanvisning får inte överlätas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

¹ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar (1 §).

9. Bemyndiganden till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

- Hur ansökningar om markanvisning ska handläggas.
- Vad som utgör godtagbar handpenning eller motsvarande säkerhet vid fastighetsförsäljning.
- Kriterier och rutiner för utvärdering av en byggherres ekonomiska, tekniska och yrkesmässiga kapacitet.
- Det närmare förfarandet och kriterier för utvärdering vid direktanvisning och anbudsförfarande.
- Ingå markanvisningsavtal samt besluta om förlängning, överlåtelse eller återtagande av markanvisning.
- Generella bestämmelser i markanvisningsavtal eller avtal om genomförande av detaljplan i syfte att säkerställa avtalens rätta fullgörande över tid.
- Utgångspunkter för vad som utgör ett öppet och transparent kösystem för hyresrätter.

10. Riktlinjer för exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare (nedan kallade **exploatör**) avseende mark som kommunen inte äger.²

10.1 Utgångspunkter för exploateringsavtal

Kommunen ska ingå exploateringsavtal avseende mark som ägs av annan än kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och för att tillgodose krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde. I exploateringsavtalet ska kommunens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförandet av en detaljplan regleras.

Processen att ingå exploateringsavtal ingår i och sker parallellt med detaljplanearbetet. Exploateringsavtalet ska ingås i nära anslutning till detaljplanens antagande och beslutas av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtalet får avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Kommunen ska som utgångspunkt teckna ett plankostnadsavtal med exploatören när planarbete inleds. Ersättning eller avgifter ska erläggas i enlighet med lag och ska enligt självkostnadsprincipen svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttheter som kommunen tillhandahåller.

Exploatören ska följa de vid var tid gällande och av kommunen beslutade styrdokument och generella krav.

10.2 Exploateringsersättning och marköverståtelser

Exploatörer som har nytt av den nya detaljplanen ska gemensamt betala för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Anläggningar för vattenförsörjning och avlopp erläggs enligt särskild taxa. Exploatörer ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är till nytt för den kommande exploateringen. De åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytt av planen och kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören, och mellan olika exploatörer.

Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska exploatörer medfinansiera kommunens åtaganden, på sätt som kommunstyrelsen fastställer. Beslut om att exploatörer på västra Sicklaön ska medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka har redan fattats.

² 1 kap. 4 § plan- och bygglag (2010:900)

Vilken ersättning som ska utgå för mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark eller kvartersmark för allmän byggnad, regleras av expropriationslagen. Kommunen ska vid sådan marköverlåtelse kunna kvitta ersättningen mot den exploateringsersättning som exploateren ska erlägga till kommunen. Detta innebär att kommunen inte är skyldig att erlägga något belopp för markinlösen såvida ersättningen inte överstiger beräknad exploateringsersättning.

För mark som överläts från kommunen till exploateren ska ersättning utgå från marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Mark som genom marköverlåtelse övergår till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföroringar, ledningar, hinder i mark, arkeologi, panträster, nyttjanderätter och andra gravationer.

10.3 Övriga villkor och principer för fördelning av kostnader och intäkter

- Exploateren ska bekosta all exploatering inom kvartersmark och därmed förknippade kostnader såsom exempelvis projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, lagfart, förrättningskostnader, ledningar och annan teknisk infrastruktur.
- Exploateren ska bekosta anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele (eller motsvarande) samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Exploateren ska, om inte annat avtalas, stå för fastighetsbildningskostnaderna i samband med detaljplanen.
- Om det till följd av exploaterrens bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark krävs projektering samt genomförande av återställande- eller anslutningsarbeten i allmän platsmark invid kvartersmarken ska exploateren bekosta detta.
- Exploateren ska vid undertecknande av exploateringsavtalet ställa för kommunen godtagbar säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i avtalet.
- Kommunen ska i exploateringsavtalet säkerställa avtalets rätta fullgörande över tid.
- Exploateringsavtal eller särskild rättighet eller skyldighet enligt sådant avtal får inte överlätas utan kommunens medgivande. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet eller del därvärt överläts.

10.4 Bemyndigande till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

- Vad som utgör godtagbar säkerhet i exploateringsavtal.
 - Generella bestämmelser i syfte att säkerställa exploateringsavtalens rätta fullgörande över tid.
-

ULTIMAT

Kommunstyrelsen

Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar förslagna ”Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning”, enligt bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 24 februari 2016.

Sammanfattning

I förslaget till ”Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning” redogörs för 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. Vad som gäller för avgränsningen av ett fördelningsområde, som omfattar de fastigheter som ska belastas med gatu- och anläggningskostnader, beskrivs kortfattat. Det beskrivs även hur ett så kallat kostnadsunderlag tas fram och fastställs samt enligt vilka principer kostnaderna ska fördelas mellan fastighetsägare. Dokumentet redogör också för de övergripande betalningsvillkor kommunen ska erbjuda fastighetsägare.

Inom kommunen finns idag två gatukostnadspolicydokument fastställda av kommunstyrelsen den 3 april 2006 (§ 58) respektive 25 mars 2013 (§ 75). Bägge versioner används inom kommunen, vilket har kommit att medföra otydligheter. Dessutom är dokumenten i behov av redigering med hänsyn till nya arbets- och tillämpningsrutiner inom kommunen. ”Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning” ska därfor ersätta de två tidigare policydokumenten, vilka därmed upphör att gälla när kommunstyrelsens beslut att anta de nya riktlinjerna är justerat.

Ärendet

Historik

Nacka kommun har tagit ut ersättning för gatubyggnadskostnader sedan 1960–70-talet. Kommunfullmäktige tog på 1980-talet beslut om att kommunen ska ta ut gatukostnadsersättning inför den äldre plan- och bygglagens ikraftträdande. I samband med detta delegerades ansvaret för gatukostnadsfrågor till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen tog emellertid ställning till frågan om gatukostnadsersättning i varje enskilt projekt. För att



bland annat åstadkomma en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, antog kommunstyrelsen i december 2005 principer vid uttag av gatukostnadsersättning i förnyelseområden. Vidare gavs stadsledningskontoret att utarbeta ett förslag till en gatukostnadspolicy.

En gatukostnadspolicy fastställdes av kommunstyrelsen den 3 april 2006 (§ 58) och reviderades den 25 mars 2013 (§ 75), bland annat med anledning av att en ny plan- och bygglag (PBL) trädde i kraft den 2 maj 2011. Gatukostnadspolicydokumenten innehåller bland annat principer för uttag av gatukostnadsersättning.

Behovet av riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning

Arbetet med uttag av gatukostnadsersättning är många gånger komplext och innehåller ofta flertalet svåra avvägningar. Ett uttag av gatukostnadsersättning innebär att fastighetsägare ska påföras en kostnad som står i proportion till den nytta fastighetsägaren anses ha av gatu- och anläggningsarbeten. Inte sällan uppkommer diskussioner om kommunens nyttobedömning mellan fastighetsägare och kommunen. Dessutom är på senare tid en högaktuell fråga hur ett uttag av gatukostnadsersättning förhåller sig till äganderättskyddet i regeringsformen och egendomsskyddet i Europakonventionen.

Ett övergripande dokument som redogör för kommunens principer för uttag av gatukostnadsersättning skapar förutsägarhet och tydlighet samt förutsättning för att behandla lika fall lika. Dessutom tydliggörs i dokumentet hur fördelningen mellan skattebetalare och fastighetsägare ser ut samt att kommunen vid uttag av gatukostnadsersättning prövar om uttaget är förenligt med äganderättskyddet/egendomsskyddet.

Både den tidigare och den nuvarande versionen av gatukostnadspolicyn används inom kommunen i ärenden gällande uttag av gatukostnadsersättning. Avgörande för vilken version som används är tidpunkten för när i det enskilda ärendet gatukostnadsutredningen ställts ut för granskning. Denna tillämpning är inte önskvärd. Dessutom har nya arbets- och tillämpningsrutiner arbetats fram inom kommunen. Gatukostnadspolicydokumenten behöver alltså uppdateras både redaktionellt och till viss del även innehållsmässigt.

Riktlinjernas innehåll

Riktlinjerna innehåller en genomgång av förutsättningarna för uttag av gatukostnadsersättning och kommunens förhållningssätt vid arbetet med en gatukostnadsutredning. Vad som gäller för avgränsningen av ett fördelingsområde, som omfattar de fastigheter som ska belastas med gatu- och anläggningskostnader, redogörs för kortfattat. Dessutom beskrivs närmare om kostnadsunderlaget och att kommunen grundar sitt uttag på beräknade kostnader varvid ett kostnadstak används. Principerna för vilka kostnader som ska ingå i ett kostnadsunderlag samt för fördelningen av kostnaderna redogörs också för. I dokumentet



beskrivs härutöver de övergripande betalningsvillkor kommunen ska erbjuda fastighetsägare.

Riktlinjerna ska gälla i tillämpliga delar för samtliga pågående och framtida ärenden där uttag av gatukostnadsersättning är aktuellt. Gatukostnadspolicydokumenten från 2006 och 2013 ska därmed upphöra att gälla när kommunstyrelsens beslut att anta riktlinjerna har justerats.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget har såvitt kan förutses inga ekonomiska konsekvenser. De principer och utgångspunkter som anges i ”Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning” skiljer sig i sak inte nämnvärt från vad som gäller idag. De föreslagna betalningsvillkoren följer av lag och innebär varken sämre eller bättre förutsättningar för fastighetsägarna att betala gatukostnadsersättning än vad som gällt tidigare.

Konsekvenser för barn

Förslaget har såvitt kan förutses inga konsekvenser för barn.

Bilagor

Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning

Ulf Crichton
Exploateringschef

Soheil Farhoudi
Kommunjurist

RIKTLINJER FÖR UTTAG AV GATUKOSTNADS- ERSÄTTNING

Beslutade den xxx 2016

Tillämpningsområde

Dessa riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning gäller, om inget annat anges, för hela Nacka kommun och för samtliga pågående och framtidiga projekt där uttag av gatukostnadsersättning är aktuellt och inte regleras i exploaterings- eller marköverlåtelseavtal.

Uttag av gatukostnadsersättning

I egenskap av huvudman för allmänna platser inom detaljplanelagda områden, ska kommunen ordna med gator och andra anläggningar som ingår i begreppet allmän plats. Kommunen ska också vidta annan åtgärd som behövs för att ett områdes behov av allmänna platser ska tillgodoses och förbättra gator och andra allmänna platser när det krävs för att dessa ska vara ändamålsenliga.

När kommunen ordnar med gator och andra allmänna platser, tar kommunen beslut om att berörda fastighetsägare ska stå kostnaden för åtgärderna genom att betala gatukostnadsersättning. Kommunen ska beakta äganderättsskyddet i regeringsformen och egendomsskyddet i Europakonventionen när beslut tas om betalningsskyldighet för fastighetsägare.

Kostnaderna ska som utgångspunkt fördelas områdesvis. Om skäl finns, kan kommunen besluta att enbart ägarna till de fastigheter som ligger vid aktuell gata eller allmän plats ska stå för kostnaderna. Fördelningen på berörda fastigheter ska vara skälig och rättvis. Vid områdesvis fördelning beslutar kommunen om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen (fördelningsområde), vilka kostnader som ska fördelas (kostnadsunderlag) och grunderna för fördelningen (fördelningsgrund).

Kommunikationen med fastighetsägare

Vid uttag av gatukostnadsersättning är dialogen med fastighetsägarna central i arbetet. Innan kommunen beslutar om betalningsskyldighet för fastighetsägare upprättar kommunen ett förslag till kostnadsfördelning. Kostnadsfördelningen baserar sig på en utredning om vilka åtgärder som ska utföras. Kommunen samråder under utredningen med sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av det som utredningen kommer fram till. Processen med samråd om ersättning för gatukostnader sker normalt samtidigt som samrådet om detaljplanen. Samrådet syftar till ett utbyte av information och synpunkter. Kommunen redovisar resultatet av samrådet och de förslag som samrådet har lett

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/131-250	2006-xx-xx/2016-03-xx	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Stadsjurist

fram till i en samrådsredogörelse.

Om kostnaderna ska fördelas områdesvis, kungör kommunen förslaget och håller det och samrådsredogörelsen tillgängliga för granskning i minst tre veckor. I annat fall ger kommunen kända fastighetsägare tillfälle att yttra sig över förslaget och samrådsredogörelsen. Detta om fastighetsägaren dessförinnan inte godkänt förslaget. Beslut om kostnadsfördelning fattas efter att granskningstiden, eller tidsperioden för fastighetsägare att yttra sig, har löpt ut.

Gatukostnadsutredning

Kommunen hanterar normalt gatukostnadsfrågorna i en gatukostnadsutredning. En gatukostnadsutredning tas vanligtvis fram i samband med detaljplanearbetet.

I gatukostnadsutredningen anges om kommunen avser att fördela kostnader områdesvis eller enbart på de fastigheter som ligger intill gata eller allmän plats. Förslaget till kostnadsunderlag och kostnadsfördelning ska också beskrivas.

Övergripande principer vid områdesvis fördelning

Nedan redogjorda principer avser en gatukostnadsutredning där områdesvis kostnadsfördelning gäller. De angivna principerna ska dock gälla i tillämpliga delar, även om kostnadsfördelning ska ske på annat sätt.

Närmare om fördelningsområde

Det föreslagna fördelningsområdet och skälen för den valda avgränsningen anges i gatukostnadsutredningen. Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska dela på kostnaderna för gatuarbeten och arbeten med andra allmänna platser och tillhörande anordningar. Flera fördelningsområden för olika kostnadsslag kan användas om det är motiverat.

Närmare om kostnadsunderlag

Beräknade kostnader och principen om kostnadstak

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning i projekt ska baseras på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser. Kommunen tillämpar ett kostnadstak. Den sammanlagda beräknade kostnaden som anges i gatukostnadsutredningen när utredningen ställs ut för granskning eller

motsvarande, gäller då som kostnadstak. Kostnadstaket anges för hela fördelingsområdet. I samband med fakturering av gatukostnadsersättning justeras kostnadstaket för kostnadsförändringar över tid. Eventuell överskjutande del finansieras på annat sätt.

Om den faktiska kostnaden blir lägre än det angivna kostnadstaket, baseras fastighetsägares betalningsskyldighet i stället på den faktiska kostnaden.

Kommunens beräkningar av kostnaderna grundar sig på de specifika förutsättningarna för området. För att utreda dessa görs i regel en förstudie eller liknande inför samrådsförfarandet som sedan följs upp med projektering senast inför granskning av gatukostnadsutredningen.

I fall förändringar sker i planutformningen eller utformningen av gator, andra allmänna platser eller tillhörande anordningar efter granskningsskedet, ska ytterligare granskningstillfälle hållas, om fastighetsägares betalningsbördor ökar mer än marginellt till följd av förändringarna.

Generellt om vilka kostnader fastighetsägare ska bära

Fastighetsägare ska bära de kostnader som uppstår för att ett område ska uppfylla lägsta godtagbara krav utifrån detaljplanen, dess syfte och andra normer. Vid denna bedömning tas avstamp i områdets behov och ändamål. Området ska kunna fungera vad avser bland annat framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet samt boendemiljö, lekmiljö och parkstandard.

I kostnadsunderlaget ingår såväl externa som interna administrationskostnader.

Kostnader som uppstår för att genomföra detaljplanen i form av ersättning till fastighetsägare för markinlösen eller släntintrång, ingår också i gatukostnadsunderlaget.

Om kommunen väljer en standard på allmänna anläggningar som går utöver fördelingsområdets egna behov, finansieras den del av kostnaderna som härför sig till denna överstandard på annat sätt. Detsamma gäller för kostnader som härför sig till anläggningar som är till nytta för många fler fastigheter än de som omfattas av fördelingsområdet.

Jämknings

Kommunen jämkar kostnadsunderlaget i den del kostnaderna överstiger den nytta fastighetsägare har av vidtagna åtgärder eller om kostnaderna annars generellt sett är

oskäligt höga. Jämkning sker också då kostnaderna avser en eller flera åtgärder, vars omfattning eller utförande överstiger vad som är normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten.

Den del av kostnaderna som jämkas, finansieras på annat sätt.

Närmare om fördelningsgrund

Vid differentiering av fördelningsgrunden, kan berörda fastigheter kategoriseras utifrån fastighetstyp, fastigheternas tomta, byggrätt eller på annat sakligt sätt. Om skäl finns, kan särskild fördelningsgrund användas för fastigheter med annan användning än andra fastigheter i ett fördelningsområde. Den valda uppdelningen motiveras i gatukostnadsutredningen.

Kommunen fördelar i regel kostnaderna enligt kostnadsunderlaget med hjälp av andelstal. Olika andelstal kan användas för olika anläggningskostnader. Fastigheter kategoriseras och åsätts som huvudregel andelstal eller motsvarande utifrån förhållandena vid tidpunkten för kommunens beslut om start-PM för detaljplanearbete. När en fastighet åsätts ett andelstal eller motsvarande tas också hänsyn till i vilken utsträckning en fastighet sedan tidigare svarat för gatu- och anläggingskostnader.

Betalning av gatukostnadsersättning

När anläggningarna är utbyggda och kan användas på avsett sätt, inträder fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnadsersättning. Betalning ska ske när kommunen begär det.

Betalningsvillkor

När kommunen begär att fastighetsägare ska betala gatukostnadsersättning anges en betalningstid. Fastighetsägare som omfattas av ett och samma projekt får i regel samma betalningstid. Betalningstiden kan variera från ett projekt till ett annat om det är motiverat. Om betalning inte sker senast på angiven förfallodag, utgår ränta på förfallet beloppet enligt lag.

Om en fastighetsägare anser sig ha svårigheter att betala gatukostnadsersättning, ska kommunen utreda om betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter. En avbetalningsplan avser som utgångspunkt en tioårsperiod, varvid fastighetsägare ska betala minst en tiondel av det fakturerade beloppet per år. Ränta ska utgå på obetalt belopp från dagen när den första inbetalningen ska ske enligt avbetalningsplanen. På belopp som förfallit till betalning

enligt avbetalningsplanen, ska ränta med högre räntesats börja löpa från förfallodagen. Fastighetsägaren måste också ställa godtagbar säkerhet för att en avbetalningsplan ska tas fram.

Om en avbetalningsplans betalningsvillkor är alltför betungande för fastighetsägaren, jämkar kommunen betalningsvillkoren i planen. Jämkning ska i första hand innebära att amorteringstiden förlängs i den utsträckning som krävs för att fastighetsägaren ska kunna betala gatukostnadsersättning. I andra hand kan jämkning innebära att fastighetsägare får uppskov med betalning av gatukostnadsersättning eller att räntevidkoren mildras.

Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt.

Ett beslut om att godkänna en avbetalningsplan för fastighetsägare eller att meddela uppskov för fastighetsägares skyldighet att betala fakturerad gatukostnadsersättning upphör att gälla om:

- bygglov avseende ny-, om-, eller tillbyggnad söks och som indikerar betalningsförmåga, om inte det är oskäligt,
- fastigheten eller en del av den överläts,
- fastigheten avstyckas eller fastighetsreglering sker på sätt som kan jämställas med avstyckning
- fastighetsägaren på annat sätt vidtar åtgärd som innebär högre betalningsförmåga än den som framkom vid kommunens beslut om avbetalningsplan eller uppskov.

En godkänd avbetalningsplan ska dock även upphöra att gälla, om fastighetsägaren vid upprepade tillfällen missköter sina avbetalningar.

Har beslut om att godkänna en avbetalningsplan eller att meddela uppskov upphört att gälla, ska kommunens återstående fordran för gatukostnadsersättning betalas snarast. Om fastighetsägaren på nytt begär avbetalningsplan eller uppskov, ska kommunen pröva om förutsättningarna fortfarande finns.

Tidigare gatukostnadspolicydokument

Kommunens två gatukostnadspolicydokument fastställda av kommunstyrelsen den 3 april 2006 (§ 58) respektive 25 mars 2013 (§ 75) ska upphöra att gälla när kommunstyrelsens beslut att anta dessa riklinjer för uttag av gatukostnadsersättning är justerat.

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning T3 2015 - beslut om ny budget för 5 stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och beslutar om en utökning för två projekt med minus 36,9 miljoner kronor och budget för tre nya projekt med ett samlat positivt netto om 349,1 miljoner kronor, vilket betyder en total positiv nettoförändring om 312 miljoner kronor enligt redovisade revideringar i exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Den nya prognosen för åren 2016 – 2018 för de totala nettoinvesteringarna kommer att uppgå till minus 1, 061 miljarder kronor, exklusive markförsäljning.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten omfattar drygt 200 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut 2 för 2015 och ingick i Mål & Budget 2016 - 2018.

Till tertial 3 2015 begärs ny budget för fem projekt. För två pågående projekt begärs budgetförändring med ökad projektbudget och tre av projekten föreslås en ny budget för första gången där det ingår stora markintäkter, vilket gör att dessa projekt påverkar den totala exploateringsportföljen positivt med 312 miljoner kronor.

Den största budgetförändringen för pågående projekt berör Kvarnholmsförbindelsen. Därutöver begärs helt nya medel för projekten Nya Gatan, Järla Stationsområde och Verksamhetsområde Orminge trafikplats.

Efter beslutad budgetförändring kommer exploateringsverksamhetens prognos för de totala nettoinvesteringarna för åren 2016 – 2018 öka från minus 987 miljoner kronor till minus 1,061 miljarder kronor exklusive markförsäljning.



Ärendet

Exploateringsverksamheten föreslår budgetförändring av projektportföljen med en utökning för två projekt om minus 36,9 miljoner kronor och budget för tre helt nya projekt vilket påverkar nettot positivt med 349,1 miljoner kronor. Sammanlagt betyder detta en total positiv nettoförändring om 312 miljoner kronor för projektportföljen. Se även bilaga 2.

För två tidigare beslutade projekt föreslås sammanlagt en förändrad nettobudget med minus 36,9 miljoner kronor. Förändringen för Kvarnholmsförbindelsen är en minskning med 35 miljoner kronor och innebär att den tidigare beslutade projektbudgeten på minus 188 miljoner kronor nu blir minus 223 miljoner kronor netto. För Planprogram Henriksdal innebär förändringen en minskning med 1,8 miljoner kronor, vilket innebär att beslutad budget på minus 3,6 miljoner kronor föreslås bli minus 5,3 miljoner kronor netto.

Förändring av befintlig projektbudget, tkr	Inkomster, beslutad projekt budget	Utgifter, beslutad projekt budget	Beslutad projekt budget, netto	Förslag till nytt beslut, netto	Ny projekt budget, netto	Status	Projekt avslut år
Kvarnholmsförbindelsen [9214]	164 999	-353 292	-188 293	-35 147	-223 440	Genomf	2017
Planprogram Henriksdal [9219]	0	-3 567	-3 567	-1 753	-5 320	Plan	2016
NETTOBUDGET	164 999	-356 859	-191 860	-36 900	-228 760		

För tre nya investeringsprojekt föreslås budget om 349 miljoner kronor, varav 614 miljoner kronor avser inkomster och 265 miljoner kronor avser utgifter. Dessa projekt är Nya Gatan 315 miljoner kronor, Järla Stationsområde 30 miljoner kronor och Verksamhetsområde Orminge trafikplats 3,8 miljoner kronor.

Förslag om ny projektbudget, tkr	Inkomster, ny projektbudget	Utgifter, ny projektbudget	Ny projekt budget, netto	Status	Projekt avslut år
Nya Gatan, Centrala Nacka 1b [9237]	424 535	-109 757	314 778	Plan	2024
Järla Stationsområde [9244]	157 230	-126 759	30 471	Plan	2022
Verksamhetsområde Orminge trafikpl [9429]	32 433	-28 562	3 871	Plan	2020
NETTOBUDGET	614 198	-265 078	349 120		

I ovanstående tabell ingår markförsäljningar, exempelvis Nya Gatan.

Projekt med behov av ny budget, kostnadsökning

Kvarnholmsförbindelsen [9214]

Målet för projektet är en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka Centrum. Förbindelsen ska knyta ihop idag skilda stadsdelar och skapa en bättre infrastruktur för kollektivtrafik, biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Projektet innehåller bro över Svindersviken, tunnel genom Ryssbergen och väg fram till Värmdöleden och Griffelvägen.



Projektet innehåller ingen ny bebyggelse. Etapp 1 beräknas vara klara hösten 2016 och etapp 2 2017.

Både utgifter och inkomster ökar i projektet. Entreprenadens indexuppräkning medför ökade kostnader om 55 miljoner kronor. Till detta tillkommer ändrings- och tilläggsarbeten på 14 miljoner kronor. Exploateringsbidraget beräknas öka med 34 miljoner kronor och detta innebär en motsvarande inkomst i projektet. Totalt förändras projektets netto med minus 35 miljoner kronor.

De totala utgifterna för Kvarnholmsförbindelsen blir därmed 423 miljoner kronor och de totala inkomsterna 199 miljoner kronor. Ny nettobudget ändras från minus 188 miljoner kronor till minus 223 miljoner kronor.

Planprogram Henriksdal [9219]

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att ta fram ett planprogram för området mellan Henriksdals trafikplats och Finnbona park. Programmets viktigaste mål är att möjliggöra ”en tät och mer blandad stad” på Västra Sicklaön enligt översiktsplanens strategi.

Färdigställande av planprogrammet beräknas kosta ytterligare 1,8 miljoner kronor. De nya totala utgifterna blir därmed 5,3 miljoner kronor. Kostnadsökningen beror på omarbetning av programförslaget till följd av tilläggsdirektiv.

Projekt som begär budget för första gången

Nya gatan, centrala Nacka [9237]

Projektet syftar till att möjliggöra för bostäder samt nya verksamheter inom Nacka stad.

För projektet begärs nu en första budget. Utgifterna består av kostnader för detaljplan, markanvisningsarbetet och interna resurser om totalt nio miljoner kronor, och av utbyggnadskostnader för allmänna anläggningar om 101 miljoner kronor. Inkomsterna består av planavgifter om nio miljoner kronor, övriga exploateringsinkomster om 79 miljoner kronor och 22 miljoner i VA-anläggningsavgift. Därtill tillkommer markintäkter om 316 miljoner kronor. Finansiering av VA-anläggningarna sker inom ramen för VA-kollektivet.

De totala utgifterna för Nya gatan beräknas till 110 miljoner kronor och de totala inkomsterna till 425 miljoner kronor. Projektet får därmed en positiv nettobudget om 315 miljoner kronor.

Järla Stationsområde [9244]

Projektet utgör 1-3 detaljplaner som möjliggöra byggrätter för mellan 250 och 350 nya bostäder, samt ytterligare funktioner såsom handel, kontor, hotell och förskola. Målet är att



skapa en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och kvartersbebyggelse kring kollektivtrafiknoden Järla Station.

För projektet begärs en första budget. Utgifterna består av sju miljoner kronor för planarbete, utredningar och interna resurser samt 120 miljoner kronor i utbyggnad av allmänna anläggningar. Intäkterna består av planavgift om sju miljoner kronor, exploateringsbidrag om 52 miljoner kronor och VA-anläggningsavgift om 13 miljoner kronor. Till detta kommer markförsäljningsintäkter om 85 miljoner kronor. Finansiering av VA-anläggningarna sker inom ramen för VA-kollektivet.

Total utgift för Järla Station beräknas till 127 miljoner kronor och de totala inkomsterna 157 miljoner kronor. Projektet får därmed en positiv nettobudget om 30 miljoner kronor.

Verksamhetsområde Orminge, trafikplats [9429]

Projektet handlar om att skapa ett mindre verksamhetsområde på kommunägd mark intill Orminge trafikplats.

För projektet begärs en första budget. Plankostnaderna om fyra miljoner kronor betalas av exploateringen. Utbyggnad av allmänna anläggningar kostar 25 miljoner kronor. Inkomsterna består av 12 miljoner kronor i exploateringsbidrag och 5,5 miljoner kronor i VA-anläggningsavgift. Till detta kommer markförsäljning om tio miljoner kronor.

Projektet beräknas få en positiv nettobudget om 3,9 miljoner kronor, 28,5 miljoner kronor i utgifter och 32,4 miljoner kronor i inkomster.

Nyttan med investeringen

Projektet Kvarnholmsförbindelsen har beslutats om tidigare och nyttan består bland annat i att nuvarande och kommande invånare på Kvarnholmen kommer att få betydligt närmare till Nacka Centrum med offentlig och kommersiell service och till kommande tunnelbanestation.

Projektet Planprogram Henriksdal kommer att möjliggöra planeringen av ett stort antal bostäder i Henriksdal. Många av bostäderna planeras på kommunägd mark, och de ingår dessutom i området för tunnelbaneavtalet och genererar totalt sett ett ekonomiskt överskott.

Projekten Nya Gatan och Järla Stationsområde innehåller många bostäder. Bostäderna som ingår i projekten är del i det mål om 13 500 bostäder inom västra Sicklaön som ingår i tunnelbaneavtalet. Båda projekten beräknas generera ett ekonomiskt överskott.



Nyttan i projektet verksamhetsområde Orminge trafikplats ligger i möjligheten att skapa ett mindre verksamhetsområde vid trafikplatsen. Tilltänkt exploaterör flyttar sin verksamhet från Sickla och därmed frigörs mark kring kommande tunnelbanestation i Sickla.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektporrföljen inom exploateringsverksamheten förändras positivt med netto 312 miljoner kronor i och med den begärda budgetändringen för de fem redovisade projekten. Förändringen kommer ge positiv effekt på den totala portföljen från 2018 och framåt då största delen av inkomsterna beräknas komma in. Inkomsterna 2018 är beroende av flera parametrar och riskerar att förskjutas till 2019.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, får ett netto om minus 569 miljoner kronor efter begärda budgetförändringar. Detaljer kring den totala projektporrföljen återfinns i bilaga 1.

Tabellen nedan visar den reviderade totalprognosen för nettoinvesteringarna under perioden 2016 – 2018 jämfört med Mål & Budget för perioden. Omslutning för nettoinvesteringar som enligt Mål & Budget 2016 – 2018 är minus 987 miljoner kronor förändras till minus 1, 061 miljarder kronor, exklusive markförsäljning.

Förändringen för perioden består av ökade inkomster exklusive mark, med totalt 29 miljoner kronor och ökade utgifter med 103 miljoner kronor. Nettopåverkan på perioden är minus 74 miljoner kronor.

Reviderad totalprognos 2016 - 2018 Exploateringsverksamheten		Investeringsprognos			
Mnkr		2016	2017	2018	Totalt 2016-2018
Inkomster		52	174	160	386
Utgifter		-330	-512	-605	-1 447
Reviderad nettoinvestering		-278	-338	-445	-1 061
Mål & Budget 2016 - 2018		-272	-297	-418	-987
Förändring nettoinvestering T3 2015		-6	-41	-27	-74

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef

Bilagor

- Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt
- Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget
- Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget
- Bilaga 4, Projektlista

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl						Varav VA kalkyl						Netto investeringar				Summa investeringar netto	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2015 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år				
		Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar																	
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.marki nk														
	Summa total projektkalkyler tkr	3 279 963	-3 849 439	-569 476	652 844	-888 385	-235 541	-955 696	-235 511	-121 374	-59 387	-1 371 967	-881 693	312 217											
	Summa projekt under genomförande	2 146 313	-2 971 255	-824 942	471 667	-677 151	-205 485	-794 620	-205 655	-58 344	-52 416	-1 111 035	-789 794	-35 148											
	Summa projekt under planläggning	1 133 650	-878 184	255 466	181 177	-211 234	-30 056	-161 076	-29 855	-63 030	-6 972	-260 932	-91 899	347 365											
	Projekt under genomförande																								
9104	Norra Skuru [9104]	96 197	-103 583	-7 386	13 000	-23 898	-10 898	-44 206	-10 898	-4 360	-4 422	-63 886	-7 386	0	2019										
9145	Sickla köpkvarter och industriområde [9145]	8 447	-28 883	-20 436	2 000	-4 266	-2 266	-16 341	-2 266	-1 829	0	-20 436	-20 436	0	2017										
9151	Kvarnholmen [9151]	593 951	-604 331	-10 380	107 401	-109 499	-2 098	-6 045	-2 098	-2 237	0	-10 380	-10 380	0	2027										
9164	Saltsjöqvarn [9164]	4 669	-6 308	-1 639	399	-3	396	-638	396	-890	-507	-1 639	-1 639	0	2016										
9171	Finnboda Varv [9171]	11 031	-8 415	2 616	8 384	-569	7 815	-6 436	7 815	144	-318	1 205	2 616	0	2019										
9183	Barnhemsvägen [9183]	3 884	-6 930	-3 046	1 366	-1 117	249	-3 909	249	-126	0	-3 786	-3 046	0	2016										
9184	Marinstaden [9184]	18 778	-20 592	-1 814	3 282	-4 327	-1 045	-521	-1 045	-248	0	-1 814	-1 814	0	2017										
9192	Forum Nacka [9192]	33 508	-35 089	-1 580	4 381	-864	3 516	-4 335	3 516	-775	-18	-1 613	-1 580	0	2016										
9195	Södra Sickla gemensamma anläggningar [9195]	25 895	-42 495	-16 600	0	0	0	-16 526	0	-74	0	-16 600	-16 600	0	2021										
9196	Norra Sickla gemensamma anläggningar, beslutade anläggningar [9196]	30 062	-52 011	-21 949	0	0	0	-29 675	0	7 725	0	-21 949	-21 949	0	2018										
9208	Sofieberg [9208]	278	-1 945	-1 668	0	-220	-220	-1 242	-220	-190	-16	-1 668	-1 668	0	2016										
9214	Kvarnholmsförbindelsen [9214]	199 395	-422 835	-223 440	0	0	0	-217 916	0	-5 524	0	-223 440	-188 293	-35 147	2017										
9217	Lokomobilvägen hyresräatter [9217]	5 110	-4 941	169	5 000	-806	4 194	-1 888	4 194	-1 632	-506	169	169	0	2016										
9218	Kontor Uddvägen Sicklön 346:1 [9218]	17 906	-7 796	10 110	13 109	-3 779	9 329	66	9 329	715	0	10 110	10 110	0	2019										
9221	Flerbostadshus Sicklön 202:9 vid Ektorp C [9221]	1 430	-601	830	430	-21	409	-31	409	164	-113	430	830	0	2018										
9227	Tvärbanan [9227]	0	-64 785	-64 785	0	-34 906	-34 906	-20 206	-34 906	-4 173	-5 500	-64 785	-64 785	0	2017										
9228	Studentbostäder Alphyddan [9228]	0	-6 755	-6 755	0	-996	-996	-2 769	-996	-2 113	-308	-6 187	-6 755	0	2018										
9229	Studentbostäder Ektorp [9229]	2 000	-10 068	-8 068	2 000	-920	1 080	-7 032	1 070	-1 106	-1 000	-8 068	-8 068	0	2018										
9233	Konvertering NÖ Nacka Strand [9233]	3 763	-3 763	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022										
9300	Riset-Sångfågelvägen [9300]	19 000	-33 269	-14 269	14 000	-26 269	-12 269	-5	-12 269	-1 995	-5 000	-19 269	-14 269	0	2018										
9301	Kummelnäs område F [9301]	25 579	-50 507	-24 928	17 056	-36 652	-19 596	-3 503	-19 596	-4 752	-77	-27 928	-24 928	0	2016										
9302	Område G, del av Kummelnäs [9302]	13 000	-29 841	-16 841	13 000	-28 017	-15 017	-32	-15 017	-1 792	0	-16 841	-16 841	0	2018										
9306	Område E, Björnberget [9306]	37 076	-40 955	-3 879	13 616	-18 455	-4 839	2 217	-4 839	-1 241	0	-3 863	-3 879	0	2016										
9309	Tollare 1:16 m fl [9309]	68 396	-64 781	3 614	53 804	-46 782	7 022	-1 894	7 022	-1 306	-208	3 614	3 614	0	2022										
9310	Boo Hembygdspark [9310]	22	-1 429	-1 407	0	0	0	-697	0	-560	-150	-1 407	-1 407	0	2017										
9316	Område H Munkkärsvägen [9316]	3 550	-5 501	-1 951	1 050	-4 735	-3 685	-2	-3 685	-756	-8	-4 451	-1 951	0	2018										
9320	Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]	18 510	-31 119	-12 609	5 465	-9 614	-4 149	-8 873	-4 310	-1 736	-190	-15 109	-12 609	0	2018										
9321	Bo kommunalhus [9321]	2 045	-12 892	-10 847	1 950	-2 553	-603	-9 239	-603	-930	-76	-10 847	-10 847	0	2016										
9323	Långvägen-Skymningsvägen [9323]	5 244	-7 945	-2 700	1 050	-1 958	-908	-1 340	-908	-438	-14	-2 700	-2 700	0	2016										
9368	Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]	4 204	-3 706	498	3 347	-1 964	1 384	-635	1 384	-91	-160	498	498	0	2017										
9374	Dalkarlsvägen Ripvägen [9374]	37 457	-39 648	-2 191	10 392	-15 630	-5 238	-3 243	-5 238	-1 139	-132	-9 751	-2 191	0	2016										
9382	Verksamhetsområde Semestervägen [9382]	8 099	-4 844	3 255	590	-1 510	-920	-2 465	-920	-525	-234	-4 145	3 255	0	2017										
9384	Lövberga [9384]	12 806	-18 328	-5 523	4 504	-4 653	-148	-4 820	-148	-659	-23	-5 650	-5 523	0	2016										
9390	Lilla Björknäs 2 [9390]	40 100	-81 221	-41 121	14 152	-29 253	-15 101	-24 096	-15 101	-2 283	0	-41 479	-41 121	0	2016										
9395	Telegrafberget [9395]	120 400	-129 909	-9 509	0	-257	-257	-23 193	-257	-1 000	-58	-24 509	-9 509	0	2022										
9397	SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]	0	-14 424	-14 424	0	0	0	-14 361	0	-63	0	-14 424	-14 424	0	2017										
9398	Blåmesvägen [9398]	12 195	-23 842	-11 647	3 395	-5 897	-2 502	-8 495	-2 502	-627	-23	-11 647	-11 647	0	2016										
9402	Kummelnäsvägen [9402]	9 983	-51 243	-41 260	0	-4 633	-4 633	-34 321	-4 633	-2 307	0	-41 260	-41 260	0	2016										
9403	Lännerstavägen, cirkulationsplats [9403]	1 900	-2 865	-965	0	0	0	-906	0	-59	0	-965	-965	0	2016										
9406	Tollareängen [9406]	32 620	-11 336	21 284	6 620	-5 042	1 578	-752	1 578	-1 087	-1 455	-1 716	21 284	0	2018										
9409	Vikingshillsvägen [9409]	16 990	-62 487	-45 497	6 200	-21 573	-15 373	-27 633	-15 373	-2 490	0	-45 497	-45 497	0	2018										
9411	Ny påfärtssamp vid Björknäs [9411]	12 000	-44 037	-32 037	0	-7 319	-7 319	-21 972	-7 319	-2 746	0	-32 037	-32 037	0	2016										

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa investeringar	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2015 och tidigare), netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år				
								Varav											
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.marki nk								
9416	Rörsundsviken 2 [9416]	3 000	-9 268	-6 268	3 000	-9 095	-6 095	0	-6 095	-173	0	-6 268	-6 268	0	2018				
9418	Rörsundsviken 1 [9418]	2 500	-9 212	-6 712	2 700	-9 134	-6 434	0	-6 434	-78	0	-6 512	-6 712	0	2020				
9432	Graninge stiftsgård [9432]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019				
9511	Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]	32 581	-4 299	28 282	1 000	-547	453	-1 338	453	-671	-412	-1 968	28 282	0	2017				
9527	Saltsjöbadens station och Restaurantholmen [9527]	47 400	-51 630	-4 230	450	-610	-160	-2 199	-160	-1 493	-504	-4 355	-4 230	0	2016				
9528	Älgö [9528]	182 670	-411 590	-228 920	73 274	-130 872	-57 599	-157 550	-57 599	-8 201	-6 562	-229 911	-228 920	0	2016				
9530	Båthall Neglinge 2:1 [9530]	3 585	-433	3 152	0	0	0	-64	0	31	-14	-48	3 152	0	2016				
9531	Lännbohöden [9531]	30 694	-7 795	22 899	3 200	-1 158	2 042	341	2 042	-54	-362	1 967	22 899	0	2017				
9537	Svärdsö [9537]	0	-623	-623	0	0	0	0	0	-623	0	-623	-623	0	2016				
9609	Södra Hedvigslund, Älta [9609]	81 572	-92 980	-11 408	26 280	-33 464	-7 184	-31 247	-7 184	-878	-98	-39 408	-11 408	0	2019				
9612	Åltadalen [9612]	110 115	-80 848	29 267	23 000	-23 331	-331	-3 145	-331	3 839	-999	-636	29 267	0	2021				
9621	Stensvägen, Älta [9621]	33 553	-21 173	12 380	3 820	-2 862	958	-2 947	958	-519	-112	-2 620	12 380	0	2016				
9624	Åltabergs verksamhetsområde [9624]	52 457	-67 635	-15 178	0	-7 045	-7 045	-18 190	-7 045	-54	-22 837	-48 125	-15 178	0	2016				
9625	Oxelvägen, panncentralen [9625]	5 967	-10 027	-4 060	4 000	-75	3 925	-8 370	3 925	385	0	-4 060	-4 060	0	2016				
9627	Älta centrum Stensö - övergripande programfrågor [9627]	2 740	-5 484	-2 744	0	0	0	0	0	-2 744	0	-2 744	-2 744	0	2018				
Projekt under planläggning																			
9103	Ektorps centrum [9103]	19 031	-3 297	15 734	3 240	-268	2 972	287	2 972	-227	-58	2 974	15 734	0	2021				
9107	Danvikshem II [9107]	5 123	-5 118	5	750	-1 833	-1 083	1 482	-1 083	-395	0	5	5	0	2023				
9130	Österleden Ringlederna [9130]	1 276	-420	855	0	0	0	147	0	-87	0	60	855	0	2020				
9135	Sickla Ny förbindelse [9135]	4 068	-6 553	-2 485	33	-1 337	-1 304	-76	-1 304	-1 530	-15	-2 925	-2 485	0	2016				
9197	Danviks Center [9197]	2 300	-688	1 612	1 600	-2	1 599	92	1 599	-78	0	1 612	1 612	0	2020				
9198	Fredrik Jahns gränd [9198]	0	-115	-115	0	-23	-23	-17	-23	-57	-17	-115	-115	0	2016				
9202	Henriksdalsberget, punkthus [9202]	6 500	-564	5 936	1 500	-55	1 445	-6	1 445	-504	0	936	5 936	0	2020				
9203	Program för Finntorp [9203]	0	-1 779	-1 779	0	-160	-160	-695	-160	-881	-43	-1 779	-1 779	0	2016				
9206	Henriksdalsbacken [9206]	48 200	-7 621	40 579	3 200	-3 000	200	-3 064	200	-1 557	0	-4 421	40 579	0	2020				
9210	Blomstervägen/Birkavägen [9210]	0	-3 882	-3 882	0	-75	-75	-3 775	-75	-15	-17	-3 882	-3 882	0	2016				
9216	Nobelberget Sicklaön 83:33 [9216]	51 210	-51 186	24	11 470	-11 277	193	173	193	41	0	408	24	0	2022				
9219	Planprogram Henriksdal [9219]	0	-5 320	-5 320	0	0	0	0	0	-5 220	-100	-5 320	-3 567	-1 753	2016				
9220	Nacka Strand - program [9220]	2 898	-2 898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016				
9222	Tunnelbana till Nacka [9222]	0	-3 183	-3 183	0	0	0	0	0	-3 183	0	-3 183	-3 183	0	2025				
9223	Nacka Strand, norra branten [9223]	1 000	-2 514	-1 514	0	0	0	0	0	-1 514	0	-1 514	-1 514	0	2016				
9224	Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]	0	-1 448	-1 448	0	0	0	-748	0	-700	0	-1 448	-1 448	0	2017				
9225	Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0	-1 036	-1 036	0	0	0	-387	0	-649	0	-1 036	-1 036	0	2017				
9226	Allmänna anläggningar Finnbona [9226]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9230	Nacka stad [9230]	0	-12 784	-12 784	0	0	0	0	0	-12 784	0	-12 784	-12 784	0	2018				
9231	Sicklaön 386:6 Skvaltan [9231]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2028				
9232	Samordningsprojekt Nacka Strand [9232]	2 588	-2 672	-84	423	-474	-51	-5	-51	-28	0	-84	-84	0	2026				
9234	Gemensamma anläggningar med Stockholm [9234]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016				
9235	Klinjen Uddvägen 11 [9235]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
9236	Samordning Henriksdal [9236]	2 002	-5 275	-3 272	0	0	0	0	0	-3 272	0	-3 272	-3 272	0	2022				
9237	Nya gatan, Centrala Nacka 1b [9237]	424 535	-109 757	314 778	22 000	-22 016	-16	-41	-16	8	-1 058	-1 107	0	314 778	2024				
9238	Bergs gårds [9238]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2029				
9239	Södra Nacka Strand dp 4, etapp 1 [9239]	20 400	-12 601	7 799	13 800	0	13 800	-9 326	13 800	3 325	0	7 799	7 799	0	2018				
9240	Norra Nacka Strand dp 3 etapp 1 [9240]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019				
9241	Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9242	Plania, område C, västra [9242]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022				
9243	Samordning Sickla – Plania	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016				
9244	Järla Stationsområde [9244]	157 230	-126 759	30 471	13 130	-13 130	0	-53 531	0	-34	-964	-54 529	0	30 471	2022				
9245	Överdäckning 222 och bussterminal [9245]	0	-17 000	-17 000	0	0	0	0	0	-17 000	0	-17 000	-17 000	0	2016				
9246	Sickla Gillevägen/Atlasvägen [9246]	0	0	0	0	-31	-31	0	0	0	0	0	0	0	2020				

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa investeringar	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2015 och tidigare), netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år				
		Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar											
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.marki nk								
9247	Jarlberg Enspännavägen [9247]	0	0	0	0	-21	-21	0	0	0	0	0	0	0	2020				
9248	Sickla Gillevägen/Planiavägen [9248]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9249	Ekudden Fingerörtsvägen [9249]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9250	Saltängen Fasanvägen [9250]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9251	Jarlberg Jarlabergsvägen 4 [9251]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9252	Finnstorps Furuvägen [9252]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9253	Finnboda Östra Finnbonadvägen [9253]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
9254	Eknäs Trädgårdsvägen [9254]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9255	Nya Forum Nacka [9255]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2030				
9256	Ryssberget [9256]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018				
9257	Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018				
9258	Samordning Centrala Nacka [9258]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018				
9259	Västra Nacka strand - dp 5, kajen [9259]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9260	Plania 4, ALAB, triangeln [9260]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9261	Plania 5a, norr om Värmdövägen [9261]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9262	Birkavägen [9262]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022				
9319	Område W (Lännersta 2) [9319]	62 537	-95 528	-32 991	16 700	-28 054	-11 354	-21 107	-11 205	-5 175	-5	-37 491	-32 991	0	2020				
9330	Liljekonvaljen IV [9330]	2 883	-1 075	1 809	349	0	349	524	349	-14	-440	419	1 809	0	2020				
9343	Hasseludden [9343]	0	-336	-336	0	-22	-22	-119	-22	-193	-2	-336	-336	0	2016				
9371	Bågvägen-Åbroddsvägen [9371]	31 485	-37 291	-5 806	9 020	-11 927	-2 907	-1 669	-2 907	-1 230	0	-5 806	-5 806	0	2021				
9387	Orminge Centrum [9387]	25 144	-22 850	2 294	0	0	0	-4 055	0	9 565	-3 156	2 354	2 294	0	2020				
9410	Ny Skurubro [9410]	0	-24 437	-24 437	0	-8 259	-8 259	-12 608	-8 259	-3 571	0	-24 437	-24 437	0	2024				
9415	Område C, Vikingshill [9415]	13 450	-26 445	-12 995	13 824	-25 655	-11 831	0	-11 831	-140	0	-11 971	-12 995	0	2020				
9417	Norra Boo samordning [9417]	0	-2 561	-2 561	0	0	0	0	0	-2 561	0	-2 561	-2 561	0	2016				
9419	SÖ BOO Samordning [9419]	6 480	-6 480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2021				
9420	Dalvägen Gustavsviksvägen [9420]	191 425	-212 936	-21 511	34 320	-31 039	3 281	-31 279	3 281	-2 513	0	-30 511	-21 511	0	2022				
9421	Dalkarsängen (trafikplats, verksamheter, skola, förskola, park, gata m m) [9421]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022				
9423	Område A, Eols udde [9423]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2021				
9424	Kraftledning Norra Boo samordning [9424]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019				
9425	Verksamhetsområde Kil [9425]	0	-2 748	-2 748	0	0	0	0	0	-2 748	0	-2 748	-2 748	0	2016				
9426	Lilla Björknäs 3 [9426]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
9427	Studentbostäder Björknäs [9427]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019				
9428	Fågelstigen [9428]	9 618	-15 736	-6 118	2 200	-7 422	-5 222	115	-5 222	-1 011	0	-6 118	-6 118	0	2020				
9429	Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	32 433	-28 562	3 871	5 500	-1 908	3 592	-10 891	3 592	1 464	-295	-6 129	0	3 871	2020				
9430	Mjölkudden/Gustavsviks gård [9430]	0	0	0	27 000	-39 020	-12 020	-7 695	-12 020	-7 890	0	-27 605	0	0	2022				
9431	Boo Gårds skola - Galärvägen [9431]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
9433	Björknäs Talluddsvägen [9433]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
9434	Solbrinken Grundet [9434]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2024				
9435	Orminge 1A Nybackakvarteret [9435]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016				
9436	Orminge 1B Sarvträsk och Ormingehus [9436]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9437	Orminge 1C Knutpunkten och Hantverkshuset [9437]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9534	Fastighetsutveckling Saltsjöbanan [9534]	0	-640	-640	0	0	0	0	0	0	-640	-640	-640	0	2017				
9535	Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	3 989	-4 984	-995	800	-2 447	-1 647	-1 356	-1 647	2 008	0	-995	-995	0	2019				
9536	Detaljplan Fisksätra marina [9536]	1 178	-1 178	0	0	0	0	-163	0	244	-81	0	0	0	2016				
9539	Rösunda 5:12-16, Saltsjövägen [9539]	2 218	-3 777	-1 559	318	-1 778	-1 460	30	-1 460	-129	0	-1 559	-1 559	0	2017				
9540	Baggensudden 2:3 och 2:13 [9540]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9541	Saltsjöbadens centrum - program [9541]	2 450	-4 955	-2 505	0	0	0	0	0	-2 505	0	-2 505	-2 505	0	2016				
9542	Värgärdssjön [9542]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019				
9543	Gröna dalen [9543]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016				
9544	Norra centrum, Fisksätra [9544]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa netto investeringar	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2015 och tidigare), netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år				
								Varav											
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggn ing	Mark exkl.marki nk								
9545	Hammuddsvägen, Fisksätra [9545]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
9546	Södra centrum Fisksätra [9546]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
9547	Saltsjöblick, Fisksätra [9547]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
9548	Västra Fiskarhöjden, Fisksätra [9548]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
9552	Fidraplatåen, Fisksätra [9552]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9553	Fisksätra entrée [9553]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
9554	Samordning renovering Saltsjöbanan [9554]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016				
9628	Del av Ältabergsvägen [9628]	0	-1 194	-1 194	0	0	0	-1 312	0	-292	-80	-1 684	-1 194	0	2016				
9629	Byggmax Älta [9629]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9630	Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2023				
Projekt som ska avslutas med andra projekt																			
9313	Se 9374, Detaljpl Bo1:502, Dalkarlsv o Ripv m fl														Se 9374				
9617	Ältadalens utvecklingsplan														Se 9612 och 9624				

Projektkalkyl

Ink/Int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, VA anläggningsavgifter, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar).

Utg = projektets totala utgifter som kostnader för framtagandet av detaljplan, kostnader för bygget av allmänna anläggningar o.s.v.

Netto = Ink/Int – Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.

Netto investeringar

Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.

VA = Totala (inkomster +intäkter) minus totala utgifter för VA.

Planläggning = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagandet av detaljplanen i projektet.

Mark = Totala utgifterna för inlösning av mark och utgifter för förädling av försälda mark i projektet.

Summa netto investeringar = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggning + Mark) i projektet.

Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutföras i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa netto investeringar	Tidigare beslut (Beslutade budget T2 2015 och tidigare beslut)	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto			
					Varav												
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.markink						
	Summa total projektkalkyler tkr	813 593	-693 234	120 359	40 630	-37 055	3 575	-282 379	3 575	-9 305	-2 417	-290 526	-191 860	312 219			
	Summa projekt under genomförande	199 395	-422 835	-223 440	0	0	0	-217 916	0	-5 524	0	-223 440	-188 293	-35 147			
	Summa projekt under planläggning	614 198	-270 399	343 799	40 630	-37 055	3 575	-64 463	3 575	-3 781	-2 417	-67 086	-3 567	347 366			
Projekt under genomförande																	
9214 Kvarnholmsförbindelsen [9214]		199 395	-422 835	-223 440	0	0	0	-217 916	0	-5 524	0	-223 440	-188 293	-35 147			
Projekt under planläggning																	
9219 Planprogram Henriksdal [9219]		0	-5 320	-5 320	0	0	0	0	0	-5 220	-100	-5 320	-3 567	-1 753			
9237 Nya gatan, Centrala Nacka 1b [9237]		424 535	-109 757	314 778	22 000	-22 016	-16	-41	-16	8	-1 058	-1 107	0	314 778			
9244 Järla Stationsområde [9244]		157 230	-126 759	30 471	13 130	-13 130	0	-53 531	0	-34	-964	-54 529	0	30 471			
9429 Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]		32 433	-28 562	3 871	5 500	-1 908	3 592	-10 891	3 592	1 464	-295	-6 129	0	3 871			

Projektkalkyl

Ink/Int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, VA anläggningsavgifter, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar).

Utg = projektets totala utgifter som kostnader för framtagandet av detaljplan, kostnader för byggandet av allmänna anläggningar o.s.v.

Netto = Ink/Int – Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.

Netto investeringar

Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.

VA = Totala (inkomster +intäkter) minus totala utgifter för VA.

Planläggning = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagandet av detaljplanen i projektet.

Mark = Totala utgiften för inlösen av mark och utgifter för förädling av försålda mark i projektet.

Summa netto investeringar = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggning + Mark) i projektet.

Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutföras i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

Proj
avslut
år

2017

2016

2024

2022

2020

9242921400 Kvarnholmsförbindelsen [9214]

Pågående fas	Utbyggnad		
Projekttyp	Infrastrukturinvestering		
Byggherre	Nacka kommun		
Beslut startPM	2007-02-01	Totalt antal lägenheter	
Startbeslut projekt	2007-12-31		
Detaljplan antagen	2010-06-18	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)	
Startbeslut genomförande	2010-06-19		
Beslut utbyggnadsPM	2010-06-20		
Driftöverlämning	2016-06-30		
Beslut projektavslut	2017-12-29		
Beskrivning	Projektet består av två etapper därav etapp 1 omfattar en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och centrala Nacka och etapp 2 omfattar anslutning till Värmdöleden. Etapp 1 avser att knyta ihop idag skilda stadsdelar och skapa en bättre infrastruktur för kollektivtrafik, biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Fastighetsägaren på Kvarnholmen (Kvarnholmen Utveckling AB) har via avtal förbundit sig att stå för delar av kostnaden i relation till mängden byggrätter fastighetsägaren får i planläggningen av Kvarnholmen. Förutsatt att utbyggnaden sker enligt programmet för Kvarnholmen kommer KUAB's bidrag uppgå till cirka 165 MSEK, cirka 47% av beräknad totalkostnad på 353 MSEK.		
Lägesrapport	2016-01-16		
Tid	Status	Orsak	Åtgärd
		Anslutningen av Svindersviksbron till Kvarnholmsvägen på Kvarnholmen (KUAB ansvarar för anläggande av denna vägdel) är försenad då den marken måste saneras. KUAB planerar dock att öppna ett körfält till slutet av april 2016.	Projektet lyfter ur installationer och säkerhetssystem från Impletias entreprenad och utför det i en sidoentreprenad med en annan leverantör. Installationsarbetena påbörjas 1 februari 2016. Invigning av Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 planeras till 6 juni 2016.
Kostnad		Uphandling av installationer och säkerhetssystem har dragit ut på tiden pga bristande handlingar samt svårighet att specificera gränssnitt mot Trafik Stockholm. Tillsammans med entreprenörens förseningar innebär att öppnande av Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 planeras till 6 juni 2016.	De redovisade orsakerna medför att nettobudgeten påverkas med -35,1 mkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.

Utgifter:

Totala kostnadsökningen för de två etapperna är - 69,5 mkr gentemot tidigare beslutad kostnadsbudget där av:
A) -45,4 mkr indexuppräkning från år 2010 till 2015 för etapp 1.
B) -10 mkr indexuppräkning för etapp 2 från år 2009 till 2015.
C) Ökade kostnader inom entreprenaden som ej täcks av indexuppräkning är på -14,1 mkr.

Mot ovanstående bakgrund redovisas en ny budget med en indexuppräkning av 3 % från 2009/2010 till december 2015.

- 1.Den gällande budgeten för Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 (-310 mkr) och etapp 2 (-43 mkr) är angivna i prisnivå september 2010 respektive september 2009 och uppgår till totalt -353 mkr.
- 2.För Kvarnholmsförbindelsen etapp 2 gäller genomförandeavtalet mellan kommunen och Trafikverket. Trafikverket har i länsplan 2014-2015 indexuppräknat kostnaderna med 3 % per år. Detta innebär att kostnaden för kommunens del ökar från -43 mkr till -53 mkr, d.v.s med -10 mkr.
- 3.För Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 används samma indextal om 3 % som för etapp 2. Uppräkningen blir således -45,4 mkr och täcker huvuddelen av kostnadsutökningar i projektet.
- 4.Ökade kostnader inom entreprenaden på -14,1 mkr omfattar åtgärder p.g.a. fel i handlingar och en ny genomarbetad gestaltning samt utökning av projektets omfattning (bl.a. anslutning till Trafik Stockholm, gångbanor, gabionmur och reparation av vägport).

Inkomster:

Enligt nu gällande prognos kommer KUAB:s bidrag till Kvarnholmsförbindelsen att öka med ca 34,4 mnkr då ytterligare 400 lgh på Kvarnholmen planeras.

Produkt

Den totala projektbudgeten omfattar Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 (pågående utbyggnad) och etapp 2 (trafikplats Kvarnholmen) där byggstart beräknas ske hösten 2016. Byggtiden för etapp 2 beräknas bli ca ett år.

Delar av etapp 2 utgör anläggningar som ska tillfalla Trafikverket och kommer därför att lyftas ur det aktuella projektet i kommande tertialredovisning.

Lägesbeskrivning

Ovanstående har presenterats till KSSU den 8 december 2015 genom en lägesrapport för kvartal 2 och 3, 2015.
Implenias entreprenad i tunneln beräknas vara klar i slutet av januari 2016 då installationsarbetena påbörjas som beräknas vara klart i slutet av april 2016.
Arbetet med ytbeläggning i tunneln och på bron pågår.
Arbetet att anlägga gång- och cykelbron fortsätter och beräknas vara klar i slutet av maj 2016.
Kvarnholmsförbindelsen beräknas öppnas för trafik preliminärt den 6 juni 2016.
Enligt nu gällande prognos ligger projektet nära budget och med hänsyn till prognoserna för Kvarnholmens detaljplaner är kommunens nettouppgift lägre än beräknat.

99921900 Planprogram Henriksdal [9219]

Pågående fas	Projekt- planering		
Projekttyp	Byggherreprojekt (fd Byggherremedverkan)		
Byggherre	Nacka kommun		
Beslut startPM	2012-10-22	Totalt antal lägenheter	
Startbeslut projekt	2016-12-31	1500	
Detaljplan antagen	2016-12-31	bostadslägenhete	
Startbeslut genomförande	2016-12-31	r	
Beslut utbyggnadsPM	2016-12-31	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)	
Driftöverlämning	2016-12-31		
Beslut projektavslut	2016-12-31		
Beskrivning	Stadsbyggnadsprojektet syftar till att ta fram ett planprogram för området mellan Henriksdals trafikplats och Finnbona park. Programmets viktigaste mål är att möjliggöra "en tät och mer blandad stad" på Västra Sicklaön enligt översiksplanens strategi.		
Lägesrapport	2016-01-18		
Tid	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Tilläggsdirektiv för en ökad exploatering på Henriksdalsberget innehåller mer utredningsarbete och framtagande av nytt material samt utökade kommunikationsinsatser.	Framtagande av utvecklad bebyggelseskiss och 3D-modell. Komplettering av trafikutredning, dagvattenutredning och miljöredovisning. Uppdatering av programförslag. Framtagande av mer kommunikationsmaterial inför programsamråd t ex "Nacka snackar filmer". Ändrad tidplan.
Kostnad		Tilläggsdirektiv för en ökad exploatering på Henriksdalsberget innehåller mer utredningsarbete och framtagande av nytt material samt utökade kommunikationsinsatser.	Detta påverkar nettobudgeten med - 1753 mkr gentemot tidigare beslutad budget.
Produkt		Ökad samordning inom Nacka stad innehåller fler samordningsmöten och informationsmöten.	
Lägesbeskrivning	Syfte med projektet är att ta fram ett nytt planprogram för området mellan Henriksdals trafikplats och Finnbona park. En ny bebyggelsestruktur ska skapas med fler bostäder och service enligt översiksplanens strategi "Tät och blandad stad" på Västra Sicklaön. Start-PM godkändes av KS 2012-10-22. Medborgardialog genomfördes 2013-12-10 tom 2014-01-26 med Nacka kommunens nya 3D-modell. Bebyggelseskiss i 3D, konstprogram, naturvärdesinventering, antikvarisk förundersökning, riskutredning och dagvattenutredning har tagits fram. Beslut om programsamråd beräknas ske under våren 2016. Antagande av planprogram planeras under hösten 2016.		

99923700 Nya gatan, Centrala Nacka 1b [9237]

Pågående fas	Projekt- planering	
Projekttyp	Kommunal mark (fd Markanvisning)	
Byggherre		
Beslut startPM	2015-01-20	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2015-09-01	610
Detaljplan antagen	2017-12-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2018-06-30	
Beslut utbyggnadsPM	2018-06-30	
Driftöverlämning	2022-02-01	
Beslut projektavslut	2024-04-01	
Beskrivning	Projektet syftar till att möjliggöra för 500-800 nya bostäder samt nya verksamheter inom Nacka stad. Tilldelning av kommunal mark för bostäder och verksamheter sker genom markanvisningstävling	
Lägesrapport	2016-02-12	
Tid	Status	Åtgärd
Kostnad	● Kostnader: Detaljplan, interna resurser och leverantörsfakturor: 8,8 mkr, Utbyggnad och rättsligt genomförande: 101 mkr.	Projektet begär sin första budget Projektnetto: Projektet ger ett positivt netto om ca: 315 mkr
Inkomst/Intäkter: Planavtal: 8,8 mkr, Exploateringsbidrag gata: 67,1 mkr, Exploateringsbidrag park: 10,75 mkr VA-taxa: 22 mkr, Markförsäljning: 315,8 mkr		
Produkt	●	
Lägesbeskrivning	Arbete med detaljplan och gestaltningsprogram har påbörjats. Under våren kommer förprojektering av allmän platsmark att levereras. Ett arbete om partnering (samverkansentreprenad) inom centrala Nacka har initierats, i vilken Nya gatan ingår.	

99924400 Järla Stationsområde [9244]

Pågående fas

Projekttyp Kommunal mark (fd Markanvisning)
Byggherre



Beslut startPM	2015-07-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2015-09-01	250-350
Detaljplan antagen	2017-09-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2017-11-01	
Beslut utbyggnadsPM	2017-12-01	
Driftöverlämning	2019-12-02	
Beslut projektavslut	2022-04-01	

Beskrivning Projektet utgör 1-3 detaljplaner som möjliggöra byggrätter för mellan 250 och 350 nya bostäder, samt ytterligare funktioner såsom handel, kontor, hotell och förskola. Målet är att skapa en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och kvartersbebyggelse kring kollektivtrafiknoden Järla Station. som innehållar tunnelbana, saltsjöbana, buss och cykel.

Lägesrapport 2016-02-18

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Start-PM antaget i KSSU den 2015-11-03	
Kostnad	●	Kostnader: Detaljplan, interna resurser och leverantörsfakturor: 7,1 mkr, Utbyggnad + rättsligt genomförande: 119,6 mkr.	Projektet begär sin första budget Projektnetto: Projektet ger ett positivt netto om ca: 30,5 mkr

Inkomst/Intäkter:
Planavtal: 7,1 mkr, Exploateringsbidrag gata: 49 mkr, Exploateringsbidrag park: 3 mkr
VA-taxa: 13 mkr, Markförsäljning: 85 mkr

Produkt ●

Lägesbeskrivning Planarbetet fortgår med byggherrarna.
Under våren kommer förslag till samråd att tas fram tillsammans med Alm Equity AB och PEAB bostad AB.
Byggherre Fastighets AB Larus avvaktar detaljplanering tillsvidare beroende av egen utredning kring överdäckning av stationsområdet vid Järla station. Byggherren skall uppvisa förutsättningar till överdäckning under april månad 2016.
Ett intensivt arbetet pågår även med FUT om tunnelbanans nya läge och dess anläggningar.
Under 2016 kommer ramavtal att tecknas med byggherrarna för att klargöra exploateringsbidrag och markförsäljningarna.

99942900 Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande- förberedelser		
Projekttyp	Kommunal mark (fd Markanvisning)		
Byggherre			
Beslut startPM	2013-08-01	Totalt antal lägenheter	
Startbeslut projekt	2014-11-20		
Detaljplan antagen	2017-06-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)	
Startbeslut genomförande	2017-06-01		
Beslut utbyggnadsPM	2017-09-01		
Driftöverlämning	2019-10-02		
Beslut projektavslut	2020-10-02		
Beskrivning	Verksamhetsområde för i första hand bilhandel. Området består av berg och hällmark. Omfattande sprängningsarbeten kommer att behövas. En ny cirkulationsplats behöver byggas på Ormingeleden. Olofsson bil är ansvarig för utbyggnaden.		
Lägesrapport	2015-12-22		
	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Ingen förändring avseende tidplan.	Ingen förändring avseende tidplan.
Kostnad		Kommunens kostnad för att ta fram detaljplanen (cirka 4,1 miljoner kronor) ska betalas av exploatören. Exploatören bygger delvis ut och finansierar rondell och gata (12 miljoner kronor). Kommunen säljer marken för 10 miljoner kronor. Kommunen bekostar bullerplank samt planeringar för cirka 10 miljoner kronor. Utbyggnad av vatten och avlopp ger ett överskott på cirka 4 miljoner kronor.	Projektet begär budget för första gången.
Produkt		Ingen förändring avseende produkt.	Ingen förändring avseende produkt.
Lägesbeskrivning	Detaljplaneavtal är upprättat mellan Nacka kommun och Olofsson Bil AB. Detaljplanearbete pågår. Det finns en antal utredningar gjorda, exempelvis förstudie av rondell, väg och markplanering.		



STADSBYGGNADSPROJEKT

februari 2016

Projektnamn	Område	Projektfas	Innehåll	Projektledare	Kommentar
Översiktsplaner och program					
Gröna dalen, Fisksätra [9543]	Fisksätra - Saltsjöbaden	Startfas	Bostäder, friluftsaktiviteter mm	Lena Nordenlöw	
Planprogram Henriksdal [9219]	V Sicklaön, Henriksdal	Samråd	Bostäder, Verksamheter	Terese Karlqvist	
Program för Planiaområdet [9223]	Sickla	Antagande	Handel, kontor, bostäder	Petra Carlenarson	
Saltsjöbadens centrum program [9541]	Saltsjöbaden	Startfas	Verksamhet, bostäder, infrastr.	Lena Nordenlöw	
Samordningsprojekt och övergripande projekt					
Fastighetsutveckling Saltsjöbanan [9534]	Sicklaön	Ej startad	Bostäder		Utredning finns, inväntar SL, kan bli flera projekt
Kraftledning Norra Boo samordning [9424]	N Boo		Infrastruktur, nedläggning av ledning	Jan Eriksson	Samordningsprojekt för kraftledningen
Nacka Strand samordning [9232]	V Sicklaön		Bostäder mm	Anders Lind	Samordning mellan ingående proj i Nacka Str.
Norra Boo samordning [9417]	Norra Boo		Förnyelseplanering	Fredrik Bengtsson	Samordningsprojekt

Norra Sickla gemensamma anläggningar [9196]	NV Sicklaön		Infrastruktur	Sara Lindholm	Samordningsprojekt
Ny Skurubro [9410]	Sicklaön- Saltsjö Boo	Byggnation 2018-2021	Infrastruktur	Yussuf Hassen	Trafikverket huvudman
Samordning Centrala Nacka [9258]	Centrala Nacka		Markanvisning	Anna Ahlberg	
Samordning Henrikdal [9236]	V Sicklaön	Startfas	Samordningsprojekt	Helena Fältén	Övergripande samordn., tid och ekonomi
Samordning Nacka Stad [9230]	V Sicklaön		Samordningsprojekt	Sven Andersson	Övergripande utredningar, samordning
Samordning Orminge C [9438]	Orminge	Startfas	Samordningsprojekt	Jan Eriksson	
Samordning renovering Saltsjöbanan [9554]	Sicklaön – Saltsjöbaden		Samordningsprojekt	Emil Hagman	Samordnar kommunens insatser
Samordning Sickla – Plania [9243]	Sickla	Startfas	Samordningsprojekt	Petra Carlenarson	
SÖ Boo Samordning [9419]	SÖ Boo		Förnyelseplanering	Karin Stadig	Samordningsprojekt
Södra Sickla gemensamma anläggningar [9195]	SV Sicklaön		Infrastruktur	Petra Carlenarson	Samordningsprojekt
Tunnelbana till Nacka [9222]	Sicklaön		Infrastruktur	Frida Foley	SL huvudman
Markanvisningsprojekt Planfas					

Bergs gård [9238]	C Sicklaön	Startfas	Bostäder	Erik Wiktorsson	Markanvisningsprojekt
Centrala Nacka 5, Birkavägen	V Sicklaön	Startfas	Bostäder, markanvisning	Matilda Sahl	Ingår i program C Nacka
Delplan 1, Älta C, etapp A och B		Startfas	Bostäder, Markanvisning	Matilda Sahl	Ingår i program Älta
Centrala Nacka 2c (Kristallen) [9263]	C Sicklaön	Startfas	Bostäder, förskola	Karl Hallgren	Markanvisningsprojekt
Dalkarlsängen [9421]	SÖ Boo	Startfas	Trafikplats, skola, verksamhetsomr.	Anna Dolk	Program antaget
Metrevsgatan, Fisksätra [9552]	Fisksätra	Startfas	Bostäder Markanvisning	Nabiha Shahzad	Del av programområdet Fisksätra
Hamnuddsvägen, Fisksätra [9545]	Fisksätra	Startfas	Bostäder/verksamhet	Philip Paluchiewicz	Del av programområdet Fisksätra
Järla stationsområde [9244]	V Sicklaön	Startfas	Bostäder, t- baneuppgång mm	Karl Hallgren	Ingår i program C Nacka, Markanvisning ingår
Nya Gatan, Centrala Nacka 1a [9237]	C Sicklaön	Startfas	Bostäder	Karl Hallgren	Markanvisningsprojekt
Orminge 1A Nybacka [9435]	Orminge C	Startfas	Bostäder Markanvisning	Johan Buhre	Ingår i program Orminge,
Orminge 1B Sarvträsk [9436]	Orminge C	Startfas	Bostäder Markanvisning	Johan Buhre	Ingår i program Orminge
Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]		Startfas		Petter Haraldsson	

Studentbostäder Alphyddan [9228]	V Sicklaön	Antagande	Markanvisning, studentbostäder	Gunilla Stålfelt	
Sydvästra Plania [9242]	Sickla	Samråd	Bostäder, skola mm	Peter Skogberg	Del av Plania Markanvisning
Verksamhetsomr Orminge trafikplats [9429]	Saltsjö-Boo	Samråd	Verksamhetsområde	Jonas Nylander	Kommunal mark
Byggherreprojekt m m Planeringsfas					
Allmänna anläggningar Danviksstrand [9225]	V Sicklaön	Startfas	Huvudmannaskap	Erik Wiktorsson	Övertagande av allmänna anläggningar
Allmänna anläggningar Finnboda [9226]	V Sicklaön	Ej startad	Huvudmannaskap	Erik Wiktorsson	Övertagande av allmänna anläggningar
Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]	V Sicklaön	Startfas	Huvudmannaskap	Erik Wiktorsson	Övertagande av allmänna anläggningar
Byggmax Älta [9629]	Älta	Avvaktar	Verksamheter	Nils-Olof Persson	
Centrala Nacka 2, Forum [9255]	V Sicklaön	Startfas	Bostäder	Ulrica Andersson	Ingår i program C Nacka
Centrala Nacka 7, Ryssbergen [9256]	V Sicklaön	Samråd	Bostäder, verksamheter	Petter Haraldsson	Ingår i program C Nacka,
Danvikshem II [9107]	V Sicklaön	Överklagad	Bostäder, 150 lgh	Christina Gerremo	
Ektorps centrum [9103]	Ö Sicklaön	Granskning	Bostäder, 225 lgh, förskola	Anders Lind	Planen omarbetas

Elverkshuset, Centrala Nacka 3b [9237]	V Sicklaön	Startfas	Bostäder, delvis markanvisning	Karl Hallgren	Ingår i program C Nacka
Enspännergången - Jarlaberg [9247]	Jarlaberg	Samråd	Bostäder	Björn Bandmann	JM
Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	Fisksätra	Granskning	Bostäder, 30 lgh	Karin Stadig	
Fasanvägen Saltängen [9250]	Ektorp	Samråd	Bostäder	Gunilla Stålfelt	
Fingerörtsvägen Ekudden [9249]	C Nacka	Samråd	Bostäder	Gunilla Stålfelt	Vasakronan
Fisksätra Marina [9536]	Fisksätra	Överklagad	Museum, restaurang mm	Thomas Magnusson	Del av programmet för Fisksätra
Furuvägen [9252]	Finntorp	Samråd	Bostäder	Gunilla Stålfelt	Diligentia
Gemensamma anl med Stockholm [9234]	V Sicklaön	Startfas	Infrastruktur, samordning		Samordning med Stockholm
Gillevägen-Atlasvägen [9246]	Sickla	Samråd	Bostäder	Björn Bandmann	Alab och kommunens mark
Gillevägen-Planiavägen [9248]	Sickla	Samråd	Bostäder	Gunilla Stålfelt	Onzo
Jarlabergsvägen 4 [9251]	Jarlaberg	Samråd	Bostäder	Gunilla Stålfelt	Vasaparken Fastighets AB
Klinten Uddvägen 11 [9235]	V Sicklaön	Samråd	Kontor, handel, bostäder	Caroline Cederholm	Klinten

Kvarnholmen, [9151]	Kvarnholmen	Planering och utbyggnad	Bostäder, ca 3000 verksamheter, skola	Ulrica Andersson	Stort projekt. Planering och utbyggnad i etapper
Nacka strand, norra branten [9233]	Nacka Strand	Överklagad	Bostäder, ca 550	Anders Lind	Två detaljplaner, varav en vunnit laga kraft
Nobelberget Sicklaön 83:33 [9216]	V Sicklaön	Samråd	Bostäder, 500 lgh, kontor, förskola	Caroline Cederholm	Ny bygg Herr, omtag
Norra centrum, Fisksätra [9544]	Fisksätra	Samråd	Bostäder	Charlotte Blomnell	Del av programområdet Fisksätra
Norra Nacka Strand – dp 3 etapp 1 [9240]	Nacka Strand	Granskning	Bostäder	Anders Lind	
Orminge 1C Knutpunkten och Hantverkshuset [9437]	Orminge C	Startfas	Byggherremedverkan	Johan Buhre	Delvis markanvisning
Plania 4, Alab triangeln [9260]	V Sicklaön		Bostäder, verksamheter	Fredrik Lidberg	Inväntar antaget program Plania,
Plania 5a, norr om Värmdövägen [9261]	V Sicklaön		Bostäder, verksamheter	Fredrik Lidberg	Inväntar antaget program Plania
Sicklaön 386:6 Skvaltan [9231]	C Sicklaön	Samråd	Bostäder	Helena Fältén	Flera bygg Herrar
Södra Nacka strand – dp 4, etapp 1 [9239]	Nacka Strand	Granskning	Bostäder	Anna Dolk	
Talluddsvägen [9433]	Björknäs	Samråd	Bostäder	Björn Bandmann	Diligentia
Trädgårdsvägen [9254]	Eknäs	Samråd	Bostäder	Gunilla Stålfelt	Diligentia

Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]	V Sicklaön	Startfas	Infrastruktur	Fredrik Lidberg	Del av Plania
Västra Nacka strand – etapp 2, kajen [9259]	V Sicklaön	Startfas	Bostäder, verksamheter	Karin Stadig	Ingår i program Nacka Strand, start 2015
Östra Finnbonavägen [9253]	Finnboda	Samråd	Bostäder	Björn Bandmann	
Överdäckning 222 bussterminal och [9245]	V Sicklaön	Startfas	Infrastruktur	Anna Ahlberg	Samordnas med tunnelbana och bostäder
Förnyelseområden Planeringsfas					
Boo Gårds skola – Galärvägen [9431]	SÖ Boo	Samråd	Förnyelseområde, skola, idrott	Nabiha Shahzad	Kommunalt huvudmannaskap
Bågvägen-Åbroddsvägen [9371]	Norra Boo	Granskning	Villor, 80 fastigheter	Erik Wiktorsson	Kommunalt huvudmannaskap
Dalvägen Gustavsviksvägen [9420]	SÖ Boo	Granskning	Villor, flerbost., 130-180 nya bost.	Anna Dolk	Program antaget Kommunalt huvudm.
Fågelstigen [9428]	C Boo	Samråd	Förnyelseområde, villor	Jonas Nylander	Kommunalt huvudmannaskap
Gustavsviks Gård – Mjölkudden [9430]	Sö Boo	Samråd	Förnyelseområde, villor och flerbost.	Lena Hall	Kommunalt huvudmannaskap,
Område A, Eols Udde [9423]	Norra Boo	Startfas	Förnyelseområde, Villor	Philip Paluchiewicz	
Område C, Vikingshill [9415]	Norra Boo	Granskning	Villor, 120 fastigheter	Nabiha Shahzad	Förenklande modellen, enskilt huvudmannaskap

Område W, Lännersta 2 [9319]	Södra Boo	Antagande	Villor, 120 fastigheter	Björn Bandmann	Kommunal huvudmannaskap
Solbrinken – Grundet [9434]	Sö Boo	Startfas	Förnyelseområde, villor	Philip Paluchiewicz	Kommunalt huvudmannaskap
Markanvisningsprojekt Genomförandefas					
Lännböhoden [9531]	Fisksätra	Utbyggnad	Bostäder, 80 lgh	Björn Bandmann	
Studentbostäder Ektorp [9229]	Ö Sicklaön, Ektorp	Utbyggnad	Markanvisning, studentbostäder	Björn Bandmann	Markanvisning
Tollare 4, Tollare Port [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 60 lgh	Peter Skogberg	Delvis grupp bostäder
Verksamhetsområde Semestervägen [9382]	C Boo	Utbyggnad	Verksamhetsområde	Peter Skogberg	Kommunal mark, försäljning
Ältadalens verksamhetsområde [9624]	Älta	Utbyggnad	Verksamheter, kommunal mark	Kristina Källqvist	Slutbesiktning gjord. Försäljning pågår
Byggeriprojekt mm Genomförandefas					
Boo Hembygdspark [9310]	Orminge	Projektering	Hembygdsgård	Nabiha Shahzad	
Boo kommunalhus [9321]	Orminge	Utbyggnad	Bostäder	Nils-Olof Persson	Inväntar nedläggning av kraftledning
Finnboda Varv [9171]	NV Sicklaön	Utbyggnad	Bostäder, 860 lgh	Erik Wiktorsson	Ca 220 lgh återstår

Graninge stiftsgård [9432]	Kil	Projektering	Bostäder	Helena Fältén	
Telegrafberget [9395]	NV Boo	Projektering	Bostäder, 300 lgh	Helena Fältén	Delvis kommunal mark
Tollareängen [9406]	SV Boo	Projektering	Bostäder, förskola	Nabiha Shahzad	
Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]	Insjön	Utbyggnad	Bostäder, 18 lgh	Jonas Nylander	
Kontor Uddvägen,Sicklaön 346:1, [9218]	V Sickla	Utbyggnad	Kontor, handel	Caroline Cederholm	Atrium Ljungberg. Samordning med Uddvägen
Kvarnholmsförbindelsen [9214]	Kvarnholmen – Sicklaön	Utbyggnad	Bro	Yussuf Hassen	Invigning 6 juni 2016
Rösunda 5:12-16, Saltsjövägen [9539]	Saltsjöbaden	Utbyggnad	Bostäder	Fredrik Bengtsson	Förhandling om exploateringsavtal
Sickla köpkvarter och industriområde [9145]	V Sicklaön	Utbyggnad	Infrastruktur	Petra Carlenarson	Övergripande projekt med delprojekt i Sickla
Sicklaön 202:9, Ektorpsrondellen [9221]	Ö Sicklaön, Ektorp	Utbyggnad	Bostäder	Björn Bandmann	Flerbostadshus, Sickla Förvaltning AB
Södra Hedvigslund, Älta [9609]	Älta	Utbyggnad	Bostäder, 430 lgh	Helena Fältén	2/3 färdigt, delvis kommunal mark
Tollare 2, Tollare Strand [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 510 lgh, kontor, handel	Peter Skogberg	
Tollare 3, Tollarehöjden [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 180 lgh, äldreboende, 50 lgh	Peter Skogberg	

Tvärbanan [9227]	Sickla	Utbyggnad	Infrastruktur	Caroline Cederholm	SL huvudman
Ältadalen [9612]	Älta	Utbyggnad	Bostäder, 250 lgh	Fredrik Bengtsson	
Förnyelseområden Genomförandefas					
Kummelnäsvägen [9402]	Norra Boo	Slutfas	Genomfartsgata	Jonas Nylander	Kommunalt huvudmannaskap
Norra Skuru [9104]	NÖ Sicklaön	Utbyggnad	Bostäder, 85 bef., 40 tillkommande	Jonas Nylander	Kommunen huvudman, delvis kommunal mark
Område B, Riset- Sångfågelvägen [9300]	Norra Boo	Projektering	Villor, 125 fastigheter	Fredrik Bengtsson	Inväntar Vikingshillsvägen
Område G, Sydöstra Kummelnäs [9302]	Norra Boo	Projektering	Villor, 132 fastigheter	Fredrik Bengtsson	Förenklande modellen,
Område H, Munkkärrsvägen [9316]	Östra Boo	Utbyggnad	Villor, 10 fastigheter	Björn Bandmann	Enskilt huvudmannaskap
Område Y och Z, Kaptensvägen [9320]	Södra Boo	Utbyggnad	Villor, 37 fastigh., +8 avstyckningar	Philip Paluchiewicz	Kommunalt huvudmannaskap
Rörsundsviken 1, Snödroppsvägen [9418]	Norra Boo	Projektering	Villor, 23 fastigheter	Nabiha Shahzad	Enskilt huvudmannaskap Inväntar område C
Rörsundsviken 2 [9416]	Norra Boo	Projektering	Villor, 24 fastigheter	Fredrik Bengtsson	Enskilt huvudmannaskap, Inväntar område B
Vikingshillsvägen [9409]	Norra Boo	Upphandling	Villor, 35 fastigh., genomfartsgata	Fredrik Bengtsson	Kommunalt huvudmannaskap

SV Lännersta- Strandpromenaden [9397]	S Boo	Utbyggnad	Strandpromenad	Peter Skogberg	
Älgö [9528]	Älgö	Slutfas	Villor, 540 fastigheter	Eva Olsson	Kommunalt huvudmannaskap
Projekt inför avslut					
Saltsjöqvarn [9164]	NV Sicklaön	Slutfas	Bostäder, 227 lgh, verksamheter	Susanne Moberg	Några detaljer återstår
Orminge Centrum [9387]	Orminge		Bostäder, Infrastruktur	Petra Carlenarson	
Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]	Saltsjöbaden	Utbyggnad	Bostäder, 20 lgh	Erik Wiktorsson	
Del av Ältabergsvägen inkl handelsetablering [9628]	Älta		Handel, gc-väg		
Älta centrum Stensö, programöversyn [9627]	Älta		Bostäder, centrum, förskola, idrott	Åsa Dahlgren	
Verksamhetsområde Kil 1:1 [9425]	Insjön/Kil		Verksamhetsområde	Fredrik Bengtsson	
Båthall Neglinge 2:1 [9530]	Saltsjöbaden	Avbryts, avslutas	Handel		Förgävesprojekt, ingår i programområde
Lokomobilvägen hyresräatter [9217]	Centrala Sicklaön, Nacka Strand	Utbyggnad	Bostäder, 120 lgh, hyresräatter	Jonas Nylander	
Område D, Lövberga [9384]	Norra Boo	Slutfas	Villor, 35 fastigheter	Susanne Moberg	Kommunalt huvudmannaskap

Område S, Blåmesvägen [9398]	Södra Boo	Slutfas	Villor, 44 fastigheter	Susanne Moberg	Kommunalt huvudmannaskap
Barnhemsvägen [9183]	Ö Sicklaön	Slutfas	Bostäder, 75 lgh	Fredrik Bengtsson	
Ny påfartsramp vid Björknäs [9411]	V Boo	Slutfas	Infrastruktur	Yussuf Hassen	
Marinstaden [9184]	V Sicklaön		Bostäder, 60 lgh	Daniel Jakobsson	Slutfasen
Sofieberg [9208]	V Sicklaön, Finntorp	Slutfas	Verksamheter	Susanne Moberg	Debitering återstår
Stensövägen, Älta [9621]	Älta		Bostäder, 190 lgh	Christer Hallberg	Klar att avsluta
Lilla Björknäs 2 [9390]	NV Boo		Villor, 143 bef och 11 tillkommande	Nils-Olof Persson	Kan snart avslutas
Saltsjöbadens station och Restaurantholmen [9527]	Saltsjöbaden		Bostäder, 116 lgh	David Arvidsson	Slutfasen
Svärdsö [9537]	Svärdsö	Antaget	Naturreservat	Daniel Jakobsson	Kan avslutas
Program Nacka Strand [9220]	Centrala Nacka	Antaget	Bostäder/kontor	Sofia Rudenschöld Thuresson	
Långvägen-Skymningsvägen [9323]	Västra Boo, Eknäs	Slutfas	Villor, 20 fastigheter	Anna Jansson	Kommunalt huvudmannaskap
Tollare 1B, Mellanbergsvägen [9309]	SV Boo		Bostäder, 43 lgh	Peter Skogberg	

Tollare 1A, Tollare Träskväg [9309]	SV Boo		Bostäder, 5 bef, 19 tillkommande	Peter Skogberg	
Älta centrum Stensö, Oxelvägen [9625]	Älta		Bostäder, 130 lgh, hyresrätter	Björn Bandmann	Trappa återstår
Forum Nacka [9192]	Centrala Sicklaön		Bostäder 230 lgh, handel	Anna Dolk	
Område E, Björnbergsområdet [9306]	Norra Boo	Slutfas	Villor, 80 fastigheter		Kommunalt huvudmannaskap
Område F, Solviksområdet [9301]	Norra Boo	Slutfas	Villor, 167 fastigheter	Björn Bandmann	Enskilt huvudmannaskap
Dalkarlvägen Ripvägen [9374]	SÖ Boo	Slutfas	Villor, 118 bef, 19 tillkommande	Ingrid Johansson	Kommunalt huvudmannaskap
Projekt på väntelista, vilande					Prioritering
Björknäs Program	Björknäs		Bostäder mm		Startar 2016
Centrala Nacka 4b, Järla station, kommunens mark	V Sicklaön		Bostäder/kontor		Ingår i program C Nacka, Start 2024
Centrala Nacka 8, söder om Nacka forum	V Sicklaön		Bostäder, delvis markanvisning		Ingår i program C Nacka, Start 2017
Centrala Nacka 9, Lillängsvägen	V Sicklaön		Bostäder, markanvisning		Ingår i program C Nacka, Start 2017
Centrala Nacka 10, Idrottsplatsområdet	V Sicklaön		Bostäder, idrott, markanvisning		Ingår i program C Nacka, Start 2017

Centrala Nacka 11, Värmdöv. vid brandstat.	V Sicklaön		Bostäder, markanvisning		Ingår i program C Nacka, Start 2017
Centrala Nacka 12, östra Vikdalen	V Sicklaön		Bostäder, verksamheter		Ingår i program C Nacka, Start 2017
Centrala Nacka 13, södra Jarlberg	V Sicklaön		Bostäder		Ingår i program C Nacka, Start 2017
Centrala Nacka 17 a (Pefab)	V Sicklaön		Bostäder		Ingår i program C Nacka, Start 2018
Centrala Nacka 17 b, Östra Vikdalen	V Sicklaön		Bostäder		Ingår i program C Nacka, Start 2023
Centrala Nacka 18, Södra Jarlberg (Bilia)	V Sicklaön		Bostäder		Ingår i program C Nacka, Start 2021
Östra Nacka strand – etapp 3 Jakobsdalsvägen	V Sicklaön		Bostäder, verksamheter		Ingår i program Nacka Strand, Start 2016
Entré Nacka strand– etapp 3	V Sicklaön		Bostäder, verksamheter		Ingår i program Nacka Strand, Start 2016
Plania 5b, norr om Värmdövägen	V Sicklaön		Bostäder, verksamheter		Ingår i program Plania, Start 2016
Plania 5c, norr om Värmdövägen	V Sicklaön		Bostäder, verksamheter		Ingår i program Plania, Start 2016
Plania 6, område C, östra	V Sicklaön		Bostäder, verksamheter		Ingår i program Plania, Start 2017
Henriksdal 1a, Kvarnholmsvägen	V Sicklaön		Bostäder, verksamheter		Ingår i program Henriksdal, Start 2016

Henriksdal 1b, Kvarnholmsvägen	V Sicklaön		Bostäder, verksamheter		Ingår i program Henriksdal, Start 2016
Henriksdal 1c, Kvarnholmsvägen	V Sicklaön		Bostäder, verksamheter		Ingår i program Henriksdal, Start 2016
Henriksdal 2, Platån	V Sicklaön		Bostäder		Ingår i program Henriksdal, Start 2015
Henriksdal 3, Henriksdalsbacken	V Sickalön		Bostäder		Ingår i program Henriksdal, Start 2016
Henriksdal 4, Vilan	V Sicklaön		Bostäder- Skola		Ingår i program Henriksdal, Start 2024
Henriksdal 5	V Sicklaön		Bostäder		Ingår i program Henriksdal, Start 2023
Henriksdal 6	V Sicklaön		Bostäder		Ingår i program Henriksdal, Start 2025
Henriksdal 7	V Sicklaön		Bostäder		Ingår i program Henriksdal, Start 2023
Kvarnholmsvägen, öster Finnboda	V Sicklaön		Bostäder		Start 2017
Vårgärdssjön [9542]	Saltsjöbaden	-	Huvudmannaskap	-	
Orminge 1 D Kanholmsvägen	Orminge C		Bostäder		Ingår i program Orminge
Orminge 2 A Ormingetorget	Orminge C		Bostäder, verksamheter		Ingår i program Orminge

Orminge 2 B Ormingehus	Orminge C		Bostäder		Ingår i program Orminge
Orminge 2 C Rikshem	Orminge C		Bostäder		Ingår i program Orminge
Orminge 3 A Utövägen	Orminge C		Bostäder		Ingår i program Orminge
Dubbelspår Tattby	Saltsjöbaden	-	Infrastruktur	-	Del av renoveringen av Saltsjöbanan
Norra Utskogsvägen	Skuru	-	Markanvisning bostäder	-	Kommunal mark
Duvnäs utskog, förrådet	Skuru	-	Markanvisning bostäder	-	Kommunal mark
Ekallén- Mellanvägen och Moravägen- Tunvägen	Sö Boo	-	Förnyelseområde, villor	-	Kommunalt huvud-mannaskap,
Finntorp allmänna anläggningar [9203]	V Sicklaön, Finntorp	-	Bostäder, verksamheter	-	
Österleden Ringlederna [9130]	V Sicklaön	-	Infrastruktur	-	Inväntar Trafikverket och finansiering,
Erstavik 25:1 Ridskola	Erstavik	-	Ridskola	-	
Studentbostäder Björknäs [9427]	Björknäs	-	Markanvisning, studentbostäder	-	Inväntar arbetsplan för Skurubron
Sickla ny förbindelse [9135]	V Sicklaön	-	Infrastruktur	-	Vilande

Kummelberget Independent Studios	N Boo	-	Verksamheter	-	Vilande
Danviks Center [9197]	V Sicklaön, Henriksdal	-	Verksamheter	-	Vilande, inväntar program Henriksdal
Dp för Hasseludden 1:78 [9343]	N Boo	-	Verksamheter, bostäder	-	
Baggensudden 2:1 o 2:9 Bryggor	Saltsjöbaden	-	Båtverksamhet	-	
Erstavik 25:1 Båthall	Fisksätra	-	Båtverksamhet	-	
Sicklaön 172:1, Shurgard	C Sicklaön, Skvaltan	-	Verksamheter	-	Berg Arkitektkontor AB
Sicklaön 105:1 Finntorpsv. (MSN 2012/97-214)	Finntorp		Bostäder		
Fisksätra entré [9553]	Fisksätra	-	Infrastruktur	-	Del av programområdet Fisksätra
Västra Fiskarhöjden, Fisksätra [9548]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Saltsjöblick, Fisksätra [9547]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Södra centrum, Fisksätra [9546]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Björknäs 3	Ö Boo	-	Villor	-	Under kraftledningen. Gatukostnader

Björknäs 1:1 och 1:277	Björknäs	-	Bostäder, verksamheter	-	Vilande
Björknäs 1:871, Kvarnvägen	Björknäs	-	Bostäder	-	
Sicklaön 46:33 Bullar- höjden (MSN 2013/9-214)	Skuru	-	Bostäder		
Sicklaön 151:1 Vikdalsv. Forumv. (MSN13/121-214)	C Sicklaön	-	Bostäder	-	Rodamco
Baggensudden 2:3 och 2:13 [9540]	Saltsjöbaden	Startfas	Bostäder	Erik Wiktorsson	Mindre projekt. Väg till bef bost
Bo 28:1, Boovägen 77 (MSN 2013/138-214)	Orminge		Bostäder		
Saltsjöbadens C 1	Saltsjöbaden		Bostäder		
Saltsjöbadens C 2	Saltsjöbaden		Bostäder		
Saltsjöbadens C 3	Saltsjöbaden		Bostäder		
Saltsjöbadens C 4	Saltsjöbaden		Bostäder		
Saltsjöbadens C 5	Saltsjöbaden		Bostäder		
Saltsjöbadens C 6	Saltsjöbaden		Bostäder		

Älta C 2	Älta		Bostäder		
Älta C 3	Älta		Bostäder		
Älta C 4	Älta		Bostäder		
Älta C 5	Älta		Bostäder		
Älta C 6	Älta		Bostäder		
Älta C 7	Älta		Bostäder		
Älta C 8	Älta		Bostäder		
Älta C 9	Älta		Bostäder		

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling i stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret, Orminge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige godkänner att kommunstyrelsen genomför markanvisning genom anbudstävling enligt redovisat underlag för fastigheten Orminge 45:1, Nybackakvarteret.
2. Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att utse vinnande anbud och ingå markanvisningsavtal med en eller flera anbudsgivare i huvudsak enligt inbjudan.

Sammanfattning

I en första etapp av genomförandet av antaget detaljplaneprogram för Orminge centrum så föreslås fastigheten Orminge 45:1, det så kallade Nybackakvarteret, att markanvisas genom anbudstävling. Markanvisningen är uppdelad på två anbudsområden med en separat tävling för varje anbudsområde. Anbudsområde 1 innehåller cirka 45 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt samt en förskola med minst 4 avdelningar. Anbudsområde 2 innehåller cirka 155 lägenheter och har fri upplåtelseform.

Ärendet

Kommunstyrelsen antog den 28 september 2015, § 234, detaljplaneprogram för Orminge centrum. Planprogrammet innehåller i sin helhet cirka 1 100 – 1 400 nya bostäder och cirka 19 000 – 29 000 m² för verksamheter. Stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret är ett av tre stadsbyggnadsprojekt som ingår i den första etappen som bygger på det antagna planprogrammet. Det så kallade Nybackakvarteret, fastigheten Orminge 45:1, ägs av Nacka kommun och föreslås markanvisas genom anbudstävling för två tomter. Ett viktigt syfte med att markanvisningarna sker genom anbudstävling är att få in en aktuell prisbild för mark med fri upplåtelseform respektive hyresränter i Orminge centrum. Detta för att i senare skeden i genomförandet av planprogrammet vid behov kunna direktanvisa kommunal mark till exploater.



Flygfoto över Orminge centrum. Nybackakvarteret utmärkt med röd linje.

De två markanvisningarna innehåller totalt cirka 200 bostäder, cirka 155 bostäder med fri upplåtelseform inom ena tomten och cirka 45 bostäder upplåtna med hyresrätt inom den andra tomten. Inom tomten med hyresrätter ingår också en förskola på minst 4 avdelningar. Bifogat finns två separata markanvisningsinbjudningar för respektive anbudstävling samt de bilagor som ligger till grund för markanvisning med fri upplåtelseform respektive upplåtelseform hyresrätt.

En volymstudie har gjorts för Nybackakvarteret för att visa på hur kvarteret kan komma att bebyggas. Den ligger till grund för anbudsinbjudningarna med preliminär tomtindelning och uppskattade siffror för antal bostäder. Slutlig utformning av bebyggelsen beror på utfallet av planprocessen.



Situationsplan utifrån framtagen volymstudie över Nybackakvarteret samt med indelning av de två anbudsområdena.

Då markanvisningarna sker genom anbudstävling kommer utvärderingen ske utifrån pris/avgäld i första hand, förutsatt att kommunens övriga förutsättningar i anbudsinvitacionen är uppfyllda. En samlad bedömning föreslås göras i andra hand av resterande inlämnade tävlingshandlingar som listas i bifogade anbudsinvitacioner. Kommunen föreslås också tillämpa fri prövningsrätt på inlämnade anbud, vilket innebär att kommunen kan välja att bortse från bud från anbudsgivare som kommunen av olika skäl inte tror kan fullfölja de åtaganden som beskrivs i invitacionen. Detta syftar även till att motverka markspekulation.

Vidare innehåller framtagna mallar för exploateringsavtalet vitesklausuler kopplade till sådana bestämmelser som kommunen anser vara av extra stor betydelse. För att undvika markspekulation är ett vite bland annat kopplat till att exploateraren utför bebyggelse inom området enligt tidplan, och att exploateraren måste tillse att framtida förvärvare av fastigheten övertar exploaterarens skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

Anbudstävlingarna föreslås utsyas på kommunens hemsida samt genom riktade utskick till potentiella anbudsgivare som anmält intresse för markanvisningar i området.



Markanvisningen i detta projekt följer de principer som togs fram för den markanvisning som genomfördes förra året i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan vad gäller tillvägagångssättet för själva markanvisningen samt det materiel som ligger till grund för anbudsintresset. Dock har anpassningar gjorts efter de förutsättningar som skiljer de två stadsbyggnadsprojekten åt, till exempel att ett annat planprogram ligger till grund för stadsbyggnadsprojektet och att Nybackakvarteret ligger utanför Nacka stad.

Inför utskicket av anbudstävlingarna kommer layouten för anbudsintresset att arbetas vidare med. Vad gäller utredningen av områdets geoteknik så har den inte hunnit genomföras innan stoppdatumet för denna tjänsteskrivelse. Men handlingarna kommer att kompletteras med resultatet av utredningen innan anbudsintresset går ut.

De anbudsgivare som vinner anbudstävlingen kommer att erbjudas att ingå markanvisningsavtal med kommunen i enlighet med framtagna mallar.

Den föreslagna politiska beslutsprocessen och tidplan

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar enligt punkt 2 | 8 mars 2016 |
| 2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt punkt 3 | 4 april 2016 |
| 3. Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska genomföra anbudstävlingar i enlighet med anbudsmaterialet och ger kommunstyrelsen mandat att tilldela och ingå markanvisningsavtal i huvudsak enligt anbudsmaterialet | 18 april 2016 |
| 4. Anbudstävlingar enligt preliminär tidplan | april/maj 2016 |
| 5. Utvärdering av inkomna anbud | juni/juli 2016 |
| 6. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal | augusti/september 2016 |
| 7. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal | 2016-2017 |
| 8. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, exploateringsavtal, marköverlätelseavtal, tomträttsavtal samt sidoavtal | 2017 |

Ekonomiska konsekvenser

Planläggningen och utbyggnaden av allmänna anläggningar finansieras av markförsäljningen. Projektet beräknas gå med överskott. Hur stort överskottet blir avgörs av vilka anbud som inkommer. De första kalkylerna kan tas fram efter det att anbuden inkommit och markanvisningsavtal tecknas. Under planarbetets gång kan kalkylerna förfinas. Inför



Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram. En första budget kommer troligen att begäras i samband med samrådsförslaget till detaljplanen.

Bilagor

Anbudstävling för markanvisning med fri upplåtelseform

1. Anbudsinvit - Markanvisning med fri upplåtelseform
2. Mall för markanvisningsavtal
3. Mall för exploateringsavtal
4. Mall för fastighetsöverlåtelseavtal

Anbudstävling för markanvisning med upplåtelseform hyresrätt

5. Anbudsinvit - Markanvisning med upplåtelseform hyresrätt
6. Mall för markanvisningsavtal med upplåtelseform hyresrätt
7. Mall för exploateringsavtal
8. Mall för tomträttsavtal
9. Mall för sidoavtal
10. Kravspecifikation förskola
11. Parkeringstal för förskolor i Nacka

Bilagor som gäller för båda anbudstävlingarna

12. Mall för anbud
13. Planprogram för Orminge centrum
14. Fundamenta
15. Volymstudie
16. Situationsplan
17. Miljöförutsättningar för Nybackakvarteret
18. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
19. Dagvattenpolicy
20. Karta över befintlig VA-struktur
21. Rekommenderade parkeringstal och parkeringspolicy för Nacka kommun
22. Handbok för avfallsutrymmen
23. Definition ljus BTA

Ulf Crichton
Exploateringschef

Johan Buhre
Projektledare

Tord Runnäs
Planarkitekt



Nybackakvarteret i Orminge centrum. Idéskiss

Nybackakvarteret, en del av Orminge centrum Inbjudan till markanvisning

155 lägenheter med fri upplåtelseform

15 500 BTA bostäder

Byggstart 2017-2018

**Anbud ska vara Nacka kommun tillhanda
senast xx juni 2016 kl 17.00**

Orminge centrum – en pigg 50-åring som vill vidare

Orminge är stadsdelscentrum för kommundelen Boo och en självklar knutpunkt för nordöstra Nacka. En blandning av villa- och småhusområden, flerfamiljshus från 60- och 70-talen, skolor och förskolor, platser för friluftsliv och idrott samt orörd natur omger Orminge centrum.

Orminge centrum är en viktig bytespunkt för busstrafiken och lätt att nå med bil. Många gör sina dagliga inköp här på väg till och från jobb och skolor.

Ett rikt kultur- och föreningsliv präglar Orminge alltsedan centrum och bostäderna i näheten byggdes på 60-talet. Många talar om Ormingeandan, ett uttryck för stolthet och stark identitet.

2015 antog kommunfullmäktige ett planprogram för Orminge centrum. Programmets vision lyder

- Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande
- Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag
- Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet

Dialog och medskapande ska präglia utvecklingen i Orminge centrum. Liksom under programarbetet ska det ske i samarbete med fastighetsägare, exploater, besökare, omkringboende och kommande inflyttare.



Illustration, södra delen av Kanholmsvägen, vy mot centrum. Bilden visar ett parkeringshus som kombineras med bostäder i ytter delen av fasaden (se det lägre huset till vänster i bildens mitt).

Idébild/ illustration från detaljplaneprogrammet: Kanholmsvägen mot Orminge centrum.

Programmet föreslår bland annat

- Områdets olika delar knyts ihop och förtätas. Upp till 1 400 nya bostäder och ytor för verksamheter på 19 000 – 29 000 m² i själva centrumområdet.
- Varierade hustyper och omväxlande arkitektur.
- Lättare att röra sig och orientera sig i hela centrum, med trygga, väl upplysta gång- och cykelvägar och effektiv infartsparkering.
- Mer utrymme för service och handel, kultur- och föreningsliv. Fler ska kunna stanna kvar i centrum för att handla, träna, mötas och umgås.
- Levande och inbjudande gemensamma platser. Enkelt att nå omgivande park och natur.

2017 fyller Orminge centrum 50 år. En sliten men pigg 50-åring är på väg in i nästa fas.

Nu börjar detaljplanearbetet.

Området Nybackakvarteret är först ut.



Flygfoto över Orminge centrum. Nybackakvarteret utmärkt med röd linje.

Markanvisning för Nybackakvarteret

Nybackakvarteret är del av första etappen enligt planprogrammet för Orminge centrum.

Nybackakvarteret ligger mitt i centrala Orminge med närhet till centrumhusets affärsutbud, bussar till Stockholm och Värmdö samt den centrala parken.

Söder om området går ett viktigt gång- och cykelstråk som börjar i östra Orminge, via den karakteristiska snedkabelbron, förbi Kyrkan hus samt Boo Folkets hus och vidare mot västra Orminge, förbi den centrala parken.

Nybackakvarteret nås via bil från Edövägen, som gränsar i norr till kvarteret.

Marken inom området är idag till stora delar en grusad yta för provisorisk infartsparkering. Bebyggelse av den tidigare Nybackaskolan finns delvis kvar. Ett mindre område med naturmark med berg i dagen ligger i sydvästra delen. Marken inom Nybackakvarteret har ett huvudsakligt fall från väster mot öster i en förhållandevis flack lutning.

Den föreslagna bebyggelsen är kvarter med upp till 7 våningar. Olika våningshöjder ska ge stadsdelen ett varierat och stadsmässigt intryck. Den arkitektoniska utformningen ska bidra till att ge området en egen identitet och vara en del i den öppna, levande stadsdelen centrala Orminge.

Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Skisserna som presenteras här (se bilaga Volymstudie) ligger till grund för fortsatt arbete med detaljplan och ger en preliminär indelning i anbudsområden. Bebyggelsens omfattning, antal BTA, lägenheter samt anbudsområdenas avgränsning, kan komma att ändras under detaljplanearbetet.



Volymstudie. Fågelperspektiv från sydost (Bild: ettehva arkitekter)

Riktlinjer för hållbart byggande beslutades av Nacka kommunens miljö- och stadsbyggnadsnämnd i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden i dialog med medverkande exploatörer.



Följande hållbarhetsområden gäller för Nybackakvarteret:

- Effektiv mark- och resursanvändning
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur
- Dagvatten som renas och infiltreras
- God ljudmiljö
- Energieffektivt och sunt byggande

Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan i dialog med utvalda exploater.

Anbudsområden 1 och 2

Markanvisningen är indelad i två olika anbudsområden

1. för cirka 45 hyresrätter och förskola
2. för cirka 155 lägenheter med fri upplåtelseform



Anbudsområde 2	Upplåtelseform	Byggnad	Uppskattad antal lgh	Uppskattad BTA bostad	Våningsantal
Valfri	3	31	3100	5-6	
	4	38	3800	3-7	
	5	10	1000	4	
	6	15	1500	6	
	7	22	2200	4	
	8	41	4100	3-5	



Antalsangivelserna i tabellerna som följer är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken av respektive anbudsområde. Storleken fastställs i detaljplan för området.

Denna inbjudan avser anbudsområde 2: cirka 155 lägenheter med fri upplåtelseform cirka 15 500 kvm BTA.

Anbudsområde 1 kommer att anvisas genom en separat tävling för hyresrädder. Anbudsgivare kan lämna ett anbud per område och kan bli tilldelad båda anbudsområdena. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas inte. Om anbud läggs på fler än ett område ska olika arkitektkontor användas under plan- och genomförandeskedet.

Gestaltning

Ett gestaltningsprogram ska tas fram av exploaterarna i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Det ska byggas på översiktliga gestaltningsriktlinjer från planprogrammet samt stadsbyggnadsstrategin *Fundamenta*. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar.

- Se bilaga: Fundamenta

Konsten att skapa stad

Med utgångspunkt från visionen för stadsutvecklingen i Nacka stad, *Nära och nyskapande*, arbetar kommunen aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

Så ska vi arbeta även i Orminge centrum. Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Orminge centrum. Vi hoppas att stolthet och engagemang ska präglia processen.

Vi förväntar oss att exploater och entreprenörer anammar vår ambition att levandegöra Orminge centrum på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.

- Läs mer på:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/nackabyggerstad/konsten/Sidor/default.aspx



Tekniska förutsättningar

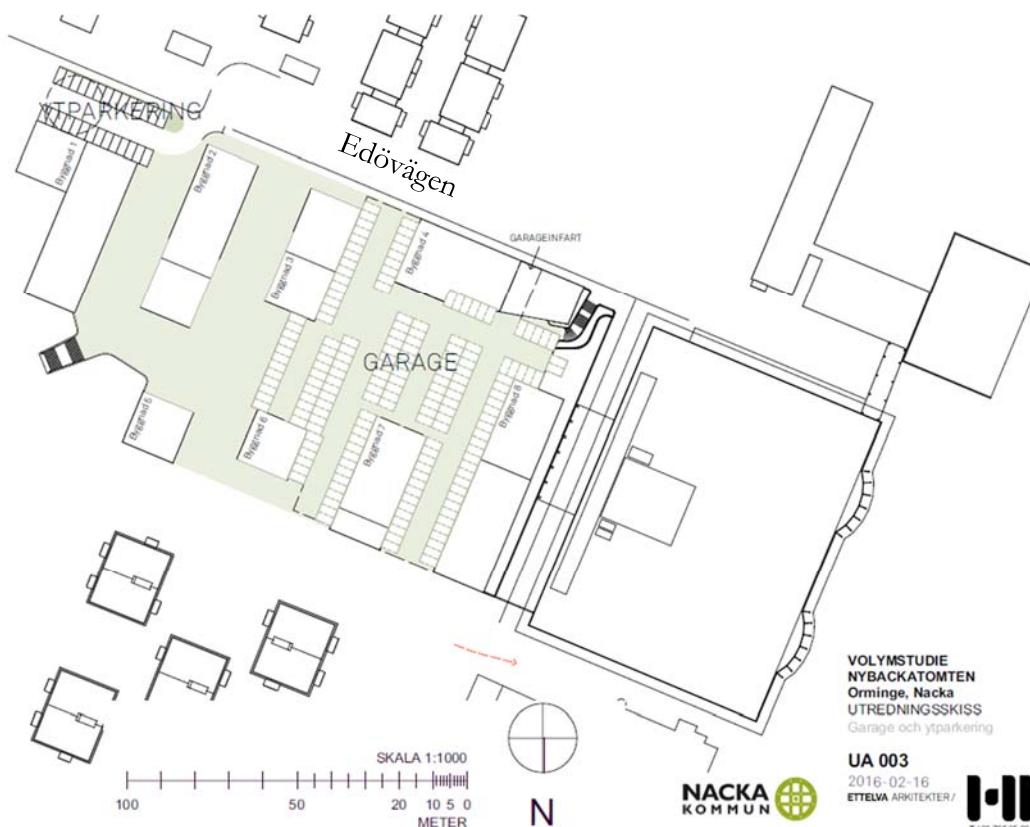
Miljö

En god livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling är övergripande mål i Nacka kommuns översiktsplan. Sex lokala miljömål har också antagits: *Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Giftfri miljö, Levande sjöar, vattendrag och hav i balans, God bebyggd miljö och Ett rikt växt- och djurliv.* Alla kommunens stadsbyggnadsprojekt utgår från dessa miljömål för att nå målen i översiktsplanen.

- Se bilaga "Miljöförutsättningar".

Trafik, parkering och gårdar

Från Värmdöleden sträcker sig Mensättravägen norr ut, den stora huvudgatan som passerar Orminge centrum. Från den går Edövägen västerut och slutar vid Nybackakvarteret. Edövägen kommer att planeras för att stärka stråket för gående och cyklister. Ca 200 meter från Nybackakvarteret, längs Kanholmsvägen, finns dagens busstationer med bussar till och från Stockholm och Värmdö.



Bilparkering ska främst finnas i underjordiskt garage på kvartersmark. Se förslag till garage och parkering vid den tänkta förskolan har tagits fram på bilden ovan. De exploater som tilldelas markanvisning inom Nybackakvarteret förväntas samverka för att samordna garage med in- och utfarter och ingå i erforderlig gemensamhetsanläggning.



Ett parkeringstal på 0,8 bilplatser per lägenhet föreslås i planprogrammet för Orminge centrum. Parkeringstalet kan reduceras om exploateren redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodosättnas.

Fyra *cykelparkeringsplatser* per lägenhet (både inomhus och utomhus)ska anordnas inom kvartersmark.

De utvalda exploaterorna förväntas samarbeta kring en gemensam *gårdsyta* och ingå i gemensamhetsanläggning för denna.

- Se vidare bilagorna Miljöförutsättningar och Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare (exploateren). Kommunalt vatten- och avloppsnät kan eventuellt behövas byggas ut inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark.

Varje fastighet ska förses med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter) för de vattentjänster som behövs.

Tillgång till brandvattenförsörjning ska ansökas hos VA-huvudmannen. Beviljas ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelsepunkter för brandvattenförsörjning upprättas. –

- För mer information om VA-avgifter, se:
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/va/avgifter/Sidor/default.aspx.
- Se även bilaga Karta över befintlig VA-struktur.

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt som möjligt. Det får inte bli mer föroreningar i dagvattnet från området än före exploatering. Det handlar inte bara om att födröja, utjämna och rena dagvattenflöden utan också om kreativa och hållbara lösningar för att till exempel synliggöra dagvattnet i området.

- Se bilaga Dagvattenpolicy och Anvisningar för dagvattenhantering.
- För avfallshantering, se bilagan Handbok för avfallsutrymmen.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning pågår. Text bifogas senare



Detaljplanering

När marktilldelning är beslutad tecknas ett *markanvisningsavtal* med respektive exploater. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. De utvalda exploaterörerna och kommunen tar tillsammans fram en *detaljplan* som avgör omfattningen av all nybebyggelse inom området. Ett *exploateringsavtal* med överlätelse av mark ska vara påskrivet från exploaterörens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från vad som framgår av den situationsplan som presenteras i inbjudan.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats som gator, torg och park inom området. Det innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser.

Respektive *fastighetsägare* blir huvudman för och ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark i enlighet med detaljplanen.

Respektive *ledningsägare* är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.

Ekonomiska förutsättningar

Anbud ska anges i prisnivå 1 maj 2016 (värdetidpunkt). Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbuden ska regleras enligt prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel:

$$A = B + 30 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

Exploateren står löpande för sin andel av samtliga *projekterings- och utredningskostnader* som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan exploateren och kommunen. Exploateren står också för sin andel av framtagande av gestaltningsprogram, fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar samt lagfartskostnader och anläggningsavgifter.

Andelen av totala kostnader enligt ovan uppskattas vid planläggning baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära avgränsningen i anbudsinbjudan och fastställs efter framtagande av detaljplanen.

Exploateren ska ansvara för och bekosta samtliga *bygg- och anläggningsåtgärder* inom kvartersmark inklusive sprängnings- och schaktarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen.



Den slutgiltiga köpeskillingen enligt ovanstående formel betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheten som avser markanvisningen registrerats i fastighetsregistret.

De kostnader som av kommunen fakturerats exploatören för detaljplanearbetet kommer att räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen.

Samordning och kommunikation

Kvarteret kan komma att exploateras av flera exploatörer. Exploatörerna ansvarar i så fall för och bekostar tillsammans i huvudsak den samordning som behövs mellan dem. Nacka kommun kommer att initiera projektsamordningsmöten med målet att skapa en gemensam kunskapsbas kring exploateringsfrågor samt underlätta exploatörernas samordning.

Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar. Eftersom parkering främst ska lösas under kvartersmark kan en omfattande samordning av garage och infarter bli nödvändig. Kommunen förväntar sig att exploatörerna själva tar ansvar för detta.



Anbud och anbudsprocess – FRI UPPLÅTELSEFORM

**Denna anbudsinbjudan avser
cirka 155 lägenheter med fri upplåtelseform
cirka 15 500 kvm BTA**

- Det angränsande anbudsområdet för hyresrätter i Nybackakvarteret kommer att anvisas genom en separat tävling. Som anbudsgivare kan ni lämna ett anbud per anbudsområde och bli tilldelade båda anbudsområdena.
- Flera anbud på samma anbudsområde beaktas inte.
- Om anbud läggs på fler än ett område ska olika arkitektkontor användas under plan- och genomförandeskedet.

Tidplan

Senast x juni 2016 kl 17.00 Anbud ska vara inkomna till kommunen

September 2016	Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under till de exploater som har inkommit med anbud.
Hösten 2016	Ingående och godkännande av markanvisningsavtal.
2016-2017	Planläggning.
2017	Ingående och godkännande av exploateringsavtal med överlåtelse av mark.
2017-2018	Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar.
2020-2021	Påbörjande av byggnation inom kvartersmark.
	Färdigställande av byggnation inom kvartersmark.

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft.
Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknat.

Anbudets innehåll

- Kr/kvm ljus BTA enligt specifikation.
- En kortfattad beskrivning av exploaterens verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete och långsiktiga vision.
- Senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år.
Finns detta inte att tillgå ska bolagets ekonomiska förutsättningar tydligt och kortfattat beskrivas och referenser som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ges.
- Kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i denna inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.
- Eventuell volymskiss och situationsplan över området om anbudet utgår från en annan avvikande utformning av kvarteret än den som finns framtagen i anbudsinbjudan.

Anbudets form

- Anbud ska lagras som pdf på ett USB-minne, som lämnas in tillsammans med utskrift av samtliga dokument i ett exemplar.



- Materialet i pdf-filen får inte överstiga 18 MB.
- Eventuell volymskiss och situationsplan ska vara i A3-format. Det innebär dock inte någon garanti för utformning av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.
- Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

Inlämning av anbud

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13

Postadress: 131 81 Nacka

Märk anbudet så här:

Anbudstävling

Exploateringsenheten, Nacka kommun

Nybackakvarteret - markanvisning med fri upplåtelseform

KFKS 2015/713-251

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploatör samtliga angivna förutsättningar. Förutsättningarna beskrivs i denna inbjudan med bilagor.

**Anbud ska vara inkomna till kommunen
senast x juni 2016 klockan 17.00.**

Bedömning

- Bedömning av inlämnade anbud görs *i första hand på pris*, förutsatt att kommunens övriga förutsättningar är uppfyllda. En samlad bedömning görs i andra hand av övriga inlämnade tävlingshandlingar, dock inte volymskisser och situationsplan.
- Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud.
- Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.
- Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas.

Tilldelning, markanvisning och avtal

- När kommunstyrelsen fattat *beslut om markanvisning* kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande och dels på tävlingens webbplats.
- *Tilldelning av mark* sker i september 2016, förutsatt att tilldelningsbeslutet fattats av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal tecknas mellan parterna. Avtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete.
- *Överenskommelse om exploatering (exploateringsavtal)* ska träffas så snart planarbetet kommit tillräckligt långt. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att exploateringsavtal med överlåtelse tecknas mellan kommunen och exploatören.

Mallar för markanvisningsavtal samt för exploateringsavtal med överlåtelse av mark finns bifogat. Se bilagorna med avtalsmallar.



Övrig information och kontaktuppgifter

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbplats

<http://www.nacka.se/nybackakvarteret>

med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

Kontakt

Johan Buhre, projektledare och Tord Runnäs, planarkitekt.

Sista dag för frågor är den xx maj 2016. Frågor och svar kommer att publiceras löpande på anbudstävlingens webbplats. Kompletterande information kan komma att publiceras.

Bilagor

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna finns även på:

<http://www.nacka.se/nybackakvarteret>

- Anbudsmall
- Planprogram för Orminge centrum
- Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
- Volymstudie
- Situationsplan
- Miljöförutsättningar för Nybackakvarteret
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Karta över befintlig VA-struktur
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Dagvattenpolicy
- Handbok för avfallsutrymmen
- Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
- Avtalsmallar
- Primärkarta
- Definition ljus BTA



Illustration, vy från Mensättravägen mot Edsvägen. En högre byggnadsvolym markerar den förmynade entrén till centrum där tydliga sträck för gående och cyklister skapas.

Mellan Nacka kommun, genom kommunstyrelsen, ("**Kommunen**"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("**Bolaget**"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

nedan benämnt "**Markanvisningsavtal**" eller "**denna avtal**"

1 § Bakgrund

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheten [*infoga fastighetsbeteckning*] som markeras med skraffering på bifogad karta, bilaga 1 ("Området").

Under [*infoga månad och år*] genomfördes en anbudstävling i syfte att välja ut *en/flera exploaterör/er* för tilldelning av mark. Bolaget presenterade det [*ett av de*] vinnande anbuden/en och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal på de villkor och förutsättningar som följer enligt detta avtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 2, utgör underlag för detta avtal.

2 § Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning och utbyggnad av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges också de förutsättningar som gäller för att Bolaget ska tilldelas mark för bebyggelse. Detta Markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för exploateringsavtal ("**Exploateringsavtalet**"), bilaga 3, och kommande avtal om överlåtelse av mark mellan Kommunen och Bolaget ("**Överlåtelseavtalet**"). I samband med att Området överläts till Bolaget kommer parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Avsikten är att Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

3 § Markanvisning och giltighet

Kommunen har beslutat att till Bolaget anvisa Området på de villkor som framgår av detta avtal.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med parternas undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Området.

Parterna ska ingå Exploateringsavtalet och Överlåtelseavtalet när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan överenskommelse kan träffas, dock senast [*infoga datum (två år från undertecknande av detta avtal)*]. Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum, upphör

detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av 7 §.

4 § Förutsättningar

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("Detaljplanen").
- b) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggts för [*bostäder, vård- och omsorgsboende, förskola, kontor samt verksamheter*]. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
- c) Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.
- d) Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utefter gestaltningsprinciperna i Kommunens stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", bilaga 4 och framtagna volymskisser på den nya bebyggelsen inom Området, bilaga 5.
- e) Bolaget är medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.
- f) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploaterörer och intressenter.
- g) Bolaget ska erbjudas att förvärva Området genom att teckna Exploateringsavtalet och Överlåtelseavtalet.
- h) Bolaget ska följa samtliga villkor i Kommunens riktlinjer för markanvisningen, bilaga 6, beslutad i kommunfullmäktige [DATUM].
- i) Exploateringsavtalet ska i all väsentlighet ingås på de villkor som framgår av bilaga 3 och ska ingås före det att Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
- j) Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).
- k) Kommunen ska erbjudas rätt att få hyra, förvärva bostadsrätt eller äganderätt till minst [5 %] av de bostäder som tillkommer i Området för andrahandsuthyrning. Kommunen ska ges rätt att välja dessa lägenheter innan Bolaget tecknar lägenheter för andra.

5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Kommunen fakturerar Bolaget löpande de plankostnader, bl.a. de utrednings- och projekteringskostnader, som följer av detaljplaneläggning av Området, samt de övriga kostnader som följer av arbete med Exploateringsavtal och Överlåtelseavtal.

Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordning och samordningsmöten (se, § 8.) samt kommunikationsmöten och aktiviteter (se, 9 §).

För det fall att Kommunen ligger ute med medel avseende åtgärder som Bolaget ska bekosta i enlighet med detta avtal har Kommunen rätt att löpande fakturera Bolaget.

Bolaget ska betala i enlighet med utställd faktura senast 30 dagar efter fakturans utställande. Erlägger Bolaget inte betalning i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

För det fall detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för plan- och avtalsarbete.

6 § Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 7. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast [*infoga datum*].

7 § Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader före detta avtal löper ut enligt 3 §, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan medges i maximalt två år och ska ske skriftligen.

8 § Samordning

Bolaget ska tillsammans med Kommunen och övriga bygg Herrar som ska exploatera inom Detaljplanen, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamhetslösningar. Bolaget och övriga bygg Herrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Bolaget även söker samarbete med bygg Herrar för angränsande anbuds- och exploateringsområden.

För att skapa en hållbar bebyggelse är parterna överens om att det behövs en ständig aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen från framtagande av Detaljplanen till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet Exploateringsavtalet.

9 § Kommunikation

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter, utöver vad som föreskrivs i plan och bygglagen (2010:900), tillsammans med övriga bygg Herrar som ska exploatera inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant/er på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under detaljplanearbetet och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och bygg Herrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofiling, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

10 § Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete har Kommunen en oinskränkt rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlitade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlitad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha till materialet.

Markansvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om detta avtals giltighet löpt ut eller om Kommunen på ovan angivna grunder häver detta avtal eller återtar markanvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Bolaget någon rätt till ny marktilldelning eller ekonomisk ersättning. Trots det ovanstående äger Kommunen emellertid rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte har fakturerat Bolaget för enligt 5 §.

För det fall Bolaget inte längre önskar fullfölja detta avtal har Kommunen, förutom rätt till ersättning enligt ovan, även rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband fullföljande av exploatering inom Detaljplanen.

11 § Köpeskilling vid kommande marköverlåtelse

Den preliminära byggrätten för Området uppgår till ([SUMMA]) kvadratmeter ljus BTA för [bostäder]. Bolaget är medvetet om att byggrätten för Området kan komma att justeras under detaljplanearbetets gång. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 8.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, B ([SUMMA]) kronor per kvadratmeter ljus BTA för [bostäder] inom Området.

Bolaget ska erlägga tio (10) procent av en preliminär köpeskilling som handpenning då Överlåtelseavtalet är undertecknat av Bolaget. Resterande del av köpeskillingen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen. Handpenningen ska beräknas på grundval av nedan angiven formel med den skillnaden att beräkningen ska utgå från förhållandena vid Överlåtelseavtalets undertecknande, istället för förhållandena vid Tillträdesdagen.

Den köpeskillingen för Området som Bolaget ska erlägga vid ett senare förvärv av Området ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge [infoga datum] ("Värde tidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

A = B + 30 % * (C-D)

A = pris kronor/kvadratmeter ljud BTA på Tillträdesdagen för [*bostäder*],
B = [SUMMA] kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljud BTA för [*bostäder*] vid Värdepunktens),
C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,
D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdepunktens

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget för vid framtagandet av Detaljplanen ska räknas av mot köpeskillingen.

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska B räknas upp månadsvis med ett värde motsvarande 3 procent årlig ökning. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Trots det som stadgas ovan ska den totala köpeskillingen som Bolaget betalar för Området under inga förhållanden beräknas på ett längre pris kronor/kvadratmeter ljud BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdepunktens.

Vad som utgör ljud BTA definieras närmare i bilaga 8. Överlåtelsen kommer att ske under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att anta Detaljplanen samt att kommunfullmäktige godkänner att Exploateringsavtalet och Överlåtelseavtalet ingås mellan Bolaget och Kommunen.

För det fall att detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för framtagandet av Detaljplanen.

12 § Övriga kostnader

Bolaget ska utöver köpeskillingen enligt 11 § även stå för kostnader i samband med exploatering av Området i enlighet med vad som närmare framgår av Exploateringsavtalet.

13 § Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

14 § Överlåtelse

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal, eller exploateringsavtal eller särskild rättighet eller skyldighet enligt sådant avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan part. Detta innefattar även närliggande bolag till Bolaget.

Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Området eller avstyckad del av Området överläts efter det att fastighetsbildning enligt Överlåtelseavtal har skett.

15 § Tvist

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

* * * * *

Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den [*infoga datum*]

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För [*Företagsnamn*]

(.....))
.....)
(.....))
(.....))

Kommentar till Bolaget: Bolaget ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Markanvisningsavtalet ska ingås med Bolaget. Om Kommunen godkänner att Markanvisningsavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

BILAGOR

1. Bolagets tilldelade Område
2. Bolagets tävlingsförslag inklusive anbudsunderlag med bilagor
3. Exploateringsavtalet
4. Fundamenta
5. Volymskisser
6. Kommunens riktlinjer för markanvisningen
7. Tidplan för detaljplanearbete
8. Definition av ljus bruttoarea
9. [Eventuella andra bilagor]

BILAGA 7**Tidplan**

Markanvisningsavtal	andra/tredje kvartalet 20XX
Exploteringsavtal	andra/tredje kvartalet 20XX
Samråd	första/andra kvartalet 20XX
Utställning	tredje/fjärde kvartalet 20XX
Antagande	första kvartalet 20XX

Mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen, ("Kommunen"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("Bolaget"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL MED ÖVERLÅTELSE AV MARK

nedan benämnt "Exploateringsavtalet" eller "detta avtal"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen har i mellan parterna ingångt markanvisningsavtal av den [datum], bilaga [1], ("Markanvisningsavtalet") lämnat markanvisning till Bolaget inom ett område på fastigheten [infoga fastighetsbeteckning] som markerats med skräffering på bifogad karta, bilaga [2] ("Området").

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas, bilaga [3] ("Detaljplanen").

§ 2 SYFTE

Syftet med Exploateringsavtalet är att fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för den fortsatta exploateringen som Bolaget ska genomföra inom Området. Detta avtal fullföljer därmed Markanvisningsavtalet.

§ 3 MARKÖVERLÅTELSE

I samband med detta avtals ingående ska Kommunen även överläta Området till Bolaget på de villkor som framgår av bilaga [4] ("Överlåtelseavtalet"). Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").

Den slutgiltiga köpeskilling för Området som Bolaget ska betala framgår av Överlåtelseavtalet ("Köpeskillingen"). Bolaget kommer att erlägga handpenning i samband med Överlåtelseavtalets undertecknande.

§ 4 FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) I samband med att Området överläts till Bolaget enligt Överlåtelseavtalet ska parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter samt att för genomförandet nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut bildas.
- b) Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Området ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov och erhållit starbesked från Kommunens bygglovsenhet innan det att byggnationen påbörjas.

- c) Bolagets inlämnade tävlingsbidrag i samband med Markanvisningsavtalet, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 5, utgör underlag för detta avtal. Om inget annat skriftligen överenskommits mellan parterna eller har föranletts av Detaljplanen ska sådana särskilda krav på exploateringen som Kommunen redovisat i anbudsunderlaget föllas av Bolaget vid exploateringen av Området.
- d) Från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).
- e) Bolaget ska inom 2 år från Tillträdesdagen till Området ha erhållit startbesked och inom 4 år från Tillträdesdagen till Området ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Området i enlighet med av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse Bilaga [6], (se § 23, § 20).
- f) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och det närliggande utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploaterörer och intressenter.
- g) Bolaget är införstått med att det kring Området finns många inblandade parter och parallella projekt med en vilja att samverka, i vissa fall kan samprojektering komma att behövas.
- h) Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit välunderrättade vad avser den yttre infrastruktur som Kommunen planerar att genomföra, varför Kommunen utöver Köpeskillingen inte kräver någon ytterligare kompenstation av Bolaget för att medfinansiera yttre infrastruktur.

§ 5 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte fastighetsbildning enligt § 4 a) har skett senast 3 år efter detta avtals undertecknande.

§ 6 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a. Bolaget och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande förpliktelser som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande avtalsförpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b. verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument eller andra styrande förhållanden,
- c. Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och

- d. Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 7 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med bygg och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Området, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se § 14),
- c) bygglovsavgifter,
- d) anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Vatxtaxa,
- e) anslutningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- f) samtliga kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
- g) kostnader för sådan fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut som avses under § 4 a,
- h) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller (se § 15),
- i) kostnader för nya stompunkter (se § 16), och
- j) övriga motsvarande kostnader som Kommunen inte ska bekosta i enlighet med detta avtal.

Kommunen ska bekosta:

- a) gatukostnader,
- b) övriga allmänna anläggningar.

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se § 14) och kommunikationsmöten (se § 19).

Om Bolagets entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

§ 8 SERVITUT

I samband med att Området överläts kommer Bolaget att upplåta servitut i enlighet med bilaga till Överlåtelseavtalet.

I den mån ytterligare behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning uppstår efter det att Området har överlätts enligt Överlåtelseavtalet, ska Bolaget upplåta sådant servitut inom Området som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas.

Kommentar: Servitutsavtal ska vara färdigskrivna och undertecknade samt utgöra bilaga till Överlåtelseavtalet. I servitutsavtalet ska det framgå en klausul som anger att avtalet gäller under förutsättning att fastighetsbildning sker.

§ 9 LEDNINGSRÄTT

Bolaget är införstådd med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Området. Bolaget åtar sig tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Området. Vid underlättelse av sådan tillstyrkan utgår vite om 100 000 kronor. Vitet utgår från och med en (1) månad efter begäran om tillstyrkan från Kommunen eller annan behörig myndighet.

Belägenhet

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättnings.

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till Området för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Ledningsarbeten

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att Området inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar till tidigare befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll inom skälig tid informera Bolaget om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Bolaget. Kommunen ska snarast informera Bolaget om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Föreskrifter

Bolaget får inte inom Området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än [ANTAL] meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Området får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Ersättning

Bolaget har inte rätt till någon ersättning för uppläten ledningsrätt, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs i framtiden inom Området.

§ 10 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Projektering och utförande

Kommunen kommer att projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i enlighet med den tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, bilaga [7]. Kommunen ska bekosta desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget.

Bolaget svarar för och bekostar projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark.

Om Bolagets entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation, återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

§ 11 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga [8].

Samtliga anläggningar som Bolaget utför och samtliga byggnader som Bolaget uppför ska följa den miljökonsekvensbeskrivning/ miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga [9].

I miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Bolaget är skyldig att redovisa hur krav enligt miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen och miljöredovisning kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

Bolaget bekostar all exploatering inom kvartersmark såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, m.m. Bolaget svarar vidare för kostnader förknippade med flyttning av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom Området.

Vid behov beställer, utför och bekostar kommunen erforderliga provtagningar och utredningar för att klärlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Kommunen bekostar inga åtgärder enligt förra meningens beställda av Bolaget. Fördelning av kostnader mellan Bolaget och kommunen för eventuella efterbehandlingsåtgärder ska regleras i särskild överenskommelse mellan parterna.

Innan bolaget ansöker om bygglov, ska handlingarna underställas och godkännas av exploateringsenheten. Överensstämmer handlingarna med vad som avtalats ska sådant godkännande lämnas inom två veckor.

Kommentar till Bolaget: Gestaltningsprogrammet kan i vissa fall komma att utformas så att viteskrav kan sättas för vissa för Kommunen viktiga punkter. Detta får regleras närmare mellan parterna i samband med Exploateringsavtalets och Överlåtelseavtalets ingående.

§ 12 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga [10].

§ 13 UTBYGGNADSORDNING, TIDPLAN OCH ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i bilaga [11].

Kommentar till Bolaget: Det kan finnas behov av att avtala om att de allmänna anläggningarna måste vara klara innan byggnation på kvartersmark får inledas.

§ 14 SAMORDNING

Samordning med Kommunen

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget ska bilda en egen projektgrupp som ska presenteras för Kommunens projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenad arbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Samordning inom Detaljplanen

Kommunen ska anlita, och Bolaget tillsammans med övriga byggherrar ska bekosta, en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning.

Tillsammans med Kommunen ska Bolaget och övriga byggherrar inom Detaljplanen genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamhetslösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Bolaget även söker samarbete med byggherrar för angränsande anbuds- och exploateringsområden.

För att skapa en hållbar bebyggelse är parterna överens om att det behövs en ständig aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

§ 15 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, sländer, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga [12].

I det fall detta inte sker eller om åtgärderna inte är av tillräcklig kvalitet har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

§ 16 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Bolaget.

Kommentar till Bolaget: Stompunkterna kommer att inventeras av Kommunen innan byggnation.

§ 17 BYGGTRAFIK

Kommentar till Bolaget: Om det krävs kommer byggtrafik till och från kvartersmarken att regleras särskilt vid exploateringsavtalets ingående.

§ 18 ETABLERING

Etablering för Bolagets entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

§ 19 KOMMUNIKATION

Kommunen kan komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen. Detta Kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant/-er på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under exploateringen och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofiling, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

§ 20 BYGGNADSSKYLDIGHET OCH VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN

Viten används i syfte att säkerställa att området blir bebyggt inom skälig tid och på avtalat sätt, detta till trygghet för övriga byggherrar och Kommunen.

Vid bristande fullgörelse ska Bolaget erlägga vite enligt nedan.

1. Om startbesked inte har meddelats inom två år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med gestaltningsprogram eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning ska Bolaget utge vite till Kommunen med [1 % av köpeskillingen] per månad från [dess att kommunen påkallar det] till dess [att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen], dock längst under 12 månader.
4. Om Bolaget vid överlåtelse av Området eller del av Området inte tillsett att de nya ägarna övertar samtliga Bolagets förpliktelser i relation till Kommunen och tredje man avseende Området eller del av Området ska Bolaget utge vite till Kommunen. Sådant vite ska utgå med 15 % av den andel av köpeskillingen som det överlätna Området utgör av total byggrätt inom Området.

Viten är omedelbart förfallna till betalning om:

- I. Bolaget inte håller tidsfristerna för färdigställande enligt punkten 1-2
- II. Kommunen påkallar vite enligt punkten 3, eller
- III. Bolaget överläter avtalet på sätt som avses i punkten 4

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

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

- e. annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja.

§ 21 KONTAKTORGAN

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

§ 22 SOCIALT BOENDE

Kommunen äger rätt att få hyra, eller förvärva bostadsrätt/ äganderätt till, minst 5 procent av de bostäder som tillkommer i Området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

Kommunen ska ha rätt att välja ut dessa lägenheter innan Bolaget tecknar några lägenheter för annan. Kommunen ska ha fyra veckors beslutstid från det att Bolaget har lämnat Kommunen information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (Bofakta), innan besked ska lämnas till Bolaget om vilka lägenheter Kommunen väljer.

Erbjudande kan ersättas med bostäder inom annat bestånd.

§ 23 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Bolaget ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

§ 24 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas [på annan än namn, adress, orgnr]. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Området eller avstyckad del av Området överläts efter det att fastighetsbildning enligt Överlåtelseavtalet har skett.

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite enligt 20 §], att vid överlåtelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området enligt

Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad ("Exploateringsavtalet") Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."

Om Området vid tidpunkten för överlåten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Området, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlätas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§ 26 TVIST

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

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den den
För Nacka kommun	För Företaget AB

Kommentar till Bolaget: Bolaget skall först underteckna detta avtal. Kommunens kommunfullmäktige beslutar därefter om Exploateringsavtalet ska ingås med Bolaget. Om kommunfullmäktige godkänner att Exploateringsavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen.

Bolaget ska underteckna avtalet innan stoppdagen till Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU).

BILAGOR

1. Markanvisningsavtalet
2. Kartskiss
3. Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs inte avtalet)
4. Överlåtelseavtalet
5. Bolagets tävlingsförslag vid markanvisningen och anbudshandlingar
6. Av Bolaget framtaget förslag till bebyggelse inom Området
7. Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar
8. Gestaltningsprogram
9. Miljökonsekvensbeskrivning/miljöredovisning
10. Överenskommelse avseende skydd av vegetation
11. Tidplan / Skedesplan
12. Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

MAIL

Mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen, ("Kommunen"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("Bolaget"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV MARK

nedan benämnt "**Överlåtelseavtalet**" eller "**detta avtal**"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till [infoga fastighetsbeteckning] ("Fastigheten")

Kommunen har i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal av den [datum], ("Markanvisningsavtalet") lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra [anpassa efter Markanvisningsavtalet] inom ett område på Fastigheten som markerats med skräffering på bifogad karta, bilaga [1] ("Området").

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas ("Detaljplanen").

I exploateringsavtal ingånget mellan parterna vid samma dag som detta avtals undertecknande ("Exploateringsavtalet"), har Bolaget påtagit sig att exploatera Området i enlighet med Detaljplanen och av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse på de villkor som närmare framgår av Exploateringsavtalet.

§ 2 KÖPEOBJEKT OCH ÖVERLÅTELFÖRKLARING

Området enligt 1 § ovan är objektet för denna överlåtelse. På de villkor som framgår av detta avtal överläter Kommunen härmed Området till Bolaget.

§ 3 FASTIGHETSBILDNING

Parterna ska gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Kommunen ska inom sex månader från undertecknandet av detta avtal ha ansökt om sådan förrättning hos lantmäterimyndigheten i enlighet med vad som närmare framgår av bilaga [2].

§ 4 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är villkorat av att Kommunen senast sex (6) månader efter den dag då detta avtal undertecknats har ansökt hos lantmäterimyndigheten om lantmäteriförrättning innebärande att Området ska utgöra en egen fastighet eller flera egna fastigheter och att sådan lantmäteriförrättning sedermera kommer till stånd inom tre (3) år från detta avtals undertecknande.

§ 5 TILLTRÄDESDAGEN

Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen") sedan Bolaget erlagt Köpeskillingen till fullo enligt 7 § nedan.

§ 6 NYTTJANDE AV OMRÅDET FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

§ 7 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Området ("Köpeskillingen") ska beräknas utifrån förhållandena vid Tillträdesdagen i enlighet med vad som närmare framgår nedan.

Den preliminära köpeskillingen för Området ("Den Preliminära Köpeskillingen") uppgår till [belopp] kronor och har beräknats på grundval av de principer som framgår av nedan angiven formel, med den skillnaden att uträkningen har utgått från förhållandena vid detta avtals ingående istället för förhållandena vid Tillträdesdagen.

Vid samma dag som Bolaget undertecknar detta avtal ska Bolaget betala tio procent (10 %) av Den Preliminära Köpeskillingen i handpenning till Kommunen.

Den utestående delen av Köpeskillingen ska Bolaget betala kontakt till Kommunen på Tillträdesdagen, varefter Kommunen kommer att utfärda köpebrev.

Bolaget har i samband med Markanvisningsavtalets ingående erbjudit sig att betala priset, B ([SUMMA]) kronor per kvadratmeter ljus BTA för [bostäder] inom Området. Köpeskillingen ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge [infoga datum] ("Värdetidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

$$A = B + 30 \% * (C - D)$$

A = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA på Tillträdesdagen för [bostäder],

B = [SUMMA] kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för [bostäder]) vid Värdetidpunkten,

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdetidpunkten.

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska B räknas upp månadsvis med ett värde motsvarande 3 procent årlig ökning. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget för vid framtagandet av Detaljplanen ([SUMMA]) ska räknas av mot Köpeskillingen.

Antalet ljus BTA för bostäder inom Området kommer slutligt att bestämmas när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Anbudsnielen för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen som i Detaljplanen inte får användas för bostadsändamål åsätts ett pris om 2800 kronor/kvadratmeter ljus BTA. Detta pris per ljus BTA ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel.

Trots det som stadgas ovan ska Köpeskillingen under inga förhållanden beräknas på ett längre pris kronor/kvadratmeter ljus BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdepunktens tidpunkten.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga [3].

§ 8 KÖPEBREV

Kommunen ska på Tillträdesdagen överlämna köpebrev avseende Området under förutsättning att Köpeskillingen till fullo erlagts i enlighet med § 7 ovan.

§ 9 OMRÅDETS SKICK

Bolaget har informerats om sin plikt att undersöka Området. Bolaget har före köpet beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga Området. Bolaget är medveten om att Området kan vara behäftat med fel och brister.

Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Området, vare sig explicit eller implicit, och Bolaget har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Området.

Bolaget är medveten om att Områdets gränser i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av Områdets utformning berättigar inte Bolaget rätt till avdrag på Köpeskillingen.

Allt annat ansvar som Kommunen eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Bolaget. Bolaget friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Områdets skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänseende, rådighetsfel och s.k. dolda fel. Bolaget påtar sig alltså allt ansvar och alla kostnader för eventuella framtida utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Området som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare eller som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Detta innebär att Bolaget ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

§ 10 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande förpliktelser som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande avtalsförpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument, eller andra styrande förhållanden.
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra transaktionen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.
- e) Bolaget och dess ställföreträdare garanterar att Kommunen, i enlighet med Exploateringsavtalet, ska ha rätta att få hyra eller förvärva bostadsrätt eller med äganderätt minst 5 % av de bostäder som tillkommer i Området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden samt att Kommunen ska ha rätt att välja ut dessa lägenheter innan Bolaget tecknar några lägenheter för någon annan.

§ 11 SERVITUT

Bolaget åtar sig att upplåta servitut inom Området avseende [ANPASSAS] enligt bilaga [4] ("Servitutsavtalet").

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

§ 12 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för samtliga med detta köp förenade kostnader i samband med inskrivning och lagfart.

Kostnader i samband med exploateringen av Området regleras närmare i Exploateringsavtalet.

§ 13 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Kommunen ska förvalta Området på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligen. Kommunen förbinder sig att inte träffa nya nyttjanderättsavtal, ingå andra avtal eller fatta viktiga beslut rörande Området utan Bolagets skriftliga godkännande.

§ 14 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen.

§ 15 TVIST

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

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun

..... den

För Företaget AB

.....

.....

Kommunens namnteckning bevittnas:

.....

.....

Kommentar till Bolaget: Exploateringsavtalet beslutas av kommunfullmäktige och skrivs därefter under av kommunstyrelsens ordförande samt exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

Bolaget ska underteckna avtalet innan stoppdagen till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU).

§ 16 AVTALSHANDLINGAR

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Kartskiss på vilken "Området" framgår

Bilaga 2 Ansökan om fastighetsbildning

Bilaga 3 Definition av ljuds BTA

Bilaga 4 Servitutsavtal



Nybackakvarteret i Orminge centrum. Idéskiss

Nybackakvarteret, en del av Orminge centrum Inbjudan till markanvisning

**45 lägenheter med hyresrätt
4 500 BTA bostäder - 1 000 BTA förskola
Byggstart 2017-2018**

**Anbud ska vara Nacka kommun tillhanda
senast xx juni 2016 kl 17.00**

Orminge centrum – en pigg 50-åring som vill vidare

Orminge är stadsdelscentrum för kommundelen Boo och en självklar knutpunkt för nordöstra Nacka. En blandning av villa- och småhusområden, flerfamiljshus från 60- och 70-talen, skolor och förskolor, platser för friluftsliv och idrott samt orörd natur omger Orminge centrum.

Orminge centrum är en viktig bytespunkt för busstrafiken och lätt att nå med bil. Många gör sina dagliga inköp här på väg till och från jobb och skolor.

Ett rikt kultur- och föreningsliv präglar Orminge alltsedan centrum och bostäderna i näheten byggdes på 60-talet. Många talar om Ormingeandan, ett uttryck för stolthet och stark identitet.

2015 antog kommunfullmäktige ett planprogram för Orminge centrum. Programmets vision lyder

- Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande
- Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag
- Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet

Dialog och medskapande ska präglia utvecklingen i Orminge centrum. Liksom under programarbetet ska det ske i samarbete med fastighetsägare, exploater, besökare, omkringboende och kommande inflyttare.



Illustration, södra delen av Kanholmsvägen, vy mot centrum. Bilden visar ett parkeringshus som kombineras med bostäder i ytter delen av fasaden (se det lägre huset till vänster i bildens mitt).

Idébild/ illustration från detaljplaneprogrammet: Kanholmsvägen mot Orminge centrum.

Programmet föreslår bland annat

- Områdets olika delar knyts ihop och förtätas. Upp till 1 400 nya bostäder och ytor för verksamheter på 19 000 – 29 000 m² i själva centrumområdet.
- Varierade hustyper och omväxlande arkitektur.
- Lättare att röra sig och orientera sig i hela centrum, med trygga, väl upplysta gång- och cykelvägar och effektiv infartsparkering.
- Mer utrymme för service och handel, kultur- och föreningsliv. Fler ska kunna stanna kvar i centrum för att handla, träna, mötas och umgås.
- Levande och inbjudande gemensamma platser. Enkelt att nå omgivande park och natur.

2017 fyller Orminge centrum 50 år. En sliten men pigg 50-åring är på väg in i nästa fas.

Nu börjar detaljplanearbetet.

Området Nybackakvarteret är först ut.



Flygfoto över Orminge centrum. Nybackakvarteret utmärkt med röd linje.

Markanvisning för Nybackakvarteret

Nybackakvarteret är del av första etappen enligt planprogrammet för Orminge centrum.



Nybackakvarteret ligger mitt i centrala Orminge med närhet till centrumhusets affärsutbud, bussar till Stockholm och Värmdö samt den centrala parken.

Söder om området går ett viktigt gång- och cykelstråk som börjar i östra Orminge, via den karakteristiska snedkabelbron, förbi Kyrkan hus samt Boo Folkets hus och vidare mot västra Orminge, förbi den centrala parken.

Nybackakvarteret nås via bil från Edövägen, som gränsar i norr till kvarteret.

Marken inom området är idag till stora delar en grusad yta för provisorisk infartsparkering. Bebyggelse av den tidigare Nybackaskolan finns delvis kvar. Ett mindre område med naturmark med berg i dagen ligger i sydvästra delen. Marken inom Nybackakvarteret har ett huvudsakligt fall från väster mot öster i en förhållandevis flack lutning.

Den föreslagna bebyggelsen är kvarter med upp till 7 våningar. Olika våningshöjder ska skapa ett varierat och stadsmässigt intryck. Den arkitektoniska utformningen ska bidra till att ge området en egen identitet och vara en del i den öppna, levande stadsdelen centrala Orminge.

Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Skisserna som presenteras här (se bilaga Volymstudie) ligger till grund för fortsatt arbete med detaljplan och ger en preliminär indelning i anbudsområden. Bebyggelsens omfattning, antal BTA, lägenheter samt anbudsområdenas avgränsning, kan komma att ändras under detaljplanearbetet.



Volymstudie. Fågelperspektiv från sydost (Bild: ettelva)

Riktlinjer för hållbart byggande beslutades av Nacka kommunens miljö- och stadsbyggnadsnämnd i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden i dialog med medverkande exploater.

Följande hållbarhetsområden gäller för Nybackakvarteret:

- Effektiv mark- och resursanvändning
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur
- Dagvatten som renas och infiltreras
- God ljudmiljö
- Energieffektivt och sunt byggande

Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan i dialog med utvalda exploater.

Anbudsområden 1 och 2

Markanvisningen är indelad i två olika anbudsområden

1. för cirka 45 hyresrätter och förskola
2. för cirka 155 lägenheter med fri upplåtelseform



Anbudsområde 1	Upplåtelseform	Byggnad	Uppskattad antal lgh	Uppskattad BTA bostad	Våningsantal
Hyresrätt	1		15	1500	1-3
	2		30	3000	3-5

Antalsangivelserna i tabellerna som följer är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken av respektive anbudsområde. Storleken fastställs i detaljplan för området.



Denna inbjudan avser anbudsområde I: cirka 45 lägenheter med hyresrätt cirka 4 500 kvm BTA bostäder cirka 1 000 BTA förskola

Anbudsområde 2 kommer att anvisas genom en separat tävling för lägenheter med fri upplåtelseform.

Anbudsgivare kan lämna ett anbud per område och kan bli tilldelad båda anbudsområdena. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas inte.

Om anbud läggs på fler än ett område ska olika arkitektkontor användas under plan- och genomförandeskedet.

Förskola

Inom anbudsområdet ska en förskola med minst fyra avdelningar uppföras i enlighet med Nacka kommunens krav.

- Se bilaga Kravspecifikation förskola

Gestaltning

Ett gestaltningsprogram ska tas fram av exploaterna i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Det ska bygga på översiktliga gestaltningsriktlinjer från planprogrammet samt stadsbyggnadsstrategin *Fundamenta*.

Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar.

- Se bilaga Fundamenta

Konsten att skapa stad

Med utgångspunkt från visionen för stadsutvecklingen i Nacka stad, *Nära och nyskapande*, arbetar kommunen aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

Så ska vi arbeta även i Orminge centrum. Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Orminge centrum. Vi hoppas att stolthet och engagemang ska präglia processen.

Vi förväntar oss att exploater och entreprenörer anammar vår ambition att levandegöra Orminge centrum på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.

- Läs mer på:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/nackabyggerstad/konsten/Sidor/default.aspx



Tekniska förutsättningar

Miljö

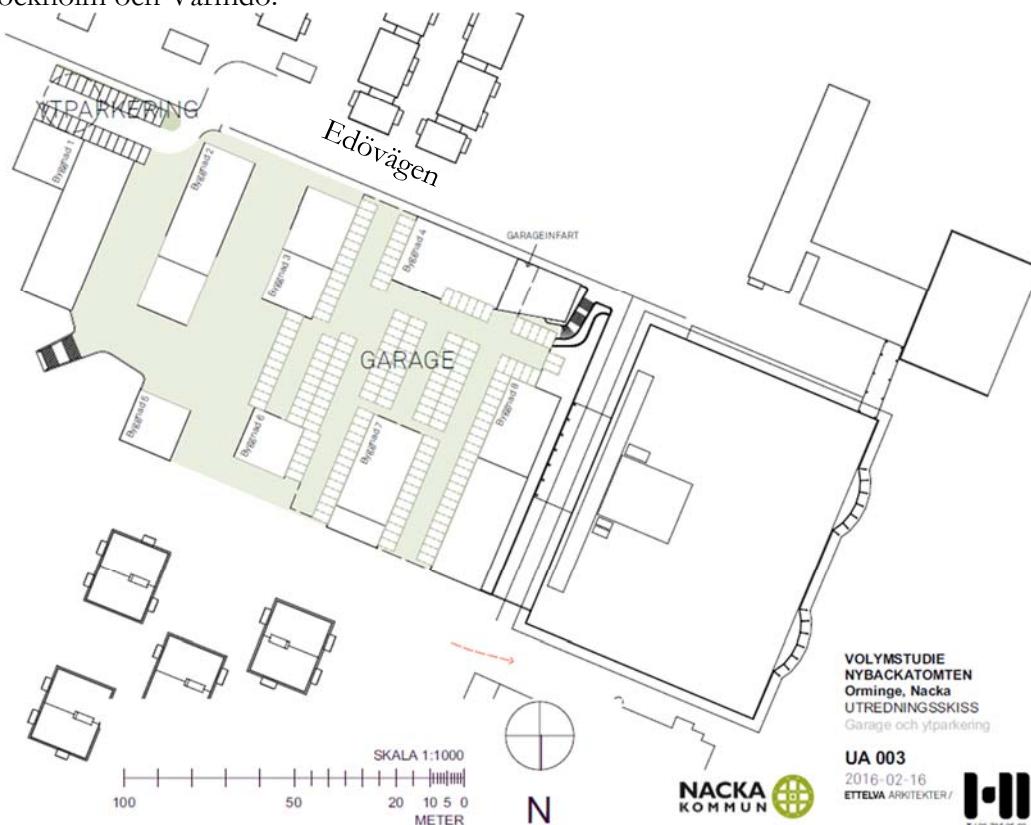
En god livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling är övergripande mål i Nacka kommuns översiktsplan. Sex lokala miljömål har också antagits: *Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Giftfri miljö, Levande sjöar, vattendrag och hav i balans, God bebyggd miljö och Ett rikt växt- och djurliv.* Alla kommunens stadsbyggnadsprojekt utgår från dessa miljömål för att nå målen i översiktsplanen.

- Se bilaga "Miljöförutsättningar".

Trafik, parkering och gårdar

Från Värmdöleden sträcker sig Mensättravägen norr ut, den stora huvudgatan som passerar Orminge centrum. Från den går Edövägen västerut och slutar vid Nybackakvarteret.

Edövägen kommer att planeras för att stärka stråket för gående och cyklister. Ca 200 meter från Nybackakvarteret, längs Kanholmsvägen, finns dagens busstationer med bussar till och från Stockholm och Värmdö.



Bilparkering ska främst finnas i underjordiskt garage på kvartersmark. Se förslag till garage och parkering vid den tänkta förskolan har tagits fram på bilden ovan. De exploater som tilldelas markanvisning inom Nybackakvarteret förväntas samverka för att samordna garage med in- och utfarter och ingå i erforderlig gemensamhetsanläggning.



Ett parkeringstal på 0,8 bilplatser per lägenhet föreslås i planprogrammet för Orminge centrum. Parkeringstalet kan reduceras om exploateren redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodosättnas.

Fyra *cykelparkeringsplatser* per lägenhet (både inomhus och utomhus)ska anordnas inom kvartersmark.

De utvalda exploatererna förväntas samarbeta kring en gemensam *gårdsyta* och ingå i gemensamhetsanläggning för denna.

- Se vidare bilagorna Miljöförutsättningar, Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun och Parkeringstal för förskolor i Nacka.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare (exploateren). Kommunalt vatten- och avloppsnät kan eventuellt behövas byggas ut inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark.

Varje fastighet ska förses med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter) för de vattentjänster som behövs.

Tillgång till brandvattenförsörjning ska ansökas hos VA-huvudmannen. Beviljas ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelsepunkter för brandvattenförsörjning upprättas. –

- För mer information om VA-avgifter, se:
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/va/avgifter/Sidor/default.aspx.
- Se även bilaga Karta över befintlig VA-struktur.

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt som möjligt. Det får inte bli mer föroreningar i dagvattnet från området än före exploatering. Det handlar inte bara om att fördröja, utjämna och rena dagvattenflöden utan också om kreativa och hållbara lösningar för att till exempel synliggöra dagvattnet i området.

- Se bilaga Dagvattenpolicy och Anvisningar för dagvattenhantering.
- För avfallshantering, se bilagan Handbok för avfallsutrymmen.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning pågår. Text bifogas senare



Detaljplanering

När tomträtt är beslutad tecknas ett *markanvisningsavtal* med respektive exploater. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. De utvalda exploaterna och kommunen ta tillsammans fram en *detaljplan* som avgör omfattningen av all nybebyggelse inom området. Ett *exploateringsavtal* samt *tomträtsavtal med sidoavtal* ska vara påskrivet från exploaterens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från vad som framgår av den situationsplan som presenteras i inbjudan.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats som gator, torg och park inom området. Det innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser.

Tomträttshavaren blir huvudman för och ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark i enlighet med detaljplanen.

Respektive *ledningsägare* är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.

Ekonomiska förutsättningar

Anbudsniwan för bostäder förutsätter att förskolelokal åsätts en årlig avgäld om 50 kr/kvm ljas BTA. Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbuden ska anges som en årlig tomträtsavgäld i kr/kvm ljas BTA. Kostnaden för planläggning, fastighetsbildning och lagfart ingår i avgälden. Exploateren står för sin andel av framtagande av gestaltningsprogram, bildande av gemensamhetsanläggningar samt anläggningsavgifter.

Andelen av totala kostnader enligt ovan uppskattas vid planläggning, baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära avgränsningen i inbjudan, och fastställs efter framtagande av detaljplanen.

Exploateren ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen.

Under de första 24 månaderna från inskrivning av tomträdden erläggs ingen tomträtsavgäld.

Samordning och kommunikation

Kvarteret kan komma att exploateras av flera exploater. Exploaterna ansvarar i så fall för och bekostar tillsammans i huvudsak den samordning som behövs mellan dem.

Nacka kommun kommer att initiera projektsamordningsmöten med målet att skapa en gemensam kunskapsbas kring exploateringsfrågor samt underlätta exploaterernas samordning.

Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar. Eftersom parkering främst ska lösas under kvartersmark kan en omfattande samordning av garage och infarter bli nödvändig. Kommunen förväntar sig att exploatererna själva tar ansvar för detta.



Anbud och anbudsprocess - HYRESRÄTT

**Denna anbudsinbjudan avser
cirka 45 lägenheter med hyresrätt
cirka 4 500 kvm BTA bostäder och 1 000 BTA förskola**

- Det angränsande anbudsområdet för fri upplåtelseform i Nybackakvarteret kommer att anvisas genom en separat tävling. Som anbudsgivare kan ni lämna ett anbud per anbudsområde och bli tilldelade båda anbudsområdena.
- Flera anbud på samma anbudsområde beaktas inte.
- Om anbud läggs på fler än ett område ska olika arkitektkontor användas under plan- och genomförandeskedet.

Tidplan

Senast x juni 2016 kl 17.00 Anbud ska vara inkomna till kommunen

September 2016	Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under till de exploater som har inkommit med anbud.
Hösten 2016	Ingående och godkännande av markanvisningsavtal.
2016-2017	Planläggning.
2017	Ingående och godkännande av exploateringsavtal med överlåtelse av mark.
2017-2018	Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar.
2020-2021	Påbörjande av byggnation inom kvartersmark.
	Färdigställande av byggnation inom kvartersmark.

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft.
Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknat.

Anbudets innehåll

- Avgäld per ljus BTA enligt specifikation.
- Beskrivning av bolagets fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av detta projekt samt redovisning av NKI eller motsvarande kvalitetsindex om tillgängligt.
- En kortfattad beskrivning av exploaterens verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete och långsiktiga vision.
- Senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år. Finns detta inte att tillgå ska bolagets ekonomiska förutsättningar tydligt och kortfattat beskrivas och referenser som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ges.
- Kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.
- Eventuell volymskiss och situationsplan över området om anbudden utgår från en annan avvikande utformning av kvarteret än den som finns framtagen i anbudsinbjudan.



Anbudets form

- Anbud ska lagras som pdf på ett USB-minne, som lämnas in tillsammans med utskrift av samtliga dokument i ett exemplar.
- Materialet i pdf-filen får inte överstiga 18 MB.
- Eventuell volymskiss och situationsplan ska vara i A3-format. Det innebär dock inte någon garanti för utformning av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.
- Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

Inlämning av anbud

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13

Postadress: 131 81 Nacka

Märk anbjudet så här:

Anbudstävling

Exploateringsenheten, Nacka kommun

Nybackakvarteret - markanvisning med upplåtelseform hyresrätt

KFKS 2015/713-251

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploatör samtliga angivna förutsättningar. Förutsättningarna beskrivs i denna inbjudan med bilagor.

**Anbud ska vara inkomna till kommunen
senast x juni 2016 klockan 17.00.**

Bedömning

- Bedömning av inlämnade anbud görs *i första hand på pris*, förutsatt att kommunens övriga förutsättningar är uppfyllda. En samlad bedömning görs i andra hand av övriga inlämnade tävlingshandlingar, dock inte volymskisser och situationsplan.
- Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud.
- Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.
- Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas.

Tilldelning, markanvisning och avtal

- När kommunstyrelsen fattat *beslut om markanvisning* kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande och dels på tävlingens webbplats.
- *Tilldelning av mark* sker i september 2016, förutsatt att tilldelningsbeslutet fattats av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal (tomträtt) tecknas mellan parterna. Avtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete.
- *Överenskommelse om exploatering (exploateringsavtal)* ska träffas så snart planarbetet kommit tillräckligt långt. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att exploateringsavtal, samt tomträtsavtal med sidoavtal tecknas mellan kommunen och exploatören.



- Innan detaljplanen vinner laga kraft ska tomträtsavtal som reglerar bland annat avgäldsnivå vid upplåtelseform annan än hyresrätt tecknas mellan kommunen och exploaterören. I samband med detta tecknas även ett sidoavtal som medger en avgäldsnivå i enlighet med vinnande anbud under förutsättning att upplåtelseformen för bostäderna är hyresrätt.

Mallar för markanvisningsavtal, exploateringsavtal, tomträtsavtal och sidoavtal finns bifogade. Se bilagorna med avtalsmallar.



Övrig information och kontaktuppgifter

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbplats

<http://www.nacka.se/nybackakvarteret>

med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

Kontakt

Johan Buhre, projektledare och Tord Runnäs, planarkitekt.

Sista dag för frågor är den xx maj 2016. Frågor och svar kommer att publiceras löpande på anbudstävlingens webbplats. Kompletterande information kan komma att publiceras.

Bilagor

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna finns även på:

<http://www.nacka.se/nybackakvarteret>

- Anbudsmall
- Planprogram för Orminge centrum
- Fundamenta, stadsbyggnadssstrategi för Nacka stad
- Volymstudie
- Situationsplan
- Miljöförutsättningar för Nybackakvarteret
- Kravspecifikation förskola
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Parkeringstal för förskolor i Nacka
- Karta över befintlig VA-struktur
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Dagvattenpolicy
- Handbok för avfallsutrymmen
- Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
- Avtalsmallar (tomträtt)
- Primärkarta
- Definition ljus BTA



Illustration, vy från Helsingvägen mot Edsågen. En högt byggradsvolym markerar den formade entrén till centrum där tydliga strål för gående och cyklister skapas.

Mellan Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, ("**Kommunen**"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("**Bolaget**"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL AVSEENDE EXPLOATERING AV TOMTRÄTT

nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**" eller "**detta avtal**"

1 Bakgrund

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheten [infoga fastighetsbeteckning] som markeras med skraffering på bifogad karta, bilaga 1 ("**Området**").

Under [infoga månad och år] genomfördes en anbudstävling där olika exploatörer erbjöds att inkomma med bidrag. Bolaget presenterade [ett av de] vinnande anbuden/en och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 2, utgör underlag för detta avtal.

Exploateringen av Området kan sammanfattningsvis sägas vara indelat i två huvudetapper, Etapp 1 och Etapp 2, vilka närmare beskrivs nedan. Detta avtal syftar till att reglera Etapp 1 och förutsättningarna för att exploateringen ska övergå i Etapp 2.

Etapp 1

Kommunen och Bolaget kommer inom ramen för detta avtal gemensamt att ta fram en detaljplan där Området innefattas ("**Detaljplanen**").

Etapp 2

Parterna ska verka föra att fastighetsbildning sker så att Området utgör en egen fastighet ("**Fastigheten**").

När arbetet med att ta fram Detaljplanen har hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en överenskommelse om exploatering av Området kan träffas, ska parterna

ingå en sådan överenskommelse på de villkor som framgår av bilaga 3 ("**Exploateringsavtalet**").

När Fastigheten bildats ska denna ägas av Kommunen och sedermera upplåtas med tomträtt till Bolaget. Upplåtelsen av Fastigheten ska ske på de villkor som framgår av bilaga 4 ("**Tomträtsavtalet**") och bilaga 5 ("**Sidoavtalet**"). Dessa två avtal kommer att ingås mellan parterna i direkt anslutning till lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning.

2 Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning och den fortsatta exploateringen av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges också de förutsättningar, vilka gäller för att Bolaget ska ges möjlighet att vid ett senare tillfälle ingå Exploateringsavtalet, Tomträtsavtalet och Sidoavtalet.

3 Etapp 1:s genomförande

3.1 Allmänt om detaljplanearbetets genomförande

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för [bostäder och/eller lokaler]. Flera bygg Herrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen. Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den [infoga t.ex. husprojektering] som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utefter gestaltningsprinciperna i Kommunens stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", bilaga 6 och framtagna volymskisser på den nya bebyggelsen inom Området, bilaga 7. Bolaget är vidare medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.

3.2 Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Kommunen står för samtliga de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljplanelägga Området. Bolaget står dock för kostnaderna för framtagande av gestaltningsprogram och för egen personal.

Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten (se, 3.4) och kommunikationsmöten (se, 3.5).

3.3 Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 8. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast [infoga datum].

3.4 Samordning

Bolaget ska tillsammans med Kommunen och övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamhetslösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Bolaget även söker samarbete med byggherrar för angränsande anbuds- och exploateringsområden.

För att skapa en hållbar stadsdel är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen från framtagande av Detaljplanen till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet Exploateringsavtalet.

3.5 Kommunikation

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under detaljplanearbetet och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofiling, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

3.6 Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att fullfölja detta avtal på sådant sätt som avsågs eller uttalades när avtalet

undertecknades eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen häver detta avtal har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete har Kommunen en oinskränkt rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlitade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlitad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha i materialet.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om detta avtals giltighet löpt ut eller om Kommunen på ovan angivna grunder häver detta avtal. Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Bolaget någon rätt att ingå ett nytt Markanvisningsavtal eller rätt till ekonomisk ersättning.

För det fall Bolaget inte längre önskar fullfölja detta avtal har Kommunen, förutom rätt till ersättning enligt ovan, även rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband fullföljande av exploatering inom Detaljplanen.

4 Övrigt

4.1 Option och giltighet

Kommunen har i och med detta avtal beslutat att ge Bolaget en option att ingå Tomrättsavtalet, Sidoavtalet och Exploateringsavtalet på de villkor som närmare framgår av detta avtal.

Detta avtal innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med Kommunens undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om att ingå Exploateringsavtalet, Tomrättsavtalet och Sidoavtalet.

Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av 4.2.

4.2 Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader före detta avtal löper ut enligt 4.1, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan medges i maximalt två år och ska ske skriftligen.

4.3 Tomträtsavgäld enligt Tomträtsavtalet

Den årliga tomträtsavgälden i Tomträtsavtalet ska fastställas med ledning av ett utlåtande som en oberoende värderingsman tar fram i samband med att Exploateringsavtalet ingås mellan parterna och ska baseras på vad värderingsmannen finner utgöra en skälig tomträtsavgäld med beaktande av de villkor som följer av Tomträtsavtalet.

Värderingsmannen ska vid angivande av vad som utgör en skälig tomträtsavgäld inte beakta de inskränkningar i Bolagets möjlighet att förfoga över Fastigheten som följer av Sidoavtalet. Tomträtsavgälden enligt Tomträtsavtalet ska således fastställas enbart mot bakgrund av de villkor som följer av Tomträtsavtalet. Värderingen ska utgå från den preliminära byggrätten för Området enligt Detaljplanen.

4.4 Tomträtsavgäld enligt Sidoavtalet

Bolaget har i anbudstävlingen och i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala ([SUMMA]) i årlig Tomträtsavgäld kronor/kvadratmeter BTA för Fastigheten.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträtsavgäld som det är berett att erlägga för Fastigheten haft att beakta villkoren i såväl Tomträtsavtalet som Sidoavtalet. Anbudet har vidare lämnats mot bakgrund av att den preliminära byggrätten för Området uppgår till ([SUMMA]) kvadratmeter ljus BTA. Bolaget är medveten om att den faktiska byggrätten vad avser ljus BTA inom Området kan komma justeras under detaljplanearbetets gång. I den mån den faktiska byggrätten skulle komma att justeras upp eller ned i Detaljplanen, ska avgälden i Sidoavtalet, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, procentuellt justeras upp eller ned i motsvarande mån.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 9.

4.5 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Bolaget ersättningar och viten enligt detta avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

4.6 Överlätelse av avtalet

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlätas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke. Detta innefattar även närliggandebolag till Bolaget.

4.7 Tvist

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

4.8 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

* * * * *

Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun
genom [XXenhet]

För [Företagsnamn]

..... ()

..... ()

Kommentar till Bolaget: Bolaget ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Markanvisningsavtalet ska ingås med Bolaget. Om Kommunen godkänner att Markanvisningsavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

BILAGOR

1. Karta av vilket Området framgår
2. Bolagets tävlingsbidrag och anbudsunderlag med bilagor
3. Exploateringsavtalet
4. Tomträtsavtalet
5. Sidoavtalet
6. Fundamenta
7. Volymskisser
8. Tidplan för detaljplanearbetet
9. Definition av ljus BTA
10. [Eventuella andra bilagor]

BILAGA 8**Tidplan**

Markanvisningsavtal

andra/tredje kvartalet 20XX

Samråd

första/andra kvartalet 20XX

Utställning

tredje/fjärde kvartalet 20XX

Antagande

första kvartalet 20XX

MAIL

Mellan Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, ("**Kommunen**"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("**Bolaget**"), har nedan träffats följande

AVTAL AVSEENDE EXPLOATERING AV FASTIGHET UPPLÄTEN MED TOMTRÄTT

nedan benämnt "**Exploateringsavtalet**" eller "**detta avtal**"

1 Bakgrund

Kommunen har i mellan parterna ingångt markanvisningsavtal avseende exploatering av tomrätt av den [datum], bilaga [1] ("**Markanvisningsavtalet**") lämnat en option till Bolaget att ingå tomträtsavtal med Kommunen och exploatera ett område på fastigheten [infoga fastighetsbeteckning] som markeras med skräffering på bifogad karta, bilaga [2] ("**Området**").

Exploateringen av Området kan sammanfattningsvis sägas vara indelat i två huvudetapper, Etapp 1 och Etapp 2. Etapp 1 regleras i Markanvisningsavtalet, medan detta avtal syftar till att reglera Etapp 2.

Etapp 1

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas, bilaga [3] ("**Detaljplanen**").

Etapp 2

Exploateringen av Området ska ske på de villkor som närmare framgår av detta avtal.

Parterna kommer gemensamt verka för att Området genom lantmäteriförrättnings ska utgöra en egen fastighet ("**Fastigheten**").

Efter det att fastighetsbildning har skett ska Fastigheten ägas av Kommunen och sedermera upplåtas med tomrätt till Bolaget. Upplåtelsen av Fastigheten ska ske på

de villkor som framgår av bilaga [4] ("Tomträtsavtalet") och bilaga [5] ("Sidoavtalet").

2 Syfte

Syftet med Exploateringsavtalet är att fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för den fortsatta exploateringen som Bolaget ska genomföra inom Etapp 2. Detta exploateringsavtal fullföljer därmed Markanvisningssavtalet.

3 Etapp 2

3.1 Fastighetsbildning

Parterna ska gemensamt verka för att Området genom fastighetsreglering utgör Fastigheten. Kommunen ska inom sex månader från undertecknandet av detta avtal ha ansökt om sådan förrättning hos lantmäterimyndigheten i enlighet med vad som närmare framgår av bilaga [6].

3.2 Tomträtsavtal och sidoavtal

I direkt anslutning till lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning enligt punkten 3.1 ska parterna ingå Tomträtsavtalet och Sidoavtalet. Bolaget kommer att tillträda Fastigheten på samma dag som upplåtelsen enligt Tomträtsavtalet sker ("Tillträdet").

3.3 Nyttjande av Området före Tillträdet

Från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft fram till dess att Fastigheten upplåts med tomträtt till Bolaget, äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att sådana åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900) och att Bolaget har inhämtat Kommunens samtycke.

3.4 Bygglov

Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Fastigheten ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov samt erhållit starbesked från Kommunens bygglovsenhet innan det att byggnationen påbörjas.

3.5 Bebyggnelse och exploatering

Bolaget ska inom två (2) år från Tillträdet ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Tillträdet ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse bilaga [7].

Bolagets inlämnade tävlingsbidrag i samband med Markanvisningsavtalet, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga [8], utgör underlag för detta avtal. Om inget annat skriftligen överenskommits mellan parterna eller har föranletts av Detaljplanen ska sådana särskilda krav på exploateringen som Kommunen redovisat i anbudsunderlaget följas av Bolaget vid exploateringen av Området.

3.6 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

Anläggningar på kvartersmark ska följa det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga [9].

Samtliga anläggningar och byggnader som Bolaget utför ska följa den miljökonsekvensbeskrivning/miljöredovisning som tagits fram i samband Detaljplanen, bilaga [10].

I miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Bolaget är skyldig att redovisa hur krav enligt miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

Bolaget bekostar all exploatering inom kvartersmark såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, m.m. Bolaget svarar vidare för kostnader förknippade med flyttning av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom Området.

Vid behov beställer, utför och bekostar kommunen erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Kommunen bekostar inga åtgärder enligt förra meningen beställda av Bolaget. Fördelning av kostnader mellan Bolaget och kommunen för eventuella efterbehandlingsåtgärder ska regleras i särskild överenskommelse mellan parterna.

Innan bolaget ansöker om bygglov, ska handlingarna underställas och godkännas av exploateringsenheten. Överensstämmer handlingarna med vad som avtalats ska sådant godkännande lämnas inom två veckor.

Kommentar till Bolaget: Gestaltningsprogrammet kan i vissa fall komma att utformas så att viteskrav kan sättas för vissa för Kommunen viktiga punkter. Detta får regleras närmare mellan parterna i samband med Exploateringsavtalets ingående.

3.7 Utbyggnadsordning, tidplan och etappindelning

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska byggas ut i enlighet med överenskommen tidsplan uppställd i bilaga [11].

Kommentar till Bolaget: Det kan finnas behov av att även avtala om att de allmänna anläggningarna måste vara klara innan byggnation på kvartersmark får inledas.

3.8 Etablering

Etablering för Bolagets entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

3.9 Upplagsplats och vegetation

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Fastighetens bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga [12].

3.10 Byggtrafik

Kommentar till Bolaget: Om det krävs kommer byggtrafik till och från kvartersmarken att regleras särskilt vid Exploateringsavtalets ingående.

3.11 Samordning

Samordning med Kommunen

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget ska bilda en egen projektgrupp som ska presenteras för Kommunens projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenad arbeten på allmänna platsmark

respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Samordning inom Detaljplanen

Kommunen ska anlita, och Bolaget tillsammans med övriga byggherrar ska bekosta, en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning.

Tillsammans med Kommunen ska Bolaget och övriga byggherrar inom Detaljplanen genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamhetslösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Bolaget söker samarbete med byggherrar för angränsande exploateringsområden.

För att skapa en hållbar stadsdel är parterna överens om att det behövs en ständig dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Området är färdig exploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

3.12 Kommunikation

Kommunen kan komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen. Detta Kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under exploateringen och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofiling, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen tillsammans med övriga exploaterörer och intressenter.

3.13 Tomrättsavgåld enligt Tomrättsavtalet

Den årliga tomträtsavgälden i Tomträtsavtalet ska fastställas med ledning av ett utlåtande som en oberoende värderingsman tar fram i samband med att Exploateringsavtalet ingås mellan parterna och ska baseras på vad värderingsmannen finner utgöra en skälig tomträtsavgäld med beaktande av de villkor som följer av Tomträtsavtalet.

Värderingsmannen ska vid angivande av vad som utgör en skälig tomträtsavgäld inte beakta de inskränkningar i Bolagets möjlighet att förfoga över Fastigheten som följer av Sidoavtalet. Tomträtsavgälden enligt Tomträtsavtalet ska således fastställas enbart mot bakgrund av de villkor som följer av Tomträtsavtalet. Värderingen ska utgå från den preliminära byggrätten för Området enligt Detaljplanen.

3.14 Tomträtsavgäld enligt Sidoavtalet

Bolaget har i anbudstävlingen och i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala ([SUMMA]) i årlig Tomträtsavgäld för Fastigheten.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträtsavgäld som det är berett att erlägga för Fastigheten haft att beakta villkoren i såväl Tomträtsavtalet som Sidoavtalet. Anbudet har vidare lämnats mot bakgrund av att den preliminära byggrätten för Området uppgår till ([SUMMA]) kvadratmeter ljus BTA. Bolaget är medveten om att den faktiska byggrätten vad avser ljus BTA inom Området kan komma justeras i Detaljplanen. I den mån den faktiska byggrätten skulle komma att justeras upp eller ned i Detaljplanen, ska avgälden i Sidoavtalet, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, procentuellt justeras upp eller ned i motsvarande mån.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga [13].

3.15 Yttre infrastruktur

Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit välunderrättade vad avser den yttre infrastruktur som Kommunen planerar att genomföra, varför Kommunen utöver Tomträtsavgälden inte kräver någon ytterligare kompensation av Bolaget för att medfinansiera yttre infrastruktur.

3.16 Allmänna anläggningar

Projektering och utförande

Kommunen kommer att projektera och utföra anläggningar och åtgärder i enlighet med den tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna

anläggningar som tas fram i samband med Detaljplanen. Kommunen ska bekosta desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget.

Bolaget svarar för och bekostar projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark.

Om Bolagets entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation, återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

3.17 Servitut m.m.

I den mån behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning skulle uppstå efter det att Tomrättsavtalet har ingåtts mellan parterna, ska Bolaget upplåta sådant servitut eller gemensamhetsanläggning inom Fastigheten som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas.

3.18 Ledningsrätt

Bolaget är införstådd med att Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Tomrätten. Bolaget åtar sig tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Fastigheten. Vid underlåtelse av sådan tillstyrkan utgår vite om 100 000 kronor. Vitet utgår från och med 1 månad efter begäran om tillstyrkan från kommunen eller annan behörig myndighet.

Belägenhet

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättnings.

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till Fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Ledningsarbeten

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att Området inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll inom skälig tid informera Bolaget om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Bolaget. Kommunen ska snarast informera Bolaget om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Föreskrifter

Bolaget får inte inom Området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än [ANTAL] meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvara utövandet av ledningsrätten.

Området får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Ersättning

Bolaget har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs i framtiden inom Området.

3.19 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, sländer, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga [14].

I det fall detta inte sker eller om åtgärderna inte är av tillräcklig kvalitet har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

3.20 Stompunkter

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Bolaget.

Kommentar till Bolaget: Stompunkterna kommer att inventeras innan byggnation påbörjas.

3.21 Kontaktorgan

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

3.22 Socialt boende

Bolaget ska, om Kommunen så begär, upplåta minst fem procent 5% av de hyreslägenheter som byggs inom Området till Kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

Kommunen har rätt att välja ut dessa lägenheter innan Bolaget tecknar hyresavtal med annan part. Senast fyra veckor från det att Bolaget har lämnat information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (Bofakta), ska Kommunen lämna besked om vilka lägenheter som Kommunen vill hyra.

Erbjudande kan ersättas med bostäder inom annat bestånd.

4 Övrigt

4.1 Villkor för giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte fastighetsbildning enligt punkten 3.1 ovan har skett senast 5 år efter detta avtals undertecknande.

4.2 Bolagets garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande förpliktelser som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande avtalsförpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser;
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument eller andra styrande förhållanden;
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

4.3 Kostnader i samband med exploatering

Bolaget ska svara för;

- a) samtliga kostnader som är förenade med bygg och anlägningsåtgärder på kvartersmark inom Fastigheten, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se 3.11),
- c) bygglovsavgifter,
- d) anlägningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- e) anlägningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Vataxa,

- f) kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar,
- g) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller (se 3.19),
- h) kostnader för nya stompunkter (se 3.20), och
- i) övriga motsvarande kostnader som Kommunen inte ska bekosta enligt detta avtal.

Kommunen ska bekosta;

- a) gatukostnader,
- b) övriga allmänna anläggningar,
- c) kostnader för servitut och
- d) förrättningskostnader i samband med lantmäteriförrätning enligt 3.1

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se 3.11) och kommunikationsmöten (se 3.12).

Om Bolagets entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

4.4 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Bolaget ersättningar och viten enligt detta avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

4.5 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas [på annan än *namn, adress, orgnr*]. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att tomträdden till Fastigheten överläts efter det att fastighetsbildning enligt 3.1 har skett.

4.6 Överlåtelse av Tomträtt

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av [SUMMA] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX] att vid överlåtelse av tomträdden till Fastigheten, tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i ett separat avtal vid sidan av överlåtelsehandlingen införa följande bestämmelse.

"Förvärvaren förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering av tomträtt ("Exploateringsavtalet"). Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Förvärvaren ska vid överlätelse av tomträdden till Fastigheten verka för att varje förvärvare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i ett separat avtal vid sidan av överlätelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny förvärvare av tomträdden till Fastigheten.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlätelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlätelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlätelsehandlingen.

Kommentar till Bolaget: Riktvärde vid fastställande av vitet ska vara 15 % av värdet på den totala byggrätten inom Området.

4.7 Vite i förhållande till tidplan

Viten används i syfte att säkerställa att området blir bebyggt inom skälig tid och på avtalat sätt, detta till trygghet för övriga bygg Herrar och kommunen.

Vid bristande fullgörelse ska Bolaget erlägga vite enligt nedan.

1. Om startbesked inte har meddelats inom två år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 30 % av den avtalade årliga avgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 30 % av den avtalade årliga avgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med gestaltningsprogram eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning ska Bolaget utge vite till Kommunen med 25 % av den årliga avgälden per månad från det att kommunen påkallar det till dess att

rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

4. Om Bolaget vid överlätelse av Tomrätten inte tillsett att de nya ägarna övertar samtliga Bolagets förpliktelser i relation till Kommunen och tredje man avseende Tomrätten eller ska Bolaget utge vite till Kommunen. Sådant vite ska utgå med ett belopp som motsvarar 5 årsavgälder.

Viten är omedelbart förfallna till betalning om:

- I. Bolaget inte håller tidsfristerna för färdigställande enligt punkten 1-2
- II. Kommunen påkallar vite enligt punkten 3, eller
- III. Bolaget överläter avtalet på sätt som avses i punkten 4

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

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

4.8 Tvist

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

4.9 Ändringar och tillägg

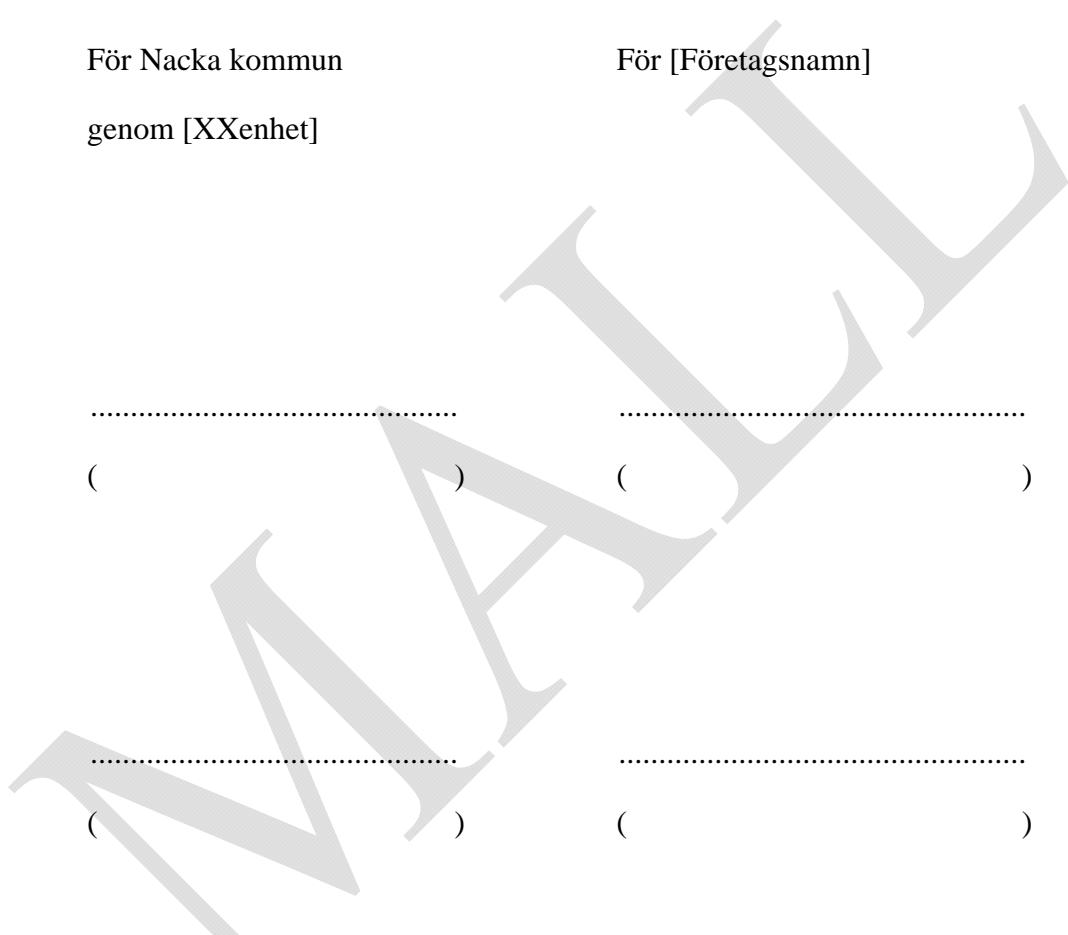
Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Exploateringsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun
genom [XXenhet]

För [Företagsnamn]



Kommentar till Bolaget: Bolaget ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Exploateringsavtalet ska ingås med Bolaget. Om Kommunen godkänner att Exploateringsavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

Bolaget ska underteckna avtalen innan stoppdagen till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU).

BILAGOR

1. Markanvisningsavtalet
2. Karta av vilket Området framgår
3. Detaljplanen
4. Tomträtsavtalet
5. Sidoavtalet
6. Ansökan om fastighetsbildning
7. Av Bolaget framtaget förslag till bebyggelse inom Området
8. Bolaget tävlingsförslag vid markanvisningen och anbudshandlingar
9. Gestaltningsprogram
10. Miljökonsekvensbeskrivning/miljöredovisning
11. Tidplan
12. Överenskommelse avseende skydd av vegetation
13. Definition av ljus BTA
14. Anvisningar för relationshandlingar och inmätning
15. [Eventuella andra bilagor]

MAIL

Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"), och [namn, adress, organisationsnummer], ("Tomrättshavaren"), har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt "Tomrättsavtalet" eller "detta avtal"

§ 1 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till [fastighetsbeteckning] ("Fastigheten"). I och med Kommunens undertecknande av detta avtal ("Upplåtelsedagen") upplåter Kommunen tomrätt till Fastigheten till Tomrättshavaren på de villkor som närmare framgår av detta avtal, under förutsättning att Tomrättshavaren dessförinnan undertecknat detta avtal. Tomrättshavaren tillträder Fastigheten på Upplåtelsedagen.

§ 2 AVGÄLD

Den årliga tomräddsavgälden är, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, [BELOPP MED BOKSTÄVER (belopp med siffror)] kronor.

Den ovan angivna tomräddsavgälden har bestämts med ledning av utlåtanden som en oberoende värderingsman har tagit fram och är baserad på vad värderingsmannen har funnit utgöra en skälig tomräddsavgäld med beaktande av de villkor som följer av detta avtal.

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

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

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

§ 3 ÄNDRING AV AVGÄLD

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

§ 4 AREAL

Fastigheten har enligt fastighetsregistret en total areal om ca [med siffror] kvadratmeter. Mindre avvikelse från den uppgivna arealen berättigar inte Tomrättshavaren till nedsättning av avgälden eller någon annan form av kompenstation från Kommunen.

§ 5 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för [ange ändamål, tex. ”bostadsändamål”] i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov. [Vid behov, precisera ändamålet och de anläggningar som ska uppföras. Särskilda anläggningar kan med fördel anges i en egen §, efter denna.]

§ 6 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

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

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

Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.

§ 7 UPPLÅTELSER

Tomrättshavaren får utan Kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomrätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomrättsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från Upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år. Detta gäller enligt 13 kapitlet jordabalken.

§ 9 LÖSEN AV BYGGINAD M.M.

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

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

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 10 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

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

§ 10 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.

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

§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträdden. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomträdden ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

§ 12 § LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren är införstådd med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avlopsledningar med tillbehör inom Fastigheten. Tomträttshavaren åtar sig tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Fastigheten. Vid underlåtelse av sådan tillstyrkan utgår vite om 100 000 kronor. Vitet utgår från och med 1 månad efter begäran om tillstyrkan från kommunen eller annan behörig myndighet.

Kommunen äger tillträde till Fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att Fastigheten inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll inom skälig tid informera Tomträttshavaren om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Tomträttshavaren. Kommunen ska snarast informera Tomträttshavaren om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Tomträttshavaren får inte inom Fastigheten, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än [ANTAL]

meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Fastigheten får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Tomträttshavaren har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs i framtiden inom Fastigheten.

§ 13 UPPLÅTELSE I TOMTRÄTTEN

Tomträttshavaren upplåter härmed avtalsservitut i tomträdden, till förmån för Kommunens fastighet [fastighetsbeteckning]. Upplåtelsen avser en rätt att nyttja [beskriv den del av fastigheten som upplåts, ev med kartbilaga] för [beskriv ändamålet, ex ”gångväg”]. Upplåtelse är vederlagsfri.

Tomträttshavaren upplåter härmed nyttjanderätt i tomträdden, till förmån för Kommunen. Upplåtelsen avser en rätt att nyttja [beskriv den del av fastigheten som upplåts, ev med kartbilaga] för [beskriv ändamålet, ex ”båtplats”]. [Upplåtelsen är vederlagsfri.]

ALTERNATIVT För upplåtelsen ska ett årligt vederlag utgå med x kronor]

Tomträttshavaren får inte utan Kommunens medgivande upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

§ 14 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av Fastigheten ej är miljöstörande.

Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddsreglering eller dylik. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på Tomträttshavarens bekostnad.

§ 15 TRÄD OCH BUSKAR

Trädfällning får inte ske utan medgivande av Kommunen. Tomträttshavaren är skyldig att ta bort nerskurna träd och buskar som är till besvärs för grannar, trafik och liknande.

§ 16 YT- OCH GRUNDVATTEN

Tomträttshavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att avleda ytvatten från Fastigheten så att grannar inte besvärs. Fastighetsägaren ansvarar inte för skada orsakad av vattenavrinning från allmän plats. Om det visar sig nödvändigt, ska Tomträttshavaren ta hand om avrinning av yt- och grundvatten från allmän plats. Ersättningsskyldighet för Kommunen uppstår endast om Kommunen orsakat ökad vattenavrinning efter att Fastigheten upplåts med tomträtt.

§ 17 KONTROLL

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

§ 18 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN

Tomrättshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet av Tomrättshavaren upprättat förslag till bebyggelse bilaga [1].

Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomrättshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomrätsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra (4) år enligt ovan ska Tomrättshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomrätsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd inom skälig tid så att Kommunen kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar samt ur stadsbilds- och miljösynpunkt.

Om Tomrättshavaren inte håller tidsfristerna för färdigställande är viten omedelbart förfallna till betalning.

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

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

§ 19 FRISKRIVNING

Kommunen har utöver vad som direkt framgår av detta avtal inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Fastighetens skick, vare sig explicit eller implicit, och Tomrättshavaren har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten.

Fastigheten upplåts i det skick den har för dagen för Kommunens undertecknande av detta avtal. Tomrättshavaren, som har uppmanats att besiktiga Fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister. Tomrättshavaren friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänseende, rådighetsfel och s.k. dolda fel. Tomrättshavaren påtar sig vidare allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroringar på Fastigheten som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av

fastighetsägare/verksamhetsutövare eller som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanen där Fastigheten ingår bestämmelser. Detta innebär att Tomrättshavaren ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

.....

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

Nacka den

För NACKA KOMMUN

Kommunstyrelsens ordförande

Nacka den

För [TOMRÄTTSHAVAREN]

Kommunens namnteckningar bevitnas:

Tomrättshavarens namnteckning/ar
bevittnas:

Kommentar till Tomrättshavaren: Tomrättshavaren ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Tomrätsavtalet ska ingås med Tomrättshavaren. Om Kommunen godkänner att Tomrätsavtalet ingås med Tomrättshavaren, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"), så som upplåtare av tomrätten till fastigheten [fastighetsbeteckning] ("Fastigheten"), och [namn, adress, organisationsnummer], så som innehavare av tomrätten till Fastigheten ("Tomträttshavaren") har träffats följande

SIDOAVTAL

Nedan benämnt "**detta avtal**"

§ 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingången tomträtsavtal av den [datum] ("Tomträtsavtalet"). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträtsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta avtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomträtsavtalet äger regleringen i detta avtal företräde.

§ 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från [år-månad-datum] till [år-månad-datum], har i Tomträtsavtalet bestämts till **[BELOPP MED BOKSTÄVER (belopp med siffror)]**

Tomträtsavgälden enligt Tomträtsavtalet har bestämts med ledning av utlåtande som en oberoende värderingsman har tagit fram. Värderingsmannen har vid angivande av vad som utgör skälig tomträtsavgäld inte beaktat de villkor som följer av detta avtal.

§ 3 REVIDERAD AVGÄLD UNDER FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att samtliga bostadslägenheter som uppförs på Fastigheten kommer att upplåtas med hyresrätt.

Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt ska den årliga avgälden, under den första avgäldsperioden (tio år från Tomträtsavtalets ingående) vara **[BELOPP MED BOKSTÄVER (belopp med siffror)]**.

Denna reviderade avgäld baseras på den avgäld som Tomträttshavaren har erbjudit sig att betala i den anbudstävling som anordnats inför mellan parterna ingången markanvisningsavtal avseende exploatering av tomrätt av den [DATUM]. Tomträttshavaren har vid angivande av anbud haft att beakta de villkor som följer av detta avtal.

Vid förändrad upplåtelseform, från hyresrätt till bostadsrätt, ska tomträtsavgäld utgå enligt Tomträtsavtalet, från och med den dag som förändringen inträder.

§ 4 REVIDERAD AVGÄLD, ANDRA AVGÄLDSPERIODEN

Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt, ska den årliga avgälden, för den andra avgäldsperioden, nedsättas till ett belopp som beräknas enligt nedan.

Avgälden ska baseras på markens värde med de begränsningar som följer av detta avtal. Värdetidpunkt utgör den dag som infaller ett år före den nya avgälden börjar att gälla. Kommunen ska senast ett halvår före den innevarande avgäldsperiodens utgång låta en oberoende värderingsman värdera marken och meddela tomträttshavaren den nya avgäld som ska gälla för kommande tioårsperiod.

§ 5 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD UNDER EXPLOATERINGEN M.M.

Under en period av två år från upplåtelsedagen enligt Tomträtsavtalet ("Upplåtelsedagen") ska Tomrätsavgälden sättas ned till noll kronor (0 kr).

§ 6 SOCIALT BOENDE

Tomträttshavaren ska, om Kommunen så begär, upplåta minst fem procent (5%) av de hyreslägenheter som byggs inom Fastigheten till Kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

Kommunen har rätt att välja dessa lägenheter innan Tomträttshavaren tecknar hyresavtal med annan part. Senast fyra veckor från det att tomträttshavaren lämnat information om lägenheternas utformning och ekonomiska villkor (Bofakta), ska Kommunen lämna besked om vilka lägenheter som är aktuella att hyra.

§ 7 BEBYGGELSE

Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse bilaga [1].

Tidpunkten för när startbesked, respektive slutbesked, ska ha erhållits ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

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

§ 8 BOSTADSFÖRMEDLING

Tomrättshavaren åtar sig att förmedla femtio procent (50 %) av de hyresränter som upplåts via [Bostadsförmedlingen i Stockholm AB eller annat likvärdigt subjekt].

§ 9 LÖPTID OCH GILTIGHET

Detta avtal löper under Tomrättsavtalets första två avgäldsperioder (totalt tjugo år från Tomrättsavtalets ingående), varefter det utan uppsägning uppgör att gälla.

För det fall att Tomrättshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt § 3, § 6 eller § 7 i detta avtal, så äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid.

§ 10 ÖVERLÄTELSE

Vid överlåtelse av tomrätten ska Tomrättshavaren verka för att förvärvaren övertar Tomrättshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma.

§ 11 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

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

Nacka den

För NACKA KOMMUN

Kommunstyrelsens ordförande

Nacka den

[TOMRÄTTSHAVAREN]

Kommentar till Tomrättshavaren: Tomrättshavaren ska underteckna detta avtal vid samma tillfälle som Tomrättsavtalet undertecknas. Kommunen beslutar därefter om Tomrättsavtalet och detta avtal ska ingås med Tomrättshavaren. Om Kommunen godkänner att Tomrättsavtalet och detta avtal ingås med Tomrättshavaren, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.



BYGG & FÖRVALTNING

Kravspecifikation för förskola

2011-09-01

Innehållsförteckning

I	Övergripande principer	3
2	Mål och krav.....	3
2.1	Upplevelse	3
2.2	Storlek, antal avdelningar, antal barn.....	3
2.3	Funktion och planering.....	3
2.4	Förskolegården – storlek och innehåll.....	4
2.5	Tomt och mark	4
2.6	Tillgänglighet	4
2.7	Energi- och miljökrav.....	5
2.8	Säkerhet.....	5
2.9	Arkitektur.....	5
2.10	Konstruktion.....	6
2.10.1	Grund	7
2.10.2	Väggar	7
2.10.3	Bjälklag	7
2.10.4	Tak	7
2.11	Installationer	8
2.11.1	Elinstallationer	8
2.11.2	Lås och larm.....	8
2.11.3	Ventilation och Styr	9
2.11.4	Värme och Sanitet	9
2.11.5	Brand	9
2.11.6	TV/DATA	10
2.11.7	Ljud	10
2.11.8	Ljus	11
2.12	Kök	11
3	Rumsfunktionsprogram.....	11
4	Försäkring	11
5	Bilagor	11

I Övergripande principer

Vi skall bygga ändamålsenliga förskolor för barn och personal utifrån läroplanen.

1. God inom- och utomhusmiljö
2. Enkla och hållbara lösningar
3. God driftsekonomi och låg energiförbrukning
4. Eftersträva delaktighet från verksamhet och barnrepresentanter vid planering och genomförande.
5. Förskolorna ska vara vackra och inspirerande för barn.

2 Mål och krav

2.1 Upplevelse

Barnen skall känna sig välkomna. Förskolan skall vara vacker, inspirerande och utmanande. ”Tänk om barnen känner det som om de kommer till sitt slott!?”

Förskolan skall understödja en trygg och säker verksamhet.

Inom- och utomhusmiljön skall stödja läroplanen för förskolan.

2.2 Storlek, antal avdelningar, antal barn

Förskolan planeras så att totala ytan (BTA) uppgår till mellan 9 och 11 m²/barn.

Förskolan planeras för minst 3-4 avd och utbyggbar till 6-8 avdelningar. Givet markförutsättningar, infrastruktur och planförutsättningar.

Flexibilitet invändigt skall eftersträvas så att alla avdelningar skall fungera för alla åldrar.

2.3 Funktion och planering

Förskolan skall planeras med tillagningskök. Köket ska kunna byggas ut i markplan.

Hiss och trapphus/entré skall kunna läggas till byggnadskroppen alternativt byggas inuti byggnaden.

Samlingssal (rörelserum/matsal) skall kunna byggas ut i markplan eller påbyggnadsplan.

Antal toaletter per barn: 1 på 10 barn = 2 per avdelning, varav 1 vid groventrén.

Det ska finnas utslagsback vid entrén. Det ska finnas utkastare utomhus.

Vid begränsad tomttyta ska så mycket som möjligt av tomten sparas för utelek. I kombination med energikrav innebär detta att byggnadskroppen blir kompakt snarare än långsmal.

2.4 Förskolegården – storlek och innehåll

Gården ska vara både utmanande och säker för barnen.

Förskolegården skall projekteras med utgångspunkt enligt bilaga 1, *Handbok i förskolans utemiljö*.

Målsättning för gårdsstorlek är 40 m²/barn, dock minst 20 m²/barn. Lekyta/barn skall anges (tomtytan exkl. byggnader, parkering, lastintag etc).

2.5 Tomt och mark

Närmast hus och en meter ut skall markbeläggning vara grus, plattor, asfalt eller liknande.

Planteringslådor för blommor och örter kan förekomma men skall då utföras så smala att buskar inte kan planteras mot fasad.

2.6 Tillgänglighet

Från angöringsplats (HCP-parkering) skall ett tydligt ledstråk finnas med jämn markbeläggning och tydligt känbar gräns mellan körbana och trottoar. Om förskolan är försedd med trappa upp till entrén ska denna bytas ut mot en ramp, alternativt att både trappa och ramp finns tillgängligt.

Kontrast mot bakgrunden, med färgskala, skall finnas för t ex ytterdörr, ringklocka/porttelefon/dörröppningsknapp. Knappsatser skall ha tydlig kontrast, bra känsel på knapparna och en punkt på 5:an samt att belysning finns monterad ovanför för att göra knappsatsen mer synlig.

Trösklar och dörrmattor får ej vara högre än 2 cm.

Skyltar ska kunna läsas av personer med nedsatt syn och vara placerade 1,4–1,6 m över golv. Texten ska kompletteras med välkända symboler och upphöjda bokstäver, en bra ljuskontrast med minst 0,40 NCS är att eftersträva.

RWC-toaletter skall kontrastmarkeras bakom toalettstolen och handfat.

Stora glasdörrar/väggar ska förses med färgad markering i ögonhöjd.

För trappor gäller att första och sista trappsteget ska markeras, ledstänger ska finnas på båda sidor om trappor och löpa 30 cm förbi trapp och rampslut.

Ledstängerna ska vara monterade utan avbrott, vara greppvänliga och utan hindrande infästningar samt vara kontrastmarkerade.

Det ska finnas hörselslinga i samlingsalar som tar fler än 40 personer.

Angöring och parkering

En bra och yteffektiv lösning för trafikflödet kring hämtning och lämning samt en parkering för personal skall utformas. Godstransporter/varuleveranser skall i möjligaste mån vara separerade från persontransporter, och backande fordon inom gårdsmiljö får ej förekomma.

För typexempel och gällande tillämpning hos Bygglov och Trafik, se bilaga 2, [Parkeringsbehov](#).

2.7 Energi- och miljökrav

Byggnaden skall projekteras för att energikrav motsvarande minst gällande BBR – 35 %.

För obehandlade träkonstruktioner utomhus används värmeförstärkt trä alternativt lärkträ.

Verksamheten inom Bygg och Förvaltning är miljödiplomerad och för projektet gäller krav enligt bilaga 3, [2010 Detaljerade MILJÖKRAV FAK](#).

2.8 Säkerhet

Alla dörrar skall ha klämskydd. Det skall vara härdat glas i fönster som är lägre än 1 m. Alla fönster ska vara utrustade med barnsäker spärranordning. Spis skall vara utrustad med nyckelbrytare.

2.9 Arkitektur

Upplevelse

Ljus bör tas in med kontraster i åtanke, över dygn och årstidsväxlingar.

Fönsterpartier planeras efter ljusinsläpp, värmelastning, solavskärmning och kallras. Stora glaspartier kan eventuellt hanteras med varma glas eller konvektorer.

Förskolan skall vara tydlig i sin arkitektur – tydliga material, kontraster mellan öppet och slutet, ljus och mörkt. Valda material skall hållas till ett fåtal.

Genomsiktighet tvärs genom byggnadskroppen på valda ställen är eftersträvansvärt.

Barns behov av små sammanhang och överblickbarhet över sin del av världen måste avvägas mot verksamhetens önskemål att ha överblick över hela förskolan. Exempelvis kan två avdelningar samlas kring en entré (kallfarstu, groventré, kapprum) men det är tveksamt om fler än två avdelningar skall dela entré – tydlig identitet och hemhörighet är att föredra.

Separat entré skall finnas till driftutrymme.

Planlösning

Entréer skall utformas med skärmak och utväntigt skrapgaller. I närheten av entrén, men inte i direkt anslutning, skall det finnas en vattenutkastare. Groventré kan utföras som kalfarstu (klimatskalet går längs ytterväggarna) med golvvärme under klinker. WC samt utslagsback för att skölja av skor eller annat skall finnas i groventré.

För torkning av kläder skall separat torkrum (stort nog för att köra in klädvagnar) utfört med kondenstork alternativt torkskåp *Electrolux TS460*, 20/2 barn el likvärdigt finnas.

Köket kan med fördel vändas så att barnen blir delaktiga visuellt och kanske delvis praktiskt i matlagning och servering.

Skärmak/förlängd takfot skall finnas för barn som sover utomhus, personal skall inifrån kunna ha uppsikt över den ytan.

Detaljer

Golv matta skall vara uppvikt, oavsett rum, med eller utan sockel. Möte golv matta och vägg kan också ske med vägg plywood som överlapp istället för sockel. Golv matta läggs före dörrar monteras, så att den svetsas runt hörn i dörröppning.

Golvbeläggning kan vara trä, klinker eller plastmatta (Typ Gerflor Mipolam Symbioz, eller likvärdigt med avseende på t ex energiåtgång, slitstyrka och mjukgörare).

Väggar i lekrum etc. kläs med 4 mm laserad plywood till ca 1000 mm höjd ovan golv. Ovan plywood utförs väggar med målad skiva. Skiva ska vara av typ Fermacell fibergips. Övriga rum utförs enligt bilaga 10, [Rumsfunktionsprogram](#).

Utomhus används färg som fått bedömningen ”bra köp” (grön markering) i Folksams färgtest, se nedanstående länk:

<http://www.folksam.se/testergodarad/byggaochrenovera/fargtest2010/1.74110>

2.10 Konstruktion

För att möjliggöra påbyggnad skall byggnadskroppen utföras med platt bjälklag i de delar som skall kunna byggas på. Full takhöjd till nock är möjlig i samlingssal eller andra delar, beroende på plan.

2.10.1 Grund

Platsgjuten platta på mark med tillräcklig kantbalksisolering för att uppnå erforderlig yttemperatur på golv invändigt. Sockel skall vara 300 mm ovan mark där så är möjligt med hänsyn till ramper, entréer och lastintag. Mark skall slutta från fasad. Där markhöjd närmar sig innergolv skall noggrann hänsyn tas till utformning för att undvika inträngande fukt (snö, regn, fuktig sand).

Dräneringssläng läggs i slingor i dränlagret under platta på mark, samlas ihop och dras i slutet rör upp till ventilationsrum. Förbereds för framtida anslutning till evakueringsfläkt, för att kunna skapa undertryck under plattan om risk för radon eller fuktproblem uppstår.

2.10.2 Väggar

Massiva ytterväggar utförs av homogena material – träullit, lättklinker, lättbetong, EPS-betong eller liknande, vilkas egenskaper är lika i tre riktningar. Detta för att ge en förutsägbarhet vid utbyggnad/påbyggnad och fullgod täthet och isolering utan överdrivet användande av plastfolie och tätningstejp.

Högisolerande flerskiktslösningar som är beroende av ett tätskikt för att inte få fuktproblem – dvs. mineralull och plastfolie – skall undvikas p.g.a. problematik med höga täthetskrav och ombyggnader respektive osäker livslängd på tätskikt. För att sådana lösningar skall användas skall goda skäl finnas.

2.10.3 Bjälklag

Bjälklag av pågjutna prefabricerade betonelement/isolerade träbjälklag mot kallvind.

Bärning av bjälklag på stålpelare infällda i yttervägg samt fristående (under hattbalk) placerade i väggar runt våtrum eller liknande för att ge fri planlösning.

Bjälklagselement läggs upp på C-profil samt hattprofil och gjuts ihop med ytterväggen som sidostabilisering. Vertikal bärning fälls in i yttervägg och samlas i övrigt ihop till våtrumsväggar eller liknande som inte onödigvis flyttas vid ombyggnad. Pågjutning med armerad betong för skivverkan. Alternativt utförs pågjutning med EPS-betong för att ge värmeisolering i bjälklaget och minimera köldbryggor från taket och för framtida påbyggnad under drift.

2.10.4 Tak

Platta eller inverterade tak och invändig takavvattning/dagvattenledning får ej förekomma.

Ingen ventilation i takfot eller nock, ventilation görs genom gavlar med Ventair. Detta för att minska brandrisk vid anlagd brand utvändigt samt för att minska fuktproblem i kallvind, takfot utförd med obrännbart skivmaterial

Vid fullhöjdstak skall fribärande TRP (typ Plannja 111) läggas med tätskikt och isolering dikt emot. Detta för att montage av undertak, installationer skall monteras i underkant av TRP och inte penetrera tätskiktet. Alternativt utförs tak med prefabricerade takelement typ Masonite Lättelement (www.masonite-lattelement.se) under förutsättning att

1. Element kompletteras med tvärgående profiler (hattprofil, Z-profil) för montage av installationer och undertak – tätskikt av stålplåt skall EJ penetreras annat än vid montage av tvärgående profiler och då endast vid balk.
2. Element utförs med ventilationsspalt under tätskikt.

Genomföringar i yttertak skall undvikas.

2.11 Installationer

Installationer förläggs i korridor med fördelning ut till rum i undertak.

2.11.1 Elinstallationer

Jordfelsbrytare och petsäkra, jordade uttag skall vara standard.

Belysningsarmaturer skall vara försedda med ljuskällor som är möjliga att byta ut till LED-ljuskällor, ljuskälla skall minst hålla T5 klass.

Uttag förläggs i möjligaste mån i innerväggar för att inte bryta klimatskärmen. Uttag ska vara infällda i vägg. Uttag för städ placeras på 1 meters höjd.

Tomrör dras ned från stege till rum¹ för möjlig patchning av data/tele/TV, avslut i rum förses med dosa och lock. Dosan placeras i anslutning till uttag.

¹⁾ Verkstad, Upplevelserum.

2.11.2 Lås och larm

Låssystem

Låsning ska följa SSF 200:3 i tillämpliga delar. Skyddsklass 1 skall användas. Detta innebär låsklass 3 samt godkända låssystem typ ASSA, KABA eller likvärdig.

Inbrottslarm

Anvisningarna skall ansluta till Svenska Stöldskyddsföreningens regler SSF 130:6.

Inbrottslarmet utförs enligt larmklass 1 eller 2, SSF 130:6 (Svenska Stöldskyddsföreningen) enligt specifik omfattning för varje objekt.

Vid larmklass 2 är det acceptabelt att byta ut magnetkontakter på öppningsbara fönster och dörrar mot en IR-detektor som blir en ridå på insidan av fönsterraden (indraget skalskydd).

Det är viktigt att man sektionerar larmet utifrån den verksamhet som bedrivs i lokalerna.

I byggnader med passerkontrollsysteem skall inbrottsslarm integreras med passerkontollsysteem.
 Funktionsansvar för integrering med passerkontollsysteem åvilar installatör för inbrottsslarm.

2.11.3 Ventilation och Styr

Dimensionerande antal barn per avdelning skall vara 25, antal vuxna 5.

CO₂-givare kan placeras i fräluft för att styra per avdelning, undvik rumsvis styrning. Styr skall utformas enligt bilaga 4, [Styr och övervakning](#) med tillhörande bilaga 5 [Märkbilaga styr- och övervakning Nacka](#).

FTX-aggregat med varvtalsstyrda fläktar med direkt drift samt roterande växlare enligt bilaga 6, [Luftbehandling](#).

Genomföringar i yttertak skall undvikas.

2.11.4 Värme och Sanitet

Antal toaletter skall vara 2 per avdelning och 1 vid groventrén.

Fettavskiljare skall placeras med gott avstånd från entréer och skall installeras med tomrör för larm.

Se länk nedan:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/va/Spillvatten/Sidor/Fettavskiljare.aspx

Vattenburet värmesystem med två-rörs system, element under fönster.
 Golvvärme, varma glas eller konvektorer framför fönster kan övervägas.

2.11.5 Brand

Skydd mot anlagd brand (och utvändig skadegörelse) skall utföras enligt följande:

1. Sopor är antingen i soprum eller i fristående sopsorteringslösning.
2. Fasadmaterial företrädesvis av puts eller obrännbart skivmaterial.
3. OM fasadmaterial av trä så bör det brandskyddsmålas (och i kombination med punkt 6 nedan) – trä i mindre utsträckning undantaget.
4. Ingen lös utrustning på tomt som t ex cykelställ och parkbänkar – dessa monteras fast.
5. Takfötter utförs slutna och av skivmaterial, styrd ventilation av kallvind på annat sätt. Styrning med fukt och temp sensor samt driftlarm på fläkt.
6. Takfotsslinga behövs inte om man har slutna takfötter.
7. Rörelsesstyrd belysning runt om hela eller delar av byggnaden, samt tomrör för framtidiga kamera.
8. Inga buskage mot fasad.

Utrymningsalarm skall vara godkänt enligt SBFs rekommendationer om utrymningsalarm 2003, och utformade i enlighet med bilaga 7, [Utrymningsalarm](#). Centralen skall vara möjlig att koppla vidare till Larmcentral och då utgöra brandlarm.

2.11.6 TV/DATA

Allmänt om data:

All data och tele utgår från stativ eller patchpanel i skåp från elcentralen eller i anslutning till denna. Korskopplingspanelernas mått ska vara anpassade för 19"-utrustning, för att medge montage i standardskåp, rack eller fack.

Märkning:

Stativ och användaruttag skall märkas enligt följande princip:

Stativbeteckning, Fältnummer, Positionsnummer, Uttags-/plintnummer.

Kablar och Datauttag:

Spridningskabeln ska minst vara av Kategori 6 oskärmad skarvning av datakabeln får ej förekomma.

Data uttag RJ 45 infällda 2-vägs oskärmade i första hand.

Placering av datauttag:

Personalrum 2x2 uttag, Exp/ dok 2x1 uttag samt 1uttag på varje avdelning.

Tele/ TV: Tele och TV patchas vid patchpanel förutsatt att allt är digitalt.

TV analogt: Om det skall finnas förläggs uttag i anslutning till ex. matsal/ rörelserum.

För mer info, se bilaga 11 [Data och Tele](#).

2.11.7 Ljud

Ambitionen skall vara att hålla ljudklass B. Tak skall kläs med absorbent klass A.

På avdelningarna skall varje rum för samling och lek förses med väggabsorbenter enligt följande: två närliggande väggar kläs med väggabsorbenter mellan 1000-2000 mm ovan golv, med undantag för dörröppningar, skåp och hyllor.

Väggabsorbent skall utföras av Ecophon Wall panel Texona eller likvärdig och skall utformas som anslagstavlå. Alternativt skall väggabsorbent utföras med textilgardiner från golv till tak, vikt >250 g/m² med 50 % veckning, hängda 100 mm ut från vägg.

Val och placering av väggabsorbent på avdelningar skall ske i samråd med hyresgäst och montage skall ske efter montage av inredning.

För matsal och större samlingsutrymmen skall särskild ljudberäkning utföras för dimensionering och utformning av väggabsorbent.

Mer info, se bilaga 8 [Ljudprogram med bilagor - Förskolor Nacka.](#)

2.11.8 Ljus

Allmänbelysning skall kunna leverera ljusstyrka om 500 lux mätt i bordshöjd. Belysningsstyrning skall vara dimringsbar. Rörelsevakter skall användas genomgående.

Ljuskälla – för lysrörssarmaturer används T5 Ultimat eller likvärdigt.

2.12 Kök

Köksgolv skall utföras plana med halkskydd och lokalt fall mot brunn samt 700 mm fall ut från vägg under skåpen. Bakfall får ej förekomma. Nivåskillnad mot omgivande kommunikationsvägar får ej förekomma, spärrbrunn (behövs ej om plastmatta i angränsande utrymme) och gummitröskel används.

Kriterier enligt Miljöstyrningsrådets nivå baskrav skall följas vid inköp av storköksutrustning.

Typritning för kök med utrustningslista, se bilaga 9, [Typritning för kök med utrustningslista.](#)

3 Rumsfunktionsprogram

Se bilaga 10, [Rumsfunktionsprogram.](#)

4 Försäkring

I samband med slutbesiktning krävs att en anmälan görs till försäkringsbolag.

5 Bilagor

- Bilaga 1, [Handbok i förskolans utemiljö.](#)
- Bilaga 2, [Parkeringsbehov.](#)
- Bilaga 3, [2010 Detaljerade MILJÖKRAV FAK.](#)
- Bilaga 4, [Styr och övervakning.](#)
- Bilaga 5, [Märkningsbilaga styr- och övervakning Nacka.](#)
- Bilaga 6, [Luftbehandling.](#)

- Bilaga 7, [Utrymningslarm.](#)
- Bilaga 8, [Ljudprogram med bilagor - Förskolor Nacka.](#)
- Bilaga 9, [Typritning för kök med utrustningslista.](#)
- Bilaga 10, [Rumsfunktionsprogram.](#)
- Bilaga 11, [Data och Tele.](#)

Öppenhet och mångfald

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





Parkeringsstal för förskolor i Nacka

Nedanstående tabell visar antal bilplatser som erfordras per barn respektive personal.

Antal platser är beroende på:

- Skolans läge
- Upptagningsområdet
- Kollektivtrafikförsörjning

	Antal bilplatser
Barn	0,1 - 0,2
Personal	0,3 - 0,6

Exempel på stort (vanligast i Nacka) upptagningsområde och dålig kollektivtrafikförsörjning

	Antal bilplatser
Barn	0,2
Personal	0,6

Exempel på mindre upptagningsområde och dålig kollektivtrafikförsörjning

	Antal bilplatser
Barn	0,15
Personal	0,6

Exempel på mindre upptagningsområde och bra kollektivtrafikförsörjning

	Antal bilplatser
Barn	0,15
Personal	0,4

Tillämpning av ovanstående parkeringstal i varje enskilt fall skall ske i samråd med Nacka kommun – Trafikenheten.



Anbudsmall

<i>Fyll i denna anbudsmall och bifoga lämnat anbud</i>	
Bud avser anbudsområde	
Pris per ljus BTA	
Bolag	
Organisationsnummer	
Kontaktuppgifter	
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	
Underskrift av firmatecknare	



PLANPROGRAM
ORMINGE CENTRUM

ANTAGNADEHANDLING 2015



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING

4

INLEDNING OCH BAKGRUND

6

MÅL, VISION OCH STRATEGIER

15

PROGRAMFÖRSLAGET

20

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

55

HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER

78

GENOMFÖRANDE

88

SAMMANFATTNING

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo. Centrumet har i stort sett en bibeckade struktur sedan invigningen 1971 och behöver utvecklas i takt med att Boo växer. I dag saknar centrumområdet tydliga entréer och orienterbarheten för gående och cyklister är otydlig. Centrumområdet domineras av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader. Vidare saknas torg och offentliga platser där människor kan mötas. I centrum är det nära till bebyggelse och natur med höga värden men tydliga kopplingar till dessa värden saknas. Bostäder saknas i centrum vilket kan upplevas som otryggt på kvällen. I Orminge finns ett rikt kultur- och föreningsliv men mer plats behövs för att kunna utvecklas.

För att omvandla och utveckla Orminge centrum har ett programförslag tagits fram. Programförslaget är förenligt med översketsplanen och ska vara vägledande i framtida stadsutveckling. Tre mål har definierats för Orminge centrum: Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande. Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag. Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet. För att uppnå målen utgår programförslaget från fem strategier: förstärk sambanden och attraktionskraften, funktionsblandning, förtätning, förnyelse, försköning.

Orminge är en låghusstad och programförslaget tar avstamp i den bebyggelsestruktur som är karaktäristiskt för västra Orminge i form av låga punkthus på höjder och lamellhus i dalar. Ny bebyggelse som föreslås i anslutning till befintliga bostadsområden ska samspela med nuvarande men samtidigt utgöra en tydlig ny årsring i sin gestaltning. I centrumkärnan utformas bebyggelse längs huvudstråken i en kvartersstruktur med huvudsakligen 4-7 våningar. Vid centrumtorget ges utrymme för några högre byggnader om cirka 16-våningar som kan fungera som landmärken vid viktiga noder. I sin helhet innebär programförslaget cirka 1100-1300 bostäder och 25 000-29 000 kvadratmeter för andra verksamheter. Därutöver har yta för forskoleverksamhet reserverats på fyra platser där god kontakt med naturen uppnås.

I Orminge finns ett rikt kulturliv i form av kyrkan, biblioteket, Boo folkets hus och flera föreningar. Programförslaget innebär en möjlighet för föreningslivet att utvecklas längs ett nytt kulturstråk vid det omgestaltade centrumtorget. En flexibel användning av centrumtorget möjliggör alternativ till enbart parkering. Ett gröntstråk binder samman Ormingetorget och naturmarken vid Sarvträsk. Naturområdet närmast Vittraskolan utvecklas med aktivitetsytor och dagvattnet kan användas som en resurs i gestaltning av miljöerna. En tydligare gång- och

cykelbana förstärker kopplingen mellan Sarvträsk och centrala parken.

Programförslaget avser att förbättra orienterbarheten och tillgängligheten samt öka tryggheten i centrumområdet. Utövägen förlängs och skapar en ny entré till centrumområdet. Kanholmsvägen och Edövägen utformas som stadsgrader med träd och bebyggelse med butiker i bottenvägen. Genom ny bebyggelse vid centrumtorgen skapas rumslighet och platskänsla. Centrumtorgen ger mer plats för gående och gestaltas med trädgrader och offentlig konst. Tydligare, mer tillgängliga och tryggare samband föreslås mellan centrumets olika plan. Nya gång- och cykelstråk kopplar samman centrum med det regionala cykelstråket på Värmdövägen.

Programförslaget innebär att centrum utvecklas som knutpunkt för kollektivtrafiken med en ny eller utökad befintlig bussterminal och där framtida koppling till tunnelbana kan möjliggöras. För att ersätta befintlig infartsparkering och markparkering samt för att få till fler parkeringsplatser föreslås ett parkeringshus med totalt cirka 520 parkeringsplatser. På de två torgen framför kyrkan och centrumhuset föreslås 180 parkeringsplatser. Därutöver föreslås kantstensparkering om cirka 160 platser. Parkering för nya bostäder löses med underbyggda garage.

Nya platser för cykelparkering möjliggörs i anslutning till centrumtorgen och kollektivtrafiken.

Programförslaget innehåller en preliminär miljöredovisning som beskriver konsekvenser för miljön om programmet genomförs. Den preliminära miljöredovisningen identifierar även vilka viktiga miljöaspekter som bör beaktas i kommande detaljplanearbete. Vidare anger programförslaget en etappindelning som klargör i vilken ordning detaljplanering bör ske.

Programsamråd genomfördes med tre ”öppna hus” vilket gav möjlighet till dialog om programförslaget. Synpunkter kunde lämnas skriftligt och i Nacka kommunens nya 3D-modell.



Samrådsförslag med 3D-vy över Orminge centrum. Västra Orminges karakteristiska "Sockerbitar" i förgrunden och gula volymer illustrerar ny bebyggelse.

INLEDNING OCH BAKGRUND

Orminge planerades under slutet av 1960-talet som en del av miljonprogrammet. Området är tidstypiskt med uppdelning i zoner: en inre grönzon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon och ett centrum i ena kanten. Centrumet har i stort sett en bibehållen struktur sedan invigningen och domineras idag av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader. Vidare saknas torg och platser för människor att mötas. Tydliga stråk för gående och cyklister genom centrum och ut till naturen i närområdet saknas. I samband med att Boo växer behöver kollektivtrafiken utvecklas och en ny bussterminal som även rymmer framtida koppling till tunnelbana behöver inrymmas i centrum. Orminge har en stark identitet med ett rikt kultur- och föreningsliv men aktörerna behöver mer plats för att utvecklas.

PROGRAMOMRÅDE

Orminge ligger i kommundelen Boo. Orminge centrum ligger i nära anslutning till Värmdövägen och har via Värmdöleden snabb förbindelse för bil och buss till Slussen.



Översiktskarta



Målning i västra Orminge



Gestaltad effektbeslysning vid Orminge cirkulationsplats



Ormingekarnevalen

195



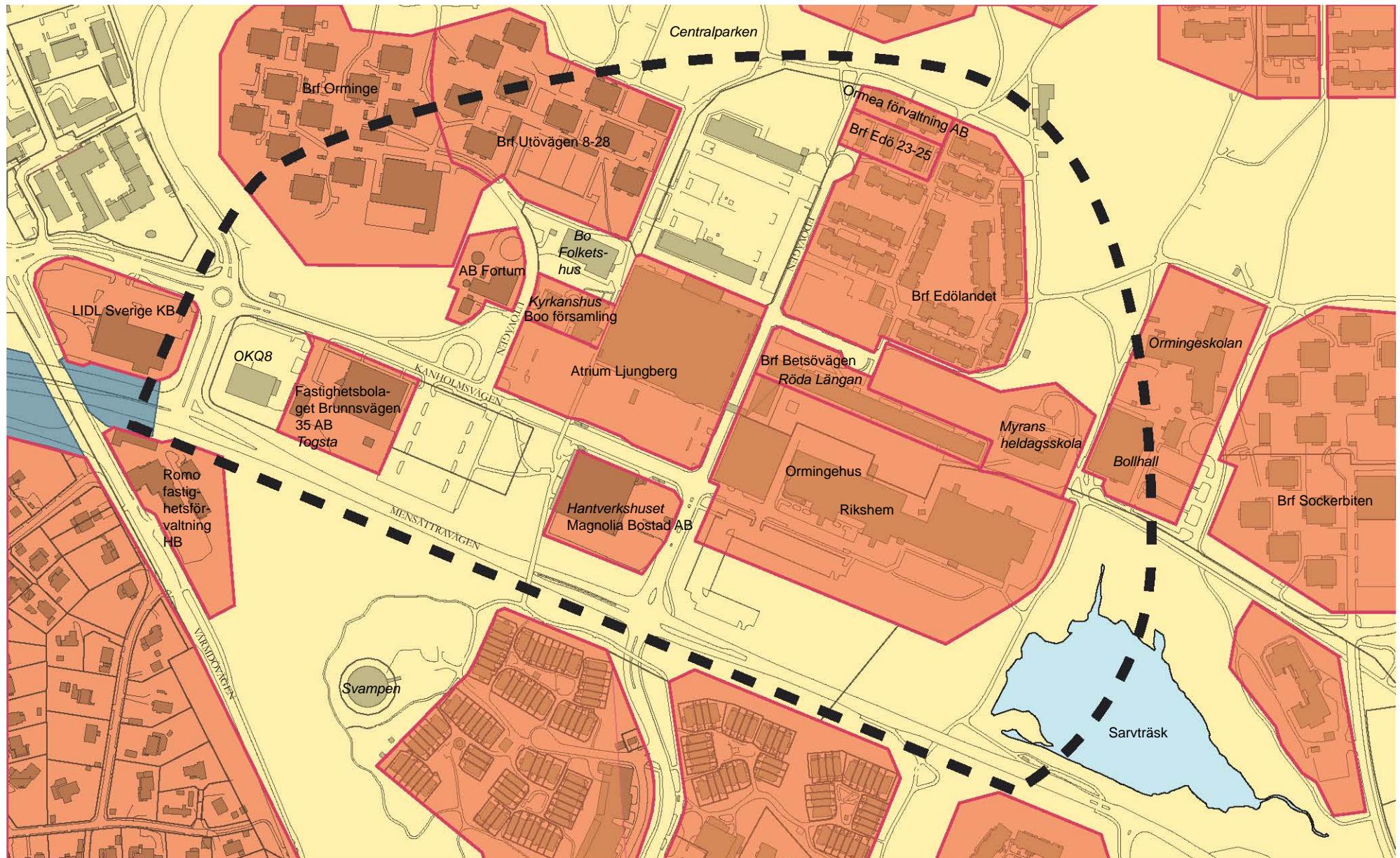
— — — programområde

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Marken inom programområdet ägs av ett antal privata aktörer och Nacka kommun.



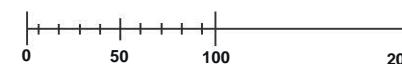
Orminge centrum, Kanholmsvägen. Centrumhuset till vänster i bilden och Ormingehus bakom bron.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

- Kommunägd mark
- Privatägd mark
- Trafikverket

SKALA 1:2 500 (A3)



VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Ett planprogram är ett dokument som tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Planprogrammet ska utgå från kommunens övergripande strategiska dokument och ange kommunens viljeinriktning för området. Under programsamrådet ges möjlighet för boende, fastighetsägare, remmisslaster och andra berörda att lämna synpunkter på programförslaget. Efter programsamråd bearbetas programförslaget och antas slutligen av kommunstyrelsen. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneettapper. I varje detaljplan kommer ytterligare tillfällen att lämna synpunkter att ges och då på ett mer detaljerat förslag.



PLANPROGRAMMET OCH STADSBYGG-NADSPROCESSEN

För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. Projektet avser att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum.

2005 tog Nacka kommun beslut om att påbörja programmet som sedan var på samråd 2009. Planprogrammet återremitterades i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i maj 2010. Anledningen var att trafiksituationen med ny bussterminal och förbättrad infartsparkering behövde belysas bättre, med redovisande av en konkret lösning. 2011 presenterades en fördjupad studie med en lösning för bussterminalen, infartsparkering och trafikföring samt nya byggrätter i anslutning till Orminge Centrum. Utifrån den fördjupade studien utarbetades ett nytt programförslag som sedan var på samråd 2014.

REGIONALT PERSPEKTIV

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) är Orminge markerat som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och omfattar stråk och områden som människor kan nå med matar-buss, på cykel eller till fots inom ca 1200 m från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler.

I RUFS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden. Stadsutvecklingen bör här stimuleras så att stadsbygden blir sammanhängande och tät, med blandade funktioner och varierande urbana kvaliteter för olika grupper. Det

bör finnas goda kollektiva förbindelser till de regionala stadskärnorna. Det bör också finnas god tillgång till grönsstruktur och stränder. Förutsättningar för att utnyttja och utveckla effektiva tekniska försörjningssystem bör tas tillvara.

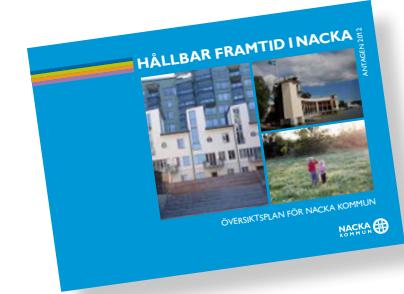
Genom att vara en del av en attraktiv storstadsregion har Nacka stora möjligheter att utvecklas. Det ställer även krav på att Nacka aktivt bidrar till regionens utveckling. Detta kan till exempel röra bostäder och infrastruktur som tunnelbana. Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum, där möjliga sträckningar och stationslägen studeras.

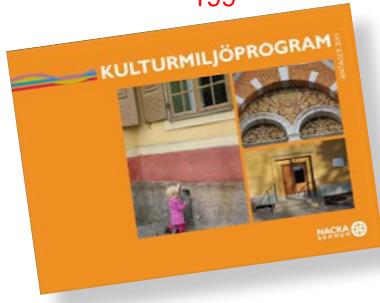
KOMMUNALT PERSPEKTIV

Vad säger översiktsplanen?

Programförslaget utgår från kommunens översiktsplan. I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som är aktuella för Orminge centrum.

- Kompletterat transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.





Översiksplanen anger att ett program för Orminge centrum ska tas fram och att detaljplanearbete ska startas. Bussterminal, infartsparkering och plats för framtida tunnelbanestation ska integreras i centrumanläggningen. Mötesplatser ska skapas och Orminge centrum ska kompletteras med funktioner som saknas. Lokala centra ska bli mer attraktiva för befintliga företag och nya arbetsplatserableringar.

Vidare pekar översiksplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Ormingeringens betonghus och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtäring föreslås främst kring Orminge centrum. Fler förskolor och utbyggnad av befintliga skolor behövs. Vidare anges i översiksplanen att nytt badhus behövs, fler lokaler för kulturell verksamhet, ytor för lekplatser och spontanidrott.

Grönstrukturprogrammet

I kommunens grönstrukturprogram finns följande mål:

- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.

- Utveckla en attraktiv och hållbar rekreativ grönstruktur.

Kulturmiljöprogrammet

Programområdet omfattar del av Västra Orminge som är utpekat som lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet anger följande förhållningssätt:

- Förhållandet mellan bebyggelse, grönstråk och natur mark respekteras.
- Nya byggnader anpassas till områdets lågskaliga, terränganpassade karaktär.
- Bostadshusens geometriserande grundform och avskalade formspråk bevaras.

Vidare anges i kulturmiljöprogrammet att bebyggelsens kulturvärden på sikt bör skyddas i samband med planläggning.

Kulturpolitisk programförklaring

I programmet betonas kulturen som en drivkraft i samhällsutvecklingen. Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn som beaktar de kulturella och estetiska aspekterna.

Gällande detaljplaner

Hela programområdet omfattas av detaljplaner från slutet av 1960-talet och framåt. För centrumkärnan gäller stadsplan 82 från 1969. I planen som helhet anges att markanvändningen ska vara allmänt ändamål, bostadsändamål, industri, centrumbebyggelse och panncentral. Genomförandetiden har gått ut. 2011 gjordes ett tillägg (DP 519) till stadsplan 82 för Orminge 46:1, 46:2 och 46:3. Tillägget innebar ny fastighetsindelning för Orminge 46:2 så att Röda längan kunde ombildas från bostadsrätter till hyresrätter.

STATLIGA INTRESSEN

Strandskydd

Vattenområdet i Sarvträsk samt stigen väster om Sarvträsk berörs av strandskydd. I övrigt är strandskyddet upphävt. När ett område detaljplanläggs återinträder strandskyddet automatiskt för att åter prövas. Strandskyddet måste uppmärksamas och hanteras i kommande detaljplaner.

DETAGANDE OCH DIALOG

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet för Orminge centrum har dialog förts med fastighetsägare, verksamhetsutövare, medborgare och framtida investerare för att åstadkomma ett så attraktivt och genomförbart planprogram som möjligt. Tidigt i projektet tog Nacka kommun tillsammans med Idéplantagen, berörda fastighetsägare, Trafikförvaltningen, Orminge centrums företagarförening och Boo Folkets hus fram en gemensam målbild för ”Framtidens Orminge centrum - hur vill vi ha det?”

Förnyelse – Förtätning – Försökning blev ledorden i detta arbete. 2008 genomförde Nacka kommun tillsammans med British Council ”Spelet om Orminges framtid”.

I denna aktivitet var Boo folkets hus samarbetspartner.

Under våren 2013 bjöd Nacka gymnasium (SA3/GeB) in projektgruppen till en interaktiv dialog om stadsutveckling i Nacka. Några elever från Orminge utvecklade en Minecraftmodell för att visa hur Orminge centrum skulle kunna förnyas.

Under programsamrådet vår 2014 anordnades tre ”öppna hus” vilket gav möjlighet till dialog om programförslaget. Synpunkter på programförslaget kunde lämnas skriftligt eller i Nacka kommuns nya 3D-modell. Stadsbyggaprojektet deltog även på Ormingekarnevalen i maj där dialog med medborgarna skedde. Under hösten anordnades två

200

*”Det finns inte så många ställen att hänga på”
 ”Det saknas mötesplatser för människor”
 ”Det ska kännas att man är i Orminge centrum”
 ”Orminge skulle ha en egen biosalong”*



workshops för att klargöra behov och utvecklingsmöjligheter för kultur- och föreningslivet i Orminge.

Swot - analys

För att definiera viktiga frågor för Orminge har en så kallad SWOT-analys gjorts där områdets styrkor, svagheter, hot och möjligheter definierats. Analysen skedde i dialog med bland annat Ormingerådet och fastighetsägare med flera som lämnade värdefulla synpunkter. Nedan sammanfattas de punkter som kom fram i SWOT-analysen och som sedan utgjort underlag till programförslaget, se sida 14.



”Trist med stor parkeringsplats som domineras centrum”. En alternativ plan för förnyelsen av Orminge centrum har tagits fram av ungdomar som bor i Orminge. Mattias Karlsson, Jakob Du Puy, Enis Avci och Carl Hofling SA3/GeB.



Dialog under Ormingekarnivalen

Kulturworkshop, idén till ett nytt kulturstråk tar sin början



PLATS FÖR KULTUR I ORMINGE

När Nacka kommun växer och utvecklas spelar medborgarnas medskapande, konst och kultur viktiga roller. Orminge centrum är ett av de lokala centra där mycket kommer att hända de närmaste åren. Hur ska vi göra för att bygga gemenskap – inte bara städer och stadsdelar?

Nu bjuder vi in till öppen dialog, i form av en workshop i två delar, för att klargöra behov och utvecklingsmöjligheter för kultur- och föreningsliv i Orminge centrum. Vi är också intresserade av att veta hur ni ser på möjligheterna att göra Orminge centrum attraktivt för både boende och besökare. Vilka unika kvaliteter präglar platsen idag? Vad går att utveckla vidare? Vad innebär det för de offentliga rummen och de gemensamma mötesplatserna?

Resultatet kommer användas för fortsatt planering och fortsatt dialog.



För vem: För dig som är aktiv i kultur- och föreningslivet i Orminge centrum och Boo.

När: 20 november och 11 december kl 9–12.

Var: Folkets hus, Orminge centrum.

Workshopledare: Katarina Fredrika, projektledare för Konsten att skapa stad, Nacka kommun.

Frågor: Petra Carlenanson, tfn 08-718 92 07, eller Terese Karlqvist, tfn 08-718 94 79.

Anmälan: Klicka här och fyll i anmälningsformuläret.

PROGRAM

- Orminge i det större sammanhanget: Hur vill vi att Orminge centrum utvecklas när Nacka växer?
- Orminge centrum som besöksmål och levande stadsdel: Vad betyder det för utvecklingen av de offentliga rummen och de gemensamma mötesplatserna?
- Lokalbehov för kulturverksamhet i Orminge centrum, nu och i framtiden. Förutsättningar och möjligheter till flexibla ytor? Vilka verksamheter kan samverka?
- Sammanfattnings och avslutning.

Varmt välkommen!

Petra Carlenanson, projektledare och Terese Karlqvist, planarkitekt, Nacka kommun



Styrkor

- Rikt föreningsliv med bland annat kyrkan, Folkets hus, Ormingerådet, Friskis & Svettis, dans & teater och musikföreningen Ormen.
- Ormingeandan med starkt lokalt engagemang och köptrohet
- Ormingekarnevalen och liknande kulturaktiviteter
- Väletablerat kommunelcentrum
- Gott om parkeringsplatser för handel
- Bra kollektivtrafikutbud och hög kollektivtrafikandel
- Närhet till bostäder, centrala parken, Sarvträsk med flera grönområden
- Generellt låg/tät bebyggelse
- Befolningstillsväxt med god köpkraft i Boolandet

Svagheter

- Trist och slitet, Orminge centrum har ingen positiv klang
- Bostäder saknas i centrumkvarteren
- Otryggt i centrum, främst efter stängningstid
- Det saknas torg och mötesplatser utomhus i centrum
- Byggnader är slutna mot offentliga rummet, det är ont om synligt liv
- Glest och spretigt centrum
- Upplösta uterum, med stora ytor centralt för markparkering
- Svårorienterbart med trafikrisker
- Gång- och cykelstråk med otydlig struktur, genomgående stråk saknas, centrum är inget nav
- Eftersatt underhåll, skyttning och belysning
- Låg standard på bussterminalen som saknar cykelparkeringsplatser
- För lite infartsparkering

Möjligheter

- Markrillgång i de centrala delarna för kompletterande bebyggelse
- Kvartersstruktur i centrum som kan vidareutvecklas
- Vilja till utveckling, konkreta planer och projekt som bad-/aktivitetshus, ny bussterminal, musikens hus och bostadsutbyggnad
- Utveckling av handeln och behov av några fler magneter
- Fler och samutnyttjande av parkeringsplatser
- Behov av bostäder för seniorer och ungdomar
- Utveckla aktiviteter som idrott, kultur och serveringar
- Det finns åtgärder som kan utföras direkt, till exempel ny belysning och skyltar som förbättrar orienterbarheten

Hot

- Inget händer, splittrad ägarbild, förändringsrådsla eller finansiering saknas
- Konkurrens med andra centrum
- Inget "draglok" i förändringsprocessen, kommunen måste ta en aktiv roll

VISION, MÅL OCH STRATEGIER

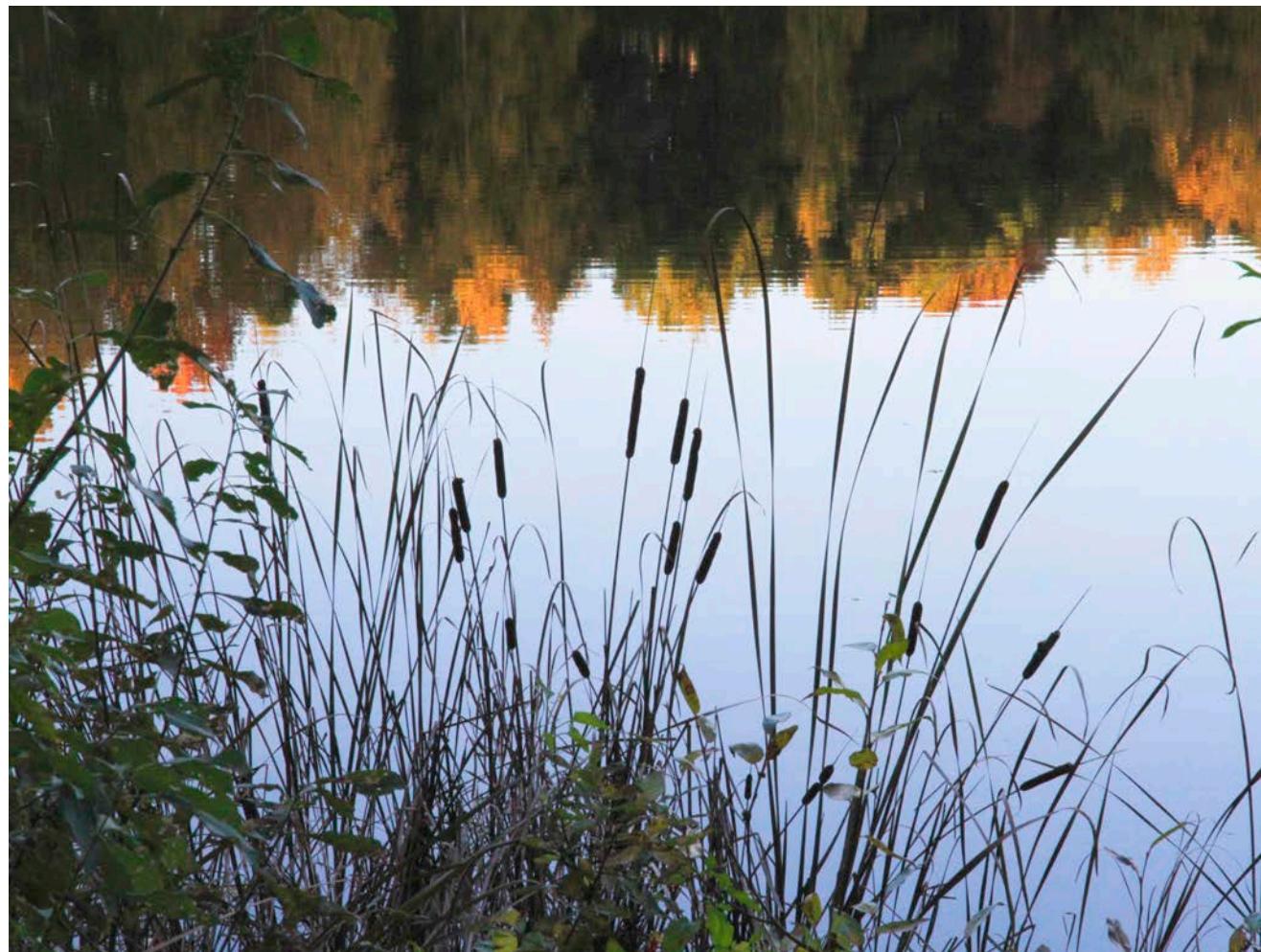
För stadsutvecklingsprojektet Orminge centrum har en vision tagits fram ”**Upptäck möjligheterna i nya Orminge – Stadens variation möter ytterstadens fritid**”. I programarbetet har följande mål för framtidens Orminge centrum tagits fram:

- Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande
- Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag.
- Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet.

STRATEGIER

Programförslaget utgår från strategier som tillsammans med föreslagna åtgärder kan medföra att målen nås:

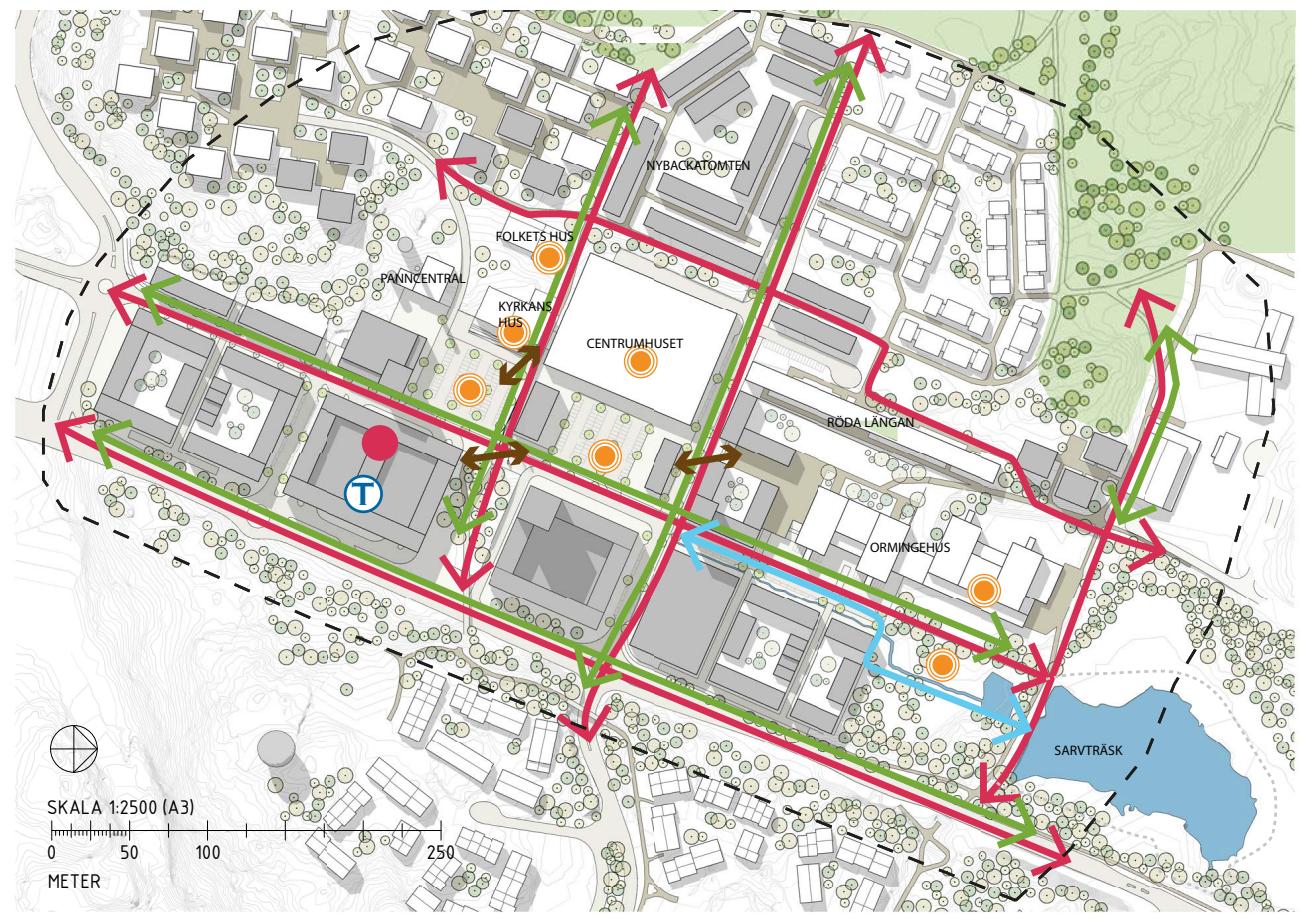
- Förstärk sambanden och attraktionskraften
- Funktionsblandning
- Förtätning
- Förnyelse
- Försköning



Kaveldun vid Sarvträsk

Förstärk sambanden och attraktionskraften

- Ett stadsdelscentrum med ett än mer varierat utbud.
- Skapa fler magneter för friskvård, kultur och nya mötesplatser.
- Skapa sammanhängande gång- och cykelstråk genom att binda ihop befintliga gång- och cykelbanor.
- Bebyggelse längs offentliga stråk som utformas med god kontakt mellan ute och inne.
- Skapa tydligare kopplingar mellan centrumkärnans olika plan till exempel mellan centrumtorget och röda torget samt mellan centrumtorget och bron.
- Förbättra orienterbarheten genom tydligare stråk och skyltning till viktiga målpunkter.
- Utveckla ett stadsdelscentrum som blir knutpunkt för kollektivtrafiken i Boo med möjlighet för framtidiga tunnelbaneanslutning.
- Verka för att det föreningsliv som finns i Orminge idag har möjlighet att utvecklas tillsammans i anslutning till kulturstråket.
- Skapa ett stadsdelscentrum där närheten till naturen är tydlig. Skapa plats för stadsodling.
- Skapa sammanhängande grönastråk som binder samman grönkan söder om centrum med Sarvträsk och centrum med centrala parken.



Förstärk sambanden och attraktionskraften

— programområdesgräns

■ illustrerad ny bebyggelse

■ kommuneldspark

■ T tunnelbanestation

● knutpunkt

magneter

→ förstärk samband för kommunikation

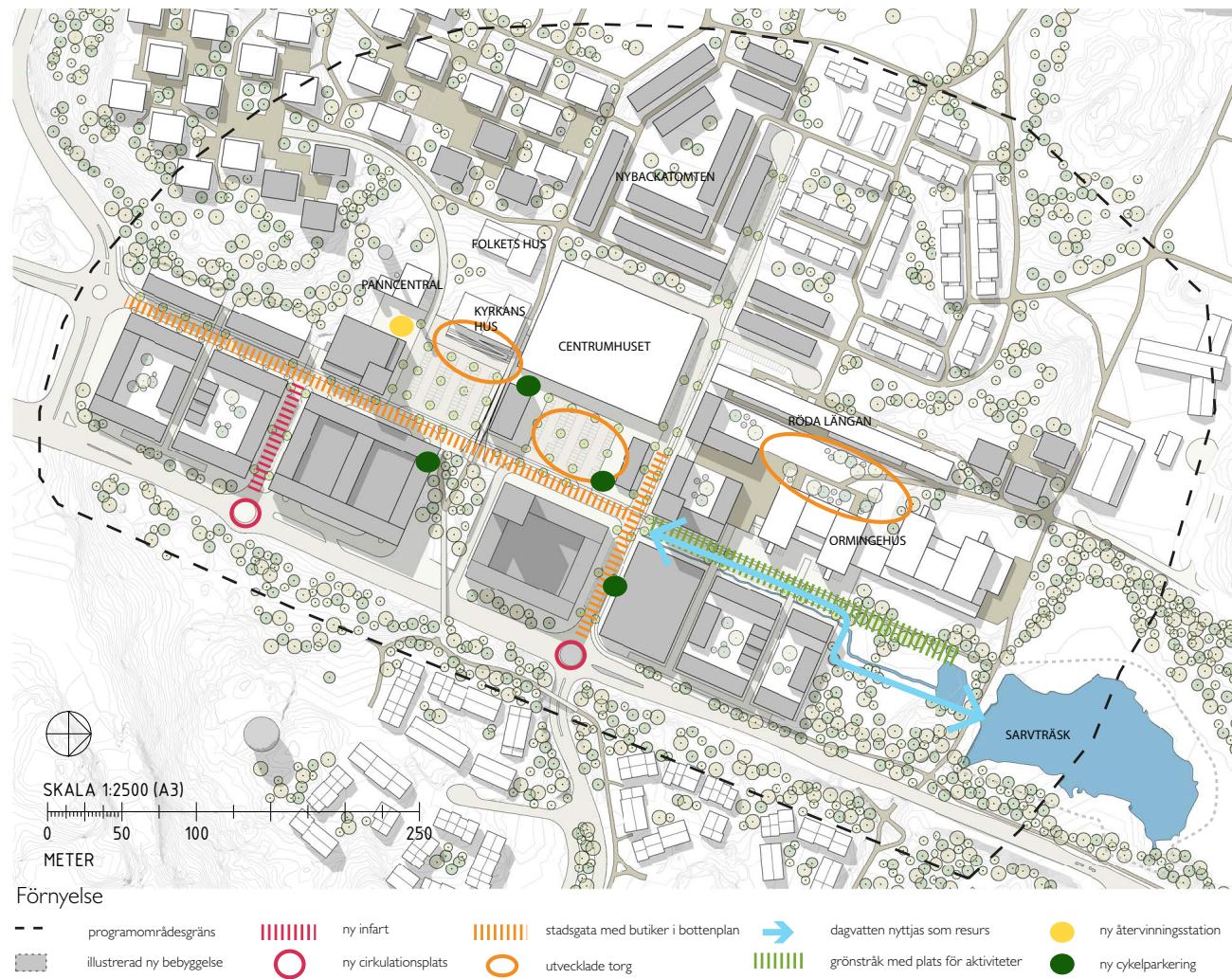
→ förstärk de gröna sambanden

→ förstärk de blå sambanden

→ tydligare koppling mellan olika plan

Förnyelse

- Skapa stadsdelsgata med butiker i bottenplan.
- Skapa utvecklat centrumtorg med mer plats för gående och cyklande och för människor att mötas. En flexibel användning av centrumtorget möjliggör alternativ till enbart parkering.
- Nya byggnadsvolymer på centrumtorget skapar rumslighet och platskänsla.
- Skapa yteffektiv infartsparkering i parkeringshus.
- Skapa nya cykelparkerings i centrumområdet i närheten av entréer och kollektivtrafik.
- Utveckla Röda torget med lekyta och en tydligare övergång mellan privat, halvprivat, halvoffentligt och offentligt.
- Sarvträsk utvecklas till dagvattenrecipient. Dagvattenhanteringen nyttjas som en resurs i stadsmiljön.
- Skapa grönstråk med plats för aktiviteter längs Kanholmsvägen ner mot Sarvträsk.
- Skapa plats för återvinningsstation/mini-åvc i näheten av panncentralen.

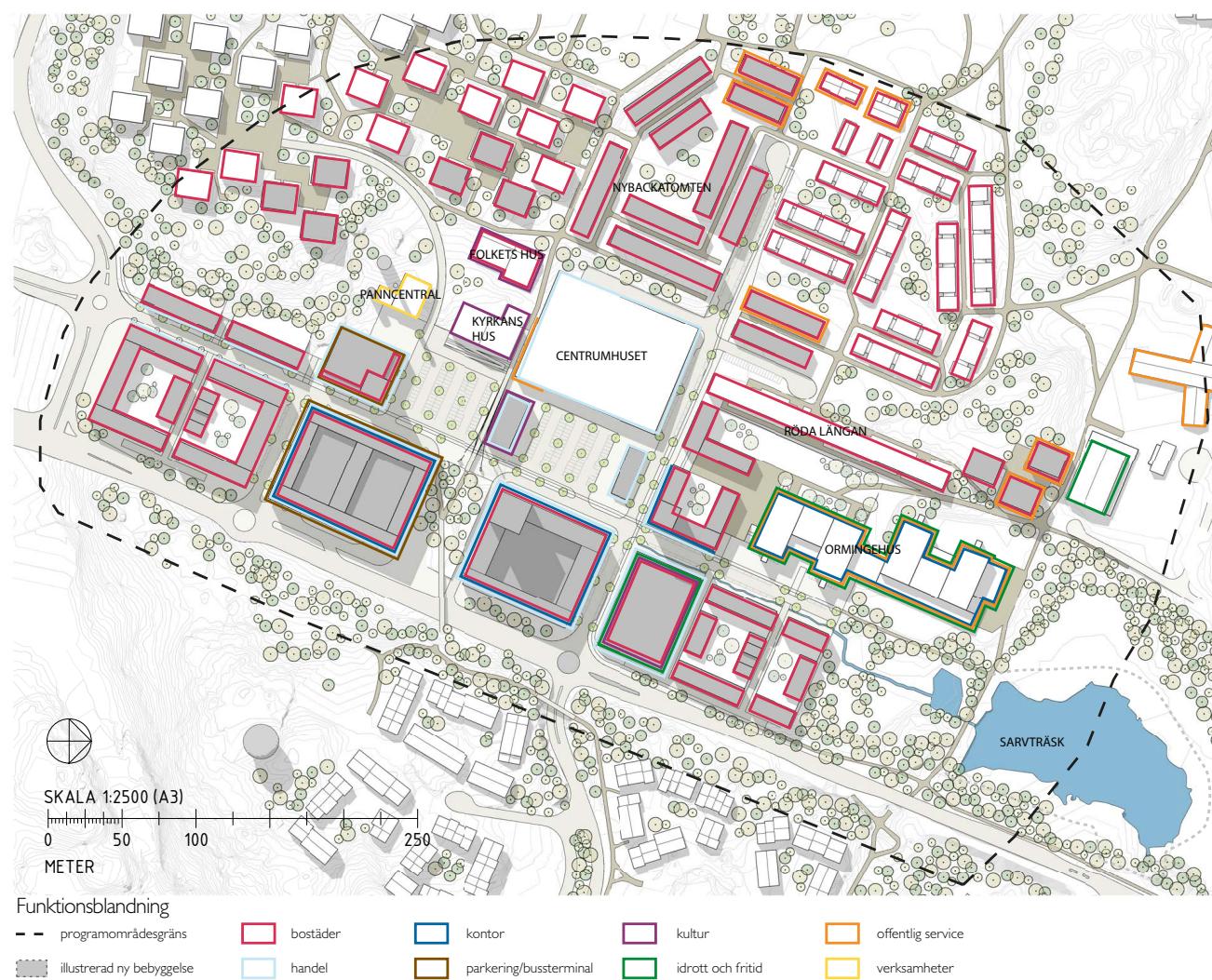


Funktionsblandning

- Skapa en mix av bostäder, handel, kontor, service, kultur- och fritidsaktiviteter.
- I anslutning till kyrkan utvecklas bebyggelse för kultur med koppling till torget. I anslutning till Ormingehus och Sarvträsk utvecklas bebyggelse och grönmård för friskvård och fritid.
- Skapa bostäder för alla genom olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och bostadstyper. Behov av fler hyresrätter och radhus i centrumområdet.

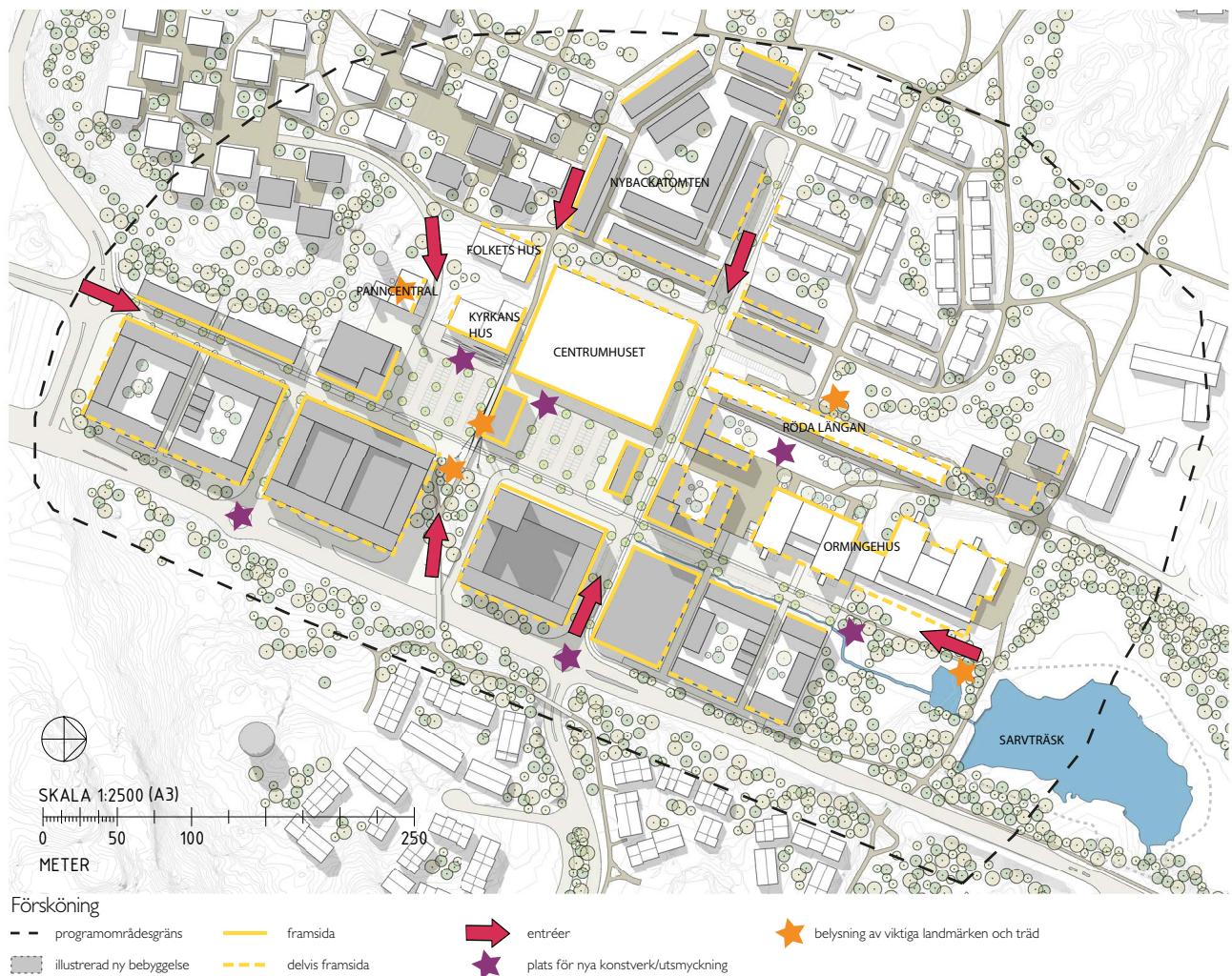
Förtäring

- Skapa ett stadsdelscentrum med en stadsmässig bebyggelse. Längs huvudstråken utformas huvudsakligen bebyggelse med 4-7 våningar. Ivid centrumtorget ges utrymme för högre byggnader om cirka 16-våningar som även kan fungera som nya landmärken.
- Ny bebyggelse intill befintliga bostadsområden ska samspele med nuvarande, samtidigt som gestaltningen ska utgöra en ny tydlig årsring. Bebyggelsen utformas i 4-7 våningar.
- Mellan Röda längan och Ormingeskolan utformas ny bebyggelse med hänsyn till topografi, naturvärden och stadsbilden.
- Sumpskogen i nära anslutning till Sarvträsk bevaras som obebyggt med hänsyn till dagvattenhantering och naturvärden.



Försköning

- Skapa ett stadsdelscentrum med inbjudande entréer.
- Bebyggelse längs offentliga stråk som samspelear med omgivningen.
- Baksidor blir framsidor. En ny entré till centrumbyggnaden i väster.
- Uprustning av centrumbyggnaden. Verksamhet som vänder sig ut mot offentliga stråk och platser.
- Skapa ett stadsdelscentrum där ytparkering minimeras.
- Ny bebyggelse utformas med en hög arkitektonisk kvalitet som har bärning på Orminges identitet.
- Nya trädalléer längs offentliga huvudstråk och inramning av offentliga platser.
- Ny belysning som förtydligar landmärken och förstärker platsernas identitet.
- Befintliga konstverk lyfts fram i det offentliga rummet och förutsättningar skapas för nya platser för konst.
- Helhetsgrepp för skyltning i centrumområdet med hänsyn till gestaltning.



PROGRAMFÖRSLAG

För det nya stadsdelscentrumet redovisas en struktur som i huvudsak motsvarar de åtgärder som föreslås för respektive strategi. Programförslaget är utformad utifrån de förutsättningar och utmaningar som området har. Programförslaget medger att centrumområdet förtäts med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, förskolor, parkering, bussterminal, handel, kontor, fritid och kultur. Ett förtätat stadsdelscentrum med blandade funktioner och bättre samband skapar förutsättningar för ett centrum som är befolkat dygnet runt. Ett förskönat stadsdelscentrum med inbjudande entréer, medveten gestaltning och ett utvecklat innehåll skapar förutsättningar att attrahera fler. Ett förnyat stadsdelscentrum som utgår från Orminges karaktär och lyfter fram befintliga värden skapar förutsättningar för kompletteringar som bildar nya årsringar med platskänsla och förstärkt identitet.

ETT OMVANLAT CENTRUM MED ETT UTVECKLAT INNEHÅLL

Mer plats för handel och service

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo och bör utvecklas med det innehåll som behöver rymmas i ett lokalt centrum. Handels- och serviceutbudet bör främst tillgodose de vardagliga behoven såsom dagligvaror och livsmedel. Även viss sällanköpshandel för sport och fritid kan vara efterfrågt i ett område med en stark friskvårds-

profil. Längs de förtätade huvudstråken (Kanholmsvägen/Edövägen) reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenvägg. Här kan mindre butiker inrymmas som lämpar sig i en urban stadsmiljö.

Programförslaget utgår från att centrumbyggnaden behålls och fortsatt erbjuder ett varierat utbud av handel och service. Genom en omgestaltning av byggnaden skapas dock bättre förutsättningar för bygganden att interagera med omgivningen och det utvecklade centrumtorget. En av paviljongerna som föreslås på centrumtorget reserveras för handelsverksamhet och skulle kunna inrymma en servicebutik och café. Programförslaget utgår från att Hantverkshuset kan förändras, antingen genom att rivas eller genom att finnas kvar, och byggas om alternativt byggas på. Det skulle kunna utvecklas till ett bostadskvarter som kombineras med lokaler för handel och kontor. En mer storskalig handelsetablering reserveras i bottenväggen av det föreslagna parkeringshuset invid panncentralen. En direktförbindelse (glasgång) för gående från byggnaden till bussterminalen kan studeras i framtida detaljplanarbete.

Mer plats för kultur

Kultur- och föreningsliv ska ges möjlighet att utvecklas längs med det tänkta kulturstråket. Det finns idag flera

intressanta aktörer, som kan utökas med fler, se sidan 41. Till exempel Boo Folkets hus är en viktig aktör i Orminge. Likaså behöver musikföreningen Ormen nya lokaler i samband med att Nybackatomten bebyggs. Ett utvecklat kulturstråk kan binda samman verksamheterna från centrala parken, det omgestaltade centrumtorget och vidare till östra Orminge. Verksamheter kan då pågå såväl inne som ute på torget och nå spontana besökare. Biblioteket är en betydelsefull mötesplats och kan med fördel placeras i anslutning till kulturstråket för att synliggöras och nå bredare målgrupper. Den nya paviljongen föreslås bli en entrébyggnad där publik verksamhet, handel och kontor kan utvecklas. I det fall det blir aktuellt med en öppen bussterminal kan en vänthall ordnas här.

Kyrkans hus bedriver ett omfattande och uppskattat församlingsarbete med verksamheter som lockar många målgrupper. För att möjliggöra att verksamheten kan utvecklas även utanför byggnaden föreslås en omgestaltad trappa som tillsammans med torgets nya trädplanteringar kan ge en mer publik entré.

Kulturlivet har en stark identitet i Orminge och både Boo folkets hus och Kyrkans hus bedriver verksamheter där det finns fördelar att verksamheterna ligger nära varandra. Programförslaget medger att dessa två betydelsefulla



Illustration, vy från den nya paviljongen ut mot centrumtorget och invid kulturstråket.

verksamheter behåller en central plats i centrum. På centrumtorget frigörs yta från parkering till förmån för en mer flexibel användning för olika typer av arrangemang till exempel marknad eller konsert.

Utvecklade torg

Centrumtorget och torget framför kyrkans hus omgestaltas med trädplanteringar vilket bryter dagens bildominans. Bebyggelsen som omsluter torgen skapar rumslighet och platskänsla. Centrumtorget utvecklas med bänkar och platser för människor att mötas. Torget framför Kyrkans hus ges en mer stillsam karaktär där trappan framför byggnaden är den plats som utvecklas för människor att vistas på. En ny trappa föreslås mellan centrumtorget och torget vid Röda längan för att skapa överblickbarhet och bättre kontakt mellan centrums olika plan. Den nya bebyggelsen som utvecklas vid ”Röda torget” kommer att ge torget en bättre inramning och även här finns möjlighet att utveckla platsen med mer gröna inslag och platser för vistelse.

Mer plats för friskvård

I Ormingehus bedrivs flera verksamheter som är inriktade mot hälsovård och friskvård. Programförfärlaget medger att friskvårdstemat kan utvecklas i anslutning till Ormingehus och Sarvträsk. I entrébyggnaden till centr-

um skulle verksamheter för idrott, fritid och kultur kunna inrymmas. I anslutning till Ormingehus utvecklas ett nytt grönstråk med aktivitetsytör som uppmanar till lek och utevistelse i anslutning till centrum.

1100-1300 nya bostäder

Programförfärlaget medger att centrområdet utvecklas med fler bostäder. Programförfärlaget utgår från att bensinstationen (OKQ8) och bilhandeln (Toyota) omlokaliseras så att marken kan bebyggas. Längs Kanholmsvägen utformas bostadsbebyggelsen huvudsakligen som stadskvarter om 4-7 våningar. Lägre byggnader inom kvarteren kan även förekomma. Några högre punkthus om cirka 16 våningar föreslås i anslutning till centrumtorget som mestadels inrymmer bostäder. Tre tänkbara lägen för höga hus har identifierats hittills utmed huvudstråk och torg i centrum. Ny bebyggelse i anslutning till befintliga bostadsområden (till exempel Röda Längan och inom Nybackatomten) bör utformas i 4-7 våningar, som hus i park. Centrumbyggnaden har en låg bebyggelseskala. Möjligheten att bygga fler bostäder på byggnaden bör studeras i fortsatt planarbete.

Programförfärlaget styr inte upplåtelseformen för de nya bostäderna. I Orminge centrum finns få hyresrädder och vid kommande markanvisningar bör val av upplåtelse-

form övervägas för att ge området ett varierat utbud av bostäder för olika boendegrupper.

Fler förskolor/skola

Fler bostäder medför att behovet av förskolor ökar. Enligt lag ska förskolor finnas i omedelbar närhet av bostaden. 100 nya bostäder genererar en ny förskoleavdelning. En förskoleavdelning rymmer 17-20 barn. Det är ekonomiskt fördelaktigt med en förskola med minst fyra avdelningar (700 kvadratmeter). Om det finns naturmark/park i närområdet kan krav på gård minska. För de 1100-1300 bostäder som planeras behövs ytterligare 2,75 förskolor i området. Programförfärlaget innebär att en ny förskoleverksamhet kan inrymmas inom Nybackatomten med direkt anslutning till centrala parken. En fristående förskolebyggnad kan med fördel placeras här eller i bottenvlan av de nya bostäderna. Vidare föreslås förskoleverksamhet i bottenvlan på ny bebyggelse invid Röda längan där även god kontakt med naturen uppnås. I Ormingehus bedrivs förskoleverksamhet och denna bör utvecklas i de delar av byggnaden som ansluter till naturmarken och Sarvträsk. Förskola i bottenvlan av de nya bostadskvarteren invid Sarvträsk bör studeras. Fler bostäder i området kommer medföra behov av fler skolplatser. En utbyggnad av Ormingeskolan är aktuellt och skulle vara lämplig att ske västerut.

211



Miljötorg vid panncentralen

Panncentralen är centralt placerad i centrum och ger Orminge värme. Då Fortum planerar att verksamheten ska finnas kvar inom en tidshorisont av 30 år planeras en renovering av byggnaden. Detta innebär att cortenstål på fasader och skorsten ska bytas ut. Vidare studeras om skorstenen behöver bli högre vilket är positivt för de höga hus som planeras i området med hänsyn till luftmiljön. Panncentralen fungerar som ett landmärke och har både kulturmiljö- och arkitektoniska värden. En medveten belysning kan tillföra stadsbilden ytterligare en intressant dimension. Vidare planerar Fortum att som en del av pågående upprustning förlägga samtliga transporter till den östra tillfarten vilket på sikt kan innebära lägre krav på skyddsavstånd. I ett längre perspektiv innebär detta att bostäder sannolikt kan byggas närmare panncentralen. Framför panncentralen föreslås en återvinningsstation alternativt mini-åvc som tillsammans med energianläggningen kan verka som ett miljötorg.

Ökad trygghet

Programförslaget innebär en större bebyggelseätethet med fler bostäder i centrum. Detta innebär att fler människor kommer att röra sig i området fördelat på dygnets alla timmar. Detta kommer öka känslan av trygghet, då öde och folktomma ytor av de flesta upplevs som ottrygga, framförallt under dygnets mörka timmar. Bebyggelse längs huvudstråken utformas med lokaler i bottenvlan



Referensbild, torg med attraktiva fasader där människor vill vistas.

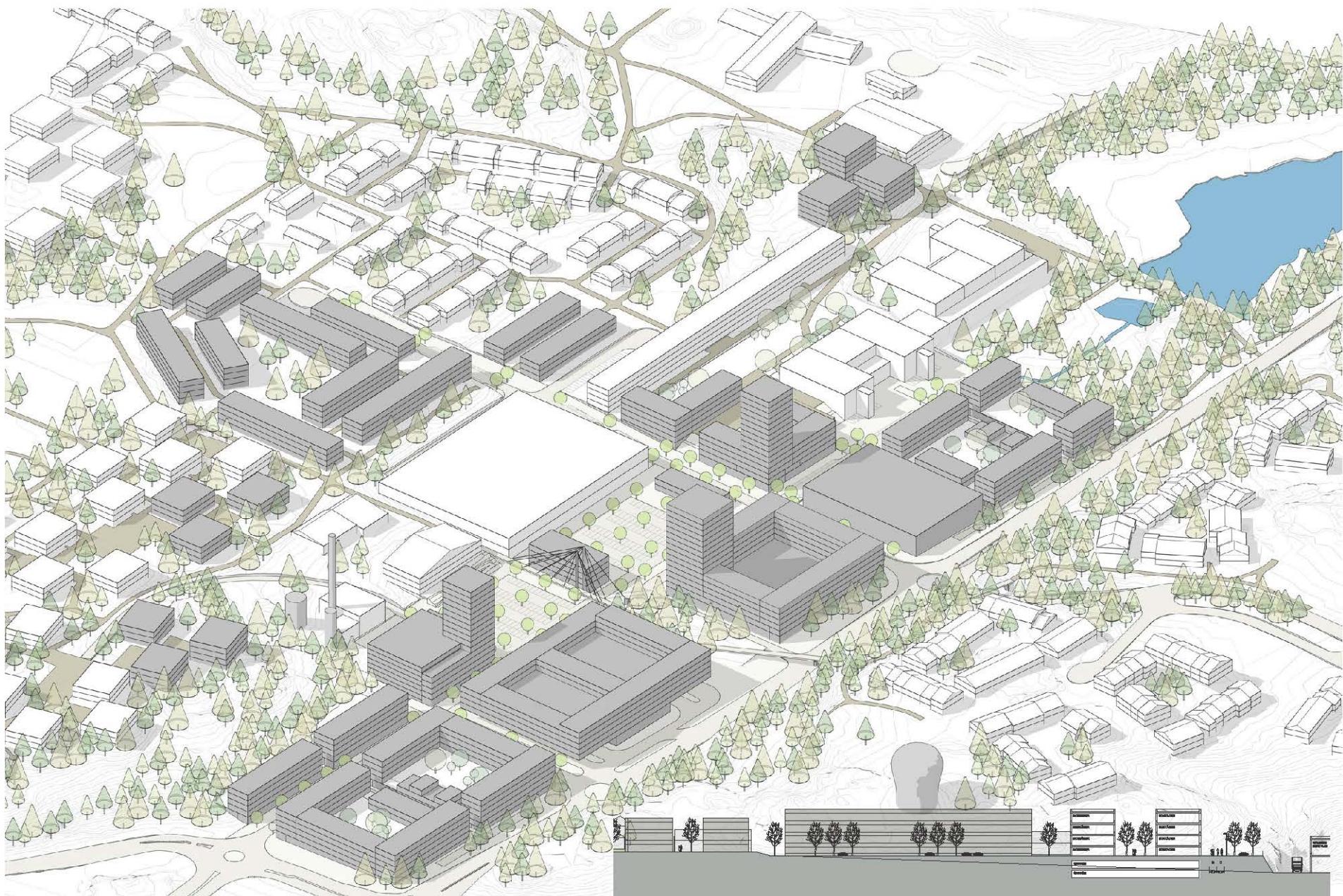


Referensbild, trädplantering i gatumark hanterar dagvatten. Bilden visar även väl utformade förbindelsegångar mellan byggnader.



Referensbild, torg och grönska med dagvattenhantering.

213



Ny bebyggelse

Principsektion F-F, Nybackatomten

ETT VARSAMT FÖRHÄLLNINGSSÄTT

För att skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö tillsammans med den befintliga bebyggelsen i västra Orminge bör ny bebyggelse anpassas och förhålla sig till befintliga bostadsområdagens speciella karaktär av hus i park. Dessa tidsläger har en viktig roll som historieberättare om hur man planerade på 70-talet. Ny bebyggelse bildar med en väl utformad gestaltning nya moderna årsringar i det framtida Orminge.

Programförslaget är utformat så att centrala landmärkesbyggnader i anslutning till centrum, Röda längan, Ormingehus och panncentralen, behåller en tydlig roll i stadsbilden genom att omgivande bebyggelse utformas och placeras på sådant sätt att avläsbarheten kvarstår. Detta förhållningsätt får studeras vidare i kommande detaljplanearbeten.

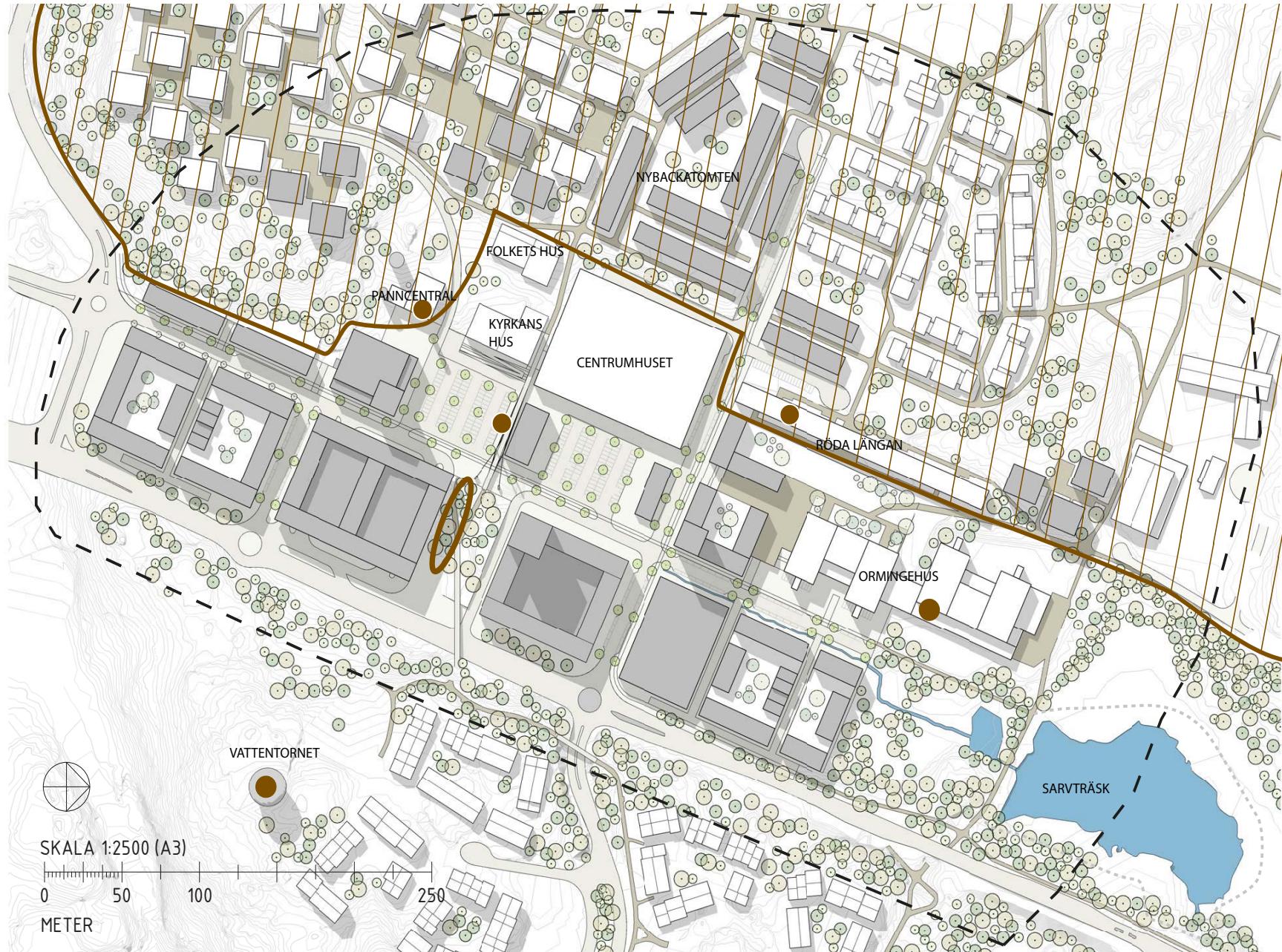
I området för västra Orminges karakteristiska betonghusbebyggelse föreslås ny bebyggelse som ansluter till ursprunglig planeringsideologi och bebyggelseskala. I framtida detaljplaner bör ny bebyggelse knyta an till de karaktärsdrag för stadsbilden som representerar västra Orminge. Vid ändring av kulturhistoriskt värdefulla byggnader bör hänsyn tas till karaktärsdragen.

En kulturhistorisk parkkvalitet bibehålls. Det är en rest av Sarvträsk dalgångens ursprungliga natur som smyckats med en för området tidstypisk skulptur. En väl utformad belysning skulle kunna lyfta fram platsen bättre.



Illustration Rikshem/OWC Arkitekter AB, exempel på ny bebyggelse med ett varsamt förhållningssätt till befintliga bostadsområden.

215



Kulturvärden

— programområdesgräns**■** illustrerad ny bebyggelse**■** område av lokalt intresse för kulturmiljövården**●** kulturarv**○** kulturhistorisk parkkvalitet

EN VÄL GESTALTAD HELHET

En offentlig plats är till för alla att vistas på och kan exempelvis vara ett torg, ett gaturum, en park eller en lekplats. Hur offentliga miljöer gestaltas handlar om planering, byggregler, arkitektur, kulturvärden, konst och om platsens historia. Gestaltning av offentliga miljöer behöver även anpassas till miljöernas funktion och användning. Om en offentlig plats fungerar väl eller inte avgörs av i vilken utsträckning den brukas och uppskattas av medborgare och olika aktörer i samhället.

Entréer och landmärken

Orminge centrum kan nås från alla vädersträck. Programförslaget pekar ut de entréer som är särskilt betydelsefulla för upplevelsen av mötet med centrumområdet. Bebyggelsen och trädplanteringarna ramar in gatumiljöerna och skapar en stadsmiljö som leder vidare mot centrumkärnan och viktiga målpunkter. Vid de utpekade entréerna bör särskild vikt läggas på gestaltningen av platserna för att göra mötet med centrum attraktivt. Gestaltningsfrågor kan handla om bebyggelsens utformning, planteringar i gaturum, konstverk och belysning. Skyltning vid entréer skapar tydlighet och ökar orienterbarheten.

Panncentralen och bron är centrumområdets högre landmärken. Utanför programområdet men väl synligt ifrån området utgör även vattentornet ett landmärke.

Programförslaget medger att nya landmärken kan tillföras i centrum. Med hänsyn till stadsbild och befintlig bebyggelsetopologi bedöms byggnader högre än 16 våningar inte vara lämpliga. Högre hus än 16 våningar får stor påverkan på stadsbilden och bör om det blir aktuellt nog grannat studeras utifrån stadsbilden i kommande detaljplanearbete. Högre hus än 16 våningar medför även sämre vindförhållanden och skapar skuggbildning i närmiljön. Programförslaget visar lägen för 3 nya landmärken om cirka 16 våningar som har anpassats till stadsbilden och befintliga landmärken. De högre husen är placerade i direkt anslutning till centrumtorget och markerar mötet mellan huvudstråken. Om det är möjligt att hitta ytterligare lämpliga lägen för flera höga hus enligt samma principer får utredas vidare i kommande detaljplanearbete. Påverkan på omgivande bebyggelse och öppna platser (torg, stråk och gator) får även studeras i kommande detaljplanearbete. Programförslaget medger även några nya publika byggnader i centrum. Dessa publika byggnader kommer att vara viktiga målpunkter och kan genom en attraktiv gestaltning bli nya landmärken i stadsbilden om än i en lägre skala. Vidare kan en medveten belysning av landmärken öka orienterbarheten och skapa trygghet då det är mörkt.

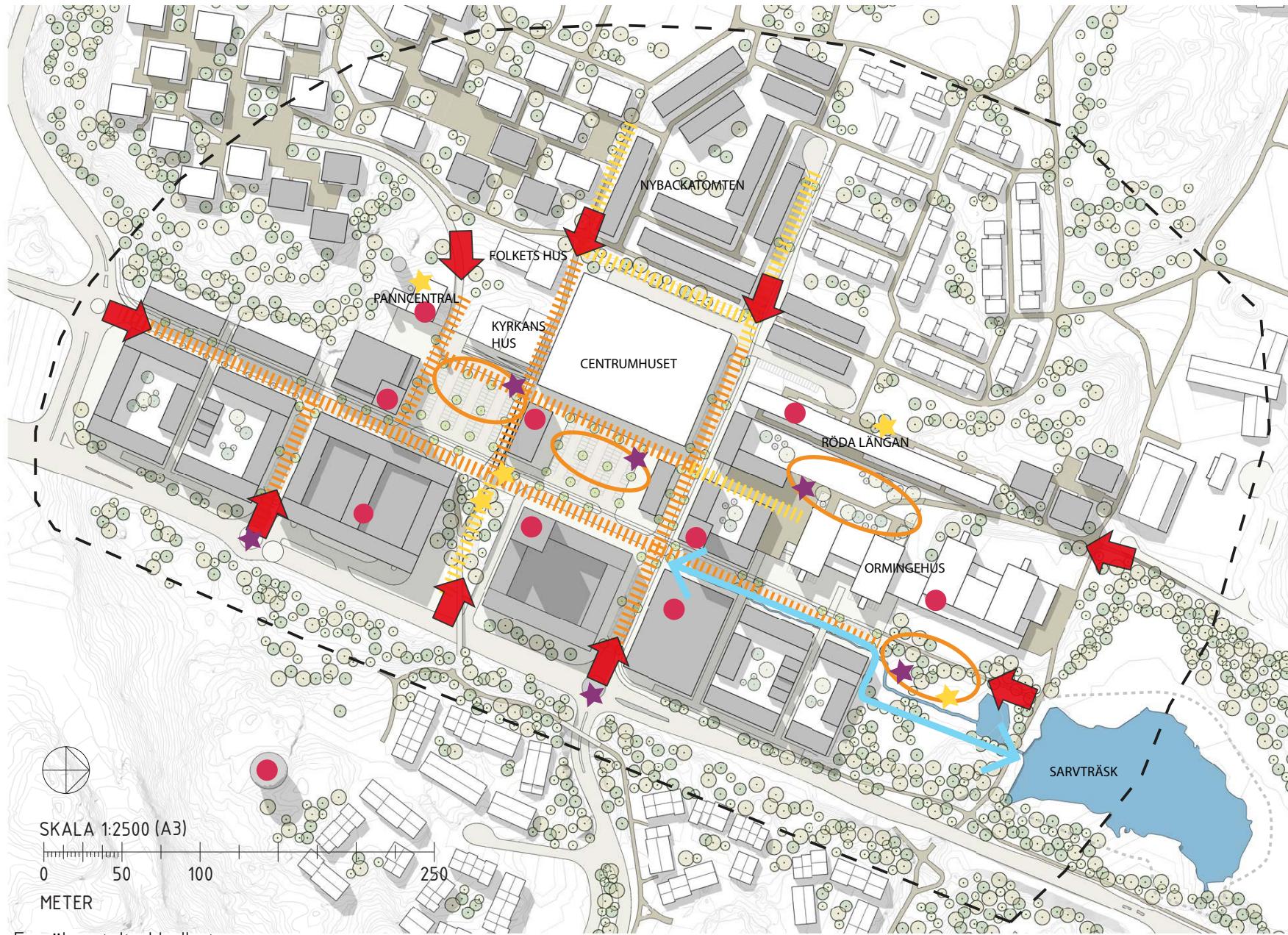
Stadsrum

Programförslaget syftar till att skapa en förtätad stads-

miljö med ett rikare innehåll och nya platsbildningar där människor kan mötas. Nya byggnader ramar in torgen och skapar tydligare rum. De två centrala torgen ges en offentlig karaktär medan torget vid röda längan utvecklas med en tydligare övergång mellan privat, halvprivat och halvoffentlig miljö. Bänkar, planteringar, belysning och konstverk ökar torgens attraktivitet för människor att vistas på. De nya trapporna vid Röda längan och Kyrkans hus öppnar upp förbindelserna mellan centrums olika plan och skapar överblickbarhet, tillgänglighet och trygghet. Trapporna har en monumental karaktär för att även fungera som platser för vistelse och lek i anslutning till torgen.

För att möjliggöra attraktiva stadsrum så bör bebyggelse mot offentliga stråk samspela med omgivningen. Bebyggelse mellan 4 och 7 våningar föreslås längs större delen av Kanholmsvägen. Lägre våningsantal kan föredras i kvarter vid stråk för att skapa en god kontakt med de gående. Längs huvudstråken utformas bebyggelsen med aktiva och öppna fasader. Byggnadernas fasader bör utformas med entréer, fönster och skyltning så att det ges innehåll och stöd åt stadslivet längs gatan. Särskild vikt vid utformningen bör ges åt den gående människan. Byggnadernas bottenvåningar bör kanta trottoaren i kvartersgräns och byggnaderna bör använda gatorna som entrérum. Detta förhållningssätt skapar förutsättningar

217



En väl gestaltad helhet

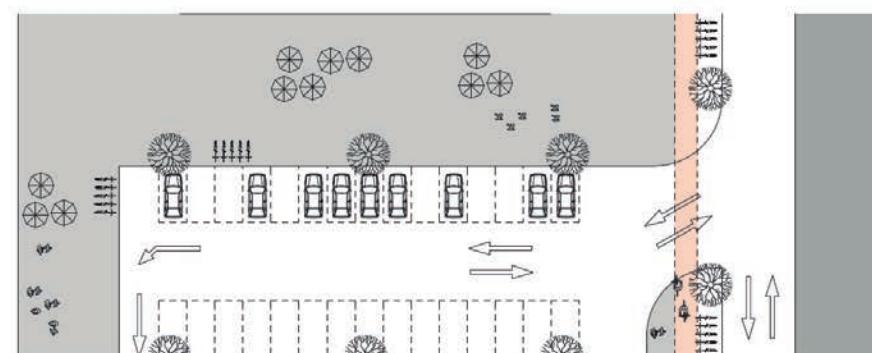
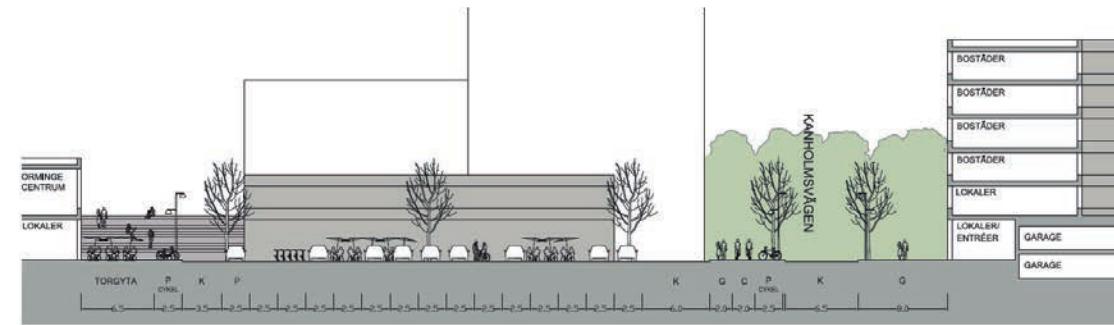
- | | | | |
|---------------------------------|--|------------------------------------|---|
| — programområdesgräns | stadsgata med aktiva/öppna fasader | ○ utvecklade torg/nya mötesplatser | ★ lämplig plats för nya konstverk/utsmyckning |
| ■■■■■ illustrerad ny bebyggelse | gatustråk med stilla fasader | ● landmärken | ★ lämpligt med belysning av viktiga landmärken och träd |
| → viktiga entréer | → dagvatten nyttjas som resurs i stadsmiljön | | |

för att gatan kan bli väl använd och därigenom trygg. Stilla fasader föreslås i mer perifera bostadskvarter.

- Aktiv fasad - En aktiv fasad stödjer ett stadsliv som på sikt kan bli mer intensivt. Stadslivet ger förutsättningar för all typ av handel, kultur, service och verksamheter/kontor med ett kundunderlag från hela Nacka. Bostäder, parkering eller parkeringsinfarter bör inte förekomma i bottenvåningarna. Fasadernas bottenvåningar ges en utformning som skapar en god kontakt mellan trottoar och stadsrummet i övrigt. I den aktiva fasaden placeras entréer/butiksfönster med en utformning så att tillgänglighet uppnås utan trappor och trösklar.
- Öppen fasad – En öppen fasad stödjer gatans lokala stadsliv. Stadslivet ger förutsättningar för viss lokal handel, kaféer, kontor, föreningslokaler, förskolor och annan kommunal service. Flerfamiljshusens gemensamma lokaler kan finnas här. Bottenvåningens fasad har en utformning som ger ett visuellt samspel med gatan. I den öppna fasaden placeras entréer/fönster med en medveten utformning så att tillgänglighet uppnås utan trappor och trösklar. Parkering bör inte inrymmas i bottenvåningarna men väl utformade parkeringsinfarter

- Stilla fasad – En stilla fasad stödjer ett stillsammare stadsliv. Normalt finns inget underlag för handel. Bottenvåningens fasad utformas med entréer till bostäder och andra lokaler. Mindre krav på visuell kontakt och samspel med gatan. Väl utformade parkeringsinfarter medges.

Längs huvudstråk och på de omgestaltade torgen föreslås trädplanteringar för att lyfta in det gröna i stadsrummet. Vid utformning av stadsmiljöerna bör även dagvattnet integreras i miljön och vara en del av gestaltningen. Omhändertagande av dagvatten kan även medföra att bebyggelse utformas med gröna tak och fasader.



Centrumtorget, vy mot Ormingehus

219



Referensbild, bebyggelse som samspelear med omgivningen och skapar rum för människor.



Referensbild, bebyggelse med stilla fasader



Referensbild, bebyggelse med aktiva/öppna fasader



Referensbild, verksamheter i bottenplan som bidrar till en levande stadsmiljö

Ny offentlig konst

Begreppet karaktär eller platsens själ kan användas för att uttrycka ett områdes specifika kvalitéer. Vilken typ av plattsspecifik konst som Orminge bör utvecklas med bör utgå från områdets förutsättningar och behov. Natur, stadsplanering och bebyggelse i västra Orminge uppvisar en stor variation på ett gemensamt tema i Orminge. Det grundläggande temat är bebyggelse som anpassats till natur och terräng i placering och utformning. Hustyperna utgår från en grundform med få variationer som ett resultat av begränsad ekonomi. I ett miljonprogramsperspektiv visar bebyggelsen dock ändå på en idérikedom som fått uppmärksamhet även utanför Sverige. För att stärka Orminges identitet bör denna karaktär användas för att skapa plattsspecifik konst med global anknytning. Detta förhållningssätt kan innehåra att de nya konstverken ges en form av lokal anknytning, till exempel formmässigt eller idéorienterat, men det behöver inte produceras lokalt eller vara skapad av en lokal konstnär. Istället kan man exempelvis lyfta in mer globala frågeställningar för att skärpa konstens betydelse i den lokala förankringen. Konsten kan varieras på ett liknande sätt som man varierat byggnationen; känsligt och påhittigt men samtidigt lyfta blicken utåt vad gäller innehåll, idé, i verken. En stor del av själen i Orminge kommer från det starka engagemang som finns bland de boende i området. Denna resurs bör

användas i arbetet med konsten till exempel genom att skapa ett eller flera konstverk i dialog med medborgarna. Befintlig konst är till stor del placerad på platser som bekräftar områdets struktur och där ett stort flöde av mäniskor passerar. Både platser där många mäniskor har möjlighet att uppleva den och platser som till sin karaktär är mer kontemplativa bör komma ifråga för placering av nya konstverk. Placering av nya konstverk bör främst komplettera snarare än bekräfta en redan befintlig struktur. Genom att arbeta på detta sätt med placering uppträder konsten mer oväntat på ett sätt som kittlar fantasin bättre. Konstverket blir magneten som lockar besökaren att upptäcka platsen.

Programförslaget har identifierat några platser där nya konstverk skulle kunna vara en del av gestaltningen. De två nya rondellerna längs Mensättravägen, de tre torgen som omgestaltas och det gröna aktivitetsstråket vid Sarvträsk pekas ut. Sarvträsk som ligger alldeles nära men samtidigt anonymt, är även det en plats där konsten skulle kunna tillföra fler funktioner. Både centrala parken och lekplatser i anslutning till bostadskvarter kan vara lämpliga att utveckla med konst. Platserna som programförslaget anger är valda utifrån perspektivet att många mäniskor vistas längs huvudstråk och torg. Platserna får ses som indikation på ett behov och bör studeras vidare i

kommande detaljplanearbeten. Nya platser för konstverk bör även identifieras. I kommande detaljplaner bör gestaltningsprogrammen inkludera frågor om placering och typ av konst med utgångspunkt från Orminges karaktär. Uppförande av nya konstverk bör även säkras i kommande exploateringsavtal.



Referensbilder, offentlig konst

Översiktliga gestaltningsriktlinjer

För att stadsmiljön ska upplevas som en helhet bör bebyggelse, gator, torg, belysning, skyltar, bänkar med mera bindas samman. Det nya som tillförs ska utformas i samklang med de befintliga värden som finns i området vad gäller kulturmiljö-, arkitektur- och naturvärden. Nedan anges översiktliga gestaltningsriktlinjer som ska vara vägledande i kommande detaljplanearbeten där mer detaljerade gestaltningsprogram behöver utarbetas. Inför antagande av planprogrammet kommer ett gestaltningsprogram för de offentliga miljöerna i centrumområdet att tas fram.

Nya landmärken i stadsbilden

- Viktiga landmärken såsom Röda längan, Ormingehus och panncentralen bör vara avläsbara i stadsbilden, i sin nuvarande eller i förändrad form.
- Nya landmärken bör placeras på platser som förstärker huvudstråken och tål att markeras. Nya landmärken bör inte utformas högre än 16 våningar med hänsyn till stadsbilden.

Ny bebyggelse

- Bebyggelse bör utformas med enkla geometriska former för att ansluta till västra Orminges bebyggelsekaraktär.
- Bebyggelse i anslutning till befintliga bostadsområden

bör i huvudsak placeras mer öppet i jämförelse med slutna stadskvarter (som föreslås längs Kanholmsvägen), förslagsvis i form av lamellhus eller punkthus (hus i park), alternativt en kombination av dessa.

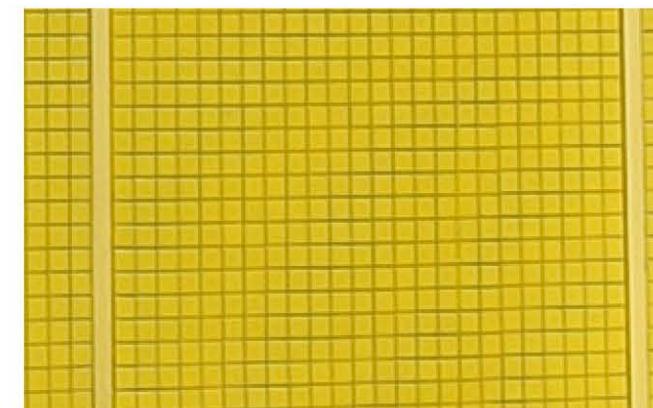
- Bebyggelse längs huvudstråken bör i huvudsak utformas i stadskvarter med 4-7 våningar.
- Bebyggelse längs huvudstråk bör placeras nära trottoar för att skapa intima och trygga gatumiljöer. Entréer bör placeras mot gatrummet. Byggnaden bör använda gatan som entrérum.
- Bebyggelsen bör samspele med omgivningen. Bottenvåningar på fasader längs huvudstråk utformas med aktiva och öppna fasader.
- Byggnader bör utformas med material som åldras med värighet och patina till exempel cortenstål, glas, trä och betong. Puts och fiber cement bör undvikas.
- Byggnader kan även med fördel utformas med gröna tak och fasader, det vill säga med växtlighet som tar hand om dagvatten.
- Bebyggelse bör anpassas till värdefull natur och värdefulla träd och hänsyn bör tas till landskapsbilden i form av mindre bergsbranter och skogshöjder som finns i området. Placering av ny bebyggelse bör inte bryta eller försvåra utvecklingen av sammanhängande gröna stråk.
- Färgsättning bör utgå från materialens kulör alternativt

från angivna kulörer i ”Ormingepaletten” (se sid. 65). Vita kulörer bör undvikas.

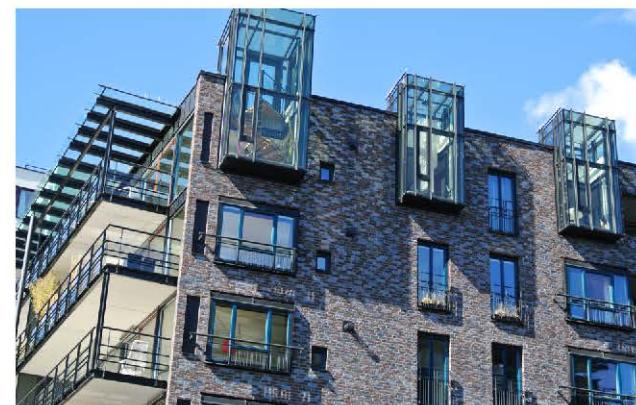
Offentliga rum

- Dominerande markparkeringar bör undvikas.
- Markbeläggningar i de offentliga miljöerna bör binda samman gatumiljöerna och torgen och förstärka stråk och viktiga målpunkter.
- Vatten och grönska bör integreras i gestaltning av gatumiljöer och offentliga rum.
- Trädplantering bör ske längs huvudstråk och på torgen.
- Torgen bör utformas med bänkar.
- Offentlig konst bör i huvudsak placeras i anslutning till torgen och i offentliga miljöer där många människor vistas.
- Belysning bör utformas så att det förstärker huvudstråken och torgen samt skapar trygga miljöer. Viktiga landmärken och träd samt offentlig konst föreslås ljus sättas.
- Skyltning bör förstärka huvudstråken och utformas medvetet så att orienterbarheten till viktiga målpunkter ökar. Olika stråk kan ges olika kulörer från ”Ormingepaletten”. Butiksskytning bör samspele med fasader och underordna sig stadsbilden som helhet.

223



Referensbilder, material och kulör



Referensbilder, ny bebyggelse



Rerensbilder, offentliga rum

AKTIVT OCH NATURNÄRA

Vid det föreslagna aktivitetsstråket i korsningen Kanholmsvägen/ Edövägen finns möjlighet att lokalisera verksamheter inom idrott, kultur och bostäder. Denna byggnad blir en entrébyggnad och bör utformas ett landmärke vid en viktig nod. Med denna placering finns en närhet till Ormingehus med vårdcentralen, Friskis & Svettis och flera sporthallar.

Öka tillgängligheten till natur nära centrum

Orminges omgivande natur är en stor potential och förbindelser ut från centrum till naturen bör stärkas. Programförslaget innehåller tydligare stråk som leder ut i naturen. Gång- och cykelvägen längs Kanholmsvägen har fått en rakare sträckning. Även gång- cykelstråket mellan Sarvträsk, idrottshallen och centrala parken rätas ut. För att tydliggöra stråket mellan gång- och cykelbron mot centrala parken kan stråket ges en mer grön inramning. För att förbättra orienterbarheten bör stråken tydligöras genom skyltning och användande av landmärken. En differentiering av stråken bör göras så att man skiljer på huvudstråk och mindre gångvägar samt ger stråken lite olika karaktär. Detta kan göras med hjälp av till exempel möblering eller användande av olika färger. Växtlighet närmast gång- och cykelbanor kan gallras där de skymmer sikten eller skapar otrygghet. Längs Mensättravägen och

226

Kanholmsvägen är det särskilt viktigt att naturmarken ger ett värdat intryck. Belysningen som helhet behöver ses över, både vid stråk och i centrala parken. Belysning skulle kunna användas för att förstärka landmärken som solitära träd eller trädungar.

Sarvträsk och dagvattenparken

Sarvträsk med sitt rika fågel- och grodsvärde bör lyftas fram som en tillgång för Orminge centrum. En plats att vistas vid, blicka ut över och få andrum. Fler sittplatser, ljusinstallationer eller konstverk kan vara ett sätt att förtydliga platserna runt sjön. I kommande detaljplan bör möjligheten att bullerskydda Sarvträsk från Mensättravägen studeras. I fortsatt arbete bör man studera möjligheten att lägga träspänger närmast den östra stigen en bit ut i våtmarksområdet för att tillgängliggöra naturvärdena för allmänheten och de intilliggande skolorna.

Groddjursinventeringen visar på att det finns flera groddjursarter i området och man kan och bör förbättra livsmiljöerna för dem på olika sätt. Dagvattendammen kommer att ta en befintlig groddjursmiljö i anspråk. Åtgärder som bör genomföras för att gynna groddjur och kompensera för förlusten av livsmiljö är att gräva ut mindre vattensamlingar i vassområdet kring Sarvträsk. Det är viktigt att vattensamlingarna håller vatten under sommaren och in i augusti-september för att ynglen ska hinna utvecklas.



Referensbild, anpassad gång- och cykelväg genom naturreservat i Alingsås gör området tillgängligt



Referensbild, belysning



Illustration, vy från Mensättravägen mot Edövägen. En högre byggnadsvolym markerar den förnyade entrén till centrum där tydliga stråk för gående och cyklister skapas.

Den nya dagvattendammen med parken intill kan bli en tillgång för både naturliv och rekreation. Det kan bli en samlingsplats i området och en del av stadsmiljön i Orminge. Ytor som uppmuntrar till lek, sport och ute-gym passar här liksom mindre caféverksamheter under sommarsäsongen. Dagvattenparken övergår i söder i ett grönstråk som kopplas ihop med trädplanteringarna utmed Kanholmsvägen. Möjligheten att koppla ihop aktivitetsytorna med utedmiljön vid Vittraskolan bör studeras i kommande detaljplaner.

Grönska i centrum

Naturmarken med tallar vid cykelvägens brofäste vid Kanholmsvägen bevaras då dessa knyter an till skärgårdsnaturen som är karaktäristisk för Orminge. Huvudstråken utformas med alléplanteringar, vilket stärker gaturredummet, understryker riktningar och markerar årstidsväxlingar. Det förbättrar även luftkvaliteten och ger skugga varma dagar. Bebyggelsen kan med fördel utformas med gröna tak eller gröna fasader. I kommande detaljplaner bör lämplig grönytefaktor studeras. Övrig värdefull vegetation som är möjlig att spara ska inventeras och skyddas i kommande detaljplaner.

Grönstråk med aktivitetsytor

För att binda samman centrumtorget med naturmiljön vid Sarvträsk utvecklas Kanholmsvägens norra del som ett grönstråk. Grönstråkets södra del består av trädplanteringar och en väl gestaltad dagvattenhantering medan det i norra delen görs plats för ytor som uppmuntrar till rörelse och lek som sedan övergår i naturområdet runt Sarvträsk.



Referensbild, skatepark

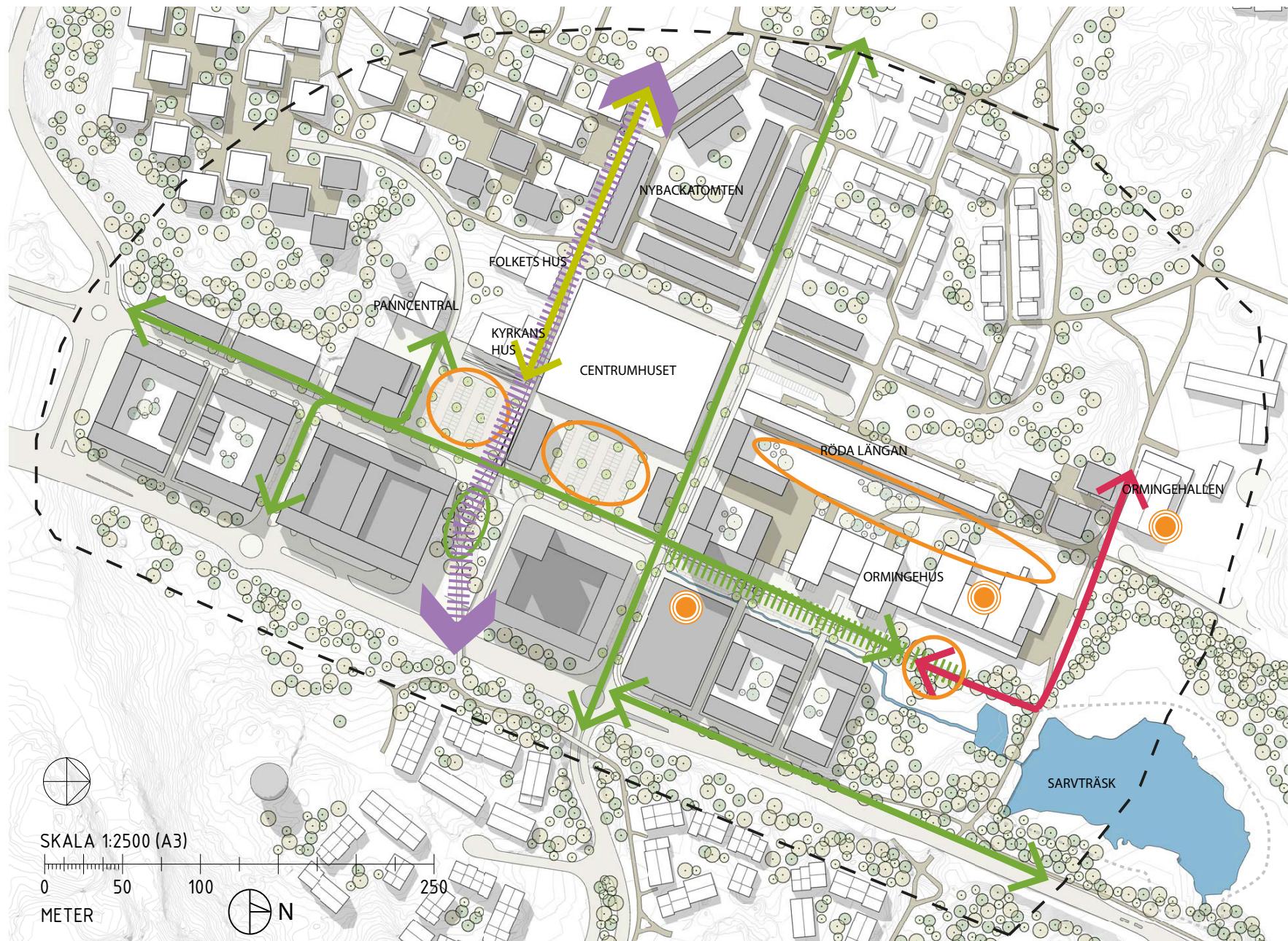


Referensbild, lekpark i Amsterdam



Referensbild, SWECO: Urbant grönsstråk med dagvattenhantering.

229



Aktivt och naturnära

- - - programområdesgräns
- illustrerad ny bebyggelse

- ↔ uträtad gång- och cykelväg
- ↔ stryk med grönt inramning

- ↔ stryk med trädplantering
- |||| grönstryk med akritetsytör

- torg/mötesplats med urban grönika
- aktiviteter

- |||| kulturstyk

SAMMANHÄNGANDE STRÅK OCH RUM FÖR RÖRELSE

Ett väl integrerat och utformat gatunät är lätt att färdas på och har betydelse för upplevelsen av trygghet. Programförslaget innebär att en till infart skapas som binder samman Kanholmsvägen med Mensättravägen. Ett nytt gång- och cykelstråk längs Kanholmsvägen och Mensättravägen kopplar samman centrumkärnan med det regionala gång- och cykelstråket längs Värmdövägen. Genom detta förbättras integreringen av gatunätet och det ges möjlighet till befolkade stråk och alternativa färdvägar. Gång- och cykelvägen upplevs som trygg när man kan se och bli sedd från bilvägen. Den nya gatustrukturen och utformningen av gator blir mer stadsmässig, vilket ger en ökad trafiksäkerhet genom lägre hastigheter samt tydliga gång- och cykelstråk.

Mensättravägen

Redan på Mensättravägen ska det känna att man närmar sig Orminge centrum. Här börjar stadskänslan genom att gatan får en tydlig stadscharaktär med smalare körbanor och trädrad som tillsammans med bergskanten i öster förstärker gaturummet. Centrums stadsliv blir tydligt med byggnader i tydliga kvarter.

230

Kanholmsvägen - samlande gaturum

Kanholmsvägen är ryggraden och det samlande gaturummet i nya Orminge Centrum. Gatan fungerar som en grön länk med föränderlig karaktär. Kanholmsvägen förses med nya gång- och cykelbanor och blir nytt huvudstråk genom centrum som också sammanbinder befintliga gång- och cykelstråk. I stråkets förlängning förstärks kopplingen mot Ormingehallen i norr, förbi parkeringarna öster om Ormingehus och mot bostadsområdena öster och norr ut. I sydväst förbinds stråket med de regionala cykelstråken längs Värmdövägen. Trafikföringen i centrum med den nya tillfarten från Mensättravägen innebär en förbättring av trafikkapaciteten jämfört med dagens utformning. En förväntad ökning av kollektivtrafikresandet, tillkommande bostäder, verksamheter och handelsytor leder dock till mer trafik. Bedömningen är att förslaget kan hantera trafikökningen och innebär en bättre och säkrare trafikmiljö. En trafikutredning pågår som visar på de trafikmängder som alstras av bebyggelse som ingår i planprogrammet och det föreslagna gatunäts kapacitet. I kommande detaljplaner ska hänsyn tas till trafikutredningen.



Referensbild, SWECO: Tillgänglighetsanpassad trappa med grönska och dagvattenhantering.



Illustration, södra delen av Kanholmsvägen, vy mot centrum. Bilden visar ett parkeringshus som kombineras med bostäder i yttre delen av fasaden (se det lägre huset till vänster i bildens mitt).



Illustration, södra delen av Kanholmsvägen, vy mot centrum. Bilden visar ett parkeringshus som synliggörs i stadsmiljön (se det lägre huset till vänster i bildens mitt).

Ny infart till parkering i centrum

En ny huvudinfart föreslås till parkeringshuset och markparkeringen. Detta blir centrums angöring för bilister. Lättillgänglig parkering på mark med god koppling till handeln ingår i förslaget. Markparkering och torg ska samspela och knyta samman olika delar av centrum.

Knutpunkt Boo - ny bussterminal och eventuell tunnelbana

Trafikförvaltningen planerar att busstrafiken till ostsektorn ska utökas och förstärkas. Stockholms läns landsting har under 2015 beslutat om en investeringsbudget som sträcker sig fram till år 2020. I landstingsdirektörens beslutsunderlag föreslås ett antal omprioriteringar av planerade investeringar. En sådan omprioritering är att förstudie för Orminge bussterminal flyttas fram till år 2020. Fortsatt planering av bussterminalen förutsätter medfinansiering från landstinget. I programförslaget redovisas därför två alternativa förslag till bussterminal, en inbyggd terminal i kvarteret söder om hanterverkshuset och en öppen terminal som kan placeras längs med Kanholmsvägen.

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun (2011) tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge

centrum. En ny bussterminal måste därmed beakta en framtida utbyggnad av tunnelbana som förläggs under mark med station och uppgång i samband med bussterminalen. I framtida arbete med detaljplan får bussterminalens utformning studeras så att dess utbredning fungerar med en eventuell framtida tunnelbanestation. Begränsningar i djupbyggande måste även hanteras i kommande detaljplanearbete.

Inbyggd bussterminal, alternativ A

Om det blir aktuellt med en inbyggd bussterminal föreslås den förläggas i kvarteret söder om Hantverkshuset. En inbyggd bussterminal kännetecknas av funktionsintegrering och smidiga byten mellan olika trafikslag. Den har en ökad kapacitet med 14 busshållplatser. Närheten till cykel- och infartsparkering samt de goda gånganslutningarna i två plan ger funktionella, säkra och effektiva kopplingar mellan olika trafikslag. Terminalen integreras med handel, kontor och bostäder för att få liv och rörelse. Bytespunkten har en enkel logisk uppbyggnad - bussar ut mot Gustavsberg avgår från den norra sidan och bussar in mot Nacka/Stockholm på den södra. Hållplatser för avstigning, påstigning och tidsreglering för vändande busslinjer ligger på rad för att minimera behovet av rundkörningar i en trafikmiljö med stora flöden av korsande fotgängare. Samtidigt underlättar det för resenärer som

ska byta mellan olika linjer. Detta ger en funktionell, smidig och tillgänglig bytespunkt. Det är av stor vikt att terminalens undre plan ges god genomsiktighet för att säkerställa överblickbarhet och orienterbarhet för resenären. Här finns även möjligheter för komfortabla och väderskyddade väntytor, biljettförsäljning och kundservice. Viktigt är att den överbyggda terminallytan belyses och utformas väl för att skapa trygghet. I kommande detaljplan är det viktigt att gestaltningsprogram tas fram med fokus på dessa frågor.

Öppen bussterminal, alternativ B

Ett alternativ till en överbyggd bussterminal är att den befintliga öppna bussterminalen utökas längs Kvarnholmsvägen med totalt 14 busshållplatser. Att lägga busshållplatser på rad utmed huvudstråket är en lösning som lätt inordnar sig i stadsstrukturen. Uppställningen är logisk och enkel att förstå. Det innebär att kvartersmark kan sparas till annan exploatering. Det bör studeras hur en öppen lösning påverkar trafikföringen i centrumområdet. Frågor avseende tillgänglighet, säkerhet och gestaltning får studeras i samband med kommande detaljplanering. Var stationslägen för tunnelbana till Orminge centrum kan placeras i anslutning till den öppna terminalen får även studeras i samband med kommande detaljplanering.

Parkering

Markparkeringarna domineras idag Orminge centrum, vilket ger ett tråkigt intryck särskilt för gående och cyklister. Dessa ytor är ödsliga kvälls- och nattetid då de inte används. Det finns behov av att öka antalet parkeringsplatser, framför allt för infartsparkering. Genom samutnyttjande av parkeringsplatser för infartsparkering och parkering för handel kan behovet minskas.

För att ersätta infartsparkering och befintlig markparkering och för att få till fler parkeringsplatser föreslås ett

parkeringshus med totalt cirka 700 parkeringsplatser. Genom att ordna parkering i parkeringshus frigörs ytor för annat ändamål. Parkeringshuset kan integreras med handel och bostäder för att levandegöra gatumiljöerna och öka tryggheten i parkeringsmiljöerna. Parkering kan även utvecklas i byggnaden vid Mensättravägen/Edövägen.

På de två torgen framför kyrkan och centrumhuset föreslås 180 parkeringsplatser. Därutöver föreslås kantstensparkering om cirka 160 platser fördelat på delar av Kanholmsvägen, Edövägen och Utövägen. Besökande till Ormingehus får samutnyttja parkeringar.

Parkering för nya bostäder löses inom varje kvarter, oftast med underbyggda garager. För att tillgodose parkeringsbehov för de nya bostäderna har cirka 900-1000 parkeringsplatser, med parkeringstal 0,8 platser per lägenhet föreslagits i området.

Attraktiva cykelparkeringsplatser ska integreras som en del i parkeringshuset. Cykelparkering ska även ordnas i direkt anslutning till centrumtorget. Det bör även finnas två cykelparkeringsplatser per lägenhet till de nya bostäderna.

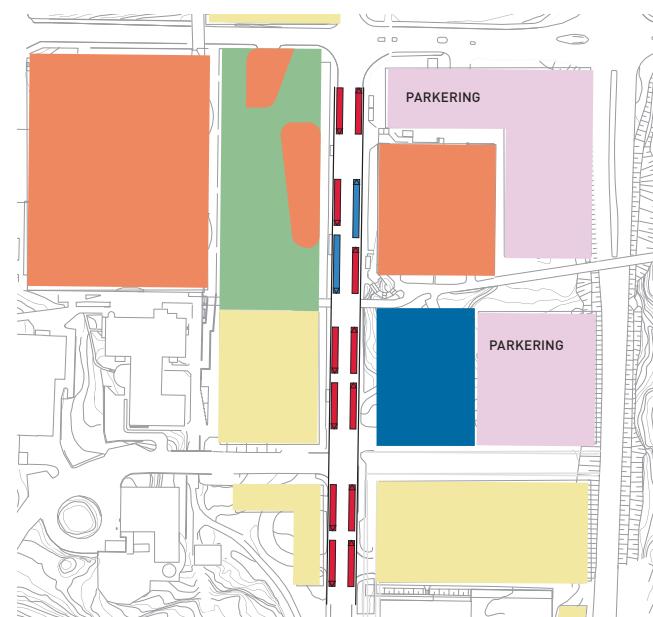
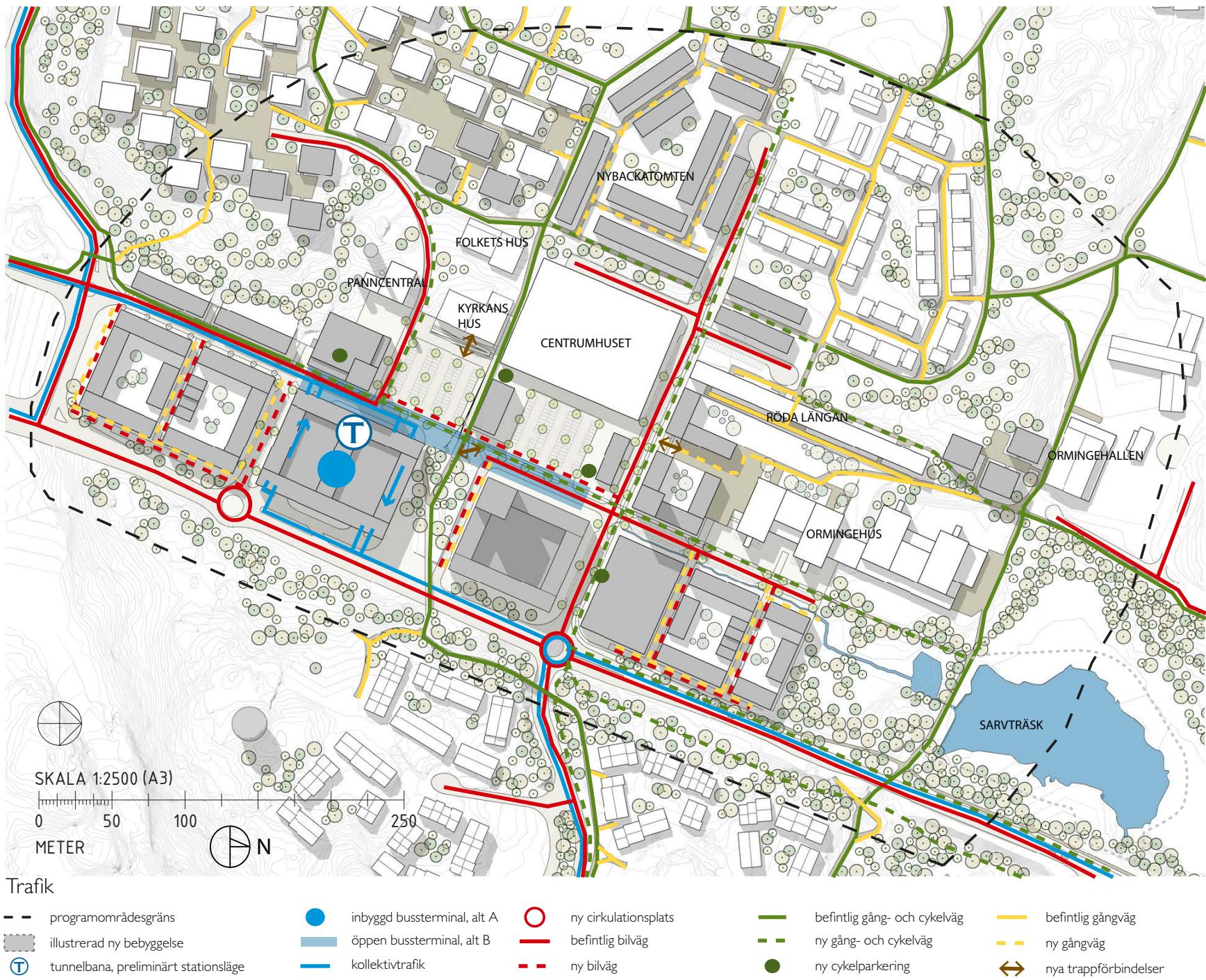


Illustration från 2011, öppen bussterminal längs Kanholmsvägen. Ett av de alternativ på öppna lösningar som har studerats.

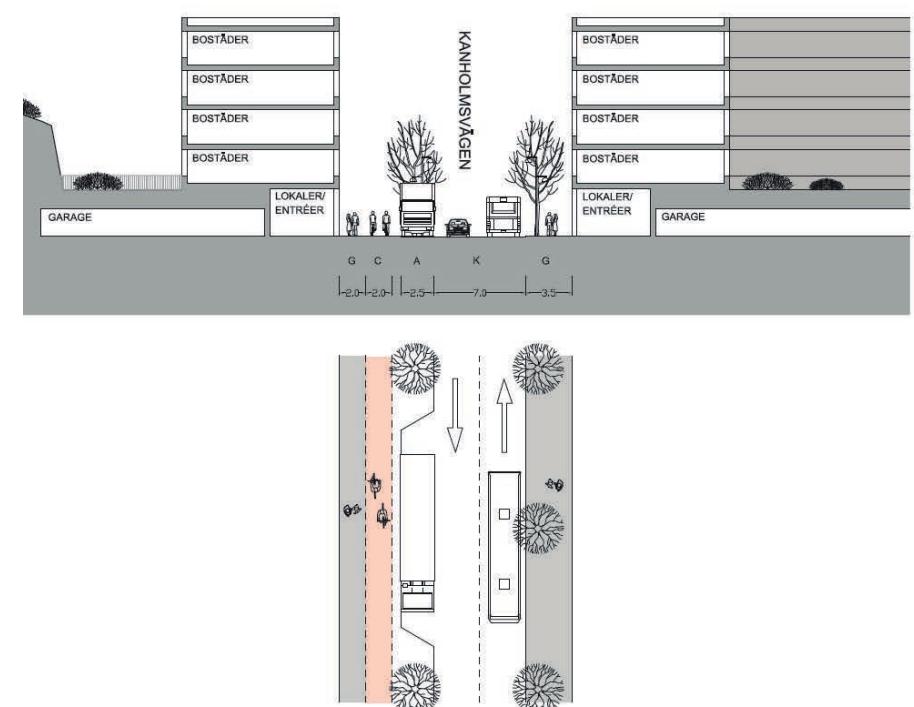
235



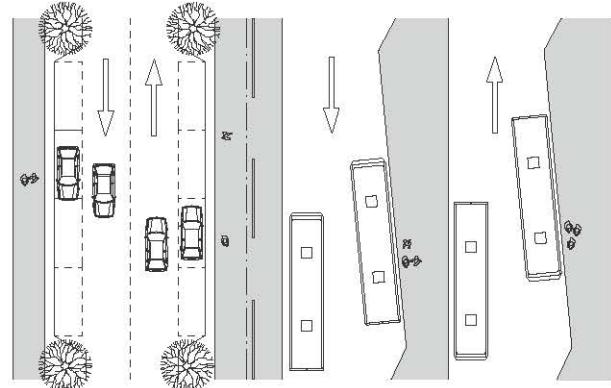
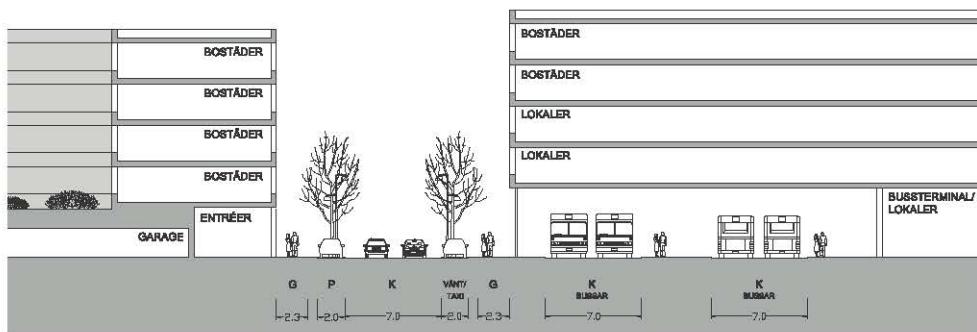


Lokalisering av principsektioner

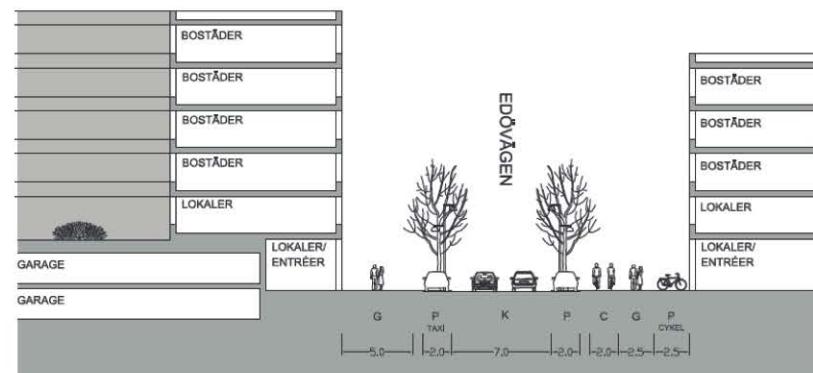
236



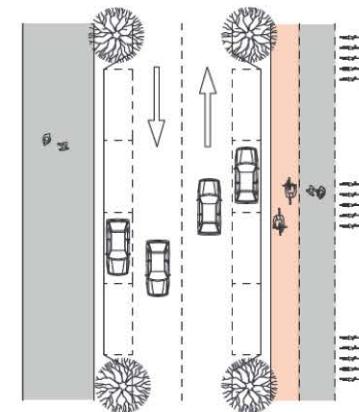
Principsektion A-A, Kanholmsvägen södra

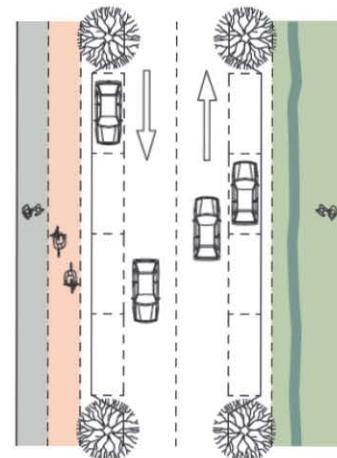
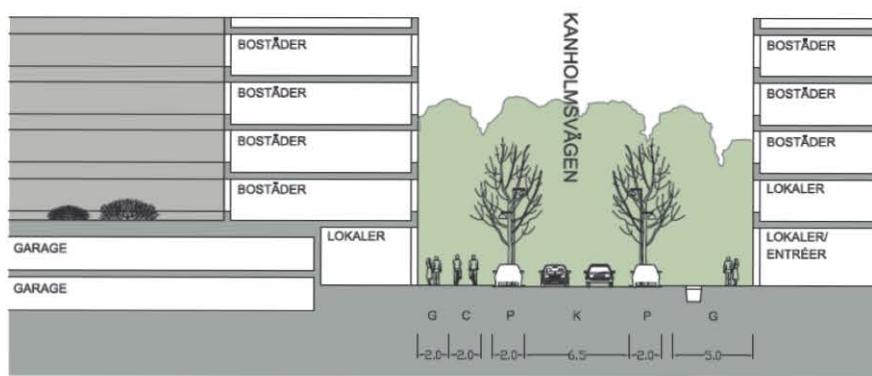


Principsektion G-G, Utövägen

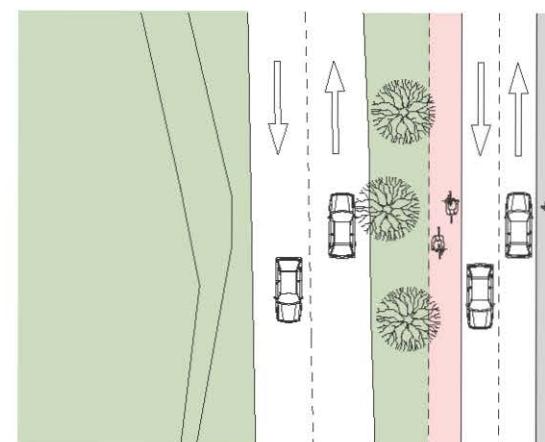
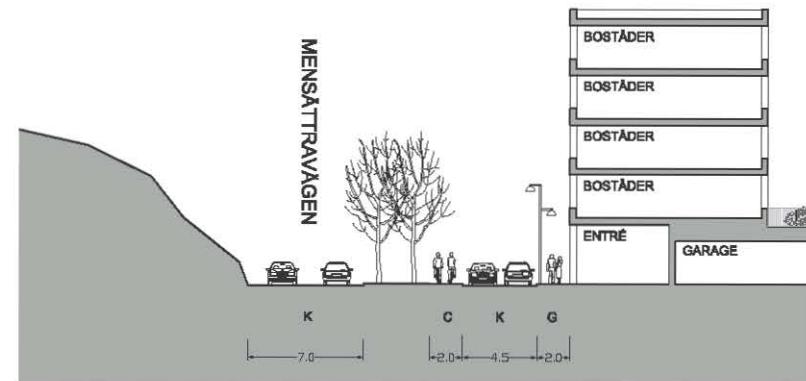


Principsektion D-D, Edövägen





Principsektion C-C, Kanholmsvägen norra



Principsektion E-E, Mensättravägen

TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH RISKER

Vatten, spillvatten och dagvatten

Programförslaget innebär att huvudvattenledningen som löper från vattentornet i östra Orminge behöver läggas om. Även delar av huvudstråket utmed Kanholmsvägen berörs av ny bebyggelse och kan behöva läggas om. Planeringsinriktningen är att minsta möjlig påverkan ska ske på befintligt ledningsstråk utmed Kanholmsvägen. Dimensionering och kapacitet utreds vidare i detaljplaner när exploateringsgrad fastlags.

Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppssystem. Lämpliga anslutningspunkter får studeras i kommande detaljplaner.

Ny dagvattendamm vid Sarvträsk

Under programarbetet har Sweco gjort en översiktlig dagvattenutredning för Orminge centrum. Det har ingått att utreda dagvattnets flöde och förreningsgrad för nuläge och efter exploatering av programförslaget för scenarierna 10-årsregn och 50-årsregn med hänsyn tagen till klimatförändringar. Inom Kocktorpsjöns avrinningsområde sker exploateringen främst på befintliga hårdgjorda ytor vilket leder till att avrinningen inom detta område kommer att minska. Då befintligt dagvattnesystem är hårt belastat och för att exploateringen inte

ska försämra statusen i sjöarna behöver åtgärder vidtas. I samband med förtätning och ombildning av befintligt område ska åtgärder genomföras för att minska den totala förreningsbelastningen på sjöarna. För att uppnå detta behöver dagvattnet fördröjas, avrinningen minskas och förurenningar avskiljs.

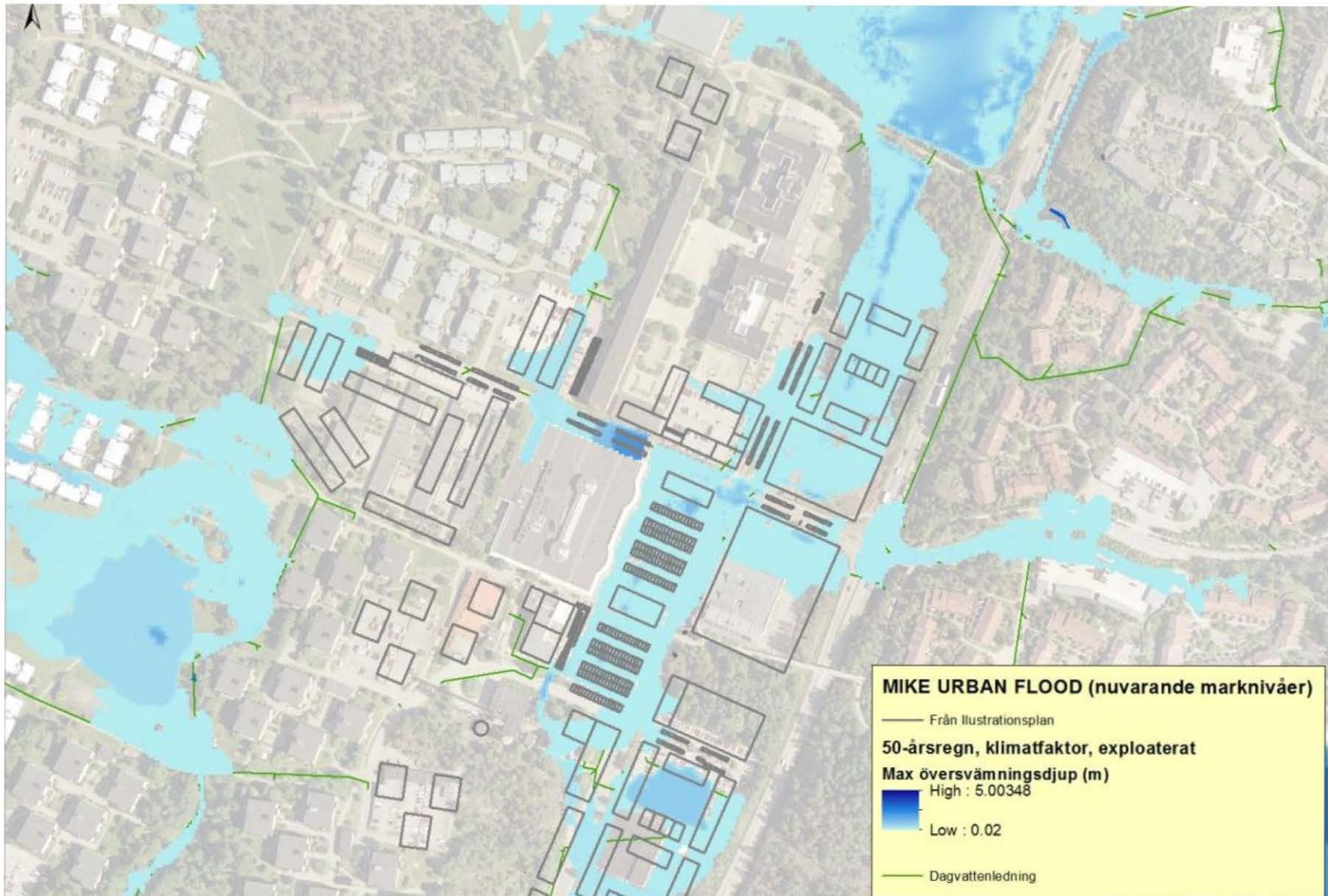
För avrinningsområdet som avleds till Sarvträsk har en dagvattendamm för rening på 365 kvadratmeter föreslagnits. Dammen föreslås vara 1,2 meter djup och ha en grundzon på 0,2 meter närmast kanterna. Fördräjning som uppgår till cirka 550 kubikmeter vid ett tioårsregn med klimatfaktor föreslås i Sarvträsk. För avrinningsområdet som rinner mot Kocktorpsjön har två alternativ utretts för dagvattenrening. Det ena är möjligheten till utnyttjande av våtmarken vid transformatorstationen söder om Orminge centrum. Möjlig våtmarksyta som kan användas är cirka 4100 kvadratmeter. Det andra alternatiivet är att bygga ut befintlig damm till totalt 1850 kvadratmeter vid Kocktorpsjön. Med föreslagna åtgärder kommer förreningsbelastningen från Orminge centrum att minska i förhållande till vad som släpps ut idag.

Översvämningsrisk

Vid 10-årsregn minskar belastningen på ledningarna i förhållande till nuläget inom avrinningsområdet till

Kocktorpsjön. Detta då hårdgjorda parkeringsytor ersätts med mark som är mer genomsläplig. Till följd av mer bebyggelse inom avrinningsområdet som leder mot Sarvträsk ökar belastningen inom det området. Vid 50-årsregn kommer med nuvarande marknivåer stora delar av exploateringsområdet översvämmas, dock med bara några centimeter djupt vatten.

En simulering av 50-årsregn med klimatfaktor visar att med nuvarande marknivåer beräknas en stor del av exploateringsområdet översvämmas med cirka 5-10 centimeter högt vatten. Vid Sarvträsk kan ”naturliga” översvämningsytor skapas. I samband med planläggning bör lägsta nivå för grundläggning studeras.



Områden som riskerar att översvämmas vid 50-års regn.



Referensbild, SWECO, dagvattenhantering, möjlighet till avrinning

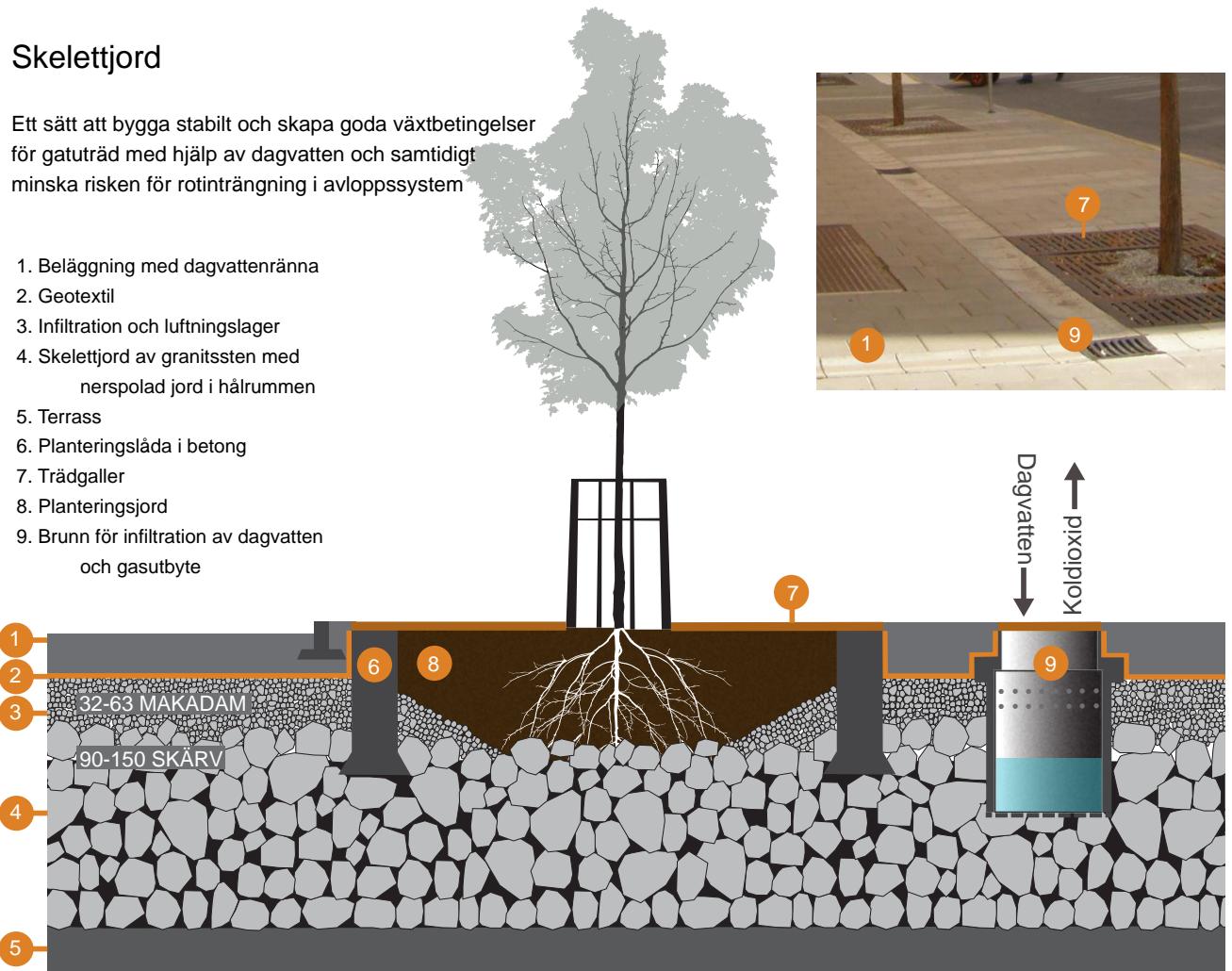


Referensbild, SWECO, dagvattenhantering, vattenräonna

Skelettjord

Ett sätt att bygga stabilt och skapa goda växtbetingelser för gatuträd med hjälp av dagvatten och samtidigt minska risken för rotinträngning i avloppssystem

1. Beläggning med dagvattenräenna
2. Geotextil
3. Infiltration och luftningslager
4. Skelettjord av granitssten med nerspolad jord i hålrummen
5. Terrass
6. Planteringsläda i betong
7. Trädgaller
8. Planteringsjord
9. Brunn för infiltration av dagvatten och gasutbyte



Dagvatten från bebyggelse och hårdgjorda ytor föreslås ledas till halvgenomsläpliga ytor i anslutning till trädplanteringar. Trädplanteringar ordnas med "skelettjord" där dagvatten kan infiltreras.



Referensbild, nedgrävda behållare för avfall

En översiktiglig skyfallsanalys har gjorts med en simulerings av ett 100-årsregn med klimatfaktor. Den visar att markparkeringen framför centrumhuset stora delar av marken söder om Sarvträsk kan få vattennivåer på 10 cm till 30 cm. Den visar också att området direkt söder om Sarvträsk kan få vattennivåer på 30 cm till 50 cm vilket innebär att det är svårt att ta sig fram med motorfordon och att det är risk för stor skada.

Elförsörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

Fjärrvärme

Ny bebyggelse ansluts till befintligt fjärrvärmennät.

Avfall

Inom programområdet finns ingen återvinningsstation. Plats för ny återvinningsstation föreslås i anslutning till panncentralen där förutsättningar finns för att skapa ett ”miljötorg”. Återvinningsstationen bör utformas med god funktionalitet och form så att anläggningen blir ett tillskott i det offentliga rummet. Nedgrävda behållare bör övervägas för en bättre gestaltning och ökad trygghet. Vid planläggning av ny bebyggelse ska handboken för avfallsutrymmen följas. Detta innebär till exempel att befintliga vändplaner (Edövägen) kan behöva ses över för att uppfylla krav på framkomlighet för sophämtningsfordon.

Avstegsfall för trafikbuller

Programområdet är belastat av trafikbuller i huvudsak från Mensättravägen. Programförslaget medger att området utvecklas med en bussterminal som även kommer generera mer trafik. I framtida detaljplanläggning för bostäder i anslutning till centrumområdet bör bullersituationen ytterligare studeras så att en god ljudnivå uppnås. Avstegsfall bör kunna tillämpas då området är en kollektivtrafiknära centrumsmiljö.

Risk för föroreningar

Framtida byggnationer vid panncentralen och bensinstationen (OKQ8) ska föregås av markundersökningar för att klara lägga omfattningen av markföroreningar och främmande gaser. Programförslaget förutsätter att bensinstationen omlokaliseras och att marken kan bebyggas med bostäder. För bostäder som planeras vid panncentralen (gäller även för bensinstationen så länge den är kvar) bör en luftstudie tas fram i framtida detaljplanearbeten för att klara lägga luftföroreningarna.

Skyddsavstånd för ny bebyggelse

Programförslaget förutsätter att bensinstationen (OKQ8) och bilverkstaden (Toyota) omlokaliseras och att marken bebyggs med bostäder. Under tiden som verksamheterna är kvar kan de ge upphov till störningar och innebära skyddsavstånd vid detaljplanläggning för ny bebyggelse. Programförslaget utgår från att panncentralen fortsatt troligen komma att vara centralt placerad i centrum. Skyddsavstånd för nya bostäder utifrån dagens förutsättningar är 50 meter. Programförslaget medger bostäder invid Mensättravägen som är sekundärled för farligt gods. I framtida detaljplanearbeten bör en detaljerad riskutredning klargöra vilka eventuella säkerhetsåtgärder som är nödvändiga om bostäder ska placeras ovanpå en inbyggd bussterminal.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLATSENS HISTORIA

Sarvträsk för 300 år sedan

Orminge centrum ansluter till en nord-sydlig dalgång som för 300 år sedan var en långsträckt våtmark med avrinning åt sydväst. Våtmarken hade sin början i norr i ”Sarfträsket” ”Hvitmossen” väster om dalgången, i kupe rad skogsmark låg där idag centrala parken ligger. Landsvägen mot Värmdö gick i skogsbynet norr om Sarvträsk.

Dessa skogsrika utmarker till Bookustens gårdar tillföll Kummelnäs säteri som ägdes av riksrådet Johan Lilienstedt. Han gjorde utdikningar för att utöka odlingsmarken och skapade fördämningar vid vattendrag som lämpade sig för kvarndrift. Våtmarken vid Sarvträsk dikades ut med avvattnning norrut mot en myrmark som förvandlades till Stora Dammen, dagens Myrsjön. Myrsjön hade i sin tur utfall mot den samtidigt uppdämnda Kvarnsjön, tidigare Lövbergsängen. Vattensystemet, som även inbegrep Krokträsket, försörde en stor vattendriven mjölkvarn som fanns vid stora farleden inne i Lövbergaviken.

Torpbebyggelse

Norr om Sarvträsk fördämning anlades torpet Korset. Torpetableringar var viktiga för säteriet då de kunde få arbetskraft till huvudgårdens jordbruk. Våtmarken

kring Sarvträskets södra utflöde var frodig ängsmark. Fler torp byggdes under 1800-talet i Sarvträskdalgången vid landsvägen. Under 1800-talets koleraepidemier anlades en kolerakyrkogård nära torpet Korset.

Den enkla stugbebyggelsen i Nybackaområdet växte under det sena 1800-talet. Alla dessa hus vid Värmdövägen revs i samband med utbyggnaden av moderna Orminge på 1960-talet – bara Koldalen med den ditflyttade Nybackastugan finns kvar som vittnesbörd om den äldre historien i området.



Boo hembygdsgård

Nybacka blir miljonprogramsområdet Orminge

Boo, som var den västra delen av Värmdö, blev egen kommun 1863. Trakten hade länge en lantlig prägel. Gårdarna utmed kusten hade ganska små jordbruksland på grund av den kuperade terrängen. Ångbåtstrafiken i skärgården var turer passerade Boos kuster kom i gång under 1800-talets senare hälft. Tallskogsbevuxen hällmark och små torptäppor utmed stränderna exploaterades i snabb takt till sommarnöjesbebyggelse. I och med Skurubrons färdigställande 1915 och med införandet av reguljär busstrafik 1920 började även de inre områdena bebyggas med fritidshus och egnahem. En första antydan till att ge detta inlandsområde en annan status var när kommunhuset byggdes 1960 där Sarvträskdalgången i söder möter Värmdövägen. När Boo landskommun utredde möjligheterna att skapa en ny större centralort med utbyggd samhällsservice och flerbostadshusbebyggelse ansågs den glest bebyggda marken norr om kommunhuset lämplig. Här var möjligt med en större tätortsbildning i en skala som inte kunde förverkligas i dåvarande centralorten Björknäs med tät villabebyggelse. Samtidigt fick man möjlighet att förlägga Boos centrum mot kommunens centralare delar.

1963 påbörjades planeringen av Orminge. Tanken var att samhället skulle inrymma 10 000 invånare. Boopolitiker- na ville medverka till Storstockholms utbyggnad, samti-

digt som kommunen kunde skapa alternativa boendeförmer för Booborna, som av tradition bott i småhus. Andra skäl var att få skatteunderlag till upprustningen av vägar och ledningsnät i tidigare sommarhusområden och att få underlag till ett modernt kommuncentrum.

Ett miljonprogramområde som en låghusstad

Kommunens ambition var att utgå från landskapets karaktär och skapa en låghusstad som kunde samordnas med befintlig villabebyggelse i Boo. För att möjliggöra detta genomfördes en särskild utredning, den så kallade S66-utredningen. Medverkande var Ohlsson & Skarne byggfirma, Jöran Curmans arkitektkontor och HSB Stockholm. Av ekonomiska och gestaltningsmässiga skäl valdes att koncentrera markingreppen till begränsade ytor, utgå från enkla huskuber anpassade efter terrängen och att arbeta med prefabricerade betongelement. Bebyggelsen utgörs av tvåvånings lamellhus och trevånings punkthus, vars fasaduttryck karaktäriseras av grov, "krattad" betong i kombination med accentbemålade fönster. För att kompensera likformigheten hos de enkla, neutrala byggnadsvolymerna grupperades de på ett så varierat sätt som möjligt. De värden som befintliga terrängförhållanden, naturmark och vegetation representerade användes som en medveten kvalitetshöjande effekt. Lamellhusen placerades på de plana områdena och punkthusen på

höjderna. På grund av ökade kostnader under genomförandet tvingades man höja exploateringsgraden i den norra delen av området. Lägenheterna utformades som öppna betonghallar med flyttbara väggelement. Området rymde cirka 2 600 lägenheter.

Centrumbebyggelsen

Det fanns planer på att förlänga tunnelbanan via Nacka ut mot Orminge samtidigt med planeringen av området. Krav ställdes därför på en koncentrerad centrumbebyggelse och en mer exploaterad bostadsdel i den östra delen av Orminge. Året som centrumet invigdes och hela västra Orminge stod färdigt, 1971, hade Boo slagits ihop med Nacka och Saltsjöbaden. De planeringsansvariga i den nya kommunen avstyrkte en tunnelbana och en storskalig bebyggelse i östra Orminge, som senare under 1970-talet utvecklades till en mer försiktig och varierad radhusbebyggelse. Centrumanläggningen placerades i den sydöstra utkanten av flerbostadshusbebyggelsen, vid dalgången som en gång var ängsmarker och små torptäppor. Centrumdelen blev inte så omfattande som den var tänkt. Anläggningens centrala del utgörs av Centrumhuset i två våningar från 1971. Det byggdes om till en mindre galeria 1992-93. Mot Centrumhuset, på andra sidan parkeringen ligger "Hantverkshuset".

På den nordöstra sidan av centrumparkeringen finns

landmärket Ormingehuset, tidigare Boo sjukhus från tidigt 1970-tal. Till landmärkesbyggnaderna hör även den 200 meter långa plåtklädda Röda längan som förr inrymde sjukhusets personalbostäder och längst i väster den robusta panncentralen med plåtfasader och skorsten i rostbrun färg. Vattentornet söder om programområdet byggdes 1969 efter ritningar av arkitekten Ulf Gillberg på Curmans arkitektkontor. Det är en betongcylinder täckt av en aluminiumklädd trästomme formad som en trubbig svamp. Det karaktärsfulla byggnadsverket är en symbolbyggnad för Orminge.



Vattentornet i Orminge "Svampen" är en symbolbyggnad.

245



Ormingehistoria

BEBYGGELSEMIJÖ

Västra Orminge är tidstypiskt med uppdelning i olika zoner: en inre grönzon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon och ett centrum i ena kanten. Dagens centrum har i stort sett en bibeckade struktur sedan invigningen 1971 och de flesta kompletteringar har skett under 1990-talet. Centrumbenbyggelsen består av Centrumhuset, Hantverkshuset, Ormingehus med parkeringshus, Kyrkans hus, Boo folkets hus och Panncentralen. I direkt anslutning till centrumbenbyggelsen finns även en bilhandel (Toyota) och en bensinstation (OKQ8). Bakom centrumbenbyggelsen finns Nybackatomten där en huslänga finns kvar av det som tidigare var Nybackaskolan. Bostadsbenbyggelsen inom programområdet består av Röda längan vid Ormingehus, två gruppstäderna vid centrala parken och delar av den centrumbenära betonghusbenbyggelsen i västra Orminge. Myrans heldagsskola ingår även i programområdet. Bebyggelseskalan är företrädesvis låg.

HANDEL OCH SERVICE

I centrum finns de större handelsytorna i Centrumhuset och Hantverkshuset. Några mindre butiker finns även i Ormingehus. Centrumhuset består av två våningsplan och byggnaden har fyra entréer. Det nedre våningsplanet ligger i gatuplan med direkt anslutning till markparke-

ring och det övre våningsplanet består av en galleria med två ljusgårdar. I byggnaden finns 26 butiker fördelade på dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Här finns bland annat livsmedelsbutiken Coop-Extra, klädbutiker och blomsterhandel. Här finns även apotek, två banker, bankomat, fastighetsmäklare, post, systembolag, restaurang, gatukök, frisörer, kemtvätt, bibliotek och ett näropoliskontor. Totalt finns cirka 10 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Hantverkshuset har tre våningsplan varav det nedre med entré i gatuplan och direkt anslutning till markparkering. Det övre våningsplanet har butiksentréer i anslutning till gång- och cykelvägen vid bron. I byggnaden finns bland annat livsmedelsbutiken Willys, sko och nyckelservice, träningslokaler, pizzeria och kinarestaurang. Totalt finns cirka 5000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Ormingehus har tre våningsplan varav det nedre med entréer i gatuplan. Det övre våningsplanet har entré mot torget vid Röda längan. Här finns bland annat en vårdcentral, barnavårdcentral, folktandvård, logoped, fotvård, frisör, Friskis & Svettis, Saltsjöbus Café, trafikskola, restauranger och bageri. Totalt finns cirka 16 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Längs Kanholmsvägen finns Toyota bilhandel och bensinstationen OKQ8. I direkt anslutning till programområdet finns även livsmedelsbutiken Lidl.

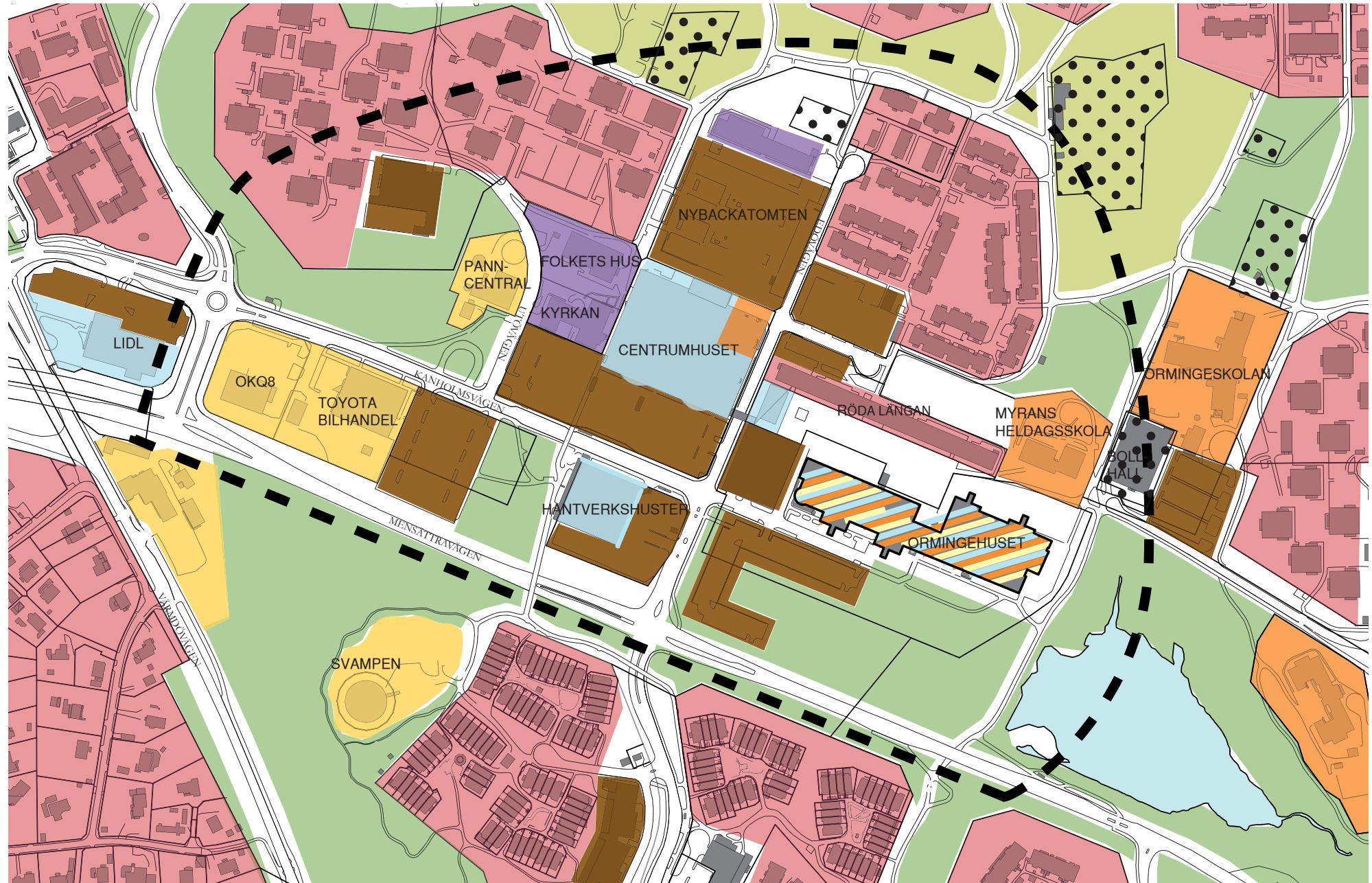


Vy från Kanholmsvägen - Dagens entré till Orminge centrum



Snedkabelnbron från 1990-talet är ett landmärke i centrum. Kyrkans hus i bakgrunden.

247



MARK OCH VATTENANVÄNDNING

bostäder	kultur	park
handel	verksamheter	
	offentlig service	natur
		parkerings

SKALA 1:2 500 (A3)

50 100

→N

KULTUR

Boo folkets hus och Kyrkans hus är centralt belägna och erbjuder kulturverksamhet i centrum vilket lockar många boende och besökare i området. Boo folkets hus bedriver förenings- och fritidsverksamhet för alla åldrar. Här finns till exempel fritidsgård med ungdomscafé, dans och teaterverksamhet. Kyrkans hus drivs av Svenska kyrkan. I församlingsarbetet ingår körövningar, barn- och ungdomssamlingar och diakonal verksamhet.

På den årliga Orminge Karnevalen har det sedan 1980 arrangerats två dagars festival i slutet av maj med musik, teater, dans, och sportaktiviteter. Musiken är en del av Orminges identitet och profilerna Markoolio och Ulf Lundell kommer härifrån. Musikföreningen Ormen har finnit i mer än 30 år och idag är föreningen inrymd i Nybackaskolans gamla lokaler.

SKOLOR OCH FÖRSKOLOR

I Orminge och dess närbild finns många förskolor, skolor och gymnasieskolor. I Ormingehus finns förskola, grundskola och fritidshem som drivs i Vittras regi. Vittras verksamheter vänder sig till barn och elever i åldrarna 1-16 år. Vid Ormingehus saknas skolgård och förskolegårdarnas utemiljöer är undermåliga. Strax utanför programområ-



det och med gångavstånd från centrum ligger Ormingeskolan. Inom skolverksamheten ingår skola F-6, Östbacka förskola och Myrans heldagsskola. Ormingeskolan har egen skolgård och ligger i anslutning till centrala parken. Ormingeskolan kommer på sikt att behöva byggas ut och tillgänglig mark bedöms kunna tas i anspråk i anslutning till skolområdet.

BOSTÄDER

Västra Orminge består huvudsakligen av flerbostadshus men även inslag av radhus förekommer. Betongbostadsbebyggelsen inom programområdet har flera olika lägenhetsstorlekar medan Röda längan förträdesvis har små lägenheter. Inom programområdet finns kategoriboende i form av två gruppboende i anslutning till centrala parken. I direkt anslutning till programområdet finns ytterligare kategoriboende i form av äldreboende och demensboende. I centrumkärnan saknas bostäder. De lägenheter som finns i anslutning till centrumområdet är huvudsakligen bostadsrätter eftersom hyresrätter nyligen har ombildats.



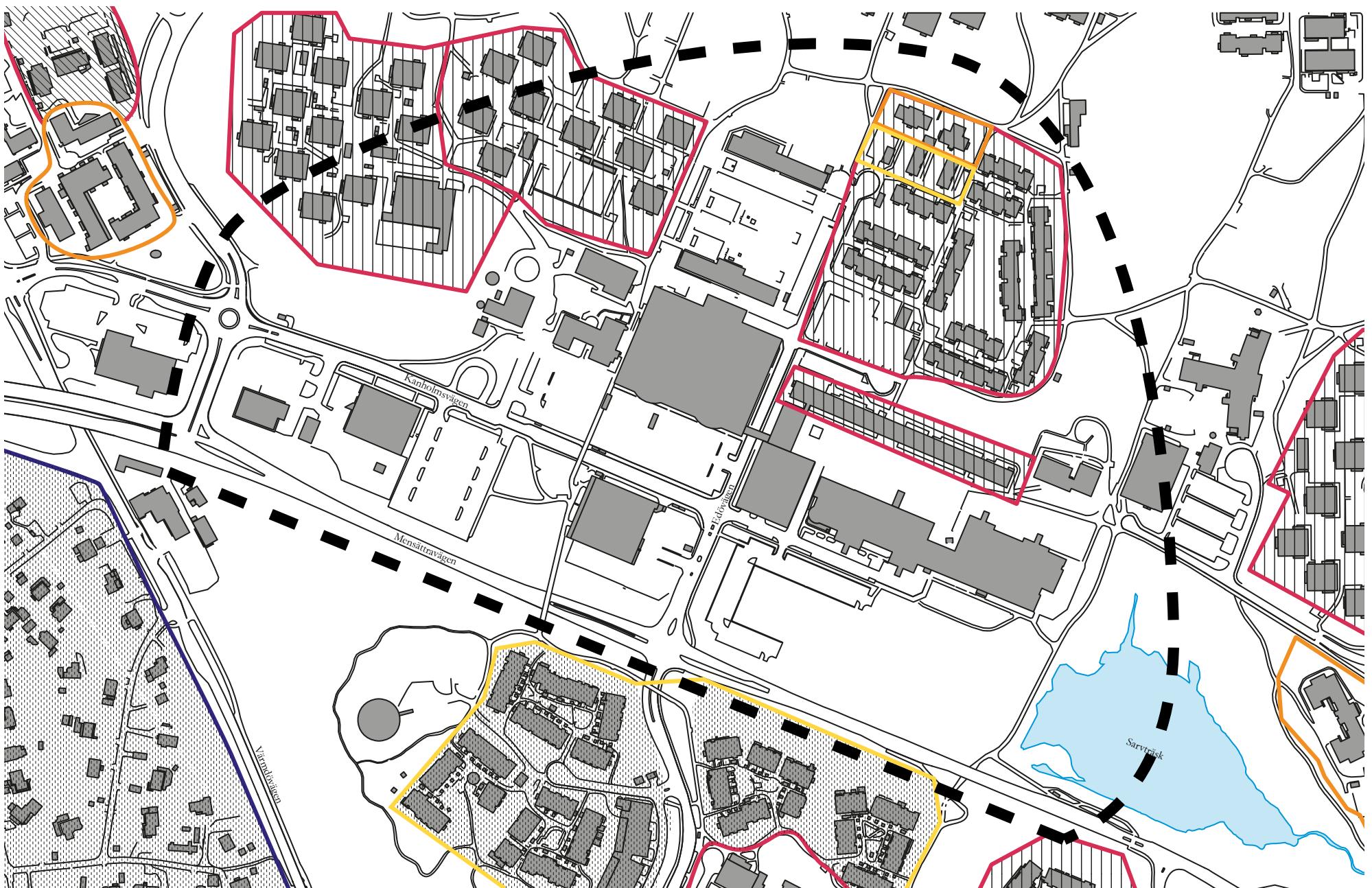
Torget vid Ormingehus och Röda längan



Ovanpå parkeringshuset vid Ormingehus



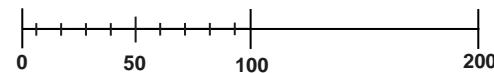
Vy mot centrumbyggnaden, Kyrkans hus och Boo folkets hus



BOSTADSTYPER OCH UPPLÅTELSEFORMER

Hyresrätter	Flerbostadshus	Kategoribönde
Bostadsrätter	Radhus	Äganderätter

SKALA 1:2 500 (A3)



DET OFFENTLIGA RUMMET

Orminge centrum är främst utformad utifrån den bilburne besökarens behov. Gatumark och markparke-ringar domineras området. För gående och cyklister är det otydligt hur man ska röra sig. Bebyggelsen vänder sig rumsligt inåt och saknar tydliga kopplingar till de offentliga miljöerna utomhus. Det saknas fungerande torg och platser utomhus för människor att vistas på. Boo folkets hus, Kyrkans hus och biblioteket är viktiga målpunkter. Vid kyrkans hus (entré och monumental trappa) finns förutsättningar att utveckla verksamheten till att även omfatta en del av utedmiljön. Därutöver finns flera platser som har potential att utvecklas till exempel centrumparkeringen och torget invid röda längan.

Landmärken

Landmärken är synliga på långt håll. De kan ge området identitet och är viktiga för orienterbarheten. I Orminge finns flera större solitärträd och höga berghällar som är naturliga landmärken. Inom programområdet utgör panncentralen, Kyrkans hus, Ormingehus, Röda längan, och snedkabelbron viktiga landmärken. Talldungen intill bron på Kanholmsvägens östra sida utgör tillsammans med konstverket ett lite mindre, men ändå betydelsefullt landmärke.

250



Panncentralen är centralt placerad och skorstenen syns på långt håll. Byggnaden har en robust karaktär med fasader och skorsten i cortenplåt.

Konst

De första planerna på offentlig utsmyckning i en omfattning likt Fisksätra kom aldrig till utförande i Orminge. I Orminge centrum finns sex offentliga konstverk vars tillkomst är spritt över tid.

- "Del av helhet – helhet av del III" av Bertil Herlov Svensson 1976
- "Hästar" av Alice Magnusson, 1993.
- "Skriet/The cry" av Uncas Liljefors, 1967-1968
- Betongskulptur vid Ormingehus
- "Bollspel" av Ingrid Eriksson
- "Stucture for Social Animals - Vernacular Landscape" av Johan Waerndt, 2013

Bertil Herlov Svenssons aluminiumskulptur är en av Orminges få ursprungliga konstinslag. Bertil Herlov Svenssons konstnärskap kännetecknas av ett konstruktivistiskt synsätt, med geometriska former i effektfulla kombinationer. Samtliga konstverk uppvisar en stor variation från konkretistisk (Svensson) till föreställande (Magnusson) och mer lekfull konst (Eriksson). Två av verken (Eriksson och Waerndt) är placerade på semi offentliga platser. Övriga konstverk är alla placerade vid strategiska knutpunkter, väl synliga. Samtliga verk utgör ett stort representationsvärde för olika typer av konst.



1. "Del av helhet - helhet av del III" av Bertil Herlov Svensson, 1976



2. Konstverk vid Ormingehus



3. "Hästar" av Alice Magnusson, 1993



4. "Skriet/The cry" av Uncas Liljefors, 1967-68.

KULTURMILJÖ

Delar av planprogrammet ligger inom eller i direkt anslutning till ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Det är bostadsområdet Västra Orminge med punkt- och lamellhus från 1966-1971. Största delen av centrumanläggningen räknas dock inte som kulturhistoriskt värdefull, men ändemot finns enskilda byggnader som har arkitektoniska egenvärden. Dessa byggnader är panncentralen, Röda längan och Orminge hus. Utpekaade kulturmiljövärden saknar juridiskt skydd.

Bostadsbebyggelse med betongelementfasader

Bostadsbebyggelsen har fått smeknamn som sockerbitar och tågvagnar på grund av sina enkla geometriska former. Det sistnämnda namnet hänger ihop med lamellhus-takens välvda form. Området kännetecknas av en för miljonprogrammet ovanligt hög terränganpassning och återhållsam skala på bostadshusen. De ”krattade”, ofärgade betongelementen skiftar i uttryck beroende på färgskalan på de frilagda barlaststenarna. Husens gråskala tillhör 1960-talets modernism, samtidigt som en gestaltningsmässig koppling finns till Ormingelandets urberg som tittar fram i området. Den konsekvent utförda trafiksepareringen med en inre parkzon, ”centrala parken”, och en yttre bostadszon kantad av parkeringar utåt en matargata är typisk för 1960-talets miljonprogramsområden. Skillnaden med andra områden är den variation och intimitet som sätter prägel på Västra Orminge, åstadkommen genom bland annat grupperingen av bebyggelsen i mindre huskluster, likt små byar.

Karaktersdrag för stadsbilden inom lokalt intresse för kulturmiljövården:

- Bebyggelse som anpassats till natur och landskap i placering, gestaltning och färgsättning.
- Låg bebyggelseskala. Lamellhus i två våningar och punkthus i tre-fem våningar.
- Bebyggelsen består av upprepade enklaver med intima gårdar.
- Geometriska byggnadsvolymer med låga tak och begränsade takutsprång.
- Bostadshus med fasader av ofärgad betong och komplementbyggnader med färggrann träpanel.
- Bebyggelse med en sparsmakad gestaltning.

Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktersdrag inom lokalt intresse för kulturmiljövården:

- Byggnadsform och karaktär
- Byggnadshöjd
- Takform och takfotsutseenden
- Fönsterutformning, läge i förhållande till fasadliv
- Fönster och fönsterbågarnas (accent)färger
- Balkongsektioners utseenden och balkongfronter. Balkongglasningars utseende.
- Fasadmaterial, ofärgad betong med krattad yta
- Entrépartier och trapphusens glasade karaktär med betongglas där det förekommer
- Portnumren i smide

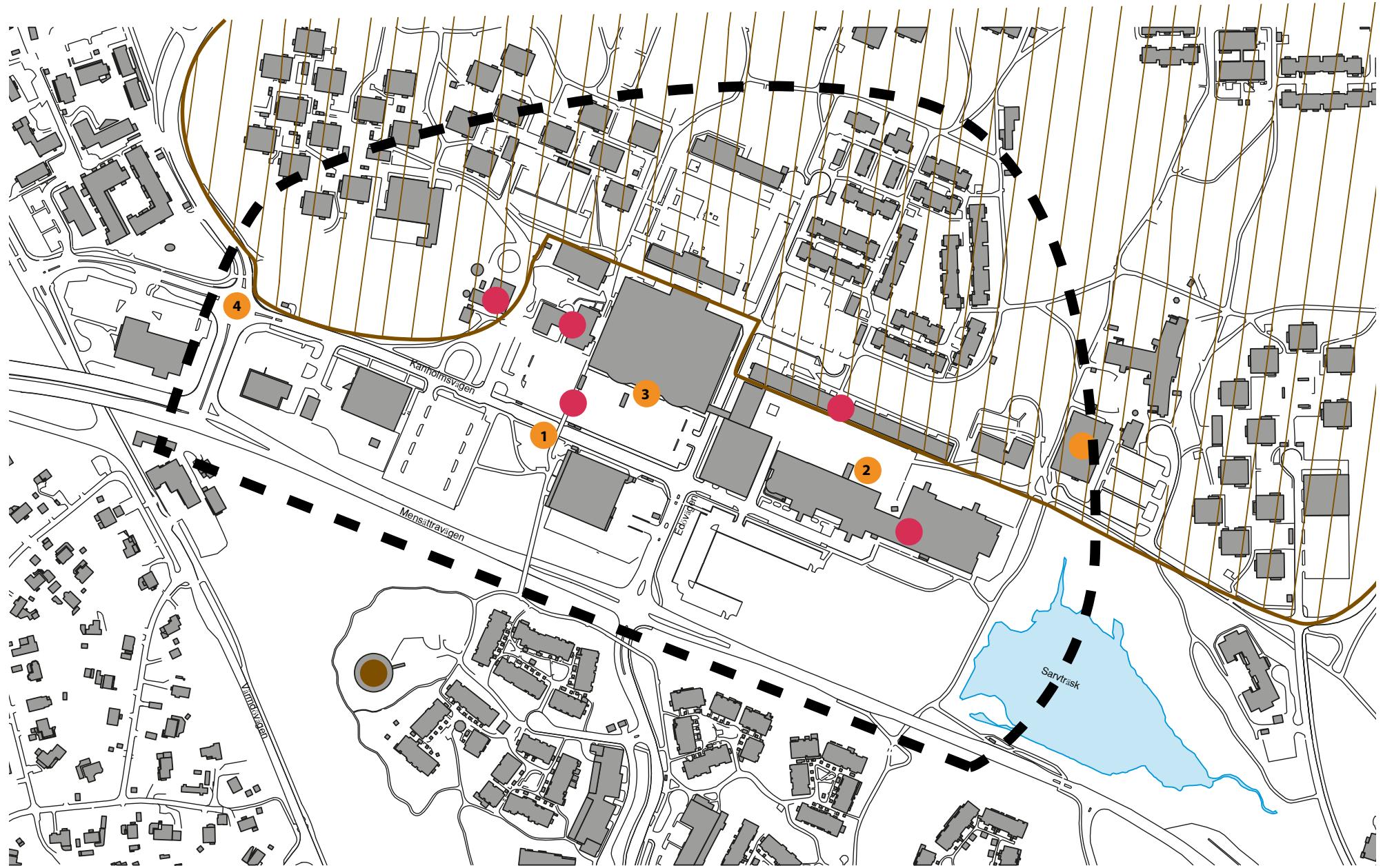


”Tågvagnar” i västra Orminge



”Sockerbitar” i västra Orminge

253

**KULTUR, KARAKTÄR OCH KONST**

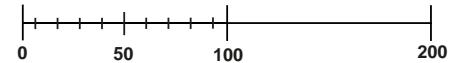
Område av lokalt intresse kulturmiljövärden

Landmärke

Vattentorn, kulturminne - fungerar som landmärke

Konstverk

SKALA 1:2 500 (A3)



N

Övrig bebyggelse med kulturhistoriska värden

Ett långsträckt bostadshus, Röda längan invid centrum, är en högre byggnad som fungerar som ”skärmbyggnad” mellan centrum och bostadsdelen. Röda längan har en medveten avvikande utformning med rödlackerade fasadplåtar, repetitiv fönstersättning och en skarp skuren byggnadsvolym. Intilliggande sjukhusbyggnad från 1970 har en kraftfull och mer storskalig volym som tillför centrummiljön ytterligare en karaktärsbyggnad. Anläggningens sammanlänkande kubiska byggnadskroppar har ett slutet, strängt uttryck, klädda av aluminiumplåtar. Formspråket och det blanka fasadmaterialet bidrar till att ge byggnaden en ”futuristisk” framtoning. Även panncentralen i centrumets södra del har fått en självständig arkitektur, med en hög skorsten och profilerade fasadplåtar i en för området avvikande rostbrun ton.

Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktärsdrag panncentralen, Röda längan och Ormingehus:

- Byggnadsform och karaktär
- Fasadmateriel och kulör
- Fönstersättning



Passage genom Röda längan



Röda längan inrymde tidigare personalbostäder för sjukhuset. Den 200 meter långa plåtklädda byggnaden är ett landmärke i centrum.



Ormingehus

255



Glasmosaik vid entré



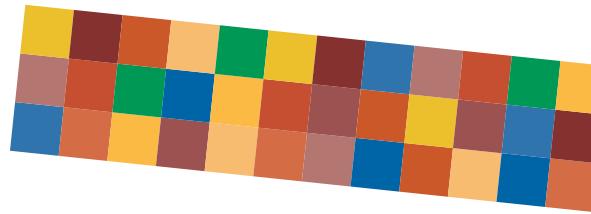
Typologi i västra Orminge



"Tågvagnar" i västra Orminge



"Sockerbitar" i västra Orminge



Orminge

Projektnr. 9387

En färgstudie gjord av Josef Bjerlin,
Planenheten 27 oktober 2011



3 kulörer i 3 variationer



3 accentfärgar



Allt omslutet av färgrik betong

NACKA
KOMMUN 

Inventering av kulörer i västra Orminges bebyggelse "Ormingepaletten"

NATUR OCH REKREATION

Landskapsbild

Orminge ligger i ett sprickdalslandskap och landskapsbilden präglas av skogsklädda höjdryggar, naturliga branter och öppna smala dalgångar. Det finns inga tydliga riktningar, utan dalgångarna slingrar sig och delar sig mellan höjderna som i ett skärgårdslandskap. Slutningarna domineras av barrblandskog medan höjdpartierna domineras av tall och lavklädda hällar.

I Orminge finns flera tydliga landskapsrum. I centrala parken finns stora öppna gräsytor med solitärträd och tydliga avgränsningar i form av branter som är viktiga för helhetsupplevelsen av landskapsbilden. I slutningarna består vegetationen av barrblandskog. Brynzonern mellan skog och dalgång är viktig för rumsligheten, upplevelsen av landskapet, platsens historia och för flora och fauna. Även Sarvträsks öppna vattenyta bildar ett sammanhängande och avgränsat landskapsrum.

I området finns gott om berg i dagen och utblickar som sträcker sig ut över bebyggelsen och omgivande naturmark. De högst belägna områdena består av berg i dagen och sänkor med tunna jordlager. Vegetationen domineras av mossor, larvar och låga tallar. Det synliga berget är slipat av inlandsis och vatten till runda hällar. På några ställen

stupar berget brant ner mot dalgångarna.

I centrumområdet är det svårare att avläsa den ursprungliga landformen. De stora byggnaderna och garagen tar upp höjdskillnaderna. Centrumet har byggts i ett dalstråk som sträcker sig från sydväst mot nordost, där Sarvträsk utgör lägpunkten. Slutningen mot väst är flask, medan den östra kanten är relativt brant med bergsskärningar. Mensättravägen och Kanholmsvägen följer dalens riktning och tvärvägarna leder upp till intilliggande höjder.

Regional grönstruktur

Orminge ligger söder om den regionala grönkilen Nacka-Värmdö som har en viktig funktion för den biologiska mångfalden då den utgör en effektiv spridningskorridor för växter och djur. Området mellan värdekärnorna Nyckelviken och Velamsund som ingår i Nacka- Värmdökilen har ett svagt samband främst på grund av barriärer i form av bebyggelse.

Naturvärden

I programområdet finns ingen natur med inventerade höga naturvärden. Det finns dock värden för rekreation och landskapsbild. Väster och norr om Orminge i området vid Skarpnäs finns barrskogar, ädellövskogar och bergsbranter med höga naturvärden. De är av både kommunalt och regionalt värde och flera av dem är nyckelbiotoper.

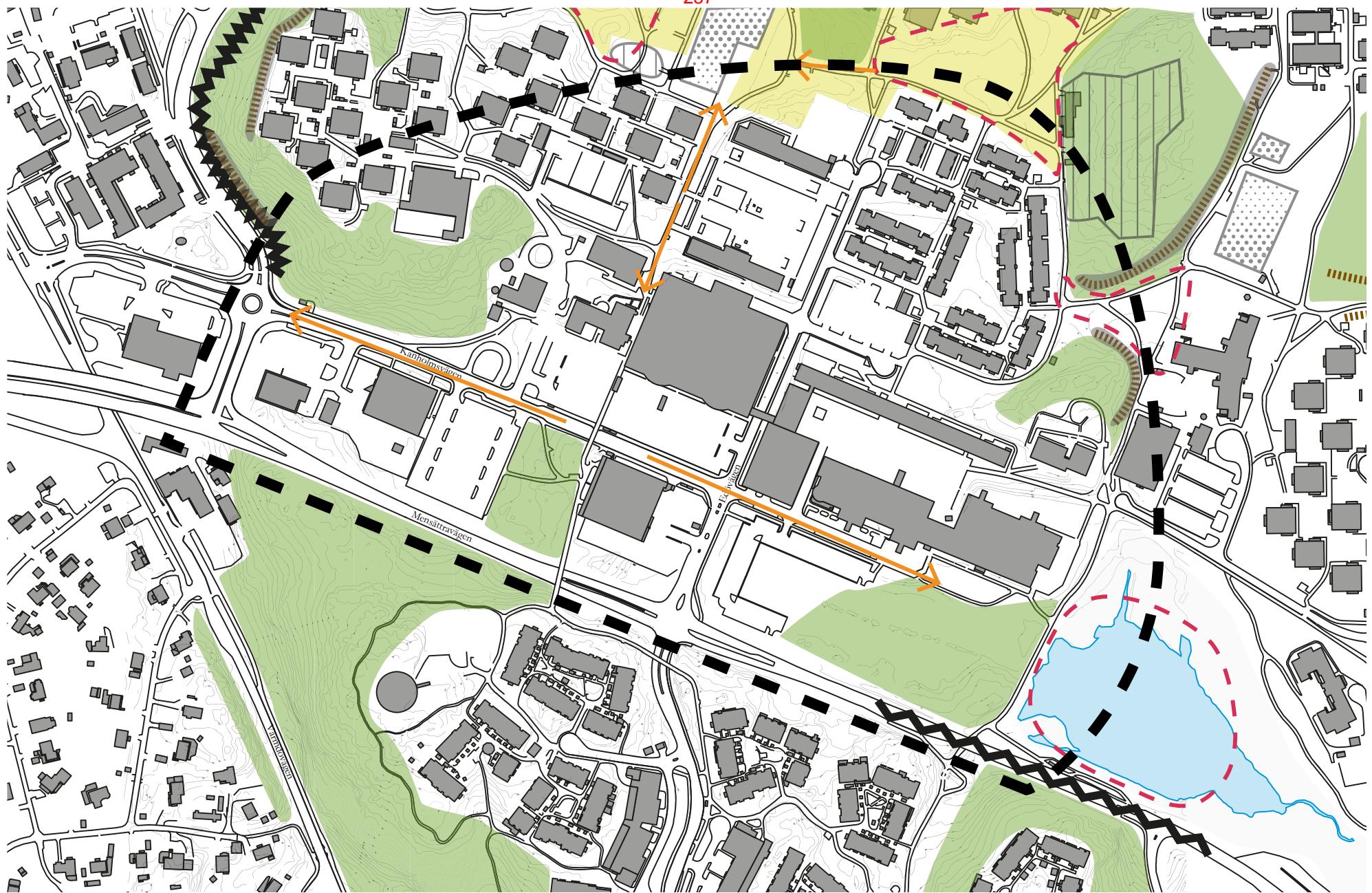
Vegetationen runt Sarvträsk utgörs av en fuktig strandskog med mestadels glasbjörk och al. Området är dikat och starkt påverkat av kringliggande bebyggelse. Då vegetationen är tät kan den vara en viktig lokal för fåglar, ormar och groddjur.

En groddjursinventering har genomförts som visar att Sarvträsk används av flera groddjursarter för lek och födosök. Mensättravägen utgör ett hinder för grodorna när de rör sig mellan sjön och övervintringsplatserna i östra Orminge. Vandring sker både på vintern och hösten och grodorna riskerar att bli överkörd. Åtgärder bör sättas in för att leda grodorna i tunneln under Mensättravägen.

I bergsbranterna mellan Utövägen och Kanholmsvägen domineras vegetationen av stora tallar. Intill hantverkshuset finns sparad naturmark med tallar och inslag av lövträd. Utmed Kanholmsvägen och Mensättravägen växer endast lövslä.

Rekreation och friuftsliv

I Orminge är det nära till skogar och mindre sjöar. Inom 2 kilometer från Orminge centrum når man gammal skog och tysta miljöer. Orminge ligger mitt emellan Skarpnäs och Rensättra, som är två skogsområden som utgör viktiga strövområden. Dessa är sammanhängande friluftstopper.



LANDSKAP, NATUR OCH REKREATION

→ siktlinje/utblickar
naturmark/skog

berg i dagen/hällar
landskapsrum

lek
park

branter

bollplan

barriärer

SKALA 1:2 500 (A3)

0 50 100 200

→ N

områden där man kan vandra i natur- och kulturlandskap i flera timmar antingen på markerade leder eller ströva fritt. I Skarpnäs pågår bildande av naturreservat. Det väl utvecklade gång- och cykelvägnätet ger goda möjligheter att nå ut i naturen. För den vardagliga motionen behövs tillgång till väl fungerande grönområden inom cirka 300 meter från bostaden. Det motsvarar i princip avståndet från centrumparkeringen till Sarvträsk och centrala parken.

Sarvträsk som delvis ligger inom programområdet är en stor tillgång som ligger väl dold. Den öppna vattenytan, det omgivande skogsområdet med sin speciella växtlighet och fågelliv utgör en välgörande kontrast till den storskalaiga centrumbebyggelsen intill. Det är en plats med natur- och upplevelsevärden som är mycket värdefulla för djur och mänskor i Orminge.

Mellan husen och runt centrala parken finns sparad natur. Den har stor betydelse för barn och äldre vars förmåga att ta sig längre sträckor är begränsad.

Lek och fritidsaktiviteter

I centrala parken i Västra Orminge, strax utanför programområdet finns anläggningar som möjliggör många olika typer av aktiviteter såsom bollplaner, tennisbanor, spolade isbanor på vintern, beachvolleyboll och vattenlek. Det finns en idrottshall för den organiserade idrotten samt kommersiella verksamheter som Friskis & Svettis och caféer som vänder sig till barnfamiljer med lekmiljöer inomhus. Boo folkets hus utgör en mötesplats för ungdomar och erbjuder många olika typer av verksamheter. De stora gräsytorna i centrala parken används bland annat för Ormingekarnevalen men utgör även en trevlig miljö för promenader och avkoppling.

En utredning pågår om lokalisering av badhus till Myrsjö.

Det finns många lekplatser i både Östra och Västra Orminge. Det finns även gott om gång- och cykelvägar som kan användas för promenader och för transport. Som besökare i Orminge centrum är det svårt att uppfatta den mångfald av möjligheter till lek och rekreation som erbjuds. Det är svårt att orientera sig, skytningen är undermålig och det finns inga tydliga stråk att följa. Huvudstråk, gångvägar och stigar har alla samma utformning och dignitet.

Förskolors och skolers användning av grönområden i programområdet

Det finns två förskolor, en grundskola och ett gymnasium inom programområdet och flera skolor och förskolor strax utanför programområdesgränsen. Utomiljön för barnen vid skolorna utgörs framförallt av hårdgjorda ytor. Behovet av lek och utomhuspedagogik i naturmiljö måste till största delen tillgodoses utanför skoltomterna.

Inom ramen för arbetet med grönstrukturprogrammet gjordes en undersökning av förskolors och skolers användning av grönområden och sjöar. Den visar att den södra delen av centrala parken används för fri lek och kulturmiljö, den norra delen av centrala parken används för fri lek, pedagogik, idrott och promenad. Sarvträsk används för fri lek, pedagogik och promenad.

259



Natur och rekreation i centralaparken med mera

TRAFIK OCH TILLGÄNLIGHET

Vägnät

Orminges vägstruktur karaktäriseras av utifrånmatningen med Ormingeringen, säckgator och vändplaner. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt och trafiksepareringen möjliggör trafiksäkra rörelser. Avskildheten medför dock även otrygghet. Bra cykelförbindelser in till och genom centrum saknas. I Orminge centrum delar trafikanterna samma utrymme och det är otydligt hur man ska röra sig. Vägnätet med dess storskalighet kombinerat med få passager för oskyddade trafikanter är utformat till fördel för de motorburna trafikanterna. Där gång- och cykelpassager eller övergångsställen finns är de oftast utformade på de skyddade trafikanternas villkor och hastighetssänkande åtgärder saknas. Detta i kombination med omfattande busstrafik med stort antal oskyddade trafikanter i rörelse på väg till, från och mellan bussar, ger en låg trafiksäkerhetsstandard. Kanholmsvägen är reserverad för busstrafik, men det förekommer smittrafik över den centrala parkeringsytan till och från Edövägen. När genomfartstrafik och söktrafik blandas uppstår olycksrisker. Infarten till parkeringen är också dåligt utformad, liksom korsningen Edövägen/Kanholmsvägen med skymd utfart från parkeringshuset.

Parkering

Orminge centrum domineras av bilparkering i form av markparkering och parkeringsgarage. Det finns cirka 320 parkeringsplatser för infartsparkering för pendlare som vill byta bilen mot buss men behovet är cirka 400- 500. De 600 parkeringsplatser som finns för kunder och besökare i centrum täcker idag oftast behovet. Parkering sker främst på den stora markparkeringen framför Centrumhuset. Boendeparkering finns idag på kvartersmark. Det finns en cykelparkering vid infartsparkeringen men inte heller den räcker till.

Kollektivtrafik

Orminge är och kommer att vara en viktig bussbytespunkt i kollektivtrafiken för ostsektorn. Med allt fler boende i upptagningsområdet bedöms antalet kollektivresenärer öka med så mycket som 34 % till 2030. Orminge centrum har 19 busslinjer och är knutpunkt för bussar som går till områden i Boo, Björknäs, Ektorp, centrala Nacka och Gustavsberg och Slussen.

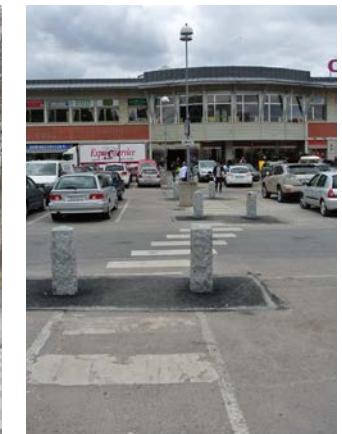
Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Idéstudien är ett diskussionsunderlag som kan ligga till grund för den framtida bebyggelseplaneringen. Den belyser också möjliga linjedragningar och stationslägen, samt

hur en framtida tunnelbana kan passera Skurusundet – över eller under jord. Idéstudien föreslår ett alternativ med bergtunnel i djupläge och med en station i Orminge centrum.

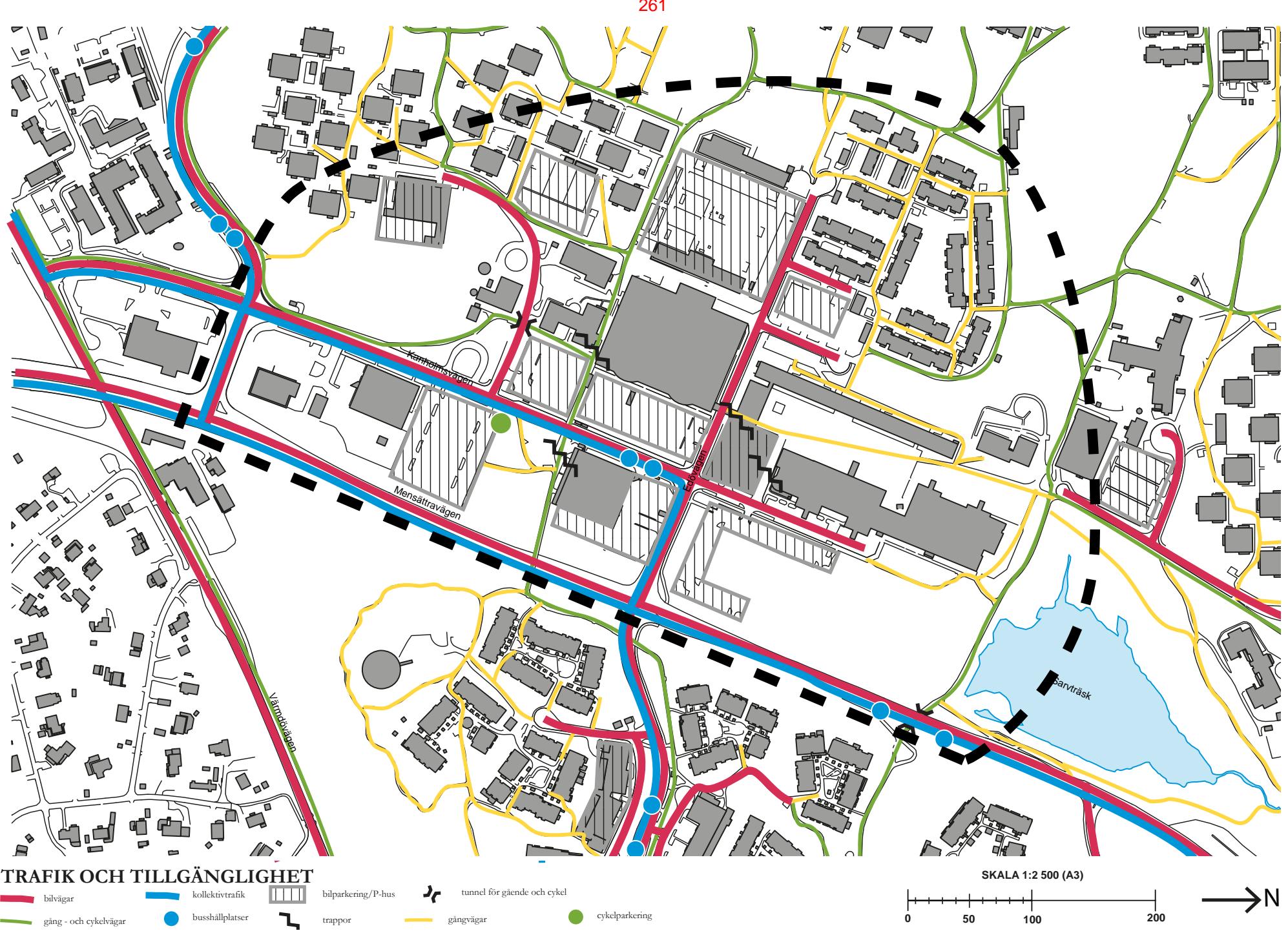
Om och när en eventuell utbyggnad och förlängning av tunnelbanan från Nacka centrum till Orminge centrum bedöms intressant bör det tas fram en åtgärdsvalsstudie. Det innebär en förutsättninglös transportslagsövergripande analys med tillämpning av fyrstegsprincipen. Om det fortfarande är intressant med en utbyggnad av tunnelbanan till Orminge centrum efter genomförd åtgärdsvalsstudie, kommer det att behövas ytterligare studier, detaljplaner, samråd m.m.



Cykelparkering



Centrumtorget, gångbana bland bilar



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Kommunalt ledningssystem finns utbyggt i området. Ledningsstråken är koncentrerade till vägkanter och utmed gång- och cykelstråk. Regnvatten i Orminge centrums norra del rinner norrut i ett öppet dike som leder till den utdikade våtmarken Sarvträsk, vars vatten rinner vidare till den uppdämmda Myrsjön. Därför rinner vattnet vidare mot uppdämmda Kvarnsjön som sedan rinner ut i Lövbergaviken. Regnvatten i Orminges södra del rinner mot Kocktorpssjön söder om Orminge centrum. Befintligt dagvattensystem är hårt belastat, särskilt det system som rinner mot Kocktorpssjön. Det transportereras för höga halter av föroreningar till både Sarvträsk och Kocktorpssjön.

Elförsörjning

Vattenfall har en 70 kV luftledning som löper norr och väster om västra Orminge. Boo energi har i samma sträckning en 20 kV luftledning. Det pågår ett arbete med att markförlägga dessa.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i Orminge. Panncentralen i centrum är en hetvattencentral och en av Fortums spetsanläggningar. Detta innebär att anläggningen endast

är igång under den kallare delen av året. Panncentralen består av:

- En biopanna/pelletspanna på 10 MW.
- Tre oljepannor på 2*15 MW samt 7 MW. Dessa eldas med finbioolja.
- Två elpannor på 2*4 MW. Dessa används inte längre.

Normalt startas pelletspannan i oktober och sedan sätts oljepannorna igång vid behov om det blir riktigt kallt. Pannorna stängs ned i mars/april dåväret börjar bli varmare. Pelletstransporter och lossning sker 7-8 ggr/v under driftsäsongen. Vad gäller oljan är det väldigt varierande, men lossning sker med mycket lägre frekvens. Lossning får endast ske vid föreskrivna tidpunkter. Fortum planerar att renovera anläggningen under 2014 och förlägga transporter till entrésidan.

Avfall

I Nacka kommun har insamling av matavfall påbörjats och hushållsavfall hämtas genom fastighetsnära insamling. Kommunen ansvarar för att erbjuda bostadsnära återvinning och sortering på lämpliga platser. Strax utanför programområdet finns två återvinningsstationer varav den ena vid Lidl och den andra belägen längs Mensättravvägen några hundra meter norr om Orminge

centrum. Det finns behov av ytterligare återvinningsstation i centrumkärnan med bättre tillgänglighet.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

Geologi och stabilitet

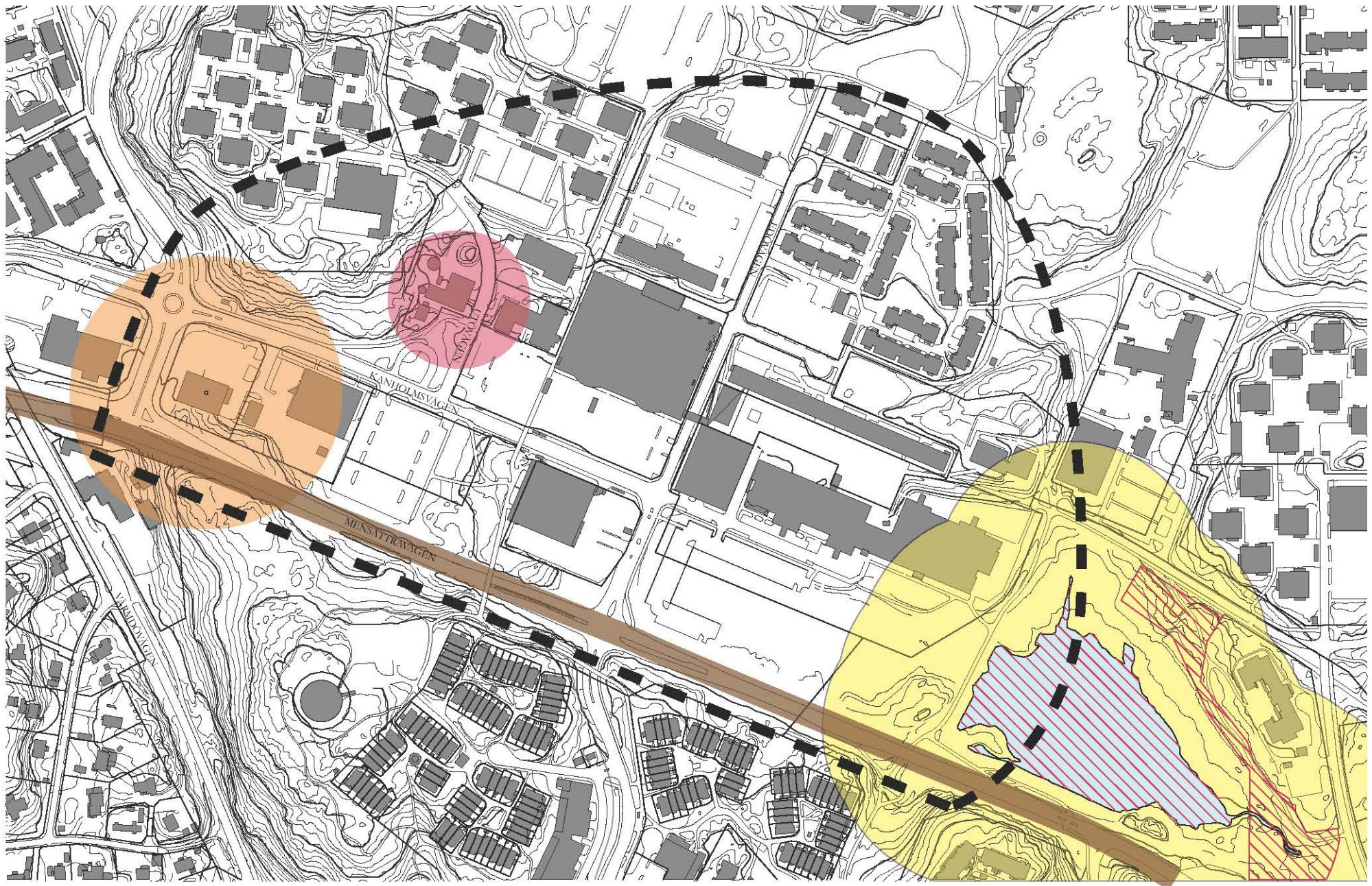
Orminge karaktäriseras av grunda jordlager, morän och berg i dagen. Träsk och mindre sjöar har funnits i naturliga sänkor i berget. Dessa fylldes ut i samband med utbyggnaden på 60- och 70-talen och kan innehålla grundläggningsproblem vid nybyggnation. Utfyllda områden finns bland annat i centrala parken och vid Toyota. Geotekniska undersökningar visar att det finns mäktiga ler- och torvlager runt Sarvträsk, vilka kan innehålla utmaningar vad gäller grundläggning.

De låglänta delarna av Orminge vid centrum utgörs av lera. Centrala parken utgörs främst av berg i dagen och morän. I de södra delarna av centrala parken, runt Sarvträsk och vid infartsparkeringen och Toyota utgörs marken av torv/kärr. Marken i centrumområdet ligger lågt i förhållande till bostäderna uppe på berget. I Sarvträsks förlängning söderut mot centrum är det sankt.

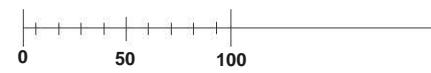
Översvämningsrisker

Befintligt dagvattensystem är hårt belastat, särskilt det system som rinner mot Kocktorpssjön.

263



SKALA 1:2 500 (A3)



N

HÄNSYN OCH SKYDDSAVSTÅND

Strandskydd

Skyddsavstånd, panncentralen

Sekundärled för transport av farligt gods

Skyddsavstånd, bensinstation

Trafikbuller

Kommunens översiktliga bullerutredning visar att riktvärden för buller överskrids inom de centrala delarna av programområdet. Trafikbuller kommer i huvudsak från trafik inom området samt från Mensättravägen.

Föroringar

Inom programområdet finns en bensinstation (OKQ8) och en panncentral. Marken i anslutning till dessa anläggningar kan vara förorenad. Programområdet ligger relativt långt från större trafikleder och någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts.

Transporter av farligt gods

Mensättravägen är sekundärled för farligt gods.

Skyddsavstånd

Inom området finns en bensinstation (OKQ8), en bilverkstad (Toyota) och en panncentral. Med hänsyn till de eventuella störningar som kan uppstå från verksamheterna så bör skyddsavstånd för bostäder tillämpas.

Skyddsavstånd till panncentralen bör enligt riskutredning uppgå till 50 meter. För bensinstationen så bedöms ett skyddsavstånd på 100 meter mellan bostäder och bensinstation vara tillämpbart. För bilverkstad finns inget rekommenderat skyddsavstånd.

Tillgänglighet och trygghet

Barriärer kan vara fysiska hinder som är svåra att ta sig över eller genom som till exempel en väg, en parkeringsplats full med bilar, en mur eller ett stängsel. Barriärer försämrar tillgängligheten mellan områden och skapar otrygghet. I Orminge centrum finns många barriärer. En del beror på nivåskillnader, som till exempel stödmuren vid Edövägen. Det finns flera parkeringshus som utgör barriärer då de har få passager. Mensättravägen utgör en barriär med sin nuvarande utformning som gör det möjligt att köra alldeles för fort. Vägen är bred och har en utformning som en landsväg. Den stora markparkeringen mellan Centrumhuset och Hantverkshuset tillsammans med den längsgående bussterminalen är en tydlig barriär. Det finns inga tydliga stråk för gående och cyklister här.

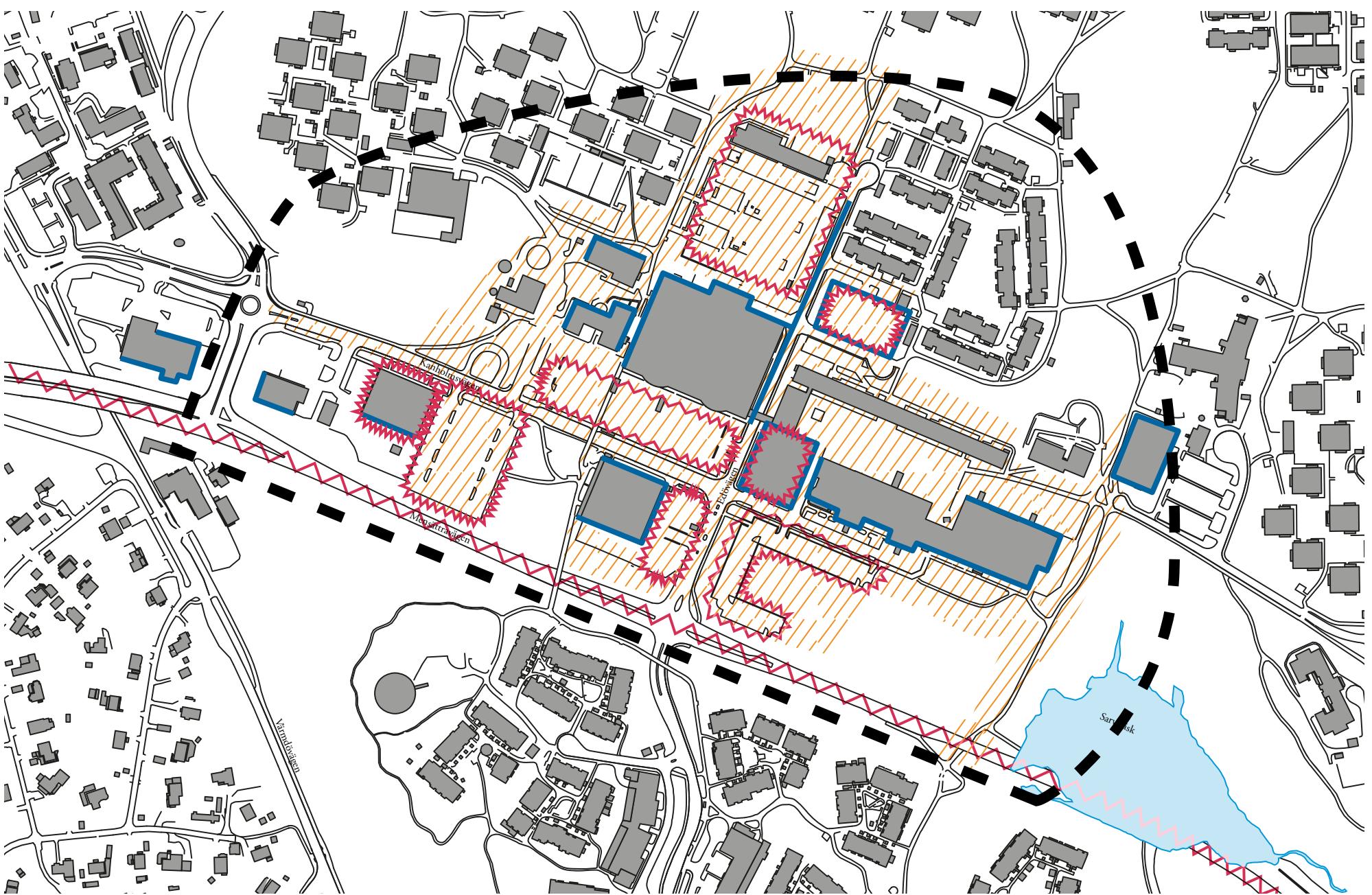
I Orminge centrum finns flera platser som kan upplevas som otrygga. Det kan röra sig om miljöer som är dåligt belysta. Det kan även vara platser där det är svårt att se och bli sedd som gångtunnlar och passager förbi eller genom trädgårdar och buskage som vid Sarvträsk. De trappor och ramper som finns i Orminge centrum i anslutning till torget upplevs otrygga då de har en sluten utformning med dålig sikt.

En förutsättning för att ett område ska känna tryggt är att det är befolkat, att det finns människor i rörelse dygnet runt. I Orminge centrum är det stora parke-

ringsytor och ont om bostäder vilket gör det ödsligt att besöka kvälls- och nattetid. Många byggnader i centrum har också en sluten fasad med få entréer och fönster mot vägar där människor rör sig. Det blir dålig kontakt mellan det som händer inne och det som händer ute, det är svårt att se och bli sedd. Detta skapar en känsla av otrygghet särskilt kvälls- och nattetid. En annan orsak till upplevelse av otrygghet är att ett område kan ha otydlig användning eller vara dåligt skött. Det finns flera sådana områden i centrum, varav Nybackatomten är en sådan.



Gång- och cykeltunnel vid panncentralen

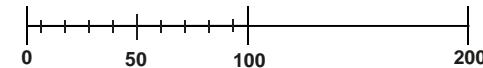


BARRIÄRER OCH OTRYGGAPLATSER

Barriärer
Baksidor

Otrygga platser

SKALA 1:2 500 (A3)



HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER

RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Nacka kommun har tagit fram riklinjer för hållbart byggande. Syftet med riklinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt att underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Inom ramen för stadsbyggnadsprojekten ska fyra mål väljas ut och särskilt fokuseras på. Följande hållbarhetsmål har bedömts vara relevanta för projektet:

Hållbart resande

Området har goda möjligheter för ett hållbart resande med en förstärkt knutpunkt för kollektivtrafiken med ny bussterminal och en framtida tunnelbana. Fler gång- och cykelbanor anläggs och binder samman centrum med omgivningen i tydligare stråk.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Programförslaget medger funktionsintegrerad bebyggelse med lokaler för kontor och handel i bottenvägen och bostäder i de övre planen. De parkeringar som finns idag omvandlas så att de också fungerar som torg med scen, marknadsplats, sittplatser och café med mera. Ett grönstråk med aktivitetsytan möjliggör lek och fritidsaktiviteter utomhus.

Dagvatten som renas och infiltreras

Programförslaget innebär att de hårdgjorda ytorna i centrum minskas då markparkeringar bebyggs. Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor ska renas och avledas i öppna slingrande dagvattendiken genom grönstråket till Sarvträsk. ”Aktivitetsytorna” används som ytor som kan översvämmas vid höga dagvattenflöden.

Nära till skola, fritid, idrott och kultur

I Orminge centrum är det nära till skola, fritid, idrott och kultur. En entrébyggnad kan innehålla olika aktiviteter och verka som magnet för boende och besökare. Programförslaget innebär att kultur- och fritidsaktiviteterna kan utvecklas i ett centralt och kollektivtrafiknära läge.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

I Orminge centrum är det nära till strövområden som Skarpnäs och nära till Sarvträsk och bostadsnära natur som centrala parken. Programförslaget innebär att centrala parken och naturmark vid Sarvträsk lämnas obebyggd. Genom förstärkta stråk kopplas centrum bättre samman med centrala parken och Sarvträsk. I gatu- och torgmiljöerna föreslås även mer träd.

PRELIMINÄR MILJÖREDOVISNING

Den preliminära miljöredovisningen beskriver konsekvenser på miljön om programmet genomförs samt identifierar vilka viktiga miljöaspekter som bör beaktas i kommande detaljplanearbete. Något lagkrav på miljöbedömning (upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB) för ett planprogram finns inte. Översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” anger ”medeltät stadsbebyggelse” för Orminge centrum vilket innebär alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Områden med medeltät stadsbebyggelse innehåller även grönområden, parker och den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Där förtätning är möjlig kan en exploateringsgrad mellan 0,5 och 1,0 tillämpas. Tvåvåningshus med markparkering ger en exploateringsgrad på cirka 0,5. Inriktningen är en bebyggelsehöjd på två-sex våningar, men högre hus kan förekomma i vissa lägen. Begreppet medeltät stadsbebyggelse beskriver den huvudsakliga inriktningen för ny bebyggelse.

Grundläggande målsättning

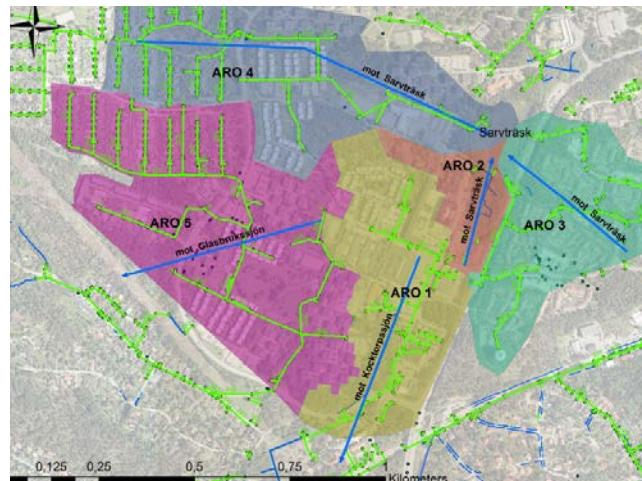
För stadsbyggnadsprojektet Orminge centrum ska ledstjärnan vara en långsiktigt hållbar utveckling. Det gäller både utvecklings- och detaljplanearbete samt kommande projekterings- och förvaltningsarbete. Hållbarhetsaspekten ska beaktas i överväganden och beslut om placering

av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, uppvärmning med mera. Att arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling ligger i linje med de nationella miljömålen och Nacka kommunens övergripande mål.

Dagvatten och ytvatten

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriket. Det innebär att det har fastställts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015 (om inte undantag medges till exempel på grund av tidsfrister).

Dagvatten från programområdet avrinner huvudsakligen



Avrinningsområdena inom programområdet

åt sydväst till Kocktorpssjön. Kocktorpssjön avrinner vidare till Kvarndammen innan vattnet når vattenförekomsten Skurusundet. Andra delar av programområdet avrinner mot Sarvträsk och Glasbrukssjön. Från Sarvträsk rinner vattnet vidare till Myrsjön och Kvarnsjön innan det når vattenförekomsten Askrikefjärden. Från Glasbruksjön rinner vattnet ut i Skurusundet.

Skurusundet och Askrikefjärden har idag måttlig ekologisk status (pga av övergödning) och god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna för Skurusundet och Askrikefjärden är:

God ekologisk status med en tidsfrist till år 2021 samt god kemisk ytvattenstatus 2015. Kocktorpssjön och Glasbrukssjön har enligt kommunens mätningar hög ekologisk status. Myrsjön och Kvarnsjön har måttlig ekologisk status. För de sjöar som ännu inte är vattenförekomster



Skurusundet

Askrikefjärdet

gäller enligt vattendirektivet att vattenkvaliteten inte får försämras.

En förtäning av området innebär ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inte åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär dessutom att större nederbördsmängder kommer att komma under kortare perioder.

Områdena runt Sarvträsk är flacka och översvämningskänsliga. Nedströms Sarvträsk finns Myrsjön som är mycket känslig för förändringar av vattennivån. Ingen av sjöarna har någon miljödom som reglerar sjöarnas vattennivåer.

Större delen av programområdet avrinner mot Kocktorpssjön. På väg mot Kocktorpssjön finns flera lågpunkter som är översvämningskänsliga. Kocktorpssjön är reglerad.

Delar av programområdet avrinner mot Glasbrukssjön som är reglerad.

Dagvatten från infartsparkeringen vid Sarvträsk avleds via oljeavskiljare till Sarvträsk. Dagvatten från infartsparkeringen vid Mensättravägen födröjs i magasin under parkeringen innan avledning mot Kocktorpssjön.

En dagvattenutredning har tagits fram i programarbetet (Sweco, 2014-02-11). Syftet med utredningen är att bedöma hur en framtida exploatering kommer att påverka dagvattnets flöden och föroreningar. Utredningen har utgått från Nacka kommunens dagvattenpolicy samt Vattenmyndighetens målsättningar.

Av utredningen, som bygger på modellberäkningar, framgår att befintligt dagvattensystem är hårt belastat. Detta stämmer dock inte överens med de verkliga förhållandena då inga översvämningsrisker har noterats i området. Redan idag är föroreningsbelastningen till Sarvträsk och Kocktorpssjön för höga. För att uppnå kommunens dagvattenpolicy och vattenmyndighetens målsättning måste dagvattnet renas mer än i dagsläget. En kombination av lösningar föreslås, dels lösningar som fördröjer dagvattnet och minskar avrinningen, dels åtgärder som avskiljer föroreningar.

För att minska föroreningsbelastningen till Sarvträsk och nedströms liggande sjöar föreslås en dagvattendamm med en volym på cirka 550 kubikmeter. Dagvattnet som avrinner mot Kocktorpssjön kan antingen renas i våtmark vid transformatorstationen (yta 4100 kvadratmeter) eller i en utbyggd dagvattenanläggning (yta 1850 kvadratmeter) vid Kocktorpssjön.

Om ovanstående förslag vidtas reduceras dagvattnets föroreningsinnehåll till en nivå som är i linje med kommunens dagvattenstrategi och möjligheterna att nå god status i vattenområdena ökar.

Markföroringar

Inom programområdet finns en bensinstation och en panncentral. Det kan inte uteslutas att spill har förekommit och att marken därför kan vara förurenad. Framtida byggnationer i anslutning till dessa bör föregås av markundersökningar för att utreda risken för föroreningar. Inom området finns även ett antal oljecisterner som tidigare använts för uppvärmning men som i dagsläget inte utnyttjas. Även i anslutning till cisternerna kan det finnas risk för markföroringar.

I samband med genomförande av kommande detaljplaner är det viktigt att vara observant på eventuella markföroringar och främmande gaser. Eventuella markföroringar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Luftföroringar

Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts. Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid och partikelhalter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit

fram bedöms miljökvalitetsnormerna (MKN) för dessa ämnen att klaras på grund av bra ventilationsförhållanden vid vägarna samt att programområdet ligger relativt långt från större trafikleder.

I framtida detaljplanarbeten kan en studie av luftsituationen bli aktuell om bostäder planeras i närheten av panncentralen och bensinstationen.

Buller

Kommunens översiktliga bullerutredning visar att riktvärde för buller överskrider inom programområdet. Trafikbuller kommer i huvudsak från trafik inom området samt från Mensättravägen.

I Nacka kommuns översiktplan finns generella riktlinjer för buller vid planering och byggande. Vid byggande ska en så bra ljudnivå som möjligt alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas i första hand de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Vid tät stadsbebyggelse kan i undantagsfall även Länsstyrelsens avstegsfall A och B tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. Det kan bli nödvändigt att tillämpa avstegsfall med den föreslagna programutformningen. Skäl för att kunna tillämpa avstegsfall B i området är att det ligger inom promenadavstånd (500 m) till ett närcentrum med stort serviceutbud och att det är goda kollektivtrafikförhållan-

den. Båda kriterierna för att kunna tillämpa avstegsfallen uppfylls inom programområdet.

I de kommande detaljplanerna är det viktigt att utformning av bebyggelsen utgår från aktuell bullersituationen så att bästa ljudmiljö skapas. Frågor som kommer att studeras vidare är bostädernas placering och utformning med hänsyn till bullersituationen samt eventuell åtgärder för



Ekvivalentnivåer i dB(A) circa 2 meter ovan markytan enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning; lila >70, mörkrött >65, rött >60, orange >55, brunt>50, gult >45.

att förbättra ljudmiljön. Bostäderna som föreslås på torget och i närheten av bussterminalen bör särskilt studeras.

Risk och säkerhet

Två riskbedömningar har tagits fram dels en "Riskbedömning Orminge panncentral i samband med pågående planarbete för Orminge centrum, Structor Riskbyrån AB, Stockholm, 2013-06-12 samt ytterligare en riskbedömning Olycksrisker- reviderat planprogram för Orminge centrum , Structor, 2015-03-13, som belyser, panncentral, parkeringshus och Mensättravägen.

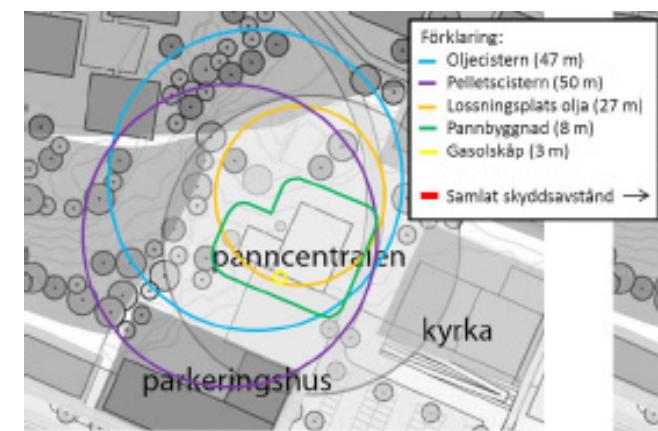
Panncentralen

Bedömning av olyckrisker från panncentralen har tagit hänsyn till ett antal scenarier såsom damm explosion, brand vid pelletshantering, brand/explosion i pannbyggnaden, brand vid oljehantering och brand/explosion med gasol. Slutsatserna för utredningen är att risker för påverkan på människor i omgivningen bedöms framför allt föreligga i samband med brand eller explosion i pelletsiloen, lossning av pellets el strålning från stor pölbrand. Ett skyddsavstånd på ca 50 meter från respektive risk källa bedöms därför som rimligt.

Ur ett insatsperspektiv för räddningstjänsten är det problematiskt om ny bebyggelse placeras alltför nära denna typ av anläggningar.

Utifrån ett konsekvensbaserat perspektiv behöver åtgärder övervägas för bebyggelse som placeras inom ett avstånd av omkring 50 meter från pelletsisternen och oljehanteringen, både med avseende på riskpåverkan och med hänsyn till räddningstjänstens insatsmöjligheter.

Riskbedömningarna visar att åtgärder behöver övervägas om bebyggelse placeras inom cirka 50 meter från pelletsistern och oljecistern/lossningsplats. Detta innebär att byggnader inom kvarteren 3A & 3B (som hamnar på ett avstånd av omkring 30 meter från oljecisternen) påverkas. För dessa byggnader behöver därför åtgärder övervägas som riktas mot värmepåverkan (strålning) och hänsyn tas till de plattspecifika förutsättningarna för en räddningsin-



Kartbild med skyddsavstånd från de olika riskkällorna inom panncentralens område, samt ett samlat skyddsavstånd.

sats. Några olika alternativ för åtgärdspaketet avseende 3A & 3B kan övervägas med anledning av detta:

- i. Ändra placering av ny bostadsbebyggelse så att ett skyddsavstånd på minst 50 meter erhålls till pelletscistern och oljecistern/lossningsplats.
- ii. Behåll föreslagen placering av byggnaderna men ändra markanvändningen för byggnader inom 50 meter till mer robusta verksamhetstyper än bostäder (exempelvis kontor). Räddningstjänstens insatsmöjligheter behöver dock detaljstuderas och säkerställas.
- iii. Behåll föreslagen placering av bostadsbyggnaderna men tillse att någon form av barriär skapas (exempelvis genom att uppföra skärm/mur/vall/vegetation mellan byggnaderna och panncentralen). Räddningstjänstens insatsmöjligheter behöver dock detaljstuderas och säkerställas.
- iv. Behåll föreslagen placering av bostadsbebyggelsen men vidta byggnadstekniska åtgärder som minskar risken för brandspridning till byggnaden. Detta kan innebära inskränkningar i möjligheten att uppföra balkonger samt ha öppningsbara fönster. Räddningstjänstens insatsmöjligheter behöver dock detaljstuderas och säkerställas.
- v. Behåll föreslagen placering av bostadsbebyggelsen men vidta tekniska åtgärder inom panncentralen som minskar risken för brand och som minskar påverkan mot omgivningen i händelse av brand och explosion.

Parkeringshus utgör en relativt robust typ av markanvändning där människor inte förväntas vistas stadigvarande och är normalt lämplig att uppföra i mer exponerade lägen nära riskkällor. Några särskilda riskreducerande åtgärder med avseende på skydd av själva parkeringshuset bedöms inte krävas för programförslaget. I alternativförslaget inkluderar dock parkeringshuset en livsmedelsbutik. Dagligvaruhandel är en känsligare typ av markanvändning än parkering, jämförbar med. En skillnad mellan livsmedelsbutiker och bostäder är dock att det för butiksbyggnader bedöms vara lättare att vidta riskreducerande åtgärder mot bränder och explosioner i omgivningen. Detta då åtgärder i fasad (ex. begränsning av fönsterarea eller att fasad utförs i obrännbart material) ofta är mindre inskränkande för verksamheten i en butik än för bostäder. Ett annat alternativ för att uppnå en god riskreducerande effekt kan utgöras av en genomtänkt disponering av byggnaden. Det kan exempelvis handla om att placera lastkaj, lager eller parkeringsytor i de delar som vetter mot panncentralen. Dessa verksamhetsdelar kan därmed fungera som ett avskärmande skydd för mer sårbara verksamhetsdelar (där människor vistas stadigvarande) som butiksytor, kassalinje, personalutrymmen och entréer.

Ny bebyggelse som innehåller särskilt känsliga verksamheter (som exempelvis förskolor, skolor, vårdinrättningar

eller samlingslokaler för mer än 150 personer) rekommenderas att placeras på ett avstånd som överstiger 50 meter från någon del av panncentralen, oavsett vilka fysiska eller tekniska åtgärder som vidtas.

Vad gäller befintliga föreningslokaler som är belägna nära panncentralen bedöms det vara svårt att inom ramen för det pågående planarbetet hantera en möjlig riskpåverkan. Kyrkans hus är beläget omkring 25 meter från panncentralens byggnad och mer än 50 meter från de båda cisterner. Dessa avstånd överstiger de konsekvensavstånd som uppskattats ovan i riskanalysen, vilket innebär att verksamheten i Kyrkans hus normalt inte bör påverkas vid olyckor på anläggningen. Verksamhetsutövaren ska oavsett detta bedriva ett ambitiöst systematiskt brandskyddsarbete (SBA), och därigenom kan denne säkerställa en snabb och säker utrymning av lokalerna vid händelse av en olycka vid panncentralen. Det kan exempelvis vara lämpligt att utrymning från föreningslokaler är möjlig även åt ett annat håll än mot panncentralen. Brandförsvaret kan också ge stöd och råd till ansvariga verksamhetsutövare.

Bensinstation och Mensättravägen

Inom området finns förutom en panncentral även en bensinstation. Mensättravägen utgör en så kallad sekun-

där transportled för farligt gods. Transporter med farligt gods, bensin, oljeprodukter samt gasol, sker till Cija Tank AB, OKQ8 och K.W. Karlbegr AB kafferosteri. Riskbedömningen har antagit att bensinstationen flyttar till Kummelbergets industriområde och att transporter till bensinstationen går på Mensättravägen. Vidare har antagits att hastigheten på Mensättravägen är 70 km/h samt att bebyggelsen planeras på 10 meters avstånd från vägen. Resultaten av riskbedömningen är att samhällsrisken i nuläget och i framtiden (2030) är acceptabelt låg. Inga särskilda riskreducerande åtgärder krävs med avseende på transporter med farligt gods på Mensättravägen.

Bostäder ovanpå en inbyggd bussterminal

Olyckor som är kopplade till verksamheten vid en inbyggd bussterminal och som kan påverka omgivningen utgörs av:

- trafikolyckor (kollisioner) som involverar bussarna och andra trafikanter, samt
- bränder och explosioner som involverar bussar och deras drivmedel.

En avgörande faktor för brand- och explosionsförförfall är bussens drivmedel, som kan utgöras av exempelvis brandfarliga vätskor (diesel, RME, etanol, bensin), brandfarliga gaser (naturgas, biogas) batterier (elektricitet) eller kombinationer av dessa (hybrider). Påverkan vid olyckor

med dessa kan bestå av bland annat värmestrålning, giftiga brandgaser, tryckpåverkan eller splitter. Det är svårt att idag helt förutspå vilka typer av drivmedel som kommer att vara vanligast förekommende i framtiden. Det skyddsvärda som påverkas av detta kan utgöras av resenärer, personal, byggnadskonstruktioner i terminalen eller, bostäder som placeras på terminalen eller andra byggnader.

Riskbedömningen föreslår att en detaljerad utredning avseende olycksriskpåverkan tas fram så tidigt som det är praktiskt möjligt, gärna i samband med detaljplanearbetet. Syftet med ett sådant arbete skulle vara att säkerställa att detaljplanen inte omöjliggör att terminalen uppfyller de säkerhetsskrav som byggreglerna anger. Det kan till exempel handla om att detaljplanen tillåter tillräckligt med utrymme för att säker utrymning kan genomföras, eller att ventilation av brandgaser kan ske på ett säkert sätt utan att påverka utrymmande människor eller omgivande bebyggelse etc.

Alternativet med en inbyggd bussterminal bedöms vara genomförbar med hänsyn till möjligheterna att fastställa sådana frågor i detalj i kommande skeden av planeringsprocessen.

Nära samverkan med Trafikförvaltningen i frågor som rör säkerheten bedöms vara nödvändigt i den kommande

planeringsprocessen, för att möjliggöra en säker drift i förvaltningsskedet. Riskerna för alternativet med en utbyggd öppen bussterminal får studeras i kommande planarbete, vid val av en sådan lösning.

Lek och rekreation

Centrala parken i Orminge kommer även i framtiden att vara den viktigaste tillgången för rekreation i området men programförslaget innebär förbättringar för lek- och rekreatiommöjligheterna. Mark utmed Kanholmsvägens norra del mot Sarvträsk föreslås bli allmän plats och kan användas för ett grönstråk som ansluter till naturmarken vid Sarvträsk. Naturområdet närmast Vittraskolan och Sarvträsk utvecklas med till exempel lekplatser, utegym och planteringar. Dagvattendammen kan användas som en resurs vid planeringen av parkmiljöerna.

Programförslaget illustrerar bostadskvarter i rutnätsform med innergårdar som ska erbjuda lek och utevistelse för de boende. I kommande detaljplaneetapper måste ljus, ljud och vindförhållanden studeras för respektive gård för att garantera goda boendemiljöer.

Kopplingen mot intilliggande naturområden och Centrala parken ska förbättras och styrkas genom skyltning

och genom utformningen av de allmänna ytorna. Detta gör att det blir lättare att hitta ut till naturen och parkerna. Dessa frågor är inte enbart planfrågor, vilket innebär att de måste säkras upp genom avtal och satsningar inom ramen för stadsbyggnadsprojekten.

Landskapsbild och kulturmiljö

Förslaget medför förändringar i landskapet. Bebyggelsen längs Kanholmsvägen ges en högre täthet för att skapa avgränsade stadsrum. I centrumkärnan medges även några högre byggnader som med en god gestaltning kan fungera som nya landmärken. De stora öppna parkeringsytorna bryts upp i flera mindre vilket skapar förutsättningar för tydligare torgbildningar intill entréerna och husen.

För ny bebyggelse i anslutning till befintliga bostadsområden med kulturmiljövärden föreslås bebyggelse i 4-7 våningar, vilket innebär en högre skala än befintlig bebyggelse i 2-3 våningar. I kulturmiljöprogrammet anges att nya byggnader ska anpassas till områdets lågskaliga, terränganpassade karaktär. Programförslaget kan därmed komma att påverka omkringliggande bostadsområden med dess bebyggelsekaraktär. Därför är det av stor vikt med en väl placerad och väl gestaltad bebyggelse, vilket bör studeras i kommande detaljplanearbete för att skapa en god helhetsmiljö. Röda längan är utpekad som

kulturhistoriskt värdefull byggnad i kulturmiljöprogrammet. Programförslaget anger att en påbyggnad av Röda längan kan studeras i kommande detaljplanarbete. Hur en påbyggnad kan komma att påverka byggnadens kulturhistoriska värde får utredas i kommande detaljplanearbete.

Programförslaget anger övergripande gestaltningsriktlinjer för att tydliggöra ambitionen och säkra kvaliteten på nya fasader och detaljer samt utrymmet mellan husen. De övergripande gestaltningsriktlinjerna ska ange huvudinriktningen för mer detaljerade gestaltningsprogram under kommande detaljplaneetapper. Dessa frågor är i vissa fall svåra att lösa med detaljplanebestämmelser varför de bör säkras upp genom avtal med fastighetsägare och intressenter men de är också beroende av framtidens kommunala satsningar.

Naturvård och vegetation, barriäreffekter

Den biologiska mångfalden riskerar att minska till följd av programförslaget. Bostäder och andra byggnader och anläggningar planeras i nuvarande naturmark runt centrum och intill Sarvträsk. I anslutning till Sarvträsk finns naturvärden i form av bland annat grod- och kräldjur. I samband med detaljplaner bör naturvärdesinventering göras, för att undersöka naturvärdena, tydliggöra förslagets konsekvenser för djur- och växtliv samt utreda hur

dessa bäst kan bevaras. Programförslaget föreslår trädplanteringar utmed de flesta gatorna och på torgytorna, vilket är positivt för den biologiska mångfalden. Detta då trädplanteringar i en i övrigt hårdgjord miljö kan utgöra viktiga lokaler för både insekter och fåglar samt fungera som spridningskorridorer mellan större naturområden.

Trygghet, säkerhet och hälsa

Förslaget innebär en större täthet, vilket medför att fler människor kommer att röra sig inom området. Detta kommer av flertalet att upplevas som en trygghet, då öde och folktomma ytor uppfattas som otrygga, framförallt under dygnets mörka timmar. Områdets parkeringsytor kommer att integreras i befintlig och ny bebyggelse samt på sikt ersättas av parkeringshus. På detta sätt undviks stora samlade parkeringsytor perifert i förhållande till bostadshusen och bildominansen bryts. Särskilda åtgärder för att säkra tryggheten i parkeringshus kan bli aktuella. För att skapa en ökad trygghet i centrum har trappan vid kyrkan och förbindelsen mellan Ormingehus och centrumbyggnaden omgestaltats.

Programförslaget anger att bebyggelse som vänder sig ut mot det offentliga rummet ska utformas med hänsyn till offentliga stråk för att skapa trygghet. Det är viktigt att i kommande detaljplaner reglera att ytor för lokaler

reserveras i bebyggelsen bottenplan längs torg och huvudstråk samt att områden både inom allmän plats och inom kvartersmark blir ordentligt upplysta. Det är positivt att det skapas fler mötesplatser och tydliga platsbildningar intill centrumhuset med plats för vistelse och spontana aktiviteter.

Tillgänglighet

Programförslaget utgår ifrån befintlig struktur där byggnaderna tar upp höjdskillnaderna och besökare leds mot entréer i de olika planen. Det ger god tillgänglighet under centrumets öppna timmar, men sämre under övrig tid.

Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur bör studeras och säkras i kommande detaljplaner. Att redan från början planera för tillgänglighet är viktigt för att undvika att behöva åtgärda enkla hinder i efterhand.

Målpunkter, stråk och hinder har analyserats i programarbetet. Programförslaget skapar förutsättningar för att förbättra orienterbarheten genom föreslagen bebyggelsestruktur och tydligare stråk. Planprogrammets gestaltningsriktlinjer anger inriktningen för skyltning som ytterligare kan förbättra orienterbarheten. Kopplingen mot östra Orminge bör ses över eftersom Mensätravägen kan upplevas som en barriär.

GENOMFÖRANDE

Planprogrammet ska vara vägledande i framtida stadsutveckling och ange riktlinjer för kommande detaljplaner. Genomförandet av planprogrammet är beroende av att parkeringshus för infartsparkering byggs. Därefter kan övriga delar inom programområdet bebyggas. Planprogrammet föreslår en etappindelning som anger vad som görs i vilken ordning.

HUVUDMANNASKAP

Vid ett framtida genomförande av planprogrammet och efterföljande detaljplaner är det viktigt att avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark görs på ett medvetet sätt för att säkerställa den långsiktiga funktionen av det som ska vara till för allmänheten. Inriktningen är att kommunen ska ta över gator, torg och parker med mera samt att kommande exploateringar ska bekosta åtgärder inom det som planläggs som allmän plats.

EXPLOATERINGSKOSTNADER

Stadsbyggnadsprojektet innebär stora investeringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela Orminges omland. Dessa anläggningar utgörs bland annat av parkeringshus för infartsparkering och bussterminal. Stadsbyggnadsprojektets kostnader täcks av intäkter från framtida markanvisningar av bostäder och exploateringsbidrag från kommande planläggning av privat mark i Orminge centrum.

AVTAL

Innan planarbete påbörjas ska det för varje detaljplan tecknas ett planavtal mellan exploateringsaktör och Nacka kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelningen under planarbetet. Innan en detaljplan antas av kommunfullmäktige ska exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploateringsaktör. Avtalet reglerar bland annat utbyggnaden av allmänna anläggningar, ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet samt eventuella marköverlåtelser och rättighetsupplåtelser med mera.

ETAPPINDELNING

Programområdet omfattar såväl bebyggda miljöer som oexploaterade områden varför planläggning och genomförande bör ske i etapper för att kunna hantera olika problemställningar. I etapp 1 inryms de delar som är av störst betydelse för att få tillstånd en förändring i Orminge centrum. Etappindelningen är preliminär och kan komma att ändras över tid.

Utbyggnadstakten har bedömts till att cirka 50-75 bostadsrätter och att lika många hyresrätter kan tillkomma per år, det vill säga totalt 100-150 lgh/år. Bedömmningen grundas på efterfrågebilden i Orminge med närliggande områden. Uppskattad fördelning av boendeform är cirka 65% bostadsrätter och cirka 35% hyresrätter.

Etapp 1, år 0-8

Planläggning och utbyggnad sker av område 1A (Nybackatomten), område 1 B (Sarvträsk), område 1C (parkeringshus, bussterminal och Hantverkshustomten), samt 1 D (Ormingehus och Röda längan).

I samband med avtalsdiskussionerna med ägarna till Ormingehus om deras planavtal så avtalas om förvärv av del av denne markägares markinnehav inom den så kallade Sarvträsktomten. Vidare anläggs en rondell i korsningen Mensättravägen och Edövägen. Nödvändiga ledningsomläggningar kopplat till detta utförs. Edövägen rustas samtidigt. Ny gång- cykelbro anläggs över Mensättravägen. Kanholmsvägen rustas från Edövägen ner till Sarvträsk.

En dagvattendamm anläggs vid Sarvträsk.

Totalt bedöms cirka 700-1 000 bostäder kunna tillkomma i denna etapp.

En del åtgärder kan göras utan nya detaljplaner. Det kan till exempel handla om nya eller förbättrade gång- och cykelvägar, parker, planteringar och vissa av anläggningarna runt Sarvträsk. Det kan också handla om omlokalisering av verksamheter inom byggnaderna.

Utbyggnaden kommer att ske stegvis för att hela tiden klara behov av parkeringsplatser, tillgänglighet till centrum med mera.

Etapp 2, år 3-10

I etapp 2 utvecklas parkeringsytan framför Centrumhuset till ett parkeringstorg. Två nya kompletterande byggnader kan tillkomma på torget, 2 A, för kommersiella ändamål/verksamheter.

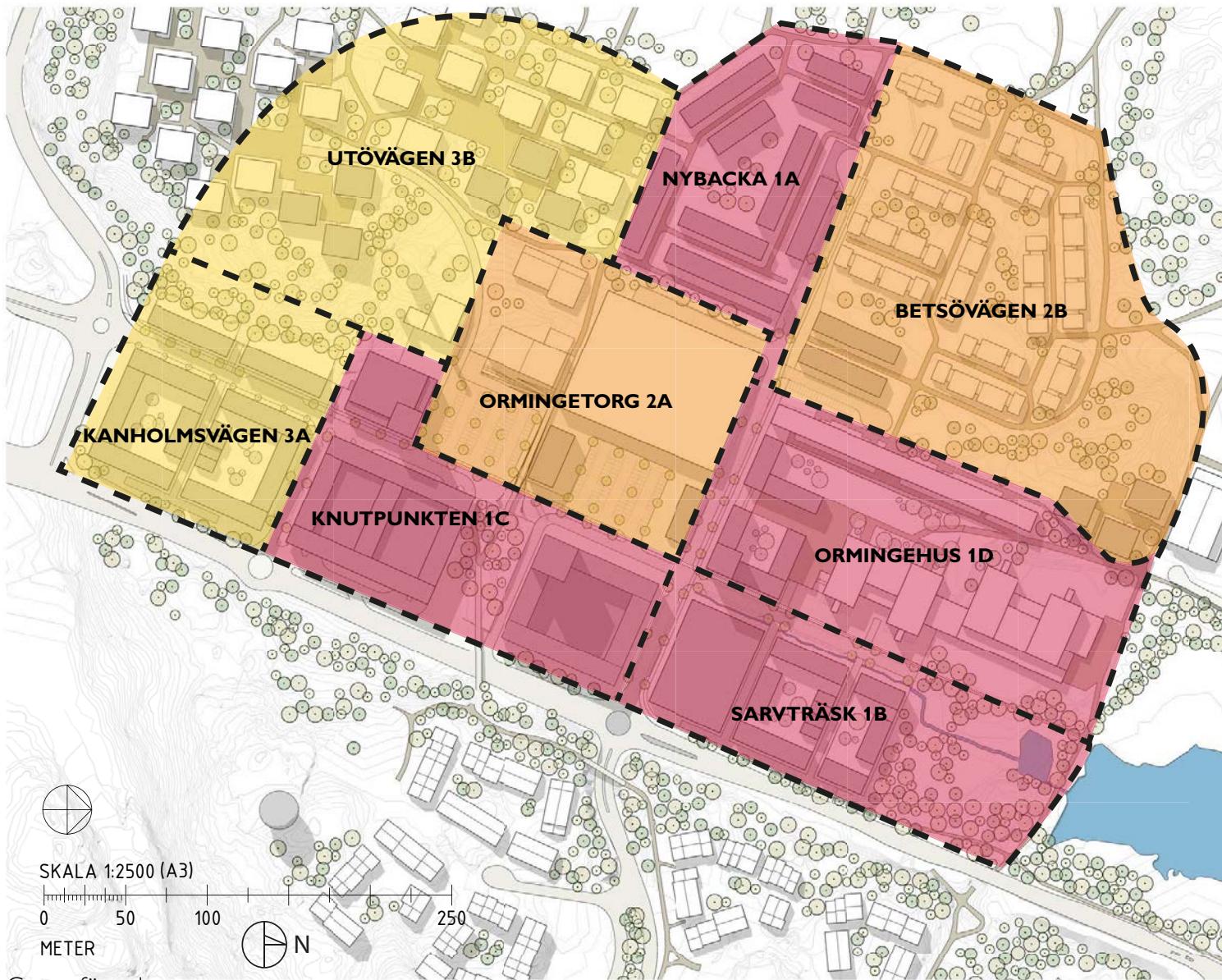
Nya bostäder tillkommer inom område 2 B. Totalt kan cirka 50-80 bostäder tillkomma i denna etapp.

Etapp 3, år 7-20

För att genomföra byggnation inom etapp 3 förutsätts att olika verksamheter flyttas alternativt att markparkering tillhörande befintliga kvarter fördelas.

Om överenskommelse kanträffas om flytt av Toyota så kan exploatering ske av tomterna i den södra delen av Orminge centrum, på båda sidor om Kanholmsvägen, det vill säga inom området 3A. Totalt bedöms cirka 200 - 250 bostäder kunna tillkomma i denna etapp. En ny infartsväg och rondell anläggs mellan Kanholmsvägen och Mensätt-ravägen.

Om befintliga parkeringsplatser konverteras till bostäder i området 3 B kan ytterligare cirka 80 bostäder tillkomma. Merparten av dessa bedöms bli bostadsrätter. Intäkterna från dessa exploateringar är osäkra med hänsyn till att det krävs alternativ för att frigöra marken.



Genomförande

--- indelning detaljplaner

- Etapp 1
- Etapp 2
- Etapp 3

Etapp 1

Bostäder: BTA 73 000 - 101 000 kvm,
cirka antal lägenheter 730 - 1010
Verksamheter: BTA 15 500 – 25 000
kvm
Offentlig service: BTA 1500 kvm

Etapp 2

Bostäder: BTA 8 000 kvm, cirka antal
lägenheter 80
Verksamheter: BTA 2 300 – 3 100 kvm
Offentlig service: BTA 1500 kvm

Etapp 3

Bostäder: BTA 32 700 kvm, cirka antal
lägenheter 330
Verksamheter: BTA 1 300 kvm

Organisation

Projektledare för stadsbyggnadsprojekt Orminge centrum är Petra Carlenarson. Delprojektledare för planprogram Orminge centrum är Terese Karlqvist.

Medverkande i framtagande av programförslaget

Programarbetet har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun:

Lina Malm, översiktsplanerare

Terese Karlqvist, planarkitekt

Birgitta Strömbäck, planarkitekt, medborgardialog

Johan Aspfors, kommunantikvarie

Anna Ek, landskapsarkitekt

Birgitta Held Paulie, miljöstrateg

Hannu Rauhala, trafikplanerare

Per Jonsson, VA-ingenjör

Petra Carlenarson, exploateringsingenjör

Programförslaget har tagits fram i samarbete med White arkitekter (Pontus Pyk, Geoff Denton, Yara Hormazábal Cortés, Hampus Trotzig, Thomas Zaar) och Structor (Per Fladvad, Peter Stenberg) samt Trygg och Säkerrådet i Boo (Jan Landström).

Illustrationsmaterial har tagits fram av Nacka kommun och White arkitekter.

Vision har tagits fram av Mårten Sessler och Christer Mortensen.

Underlag och referenser

Landstingsdirektörens Planeringsunderlag 2016 och plan för åren 2017-2019 samt investeringsbudget för år 2016 och inriktningsnivåer för planåren 2017-2020, Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting

Rapport Olycksrisker, 2015-03-13, Structor

Groddjursinventering i Sarvträsk, 2014-06-19, Calluna

Idéstudie: Förlängning av tunnelbanan från Nacka centrum till Orminge centrum, april 2014

PM Genomförandestrategi, 2014-02-21, Structor

PM Konstprogram, 2014-02-19, Ola Nilsson

Dagvattenutredning, 2014-02-11, SWECO

PM Riskbedömning, 2013-06-12, Structor Riskbyrån AB

Översiktsplan, november 2012, Nacka kommun

Grönstrukturprogram, februari 2012, Nacka kommun

Kulturmiljöprogram, februari 2012, Nacka kommun

Remiss: Riskhänsyn vid planläggning av bebyggelse-människors säkerhet intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods, 2012, Länsstyrelsen i Stockholms län

Orminge centrum – Fördjupad studie, september 2011, Nacka kommun/Trafikförvaltningen/Structor/ Rundquist

Förslag till ramprogram för södra Munksjön, 2011, Jönköpings kommun

Bättre plats för arbete, 2004, Boverket/Räddningsverket/Socialstyrelsen

Rapport: Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer, 2000, Länsstyrelsen i Stockholms län

Konst i Nacka, 1998

Produktion

Terese Karlqvist, Tove Mark, Lina Malm

Korrektur: Therese Sjöberg, Lina Malm, Terese Karlqvist

Kartor: Miriam Helleday

Foto

Om inget annat angivits är bildkällan White arkitekter, SWECO, Birgitta Strömbäck och Terese Karlqvist.

Tryck

Nacka kommun

September 2015



De mest frekvent använda orden under medborgardialogen i 3D-modellen

PLANPROGRAM ORMINGE CENTRUM NACKA KOMMUN

Diarienummer: KFKS 2005/193-214



FUNDAMENTA

GRUNDEN FÖR STADSBYGGANDE I NACKA STAD





Kommunstyrelsen gav år 2014 stadsarkitekten och planenheten i uppdrag att ta fram en stadsbyggnadsidé för Nacka stad som utgår från visionen för Nacka stad – nära och nyskapande. Detta har utvecklats till en stadsbyggadsstrategi som har fått namnet Fundamenta. Fundamenta ska stärka Nacka stads karaktär och komplettera den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Dokumentet ska användas som ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad. Fundamenta ska vara ett underlag till varje markanvisning. Varje Fundamenta följs av ett antal frågor som ska besvaras av alla inblandade aktörer. Fundamenta är antaget av kommunstyrelsen som en stadsbyggnadsstrategi för skapandet av Nacka stad.

Styrgrupp
 Lena Dahlstedt, stadsdirektör
 Gunilla Glantz, stadsbyggnadsdirektör
 Klara Palmberg-Broryd,
 stadsbyggnadsstrateg
 Andreas Totschnig, planchef

Referensbilder

Pojken, Lars Nilsson, Jakobsberg. *Musée du Quai Branly*, Jean Nouvel & Patric Blanc, Paris. Tower Flower Edouard François, Paris. Gotlandsbaggen, Anders Årfelt, Gotland. Bysantinsk häst och blomfat, Sivert Lindblom, Stockholm.

FUNDAMENTA FÖR NACKA STAD

Fundamenta är grunden för vår syn på den växande staden. Med Fundamenta har vi fastställt begreppet som ska vara grundläggande för stadsbyggande i Nacka stad. Vi vill skapa fysiska förutsättningar för stadsliv. Fundamenta skall alltid styra och vägleda vår utveckling av staden. Typiskt för en stad är det offentliga rummet där alla har rätt att vistas. Typiskt för en stad är ett ständigt flöde av människor. Tillgänglighet och kommunikation är grundläggande för stadens flöden. Stadsliv är mötet mellan bofasta, verksamma och besökare. Möten som är avgörande för stadens utveckling. Det är utifrån vår historia och vår kulturmiljö som människan får ett sammanhang. Staden är en helhet.

Nacka stad har sju Fundamenta. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela vår stad skall utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt.

- ◐ SAMMANHANG
- ◐ STADSRUM
- ◐ STADSGATOR
- ◐ STADSGRÖNSKA
- ◐ KVARTERSFORMER
- ◐ STADENS OBJEKT
- ◐ KARAKTÄRSDRAG

SAMMANHANG

STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Flödet av människor och människors mötesplatser är stadens främsta kännetecken. Genom staden ska alla delar i det komplexa offentliga livet bindas samman. Stråk och knutpunkter skapar stadsrummets förutsättningar. De ska vara mångfunktionella, orienterbara, tydliga och överblickbara. Kollektivtrafikens bytesplatser ska gestaltas med stor omsorg.

Staden är en rörelseplats, en scen att betrakta och bli betraktad på. Flödet av människor ger möjlighet att se, mötas och skapa kontakt. Barnens rörelser är utgångspunkter att ta fasta på.

Hur går rörelsen? Finns det något självklart centrum? Är det ett sammanhängande nätverk? Var byter man riktning? Var är flödet störst? Vilka funktioner har knutpunktarna? Var finns barnens platser? Var kan man förväntas stanna?





SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG



Det viktigaste stadsrummet är det offentliga rummet som präglas av öppenhet, funktion och betydelse. Där ska alla människor ges möjlighet att se varandra, mötas och interagera. Det offentliga rummets betydelse som mötes- och vistelseplats ska lyftas fram. Speciella platser ska identifieras, utvecklas eller skapas. Lekplatsen ska vara en självklar del i det offentliga rummet. Även idrottsplatser, bibliotek och kommersiella tillgängliga miljöer kan vara en del av det offentliga rummet.

Stadsrummen ska tillåtas att förändras över tid. Spontana stråk kan uppstå och all mark behöver inte ges en bestämd användning. Stora eller medvetet sparade ytor kan ge oanade möjligheter, tillfälliga verksamheter och evenemang.

Vilka är stadsdelens offentliga rum? Hur är de offentliga rummen sammankända? Hur identifierar och gestaltar vi platsen? Var finns möjlighet till utblick i det offentliga rummet? Sker möten på olika platser i olika vädertyper? Är det offentliga rummet och mötesplatserna jämställda, trygga och välkomnande?



SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Gatorna utformas utifrån funktion, innehåll och trafikmängd, men gatans betydelse som offentligt rum måste också medvetandegöras, lyftas fram och gestaltas. Gatunätet präglar områdets struktur och karaktär. I nätet finns huvudgator, lokalgator, gågor och gränder. Topografin gör att trappor och enklare gångbroar kan behövas. Hur, var och om träd planteras längs gatorna och om kantparkering finns påverkar bredd och rumslighet. Trädplanter förtjänar formmässigt det linjära rum som gatan utgör. Lokalgatorna utformas fartdämpande och på de gåendes villkor. Pendlingscykling kan ges möjlighet utmed huvudgator. Stadsgatan är ett rum i vilket husen bildar väggar.

För vilken hastighet ska gatan utformas? Påverkas hastigheten av gatrummets utformning? Vilken trafikmängd är rimlig? Var behöver cykeltrafiken eget körfält? Var kan cykel- och biltrafik samnyttja gatan? Kan gatubredden minskas för att ge ett intimare gaturum? Hur påverkar topografin gatans utformning? Är det en gata på de gåendes villkor? Var förväntas kollektivtrafiken gå?





SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Större grönområden och vatten ramar in Nacka stad. Det gröna i staden ska ha en funktion och ge möjlighet att följa årstidsväxlingarna. System av parker, strandpromenader och sparad natur för rekreation ska bibehållas eller skapas. Men grönska finns också i prydnadsparker, gårdsmiljöer, på byggnader och längs trädkantade gator. Stadsgatornas alléer ger rumslighet och rörelse. Stadsgrönskans möjligheter för dagvattenhantering, skydd mot vind och hettan, stadsodling och vinterskrud ska utnyttjas. De gröna stråken ska förbindas och ge förutsättningar för biologisk mångfald. Vägen till vattnet ska vara tydlig. Det är nära till naturen.

Finns det olika parktyper i stadsdelen? Hur hänger det gröna ihop? Har alla tillgång till en grön plats att vistas på? Hur gestaltas grönskan den arlövade årstiden? Finns det förutsättningar för parkområden vårdade av boende? Finns det några befintliga gröna värden? Ser du något grönt?







SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Kvartersstaden är utgångspunkt för strukturen, men det är platsens topografiska förutsättningar och befintliga värden som ger kvarterens mönster. Gatan präglas av en tät bebyggelsefront med synliga entréer och portar. Variation ska åstadkommas genom mindre enheter med olika hushöjder, förskjutningar och öppna kvarter. Höga hus kan finnas på särskilt lämpade platser. Vindförhållanden är viktiga vid kvartersutformningen. Bottenvåningarna ska gestaltas med omsorg och utformas utifrån gaturummets betydelse med butiker, kontor, caféer, förskolor, tvättstugor eller bostäder med direktentré. Omsorg måste ägnas åt kvarterens gårdar, speciellt vid en uppdelning mellan flera fastighetsägare. Markparkering ska undvikas.

Ger kvartersformerna olika förutsättning för levande bottenvåningar? Vid vilka stråk finns förutsättningarna för detta? Är entréerna mot gatan? Ska kvarteret vara öppet för genomströmning? Har några visuella öppningar möjliggjorts? Ska det finnas någon tydligt markerad del med högre hus? Är det krökta gaturummets möjligheter utnyttjade? Ges några utblickar eller siktlinjer genom stadsdelen?

290



KVARTERSFORMER

SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Storheten ligger i detaljerna. Stadens objekt visar ambitionen på mottagandet av människan. Det kan vara markbeläggning, planteringar, papperskorgar, gatlyktor, cykelställ, parkbänkar, konstverk och annat. Ljussättningen har stor betydelse för trivsel och trygghet men ger också karaktär åt byggnader, objekt och växtlighet. Materialvalen är viktiga för upplevelsen av omtanke och kvalitet. Design och konstnärliga tillägg, föränderliga över tid, är väsentliga.

Är markbeläggningen, materialval och armaturer medvetet placerade och utformade? Finns det någon plats för kreativ utformning? Finns det några rum skapade av ljus? Är hänsyn tagen till mörker? Finns det möbler för vila och skönhet? Var får offentlig konst utrymme?





SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG



Stadsrummens gestaltning och stadens innehåll formar betydelsen. Stadslandskapet ska ses som en helhet. Utformningen är ömsom enhetlig, ömsom varierad. Det befintliga, det nya och tiden ger tillsammans staden karaktär. Kulturarvet ger perspektiv och identitet. Innovativa former och lösningar ska utmana och premieras i både stor och liten skala. Varje stadsdel och plats ska ha någon karaktärsgivande del, ny eller befintlig. Sammanhängande bebyggelse ska delas upp i mindre och tydliga delar. Miljövänliga lösningar kan ges synliga uttryck. Platsens identitet och individens upplevelse och användande av den ger stadsidealens. Barnens vistelse ger liv och oväntade rörelser.

Har karaktären identifierats? Med hjälp av vad? Tar vi vara på Nackas speciella topografi? Vilka befintliga drag och kulturmiljövärden förstärker staden? Blir dessa värdefulla för den nya staden? Vad i den tillkommande bebyggelsen är karaktärsgivande? Finns det något nytt formspråk? Finns det någon energiprofil? Finns det någon speciell plats i stadsdelen? Kan gestaltnings- eller designprogram bidra?





#NackaStad NACKA
KOMMUN

VOLYMSTUDIE NYBACKATOMTEN / Orminge, Nacka

Stadsbyggnadsanalys

Landskap och mark

Marken inom Nybackatomten har ett huvudsakligt fall från väster mot öster i en förhållandevis flack lutning. Det omrörande landskapet är omväxlande, även inom mindre områden, och utgörs av ömsom höjder och ömsom sänkor i olika storlek. Väster om Nybackatomten ligger en sänka med ett parkstråk som sträcker sig från sydväst mot nordost. Parken glesas ut mot öster och trappar upp sig med berg i dagen, markpartier med buskage och större tallar innan den övergår till ett skolområde och en parkeringsplats. Inom parken ligger några idrottsplaner som delvis omges av uppväxta lövträd.

Bebygelsestruktur



Bebygelsen i Orminge centrum ordnar sig runt skaftvägar utgående från Mensättravägen och Ormingeringen. De båda vägarna kopplar till Värmdövägen och Värmdöleden. Mensättravägen tillsammans med sänkorna i landskapet ger utgångspunkt för den befintliga bebyggelsens orientering i nordöstlig/sydvästlig. Även centrumbyggnaden som upptar ett större kvarter underordnar sig och stärker riktningen. Områdets bostadsbebyggelse ligger i enhetligt formade grupper. Skalan är påtagligt låg. Två huvudsakliga byggnadstypologier dominar området. Dels en mindre typ av punkthus med platt tak i tre våningar. Dels ett slags länkade flerbostadshus med försiktig stickbågade tak i två våningar (tågvagnarna). Båda typerna utgår från ett slags hus i park-ideal med fritt liggande byggnader omgivna av ett öppet flöde av ljus och luft och med närbild till naturmark. Båda har betongfasader med små, lodräta räfflor och smala, stående fönster i en röd eller gul kulör. Över den låga bebyggelsen avtecknar sig ett antal landmärken. Däribland märks en gångbro över Mensättravägen, det svampformade vattentornet och en



panncentral med en hög skorsten. Även en längre rostfärgad bostadsbyggnad i fyra våningar norr om det aktuella markområdet kan sägas utgöra ett landmärke. Nybackatomten är bebyggd med en lägre skolbyggnad, en parkering och ett antal nivåer med betongstrukturer som stöder upp ytterligare parkeringsplatser. Direkt angränsande i väster ligger centrumbyggnaden som vänder in en avvisande baksida och ett lastfar mot Nybackatomten.

Stråk, rörelser och målpunkter

Stråk och rörelser kan grovt indelas i två typer, en med inslag av biltrafik och en utan. Bebyggelsestrukturen tillåter fri rörelse genom större delen av Orminge centrum. De offentliga rummen och allmänna platserna ordnas i stråk mellan husen, ibland i separerade fält eller nivåer. Två broar leder gångtrafik över Mensättravägen och Edövägen och knyter an till gångbanor och målpunkter. Viktiga målpunkter i Orminge är de större handelsanläggningarna busshållplatserna och vårdcentralen. Alla är belägna öster om Nybackatomten. Nybackatomten passeras i söder av ett renodlat gångstråk. Stråket är något inkonsekvent och förskjutet i höjd- och sidled och förefaller ligga i en något mindre omhändertagen och lägre nivå än omgivande mark men har ändå urbana kvaliteter med sin närhet till centrumbyggnaden, Folkets hus och kyrkan. I norr ligger ytterligare ett stråk som delvis passerar på ramp från centrumbyggnaden och löper vidare längs Edövägen. Biltrafiken är prioriterad och gångbanan slutar i höjd med Nybackatomten för att sedan fortsätta på motsatt sida.



Förslag

Volymstudie och bebyggelseförslag

Förslaget tar upp den befintliga strukturen med hus orienterade i nordöstlig/sydvästlig riktning. Undantaget är en huskropp som placeras i rät vinkel mot de andra. Volymerna hålls enkla och byggs upp av en enhetlig husbredd på ca 16 m. Det ganska breda måttet gör att lägenheter kan ordnas som fyrsprånnare med två lägenheter i bredd. Längden på husen varierar i enheter om fyra meter för att ge utrymme för intressanta rumsbildningar. Avståndet mellan byggnaderna är 17 m och möjliggör gårdsytor med uteplatser och planteringar, i vissa fall även större träd samt kopplingar till befintliga stråk och gator.

Sedd från väster till öster har bebyggelsen en växande skala. Mot parken i väster ligger en förskola i ett till ett och en halv plan integrerad med ett bostadshus på tre våningar. Strukturen är öppen och ger möjlighet att bygga vidare det offentliga parkrummet mellan husen. Mot centrumbyggnaden i öster ligger ett bostadshus på sju våningar. Här tar strukturen en mer slutet och högrest gestalt och släpper endast igenom grönska och offentlighet i en mindre passage. Övergången mellan Nybackatomtens västra och östra sida kan ses som en förskjutning mellan en planform med hus i park till en antydan av kvartersstad. Det ansluter till kvartersformen i centrumbyggnaden och den tänkta utvecklingen nära Mensättravägen som föreslås i Nacka kommunens planprogram.

Mellan den öppna västra delen och den mer slutna östra spelar bebyggelsen i höjd och placering. Huskropparna bildar en löst definierad gård med ett sammanhängande rum från Edövägen i nordöst till parkområdet i sydväst. Markplanering signalerar zoner med olika tillgänglighet. Mer privata rum bildas mellan byggnadernas långsidor medan den sammanhängande gården är en offentlig passage.

Nybackatomtens utsida ger ett varierat uttryck och trappar ner skalan mot de befintliga husen. Sjuvårningsbyggnaden placeras nära centrumbyggnaden och framhävs i sin höjd genom att övrig bebyggelse trappar ner mot denna. Markytan på andra sidan Edövägen är i dagsläget en parkeringsplats och är därför mindre käntsligt för beskuggning. Placeringen i vinkel betonar att denna byggnad kan få ett mer framtradande och expressivt intryck.

Nybackatomtens nya bebyggelse möter centrumbyggnaden med en skärmande vägg/mur eller ett grönt tak. Väggen/muren/taket skärmar störningar. Väljs en lösning med ett tak över hela lastytan kan den utformas som en parkyta eller som ett grönt tak. Intrycket bör vara tilltalande för de nya bostäderna. Ytterligare störande fläktljud och intryck som förfular utsikten kan skärmas med en lägre påbyggd vägg på centrumhusets takkant. Väggen kläs med en tät grönska eller spaljéer för klätterväxter. Mot Edövägen kan infarten för lastning och lossning förses med en port och mot gångstråket i söder anläggs en vägg eller grön slänt.

Förslaget omfattar drygt **20 300 kvm BTA för bostadsändamål**, beräknat på 100 kvm BTA per lägenhet kan det ge lite mer än **200 lägenheter**.

Under bostadshusen kan **bostadskomplement/källare på sammanlagt 4900 kvm BTA** ordnas. Här förläggs förslagsvis förråd, cykelgarage, i vissa fall entréer mot gata/gård mm.

Parkering

Mellan huskropparna och under delar av gårdsytorna kan ett parkeringsgarage för bostäderna ordnas. Garaget upptar ungefär hälften av Nybackatomten och sträcker sig ca 80 m mot nordväst från lastfaret. In- och utfart kan ordnas mot Edövägen under sjuvårningshuset, i nivå med gatan. Avståndet mellan huskropparna möjliggör dubbelsidiga parkeringsplatser med tillräcklig körbar



yta. Volymstudien rymmer i detta förslag **180 parkeringar i garage**. Med p-talet 0,8 per lägenhet ger det ett överskott på ca 20 platser ($200 \times 0,8 = 160$).

Förskola

I Nybackatomtens nordvästra del integreras ett bostadshus med förskola. Total **yta för förskola är i förslaget drygt 1000 m² BTA**. Placeringen ansluter längst upp på Edövägen och ger möjlighet till markparkering mot gatan i norr och en skyddad gård mot parken i söder. Den sydvända gården kan utformas med varma och soliga lägen och med skyddande skugga från utsparade träd. Förskolan kan delvis förläggas i souterräng om mer yta skulle behövas. Alternativt omfördelas yta för bostadskomplement till förskola. Annars placeras byggnaden på en utfyllnad som jämnt tar upp nivåerna och ansluter till parken. På vintern fungerar den naturliga slänten som en utmärkt pulkabacke.

Verksamhet/bostadskomplement

I bottenplan på ett av bostadshusen skulle en mindre lokal för verksamheter kunna utformas. I förslaget finns **110 kvm BTA inritad som butikslokal**. Gångstråket som passerar förbi Nybackatomtens södra sida skulle med en lokal för verksamheter fungera som en förlängning och starkt koppling till Orminge centrum (att trafikförsörja den är dock inte helt enkelt). Ett café skulle kunna ha en fin sydvänd uteservering sommartid. Finns inte behovet av lokal i detta läge kan utrymmet användas som t.ex. tvättstuga. Med uppglasade väggar som sprider ljus och rörelse ger lokalen även en stärkt känsla av trygghet och närvaro under kvällstid. Finns inte behov av något av detta kan ytterligare en lägenhet inrymmas.

Landskap/gårdsmiljö

Ett offentligt stråk föreslås passera diagonalt genom Nybackatomten. Genom att spara ut grönska och anlägga nya planteringar och grönytor kan den befintliga parkmiljön sträckas ut hela vägen till Edövägen. Mot parken i väster sparar större träd och delar av det sydvända området med berg i dagen. Bergområdet delas upp av en ramp eller trappa som leder upp gående på gårdsnivån. Från Edövägen leder en trappa upp till gården. Trappan omges av djupa kärl som kan planteras med träd och växter och ge ett grönskande intryck ut mot gatan.

För tydlig redovisning av BTA fördelat på huskropp mm se separat tabell.

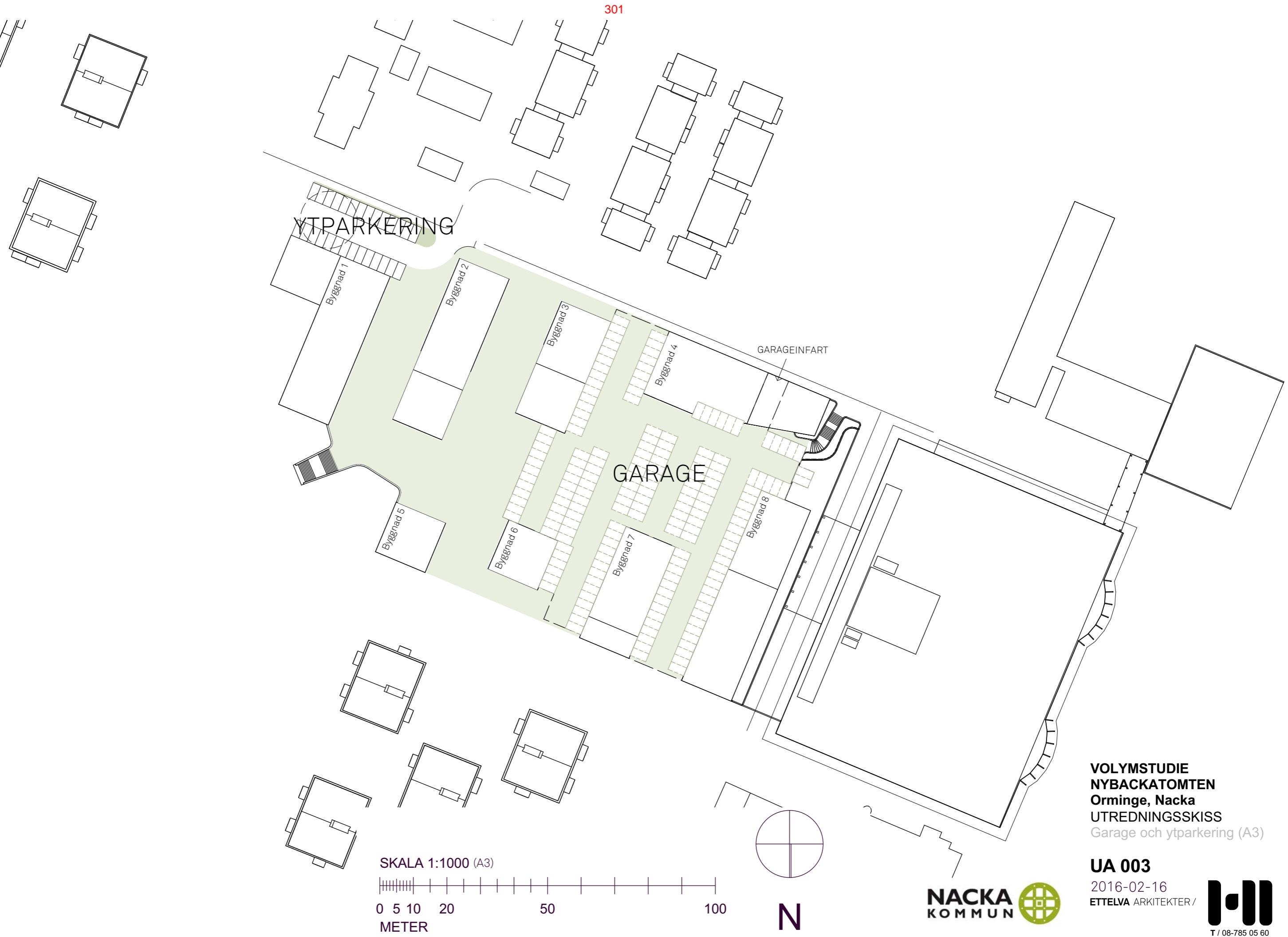
Stefan Stare den 16 februari 2016

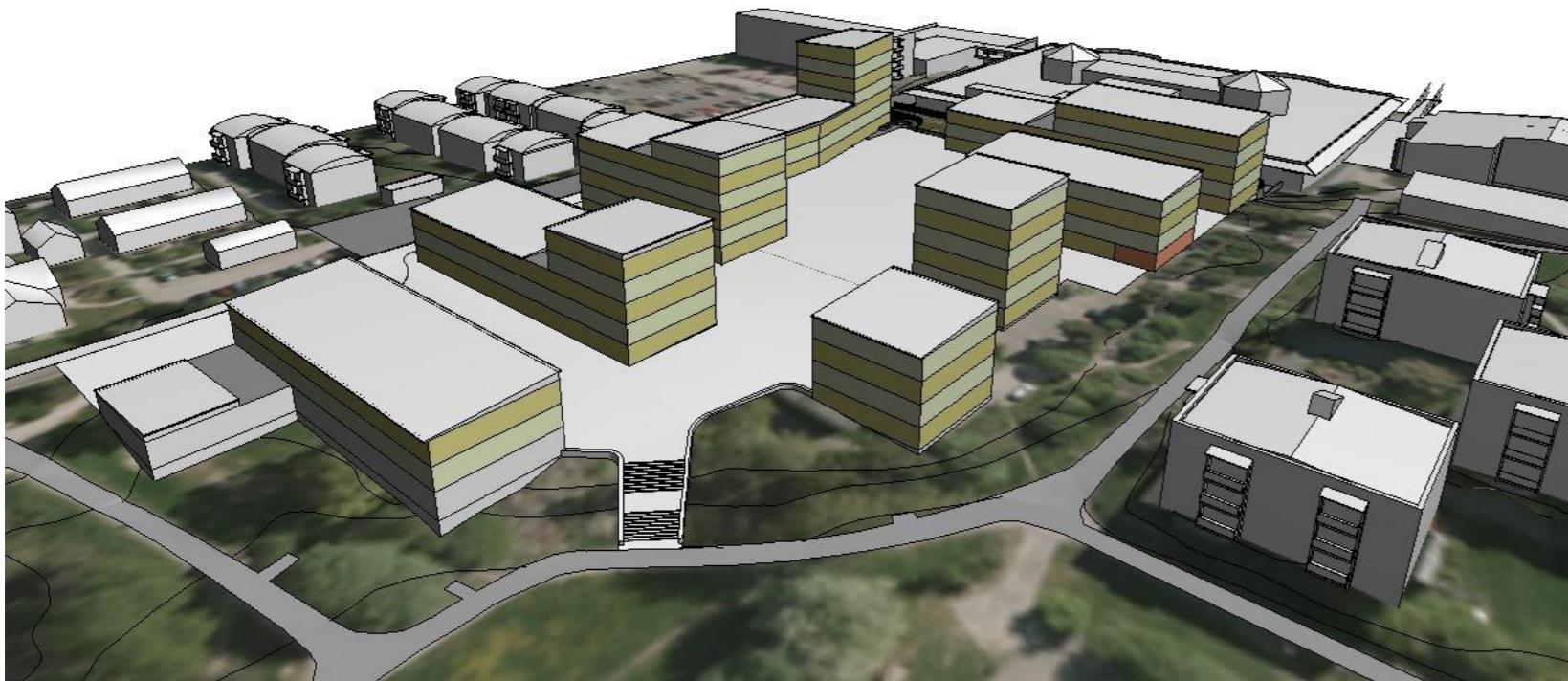


VOLYMFÖRSTUDIE
NYBACKATOMTEN
Orminge, Nacka
UTREDNINGSSKISS
Illustrationsplan (A2)

UA 001

2016-02-16
ETTELVA ARKITEKTER /





Fågelperspektiv från väster



Fågelperspektiv från sydost. Orminge centrum syns i framkant.

**VOLYMSTUDIE
NYBACKATOMTEN
Orminge, Nacka
UTREDNINGSSKISS
Vyer**

UA006

**NACKA
KOMMUN**

2016-02-18
ETTELVA ARKITEKTER /

T / 08-785 05 60



09.00



12.00



15.00



18.00

VOLYMSTUDIE
NYBACKATOMTEN
Orminge, Nacka
UTREDNINGSSKISS
Solstudie maj

UA004

2016-02-16
ETTELVA ARKITEKTER /



T / 08-785 05 60



SKALA 1:400 (A2)

0 5 10 15 20 30 40
METER



N

VOLYMFÖRSKÄFT
NYBACKATOMTEN
Orminge, Nacka
UTREDNINGSSKISS
Illustrationsplan (A2)

UA 001

2016-02-16
ETTELVA ARKITEKTER /

NACKA
KOMMUN



T / 08-785 05 60



MILJÖFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR NYBACKAKVARTERET, ORMINGE C

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Uppföljning.....	3
3	Miljöförutsättningar	3
3.1	Miljömålet begränsad klimatpåverkan	3
3.2	Miljömålet frisk luft.....	5
3.3	Miljömålet giftfri miljö.....	5
3.4	Miljömålet levande sjöar, vattendrag och hav i balans.....	6
3.5	Miljömålet god bebyggd miljö	8
3.6	Miljömålet ett rikt växt- och djurliv.....	9
4	Bilagor	10

I Bakgrund

Ett av Nacka kommuns övergripande mål är enligt översiktsplanen en god livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling.

Kommunfullmäktige har antagit sex lokala miljömål. Med dessa miljömål som grund kan kommunen ange vilken miljöhänsyn som behöver tas i stadsbyggnadsprojekten. Miljöförutsättningarna i markanvisningstävlingen för Nybacka utgår därför också från de lokala miljömålen med dess strategiska mål som förtydligar hur miljömålen ska genomföras.

Miljöförutsättningarna som beskrivs nedan ska följas i detta projekt.

2 Uppföljning

Miljöförutsättningarna i detta dokument kommer att föras in i exploateringsavtalet samt följas upp av kommunen i genomförandeskedet.

3 Miljöförutsättningar

3.1 Miljömålet begränsad klimatpåverkan

Nacka ska bidra till att minska den globala klimatpåverkan genom att sänka sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. Nackas egen klimatsårbarhet ska minska.

Strategiskt mål

Minskad klimatpåverkan

Nacka bidrar till minskad klimatpåverkan genom att stärka sitt arbete inom områdena 1) transporter och resor, 2) energieffektivisering och 3) konsumtion.

Begränsad klimatpåverkan– fasta förutsättningar	
Strategiskt mål	Projektförutsättning
Minskad klimatpåverkan - transporter och resor	Det ska finnas minst fyra cykelparkerings per lägenhet, varav minst två är inomhus. För lägenheter som är 35 m ² eller mindre gäller minst två cykelparkerings per lägenhet, varav minst en är inomhus. Alla cykelparkerings ska vara väderskyddade och läsbara för ramen. I övrigt gäller Nacka kommuns rekommenderade parkeringstal i dokumentet Strategi för cykelsatsningar i Nacka, sid 19. (bifogas).
	I anslutning till varje samlad cykelparkering (utomhus och inomhus) ska det finnas laddningsmöjlighet för elmoped eller elcykel.

	Minst $\frac{1}{4}$ av parkeringarna för bil ska ha laddpunkter anpassade för elbil. Varje laddpunkt ska ha minst 3,7 kW effekt. Kabel ska förläggas så att i princip varje parkeringsplats i framtiden kan försörjas med minst 7,4 kW.
Minskad klimatpåverkan - energieffektivering	Exploatören ska arbeta aktivt för att energianvändningen på byggarbetsplatsen ska begränsas. T.ex. enligt riktlinjer i IMCG rapport 2010. Energianvändningen ska mätas och kunna redovisas för kommunen.
	Elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt.
Övriga kommentarer	
<p>Klimatförändringar är en av vår tids största miljöutmaningar. Nacka kommun tar ansvar både för att begränsa sina utsläpp av växthusgaser och att anpassa samhället till framtida klimatförändringar. Senast den 31 december 2020 ska EU:s medlemsstater se till att alla nya byggnader är nära-nollenergibyggnader, enligt det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda. Kommunen kan inte ställa krav på byggnadernas tekniska egenskaper i de fall då marken säljs, men det är kommunens ambition och vilja att samarbeta med exploitörer som också ligger i framkant och vill klara de nya EU-direktiven i förväg. Därför ser kommunen positivt på exploitörer som strävar efter att uppnå energiprestanda motsvarande minst Green Building¹, förnybara energislag för uppvärmning samt lösningar där en del av den förnybara fastighetsenergin produceras lokalt på fastigheten.</p> <p>Trafiksektorn står för en stor del av klimatbelastningen. Att möjliggöra laddning för elfordon i projektet är ett relativt enkelt sätt att möjliggöra för miljövänligare alternativ. Ett elfordon minskar också den lokala påverkan vad gäller utsläpp till luft och buller. Eftersom laddningskapaciteten ökar i fordonen bör man anlägga laddpunkter med så hög effekt som möjligt. Idag är det vanligt att elbilar har laddkapacitet på 3,7 kW men det blir vanligare med 7,4 kW eller mer. Som jämförelse har en snabbladdande station t ex 50 kW eller mer med likström. Ladduttagen för elbilar bör följa EU standarden EN 62196-2, eller den standard som gäller vid genomförandet av planen. Ladduttagen för cykel kan vara vanliga schuko-uttag.</p>	

¹ Samma energikrav som Miljöbyggnad silver. Nacka kommun bygger själva alltid för Green Building-certifiering när vi bygger i egen regi.

3.2 Miljömålet frisk luft

Luftens ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturarv inte skadas.

Strategiska mål

Lägre halter av partiklar i luften

Halterna av mycket små partiklar får inte öka och ska inte överskrida lågrisknivåer för cancer eller riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material och kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Lägre halter av kvävedioxid i luften

Halterna av kvävedioxid får inte öka och ska inte överskrida lågrisknivåer för cancer eller riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material och kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Minskade utsläpp av flyktiga organiska kolväten

Halterna av flyktiga organiska kolväten (VOC) får inte öka och ska inte överskrida lågrisknivåer för cancer eller riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material och kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Frisk luft– övriga kommentarer

Halterna i luften kan också minska när förutsättningarna i Begränsad klimatpåverkan ovan genomförs.

3.3 Miljömålet giftfri miljö

Nacka ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt.

Strategiska mål

Minskadegifter i barns vardag

Innehållet av miljö- och hälsofarliga ämnen i upphandlade varor ska minska. Miljöstyrningsrådets upphandlingskriterier ska vara styrande när sådana finns, alternativt ska varorna uppfylla motsvarande kriterier som för Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel. Utfasningsämnen ska inte användas eller släppas ut i Nacka. Riskminskningsämnen ska övervägas att bytas ut eller minska riskerna vid hanteringen.

Inga skadliga utsläpp från förorenade områden

Förorenade områden i Nacka ska inte orsaka skada på människors hälsa eller miljö.

Giftfri miljö– fasta förutsättningar	
Strategiskt mål	Projektförutsättning
Minskade gifter i barns vardag	Utemiljön ska utformas med så giftfria material som möjligt. Därför ska t ex gummiasfalt innehållande återvunna bildäck, däckgungor och tryckimpregnerat trä undvikas.

3.4 Miljömålet levande sjöar, vattendrag och hav i balans

Sjöars och vattendrags biologiska, ekologiska, sociala och kulturhistoriska värden ska bevaras. Kust och farvatten i Nacka ska ha goda förutsättningar för rik biologisk mångfald och ha god tillgänglighet för rekreation.

Strategiska mål

Livskraftiga ekosystem i sjöar, våtmarker, vattendrag och längs kust

Sjöar, våtmarker och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras.

Skydd av marina områden

Viktiga naturliga lek- och uppväxtmiljöer för fisk ska skyddas.

Minskad påverkan från båtlivet

Påverkan från båtlivet ska inte ge bestående negativa effekter på växt- och djurliv i Nacka.

Minskade fosfor- och kväveutsläpp till vatten

Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten i Nacka. Andelen enskilda avlopp som ska anslutas till kommunalt VA ska följa Nacka kommunens VA-plan. Fram till 2030 beräknas ca 2 200 fastigheter anslutas till kommunalt VA i Nacka kommun.

Levande sjöar, vattendrag och hav i balans– fasta förutsättningar	
Strategiskt mål	Projektförutsättning
Minskade fosfor- och kväveutsläpp till vatten	Projektet ska inbegripa gröna tak . Projektet ska inbegripa andra markbaserade åtgärder i enlighet med LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).
Livskraftiga ekosystem i sjöar, våtmarker, vattendrag och längs kust	Utomhusmiljön ska utformas med material som inte bidrar till dagvattnets föroreningsbelastning. Det innebär till exempel att produkter och konstruktioner som innehåller koppar eller är förzinkade inte ska användas.
Övriga kommentarer	
<p>En av de viktigaste miljöfrågorna i projektet är renig av dagvatten. Dagvatten från hela programområdet Orminge C avrinner huvudsakligen åt sydväst till Kocktorpssjön. Kocktorpssjön avrinner vidare till Kvarndammen innan vatnet når vattenförekomsten Skurusundet. Andra delar av programområdet avrinner mot Sarvträsk och Glasbruksjön. Från Sarvträsk rinner vatnet vidare till Myrsjön och Kvarnsjön innan det når vattenförekomsten Askrikefjärden. Från Glasbruksjön rinner vatnet ut i Skurusundet.</p> <p>Kocktorpssjön är en närliggande sjö med mättligt höga fosfor- och kvävehalter. Skurusundet och Askrikefjärden har idag otillfredsställande ekologisk status (pga. övergödning) och god kemisk status.</p> <p>Kommunen ser därför positivt på ambitiösa åtgärder i projektet som kan födröja och om möjligt även rena dagvattnet lokalt.</p> <p>Gröna tak kan förutom att bidra till gestaltningen även bidra till en ökad biologisk mångfald i närområdet, minska luftföroreningsmängden, förbättra klimatet inomhus och utomhus, minska dagvattenflöden mm. Nyttan av taken beror bland annat på vilken växtblandning som väljs och hur tjockt substratet är.</p> <p>Andra LOD-åtgärder avser en genomtänkt markutformning (gräsarmering, permeabel beläggning, öppna dagvattendammar, avledning till grönyta/svackdiken, skelettjordar, ”rain gardens” mm.)</p>	

3.5 Miljömålet god bebyggd miljö

Den bebyggda miljön i Nacka ska bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt.

Strategiska mål

Miljöanpassad bebyggelsestruktur

Bebrygelse, grönområden och andra offentliga platser samt transporter ska samverka till en ekologisk- och resurseffektiv stadsstruktur. Infrastrukturen ska främja miljövänliga, säkra, bekväma och tidseffektiva transportmedel. Kollektivtrafiksystem ska vara miljöanpassade, energieffektiva och tillgängliga och det ska finnas attraktiva, säkra och effektiva gång- och cykelvägar.

Minskade avfallsmängder och ökad resurshållning

Mängden hushållsavfall per invånare ska minska och resurserna i avfallet ska tas tillvara i så hög grad som möjligt, samtidigt som påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras. Avfallshanteringen inklusive omhändertagande av källsorteringsfraktioner ska finnas beskrivna i detaljplanehandlingar. Vid nybyggnation planeras för en väl fungerande och trafiksäker avfallshantering samt en effektiv markanvändning.

Minskad energianvändning

Energiavändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen. Byggnader ska därför utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.

God inomhusmiljö

Individens exponering för skadlig strålning och buller hemma, i arbetslivet och i övriga miljön begränsas så långt det är rimligt möjligt.

God ljudmiljö

För att uppleva ostördhet och få möjlighet till återhämtning bör människor ha tillgång till bostadsnära utedmiljöer utan störande buller. Vid nyexploatering och förtätning ska de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat vara utgångspunkt.

God bebyggd miljö– fasta förutsättningar	
Strategiskt mål	Projektförutsättning
God ljudmiljö	<p>Vid utformning av bebyggelsen ska en god ljudmiljö utomhus eftersträvas. Bebyggelsen ska utformas så att högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå klaras på uteplats.</p> <p>Under byggsedet ska Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller följas. http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar/Buller/Buller-fran-byggplatser/</p>
Minskade avfallsmängder och ökad resurshållning	<p>Exploatören ska innan byggstart ha en kontrollplan för hur man ska uppfylla tillämpliga krav i miljöbalken. Förslag på kontrollplan ska lämnas in till myndigheten i god tid för godkännande och ev. ändringar. Se http://www.nacka.se/web/naringsliv_arbete/foretagande/tillstand_tillsyn/Documents/infoblad_tillsyn_expoatering.pdf</p>

3.6 Miljömålet ett rikt växt- och djurliv

Nacka ska ha ett attraktivt och varierat landskap med en bevarad mångfald av djur och växter.

Strategiska mål

Varierat landskap med en hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation.

Tillgång och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar, nära bostäder och förskolor

Nackaborna ska ha tillgång till attraktiva natur- och kulturmiljöer med ett varierat växt- och djurliv inom kortare promenadavstånd från bostad och förskola. En ökad tillgång till grönområden i vardagen innehåller en bättre folkhälsa.

Ett rikt växt- och djurliv– övriga kommentarer

Även vissa dagvattenlösningar kan bidra till biologisk mångfald och rekreativa värden i området.

4 Bilagor

Bilaga 1. Strategi för cykelsatsningar i Nacka

Bilaga 2. Dagvattenutredning för detaljplaneprogram Orminge centrum.

Öppenhet och mångfald

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



ANVISNINGAR FÖR DAGVATTEN- HANTERING I NACKA KOMMUN

2011-06-27

INNEHÅLL

Syfte	3
Målgruppen	3
Geologiska och tekniska förutsättningar för dagvattenhantering i Nacka	3
Generella anvisningar	3
Anvisningar för lokalt omhändertagande av dagvatten på tomtmark	3
Undantag	7
Anvisningar för hantering av dagvatten från befintliga bebyggelseområden	7
Anvisningar för hantering av dagvatten från industri- och verksamhetsområde	8
Anvisningar för avledning av dagvatten från allmänna platser, vägar och gator	8
Anvisningar för hantering av dagvatten i arbetet med nya planområden	9
Ordförklaring	9

ANVISNINGAR FÖR DAGVATTENHANTERING I NACKA KOMMUN

Syfte

Dessa anvisningar för dagvattenhantering skall ge samtliga inblandade parter vägledning om hur dagvatten ska tas om hand i olika situationer. Ambitionen är att anvisningarna, efterhand som ny kunskap och erfarenhet om dagvatten kommer fram, ska kompletteras och fördjupas.

Anvisningarna utgår från den strategi och den policy för dagvatten som Kommunstyrelsen antog 2010.

Målgruppen:

Fastighetsägare, tjänstemän, politiker, konsulter, exploater, väghållare och allmänheten.

Geologiska och tekniska förutsättningar för dagvattenhantering i Nacka

Marken i Nacka består till största delen av moränleror och berg som inte lämpar sig för perkolation* eller infiltration*. I dalgångarna finns tunna moränlagar överlagrade av lera. I Älta finns en stor sand- och rullstensås, Stockholmsåsen.

Ett separat ledningsnät för dagvatten är utbyggt inom delar av Sicklaön. Det har dock begränsad eller mycket begränsad kapacitet att ta emot mer vatten från områden där andelen hårdgjorda ytor ökar, t.ex. på grund av nya exploateringar eller förtätningar.

I delar av Boo är ett ledningsnät för dagvatten utbyggt. I förnyelseområdena (områden med främst fritidshusbebyggelse, som håller på att planeras och anpassas för permanent boende), byggs dagvattenledningar som är avsedda endast för att avvattna vägområdena. Fastighetsägarna hänvisas till att ta hand om sitt dagvatten lokalt inom tomtens.

I delar av Älta är ett dagvattenledningsnät utbyggt. Det har ganska bra kapacitet, men problem kan uppstå när andelen hårdgjorda ytor ökar.

Inom Fisksätra är ett ledningsnät för dagvatten utbyggt. I Saltsjöbaden i övrigt är nätet inte utbyggt eller har mycket begränsad kapacitet.

Generella anvisningar

- Dagvatten bör så tidigt som möjligt återföras till sitt naturliga kretslopp. Huvudprincipen är att flödena från området inte ska öka efter en exploatering, jämfört med situationen innan.
- Reningskraven för dagvattnet ska utgå från recipientens* känslighet.
- I samband med exploatering av nya områden samt förnyelse och/eller förtätning av befintliga bebyggelseområden skall en dagvattenutredning göras. Utredningen skall bland annat beskriva områdets förutsättningar (hydrogeologi), hur avrinningen skall säkras och vilka lösningar som kan vara lämpliga.
- Föröreningar skall så långt som möjligt begränsas vid källan, t.ex. genom att byggnadsmaterial som kan förörena dagvattnet inte används.
- Parkeringsplatser för mer än 20 bilar ska anslutas till slam- och oljeavskiljare som uppfyller krav från SS-EN 858-2. Garage som är lika med eller större än 50 m^2 skall alltid ha oljeavskiljare.
- Dagvattenledningar skall anordnas och skötas så att de mest utsatta fastigheter statistiskt sett inte löper risk att drabbas av översvämnning via avloppsservis med kortare återkomsttid än 10 år.

Anvisningar för lokalt omhändertagande av dagvatten på tomtmark

Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, innebär att man försöker efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvattnet genom avdunstring, fördjöning och infiltration i marken. I detta avsnitt används begreppet endast i de fall då omhändertagandet av dagvattnet sker på privat mark.

LOD innehåller att fastighetsägaren tar hand om dagvatten inne på tomtmark och endast i begränsad omfattning belastar det allmänna dagvattennätet.

Syftet med LOD är bland annat att:

- ta hand om dagvatten så nära källan som möjligt,
- födröja och utjämna flödet

För att lokalt omhändertagande av dagvatten skall kunna ske måste de hydrogeologiska förhållanden vara sådana att marklagren kan föra bort vattnet. De åtgärder som väljs måste anpassa efter de lokala förhållanden. Även vid svåra förhållanden finns det nästan alltid möjlighet att vidta några lokala åtgärder som minskar behovet att avleda dagvatten.

Om förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration eller perkolation saknas ska möjligheten till utjämning eftersträvas, i synnerhet om dagvattensystemet nedströms är överbelastat.

Nedan ges några exempel på olika möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten på privat mark.



Bild 1. Grönt tak.
En långsiktigt
hållbar dagvatten-
hantering, 2004.

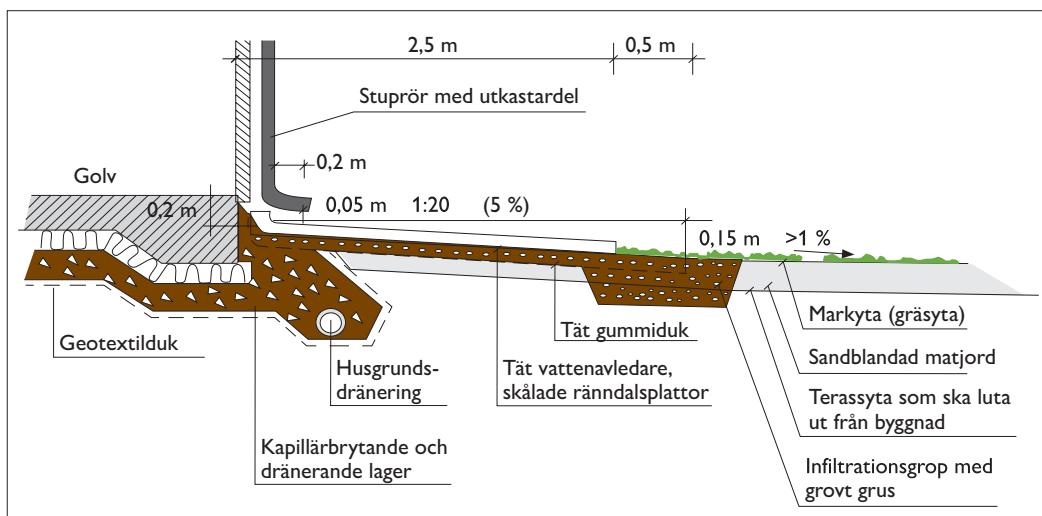


Bild 2. Sektionsskiss på stuprörsutkastare med tätvattenavledare, tätskickt och marklutning.



Bild 3.
Detaljbild av
stuprörsutkastare.
En långsiktigt hållbar
dagvattenhantering,
2004.



Bild 4.
Parkeringsyta med
singel som stabili-
serats med rasternät av
polyetenplast.
En långsiktigt hållbar
dagvattenhantering,
2004.



Bild 5.
Parkeringsyta med
hålsten av betong.
En långsiktigt hållbar
dagvattenhantering,
2004.



Bild 6.
Gräsbeklädd svackdike
inom en bostadsfastig-
het. En långsiktigt
hållbar dagvattenhan-
tering, 2004.



Bild 7.
Stensatt svackdike på
en skolgård.
En långsiktigt hållbar
dagvattenhantering,
2004.



Bild 8.
Lokal fördröjnings-
damm i ett bostads-
område.
En långsiktigt hållbar
dagvattenhantering,
2004.

Undantag

Under vissa förhållanden kan man behöva göra undantag från principen att dagvattnet ska tas om hand lokalt genom infiltration eller och/eller perkolation:

- Om hydrogeologin visar att området inte är lämpligt för infiltration.
- Om marken innehåller föroreningar som kan föras vidare av det infiltrerande vattnet.
- Om en mycket känslig recipient eller ett skyddsvärt grundvatten skulle förores av det infiltrerade vattnet.
- Om bebyggelse och/eller anläggning skulle skadas av det infiltrerade vattnet.

Anvisningar för hantering av dagvatten från befintliga bebyggelseområden



Bild 9.
Flygbild Henriksdalsberget, Kvarnholmsvägen. Bertil Nordahl, 2005.

Tätbebyggda områden, t.ex. på Sicklaön, har ett ledningsnät som är dimensionerad för regn med en viss intensitet. Eftersom vissa delar av ledningsnätet inte klarar kraftig nederbörd finns det dock risk för att skador på grund av översvämning kan uppstå. Ledningsnätet är dessutom byggt så att dagvattnet avleds direkt till en recipient utan föregående rening. I andra bebyggda områden, t.ex. förnyelseområdena i norra Boo, saknar allmänna dagvattenledningar för att ta hand om dagvatten från fastigheterna. Ledningsnätet är endast utbyggt för att avleda dagvattnet från vägområden och allmänna platsmark.

För bebyggda områden ska dagvattenhantering ske enligt på följande principer:

- Fastighetsägare ska uppmuntras att tillämpa LOD vid ombyggnation. Saknas förutsättningar för LOD genom infiltration och perkolation ska möjligheter till utjämning av dagvattenflöde inom fastigheten eftersträvas.
- De hårdgjorda ytorna ska minskas, genom insatser för att t.ex. ta bort kantstenar så att dagvatten kan rinna ut över en angränsande lägre belägen gräsytta.
- Vid tillståndsprövning av en verksamhet skall krav ställas på att dagvattnet hanteras enligt miljöbalkens försiktighetsprincip.
- Dagvattenbrunnar skall slamsugas minst en gång per år.
- Åtgärder som fördröjer flödet av dagvatten skall vidtas där det finns översvämningsdrabbade områden.
- Överbelastade ledningssystem skall kompletteras med olika former av fördröjningsmagasin.
- Bensinstationer och trafikbelastade ytor skall ha separat oljeavskiljning för dagvattnet.
- Recipientens känslighet för föroreningar skall vara styrande för vilka åtgärder som väljs.

Anvisningar för hantering av dagvatten från industri- och verksamhetsområde

I Nackas tidigare största industriänläggningar Atlas Copco, Saltsjökvarn, Finnbona varv och Kvarnholmen upphörde produktionen under 1980-talet. Idag finns några industriområden kvar med mindre verksamheter som bl.a. bilvård, biltvätt och lager. Störst är Kummelbergets och Älta industriområde.

Följande principer gäller för omhändertagande av dagvatten från industri- och verksamhetsområden:

- Höjdsättning av nya områden måste ske på ett sätt som underlättar omhändertagandet av dagvatten. Vid planering av industri- och verksamhetsområden skall målsättningen vara att placera byggnader högt och att angränsande ytor lutas ut mot fastighetsgränser.
- Avledningssystemet för dagvatten bör anordnas så att skadeverkningarna från den dagliga verksamheten och vid miljöolyckor begränsas.
- Vid tillståndsprövning av en verksamhet skall krav ställas på att dagvattnet hanteras enligt miljöbalkens försiktighetsprincip.
- Recipientens känslighet för föröreningar skall vara styrande för vilka åtgärder som väljs.

Anvisningar för avledning av dagvatten från allmänna platser, vägar och gator



Bild 10.
Lokalgata,
Lilla Björknäs.
Jan Johansson, 2009.

På allmän plats bör dagvatten hanteras och anläggningar utformas i syfte att öka trivseln, skapa vackra miljöer och ge bättre förutsättningar för växt- och djurlivet.

För allmänna platser, vägar och gator skall dagvattenhantering ske enligt på följande principer:

- Infiltration av dagvatten skall eftersträvas där det finns förutsättning och är lämpligt.
- Vid ombyggnationer på allmän plats skall man alltid sträva efter effektiv dagvattenhantering.

- Förorenat trafikdagvatten skall renas där så anses nödvändigt och möjligt.
- Dagvattenbrunnar skall underhållas kontinuerligt, t.ex. genom slamsugning minst en gång per år.
- Beläggningar som ger dagvatten möjlighet att tränga ner i underliggande mark skall väljas, t.ex. för gång- och cykelvägar och mindre parkeringsplatser. Viktigt att vägkroppen dimensioneras för ev. ökat vattenflöde.
- Öppna vägdiken är en bra metod att hantera vägdagvatten. Man får en viss rening av vattnet, då partiklarna fastnar i vegetationen och stannar inom vägområdet. Samtidigt sker en födröjning och utjämning av dagvattenflödet.
- Dagvatten från parkeringar med mer än 20 bilar skall behandlas med lämplig metod i syfte att begränsa förureningsinnehållet i dagvattnet.
- Avledningssystemet för dagvatten bör anordnas så att skadeverkningarna vid miljöolyckor begränsas. Som förebyggande åtgärd mot skadeverkningar vid olyckor bör en enkel form av katastrofskydd anläggas på strategiska platser. Utformat som en fördämning i ett dike med en trumma igenom, som kan proppas vid behov.
- Vid utförande av om- och nybyggnad av nya hårt trafikerade vägar skall dagvattensystemet utformas så att förurenningar kan avskiljs före vidare transport till en recipient.

Anvisningar för hantering av dagvatten i arbetet med nya planområden

- Principer för hur dagvattnet skall tas om hand tas fram tidigt i planskedet. Dagvattenutredning skall, förutom att klargöra det aktuella områdets lokala förutsättningar för att ta hand om dagvatten, även beskriva vilka lösningar som är möjliga och lämpliga. Höjdsättning av nya området måste ske på ett sätt som underlättar omhändertagandet av dagvatten. Dagvatten bör födröjas genom estetiskt tilltalande gestaltning.
- Lågpunkter bör nyttjas för dagvattenanläggningar.



Bild 11.
Detaljplan,
Södra Hedvigslund

Ordförklaringar

Perkolation: Nedsippling, markvattnets rörelse nedåt, från den omättade zonen till den mättade (grundvattens) zonen.

Infiltration: Process då vatten från nederbörd tränger ner i marken istället för att forslas bort genom ytavrinning. Anläggningar som grävs ner i marken kan påverka hur infiltrationen fungerar.

Recipient: Mottagare, används här om en sjö eller annat vattendrag där dagvattnet från ett område rinner ut.

Öppenhet och mångfald

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



POLICY

Dagvattenpolicy

Dokumentets syfte

Styrande för all hantering av dagvatten i Nacka kommun

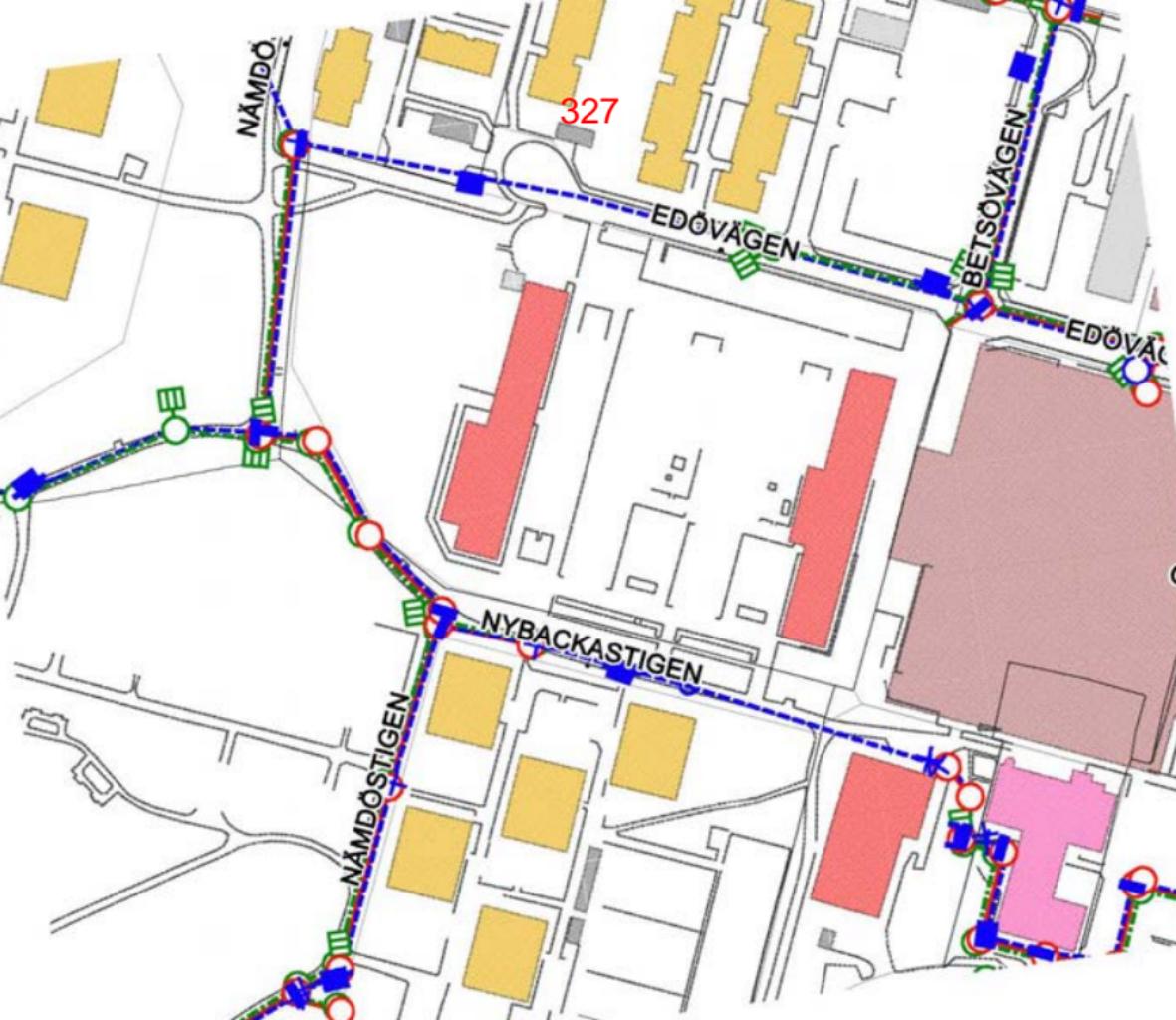
Dokumentet gäller för

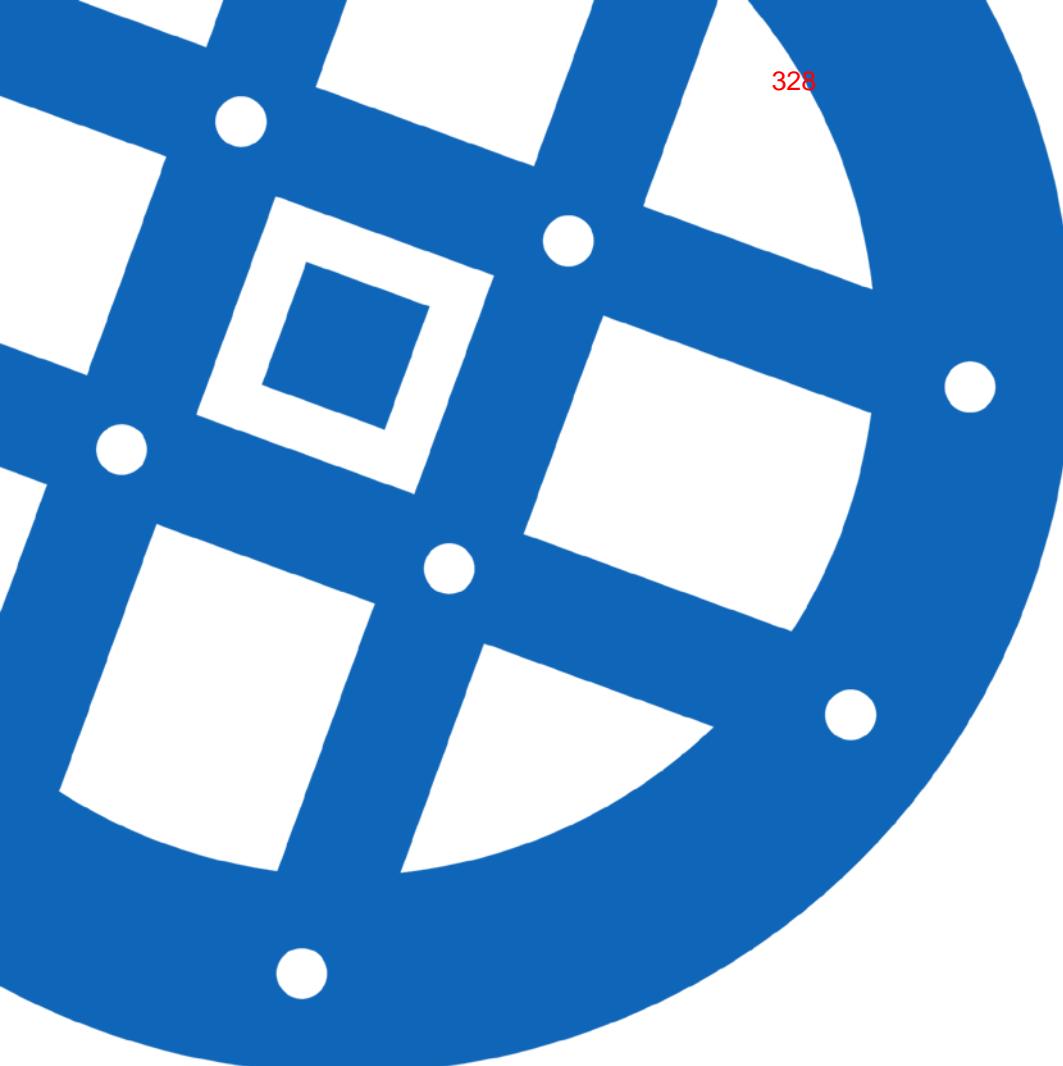
Samtliga nämnder och tjänstemän i kommunen

Dagvatten ska omhändertas miljöväntigt och kostnadseffektivt. Redan från planeringsstadiet skall de möjligheter som finns för området identifieras och användas positivt. Genom råd och anvisningar till byggherrar, konsulter, föreningar m.fl. skall kommunen verka för att dagvattenhanteringen ska ske tryggt, säkert och effektivt även där kommunen inte är huvudman.

- Dagvatten bör så tidigt som möjligt återföras till det naturliga kretsloppet och i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten.
- För att minska dagvattnets miljöbelastning ska byggnadsmaterial väljas som medför minsta möjliga miljöbelastning. Om föroringar ändå uppstår ska dessa omhändertas vid källan.
- Behovet av dagvattenrenning skall avgöras utifrån föroringarnas mängd och karaktär, förutsättningarna i varje område och utifrån recipientens känslighet.
- Verksamhetsområde för dagvatten ska prövas i samband med detaljplanläggning.
- Nya byggnader och anläggningar ska utföras och placeras så att de inte medför olägenheter för den egna fastigheten eller omgivningen.
- Nackas sjöar, som påverkar eller påverkas av bebyggelse eller andra anläggningar, ska ha fastlagda regleringsnivåer.
- All fysisk planering som kan påverka dagvatten ska ske långsiktigt och beakta förväntade klimatförändringar.
- Nacka kommun ska ständigt öka sin kunskap avseende dagvattenföroringar,

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS	20110302 TN	KS	TN	Tekniska direktören





REKOMMENDERADE PARKERINGSTAL I NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

1	Parkeringspolicy för Nacka kommun.....	3
2	Rekommendation av Parkeringstal vid ny- och ombyggnad i Nacka kommun.....	4
3	Vem beslutar vad om parkering?.....	9

I **Parkeringspolicy för Nacka kommun**

Antagen av Kommunstyrelsen 2013-05-13

Parkeringspolicyn ska vara ett stöd för Nacka kommuns övergripande mål om en hållbar utveckling med ett effektivt och klimatanpassat transportsystem samt en attraktiv och hållbar byggd miljö.

Arbetet med parkeringsfrågor ska bidra till de i översiktsplanen beslutade målen genom att verka för:

- en god sammanvägd tillgänglighet
- en ökad andel resor med kollektivtrafik samt till fots och med cykel
- en effektiv markanvändning i en attraktiv byggd miljö

Bilparkering bör planeras och regleras utifrån följande inriktningsmål:

- 1) Vid planläggning respektive annan nyanläggning ska parkeringsbehovet i första hand lösas på egen fastighet eller i andra hand i parkeringsanläggning på kvartersmark inom annan fastighet
- 2) Samutnyttjande av parkeringsplatser bör om möjligt beaktas i planeringen för effektivare markanvändning
- 3) Det bör finnas möjlighet för boende att lämna bilen hemma som alternativ till att köra bilen till arbetsplatsen
- 4) Parkering ska utformas med hänsyn till bebyggelsemiljö och trygghetsaspekter
- 5) Framkomlighetsbehov för snöröjning, kollektivtrafik, renhållning och utryckningsfordon ska respekteras vid planering av gator och parkeringsplatser
- 6) Behov och möjligheter till utbyggnad av infartsparkeringar ska beaktas i planeringen

Cykelparkering bör planeras utifrån följande inriktningsmål:

- 1) Varje fastighets behov av cykelparkering ska i första hand lösas på kvartersmark
- 2) Cykelparkering bör uppföras i nära anslutning till viktigare målpunkter
- 3) Cykelparkering bör utformas så att de ger ett inbjudande intryck och att risken för cykelstölder minimeras
- 4) Antalet cykelparkeringsplatser ska öka särskilt i anslutning till bytespunkter för kollektivtrafiken och viktiga målpunkter

2 Rekommendation av parkeringstal vid ny- och ombyggnad i Nacka kommun

Antaget av Kommunstyrelsen 2014-09-01

Parkeringsstalen är riktvärden för minsta antal erforderliga parkeringsplatser för respektive verksamhet och läge vid ny- och ombyggnad. Dessa anges i detaljplanen och beslutas vid bygglovsansökan. Parkeringsstalen som tagits fram är för fordon/bilar och cyklar. I parkeringstalen ingår besöksparkering.

Finns det behov av parkeringsplatser för motorcykel, moped respektive handikappfordon ska det beaktas i varje enskilt fall. Detsamma gäller för lastning och lossning.

Vid anordnande av parkeringsplatser utanför den egna fastigheten behövs någon form av fastighetsrättslig grund eller garanti för att utförs och säkerställs över tid.

Parkeringsutredningar

Om annat parkeringstal än det rekommenderade önskas, ska det motiveras i en särskild parkeringsutredning. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta, efter remiss hos Tekniska nämnden, om avsteg kan motiveras.

Parkeringsutredningarna bör utföras efter samma mall för att underlätta beslut. I utredningen föreslås att bland annat följande faktorer bör beaktas:

- Verksamhetens art
- Antal besökande/timme
- Bilinnehav
- Avstånd till kollektivtrafik
- Möjligt samnyttjande
- Parkeringsköp (t ex parkeringshus)
- Motiv till avvikelse

P-tal sort

Parkeringstal för bil anger rekommendation för **lägsta** antal bilparkeringsplatser (bpl) per bostad, per bruttoarea 1000 m² (BTA) eller per anställda och besökande.

Zonindelning

För Nacka kommun föreslås en indelning i zoner definierade enligt följande:

A: Västra Sicklaön

B: God kollektivtrafikförsörjning utanför västra Sicklaön

< 20 min restid med kollektivtrafiken till Slussen eller Gullmarsplan

< 400 meter gångavstånd till hållplats med stombuss eller spårtrafik

C: Övrigt

Rekommenderade Parkeringstal

Bostäder

Enbostadshus		
Antal bpl/bostad (inkl. besök)		
Zon	Enbostadshus enskild parkering	Enbostadshus gemensam parkering
A	1,5	1,5
B	2	1,5
C	2	1,7

Nuvarande rekommendationer		
Inga zoner		
	2	1,5

Flerbostadshus

Antal bpl/bostad (inkl. besök)

Zon	Flerbostadshus		Studentlägenheter
	Antal bpl/bostad		Antal bpl/bostad (<30 m ²)
	Lgh≤2rok	Lgh>2 rok	
A	0,8	0,9	0,2
B	0,9	1,0	0,25
C	1,2	1,5	0,25

Nuvarande rekommendationer

Inga zoner

	0,8-1,0 bpl/lgh	0,3-0,4 bpl/lgh
--	-----------------	-----------------

Arbetsplatser

Arbetsplatser		
Antal bpl/1000 m ² BTA (inkl. besök)		
Zon	Kontor	Industri
A	15	10
B	20	15
C	25	15
Nuvarande rekommendationer		
Inga zoner		
	20-25	utred

Handel			
Antal bpl/1000 m ² BTA (inkl. besök)			
Zon	Närbutik dagligvaror	Stormarknad dagligvaror	Stormarknad sällanköp
A	20	50	30
B	25	50	30
C	30	50	30
Nuvarande rekommendationer			
Inga zoner			
	20	50-60	20-40

Undervisning

Parkeringsstalen anges för personal vid ny- och ombyggnad av förskola och skola. För hämtning och lämning vid skola och förskola ska särskild parkeringsutredning göras. Erfarenheter har visat att behovet av avlämningsplatser och parkeringsplatser skiljer sig stort mellan olika förskolor och skolor. Parkeringsstalen ska anpassas efter förutsättningarna att kunna gå, cykla och åka kollektivt till förskolan och skolan.

Undervisning

Zon	Förskola	Förskoleklass – årskurs 9	Gymnasieskola
	Antal bpl/personal	Antal bpl/personal	Antal bpl/personal
A	0,2	0,2	0,2
B	0,3	0,3	0,3
C	0,4	0,4	0,4

Nuvarande rekommendationer

barn/elever	Varierar mellan 0,01 och 0,2
personal	Varierar mellan 0,3 och 0,6.

Övrig service

Med anledning av verksamheternas skiftande karaktärer behövs oftast en parkeringsutredning

Övrigt (exempelvis: motionscentra, sportanläggningar, samlingslokaler)		
Antal bpl per anställda respektive besökande		
Zon	Anställda	Besökande
A	0,3	0,1
B	0,4	0,2
C	0,5	0,25
Nuvarande rekommendationer		
Inga zoner		
	0,3-0,6	0,1-0,2

Cykel

Samma parkeringstal för cykel oavsett zon. Parkeringstalen kan behöva justeras med anledning av läge.

Kategori	Parkeringsstal
Bostad (cpl/lgh)	2
Studentbostad (cpl/lgh)	1,25
Kontor (cpl/1 000 kvm BTA)	20
Industri (cpl/1 000 kvm BTA)	10
Handel (cpl/1 000 kvm BTA)	30
Externhandel (cpl/1 000 kvm BTA)	10
Förskola (cpl/elev)	0,4*
Årskurs F-3(cpl/elev)	0,5*
Årskurs 4-9 (cpl/elev)	0,7*
Gymnasium, högskola (cpl/elev)	0,8*
Övrigt (exempelvis: vård, idrott, kultur, samlingslokaler) (cpl/besökare)	0,3
Kollektivtrafik hållplats (cpl/100 påstigande)	15
Nuvarande rekommendationer	
Saknas	

*Inkluderar cykelparkering för personal

3

Vem beslutar vad om parkering? Handlingsplan för parkeringsstrategi för Nacka kommun (sammanfattning)

**Antagen av Kommunfullmäktige 2012-06-11
(Sammanfattad 2014-12-05)**

För att komma till rätta med de olika framkomlighets- och parkeringsproblemen inom Nacka kommun tas en Parkeringsstrategi fram, innehållande Parkeringspolicy (Antagen av Kommunstyrelsen 2013-05-13), rekommendation om parkeringstal (Antaget av Kommunstyrelsen 2014-09-01) och hantering av parkeringsreglering (under 2015).

Parkeringsstrategins syfte är att ge inriktning för arbetet med parkeringsfrågor med avseende på framkomlighet, trafiksäkerhet och hållbarhet samt att den knyter an till kommunens övergripande mål och gällande översiktsplan.

Vid överskott från en eventuell parkeringsreglering i form av avgifter så kommer det överskottet att användas för att skapa och vidmakthålla en säker och framkomlig trafikmiljö i Nacka kommun.

Beslut om Nacka kommuns Parkeringsfrågor sker enligt följande.

- *Kommunfullmäktige* har att besluta om principer för parkeringsreglering, det vill säga att ta ställning till om avgift för parkering skall införas och om så beslutas, bestämma dess storlek samt besluta om den kommunala parkeringsövervakningen inklusive felparkeringsavgifter.
- *Kommunstyrelsen* fattar beslut om Parkeringspolicyn samt rekommendation om vilka Parkeringsstal som bör gälla för olika verksamheter vid ny- och ombebyggelse (efter rekommendation av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden respektive Natur- och trafiknämnden).
- *Natur- och trafiknämnden* (till och med 2014 Tekniska nämnden) beslutar om Parkeringsstrategin i sin helhet samt genomförande och hantering av beslutade principer för parkeringsreglering. Natur- och trafiknämnden beslutar därtill om särskilda trafikregler i övrigt för parkering i sin egenskap av trafiknämnd.
- *Miljö- och stadsbyggnadsnämnden* fattar beslut om vilka parkeringstal som ska rekommenderas i förslag till detaljplan respektive vid enkelt planförfarande och som ska gälla som grund till beslut om parkeringstal i bygglov.

Öppenhet och mångfald

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



Handbok för avfallsutrymmen

Råd och anvisningar för transport, förvaring
och dimensionering av hushållsavfall

RAPPORT 2009



Inledning

Dessa råd och anvisningar ska vara ett stöd för planerare, projektörer, byggherrar, exploater, fastighetsägare och förvaltare vid ny- och ombyggnad av avfallsutrymmen. De ska samtidigt vägleda kommunens tjänstemän och politiker i arbetet med avfallsfrågor, samt vid planering av nya bostadsområden, så att de kan medverka till en god avfallshantering. Om anvisningarna används rätt kan arbetsmiljön säkerställas och framkomligheten garanteras för både hämtningsfordon och hämtningspersonal. Dessutom kan tillgängligheten för avfallslämnare fungera. Bra avfallsutrymmen och hämtningsplatser kan också inbjuda till att avfallet hanteras rätt.

Aktuell lagstiftning samt erfarenheter från avfallsbranschen ligger till grund för råden och anvisningarna. Kommunens avfallsföreskrifter (renhållningsordning) och taxa måste tillämpas i varje enskilt fall för att man ska få en heltäckande bild av vad som gäller i kommunen. Mer

information finns att hämta på kommunens hemsida.

I texten har ordet ska använts då det finns ett krav i lagstiftningen som ligger till grund för påståendet. Krav på byggnader gäller när en byggnad uppförs eller byggs till. Om det står bör betyder det att det är en stark rekommendation. Arbetsmiljökraven gäller alltid när avfall hanteras yrkesmässigt, både vid befintlig och vid ny bebyggelse.

Texten är framtagen av Furumo Irebrand Avfallskonsult AB som ett utvecklingsprojekt inom Avfall Sverige. En referensgrupp bestående av Martin Larsson, Renova i Göteborg, Jan-Olof Åström, Umeå, Nicholas Jonasson, Växjö, Kristina Einarsson, Boverket, Patrizia Finessi, SABO och Bengt Wånggren, Fastighetsägarna har lämnat synpunkter på materialet. Jon Nilsson-Djerf från Avfall Sverige har lett projektet.



Definitioner

Bilaga 1 innehåller definitioner på ord och företeelser som förekommer i texten.

Lagstiftning, ansvar och skyldigheter

Det finns olika lagar, förordningar, föreskrifter, allmänna råd och andra regler som styr avfallshanteringen. De viktigaste är miljöbalken (1998:808), avfallsförordningen (2001:1063), arbetsmiljölagen (1977:1160), byggnadsverkslagen (1994:847), byggnadsvärksförordningen (1994:1215) och Boverkets byggsregler, BBR (BFS 1993:57). En förteckning över aktuell lagstiftning m.m. inom avfallsområdet finns i bilaga 2.

Varje kommun har en renhållningsordning som består av avfallsföreskrifter och en avfallsplan. Dessa dokument, samt avfallstaxan beslutas av kommunfullmäktige och är viktiga lokala styrdokument.

Olika personer och myndigheter m.m. har ansvar för att avfallet hanteras på rätt sätt. En schematisk uppdelning av vem som ansvarar för vad finns i bilaga 3.

Innehåll

<u>Inledning</u>	2	<u>Avfallshämtning från småhus</u>	15
<u>Definitioner</u>	3	<u>Enskild hämtning vid varje fastighet</u>	15
<u>Lagstiftning, ansvar och skyldigheter</u>	3	<u>Trånga områden</u>	15
<u>Avfall som uppstår i fastigheter</u>	4	<u>Gemensamt hämtställe</u>	15
<u>Avfall som kommunen ansvarar för (hushållsavfall)</u>	4	<u>Behållare</u>	16
<u>Kärl- och säckavfall</u>	4	<u>Kärl</u>	16
<u>Övrigt avfall</u>	4	<u>Säck</u>	16
<u>Avfall som kommunen inte ansvarar för</u>	5	<u>Container</u>	17
<u>Insamlingsteknik och fordon</u>	5	<u>Rullhäck</u>	17
<u>Arbetsmiljö</u>	6	<u>Boxar, batteriholkar m.fl. behållare</u>	17
<u>Transportvägar för fordon och hämtningspersonal</u>	6	<u>Underjordsbehållare (nedgrävda behållare, djupbehållare, markbehållare, behållare i mark)</u>	17
<u>Transportväg för insamlingsfordon</u>	6	<u>Sopsug</u>	18
<u>Lastningsplatser</u>	7	<u>Latrinbehållare</u>	18
<u>Gångväg</u>	8	<u>Tank för matavfall</u>	18
<u>Hämtningsplatser</u>	8	<u>Dimensionering och avfallsmängder</u>	19
<u>Avfallsutrymme i flerbostadshus och verksamheter</u>	8	<u>Avfallsmängd där fastighetsnära insamling saknas</u>	19
<u>Placering</u>	9	<u>Avfallsmängd där fastighetsnära insamling förekommer</u>	20
<u>Utseende</u>	9	<u>Slam och urin från enskilda avloppsanläggningar samt fettavfall</u>	21
<u>Tillgänglighet, användbarhet och säkerhet för boende m.fl. användare</u>	9	<u>Transportväg</u>	21
<u>Arbetsmiljöaspekter (se även avsnittet om transportvägen)</u>	10	<u>Slangdragning</u>	21
<u>Brandskydd</u>	11	<u>Brunnslock</u>	21
<u>Dörr, dörröppning och lås</u>	11	<u>Övrigt</u>	21
<u>Soprum</u>	11	<u>Öhämtning</u>	21
<u>Utrymme för grovavfall och elavfall</u>	13	<u>Bilagor</u>	22
<u>Utrymme för farligt avfall</u>	14		
<u>Hämtställe utomhus</u>	14		

Avfall som uppstår i fastigheter

Det avfall som boende eller verksamheter i fastigheter ger upphov till kan delas upp i avfall som kommunen ansvarar för att samla in och avfall som producenterna ansvarar för.

Avfall som kommunen ansvarar för (hushållsavfall)

Kärl- och säckavfall

Kärl- och säckavfall är det avfall som normalt uppstår i hushållet och som läggs i ett kärl eller i en säck. Samma slags avfall kan även samlas upp i containrar, i underjordsbehållare (nedgrävda behållare, markbehållare, behållare i mark) eller i sopsugssystem. Kärl- och säckavfall kallas i dagligt tal ofta för hushållssopor. Sådant avfall hämtas alltid av kommunen/kommunens entreprenör. Kärl- och säckavfallet kan sorteras i olika fraktioner, se nedan, av den som ger upphov till avfallet, beroende på vilket system som kommunen har. De olika fraktionerna har olika namn i olika kommuner. Avfall som uppstår i verksamheter till följd av att människor vistas där, och till sin typ och sammansättning liknar det avfall som kommer från hushåll, omfattas också av kommunens ansvar, t.ex. avfall från personalutrymmen och städspor.

Avfallet kan sorteras på olika sätt beroende på kommunens regler.

Matavfall Komposterbart Bioavfall	Den biologiskt lättnedbrytbara delen av kärl- och säckavfallet som sorteras ut för hämtning eller komposteras på fastigheten
Brännbart avfall Restavfall	Den del av kärl- och säckavfallet som återstår när matavfallet sorteras ut.
Blandat avfall Restavfall	Kärl- och säckavfall som inte sorteras i matavfall respektive brännbart avfall, utan i stället hämtas osorterat.

Övrigt avfall

Här återfinns avfallsfraktioner som inte ska läggas i kärl eller säck.

Grovavfall (grovsopor)	Grovavfall är hushållsavfall som är så tungt eller skrymmande eller har andra egenskaper som gör att det inte är lämpligt att lägga i säck eller kärl. Grovavfall kan lämnas på återvinningscentral eller hämtas vid fastigheten.
Farligt avfall	Avfall som är farligt för människor eller miljön och därfor inte ska läggas i kärl- och säckavfallet eller i grovavfallet. Exempel på farligt avfall är kemikalier, spillolja, färgrester och lösningsmedel. Farligt avfall kan lämnas på återvinningscentral och kan beroende på kommun lämnas på miljöstation eller hämtas vid fastigheten.
Latrin	Latrin från torrtoaletter ska hämtas av kommunen/kommunens entreprenör om det inte komposteras av fastighetsägaren
Slam	Slam m.m. från enskilda avloppsanläggningar ska hämtas av kommunen/kommunens entreprenör om det inte omhändertas av fastighetsägaren.
Urin	Urin ska hämtas av kommunen/kommunens entreprenör från fastigheter med urinseparering, om det inte omhändertas av fastighetsägaren.
Batterier El-avfall	Batterier och elavfall som utgör hushållsavfall och som inte lämnats direkt till producenternas insamlingssystem, ansvarar kommunen för. Elavfall kan lämnas på återvinningscentral eller hämtas vid fastigheten. Batterier kan lämnas på återvinningscentral, miljöstation eller hämtas vid fastigheten.



Avgift som kommunen inte ansvarar för

Förpackningar, returpapper samt bygg- och rivningsavfall ingår inte i det kommunala insamlingsansvaret och det föreligger därmed ingen skyldighet för kommunen att svara för hämtning. Om sådant avfall behöver hämtas får fastighetsägaren anlita valfri entreprenör. I vissa fall hämtas dock även sådant avfall i bostadsområdet av kommunen/kommunens entreprenör. Däremot har kommunen ett ansvar för elavfall och batterier som utgörs av hushållsavfall som inte lämnats direkt till producenternas insamlingssystem. Det innebär att elavfall och batterier som samlats in i bostadsområden ska hämtas av kommunen/kommunens entreprenör. Samma avfallsutrymme kan användas för uppsamling av avfall som ska hämtas av kommunen/kommunens entreprenör, och avfall som hämtas av annan entreprenör, på uppdrag av fastighetsägaren. Några typer av avfall omfattas av producentansvar, se fördjupningstext bilaga 4.

Exempel på avfall som inte ingår i det kommunala insamlingsansvaret.

Elavfall m.m.	Enkelt uttryckt är elavfall ”allt med sladd eller batteri eller sådant som är beroende av el för att fungera”, t.ex. datorer, TV-apparater, tvättmaskiner, småelektronik, lysrör, glödlampor och armaturer. Elavfall kan lämnas på kommunens återvinningscentraler. Det finns även möjlighet att få elavfall hämtat av kommunen/kommunens entreprenör.
Batterier	Alla slags batterier omfattas av producentansvar fr.o.m. januari 2009. Olika insamlingssystem förekommer.
Förpackningar och returpapper (tidningar m.m.)	Förpackningar och returpapper (tidningar, kataloger, reklamblad och liknande) samlas in på återvinningsstationer som Förpacknings- och Tidningsinsamlingen ansvarar för. Innehavare av flerbostadshus kan beställa fastighetsnära insamling av någon valfri entreprenör.
Bygg- och rivningsavfall	Avfall från omfattande byggarbete, t.ex. större underhållsarbeten, ombyggnader eller rivning av bostäder, är inte hushållsavfall. Fast monterad utrustning i hus, t.ex. badkar och dörrar (sådant som man inte tar med sig när man flyttar) räknas normalt inte som grovavfall utan som bygg- och rivningsavfall.

Insamlingsteknik och fordon

Det finns flera olika sätt att samla in avfall på och därför många olika typer av fordon. De vanligaste är att avfall samlas upp i kärl eller säck som hämtas med baklastande eller sidlastande sopbil. Container kan tömmas eller hämtas på olika sätt. Underjordsbehållare töms oftast med kranbil. Flakbil används i vissa fall och olika typer av sopsugssystem förekommer i en del kommuner. Läs mer om olika fordon i fördjupningstext, bilaga 5.

Sopbilar är normalt upp till ca 10 meter långa men kan vara längre. De är ca 2,5 meter breda men kan bli drygt 3 meter då speglarna räknas med. Höjden är ca 3,5 meter men kan i vissa fall vara över 4 meter. Det finns både två-, tre- och fyraxlade fordon. Vikten på en vanlig sopbil är ca 15-25 ton med full last. Specialfordon, t.ex. mobilt sopsugfordon och frontlastarfordon, kan väga mer. Vägens bärighetsklass och den totalvikt det aktuella fordonet är registrerat för avgör hur stor last ett fordon får ta. Det är förarens skyldighet att hålla reda på det.



Arbetsmiljö

Avfallsinsamling är av tradition ett tungt fysiskt arbete som medför risk för olyckor och förslitningsskador. Trafikmiljön och bristande framkomlighet ger upphov till stress. Hämtningspersonal är också utsatt för damm och mikroorganismer som kan leda till sjukdomar. Ny teknik och maskinell eller automatiserad hämtning förbättrar situationen.

De senaste åren har det varit fokus på att förbättra insamlingsarbetarnas arbetsmiljö. Arbetsmiljöverket, facket, arbetsgivarna och även kommuner har arbetat aktivt med detta. Bl.a. har ett projekt kallat "Bort med övervikten", initierat av Transportarbetarförbundet 2003, beskrivit problemen och kommit med förslag till åtgärder. Projektet har varit lyckat och stora förbättringar har åstadkommits, även om det finns en hel del kvar att göra.

Utöver de lagar som finns, framför allt arbetsmiljölagen, ska särskilda föreskrifter som Arbetsmiljöverket utfärdar följas. De viktigaste som berör avfallshantering är:

- AFS 1998:1, "Belastningsergonomi"
- AFS 2000:1, "Manuell hantering"
- AFS 2001:1, "Systematiskt arbetsmiljöarbete"
- AFS 2000:42, "Arbetsplatsens utformning"

Läs mer om arbetsmiljö i fördjupningstext, bilaga 6.

I den följande texten finns arbetsmiljökrav och råd för olika delar av hämtningen.

Transportvägar för fordon och hämtningspersonal

Transportväg för insamlingsfordon

Vägen är chaufförens arbetsplats och denne måste oftast kliva ur fordonet för att hämta avfallet. Framkomligheten och sikten ska därför vara god. Det är alltid chauffören som avgör om en väg är farbar eller inte. Chauffören kan aldrig tvingas att ta risker eller köra på en väg som han/hon bedömer inte är framkomlig.

Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Dispens kan sökas hos kommunen eller fastighetsägaren om det inte finns, eller går att anordna, andra lösningar.

Backning får inte förekomma annat än i undantagsfall och aldrig på gång- och cykelvägar, i bilfria områden, intill lekplatser, bostadsentréer, skolor, förskolor eller äldreboenden.

Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skylning, skötsel och framkomlighet. Vägverket, kommunen, privat vägförening eller enskild fastighetsägare kan vara väghållare.

Transportväg

- ska ha en hårdjord körbana.
- ska utformas för minst belastningsklass 2 (BK2). Undantag se fördjupningstext, bilaga 5.
- bör vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer. Om parkering tillåts måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare men den bör

vara minst 3,5 meter. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägbredden.

- ska ha en fri höjd av 4,7 meter. Träd och växtlighet får inte inkräkta på den fria höjden.
- som är återvändsgata ska ha vändmöjlighet för hämtningsfordon. Vändplan för en normal sopbil ska ha en diameter av 18 meter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en så kallad T-vändning. Olika exempel på vändmöjligheter redovisas i figur.
- ska ha fri sikt och god framkomlighet.
- ska vara snöröjd och halkbekämpad vintertid. Snövallar får inte inkräkta på vägbredden.

Portiker, garage och andra ställen med begränsad höjd måste ha en fri höjd anpassad till de fordon som ska köras där.

Lastningsplatser

Sopbilen får inte hindra annan trafik när den står still och avfall lastas i. Platsen måste vara så stor att det finns plats att hantera kårl, alternativt container, på platsen. Ytan ska vara plan och hårdgjord. Det ska inte vara någon nivåskillnad mellan avfallsutrymmet och lastningsplatsen vid containerhantering. Vid kårlhantering kan en svag lutning accepteras.

Följande mått rekommenderas för lastningsplatser utomhus:

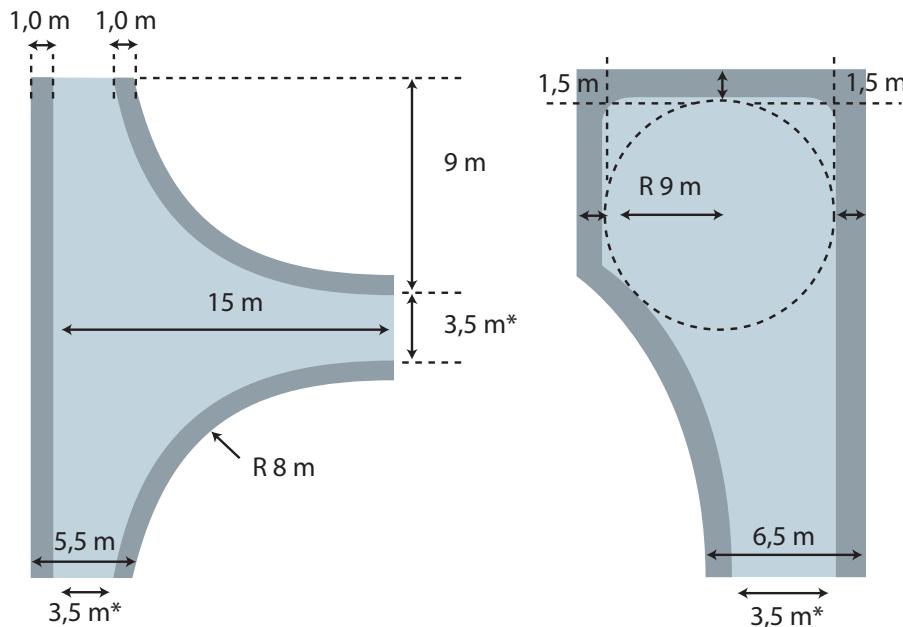
	Kårlhämtning	Containerhämtning
Bredd	4,6 m	4,6 m
Längd	15 m	18 m
Fri höjd	4,7 m	Upp till 10 m

Kranbilar som tömmer bottentömmande containrar och underjordsbehållare kan stå 5-10 meter ifrån behållare som ska lyftas. Kranar kan ha olika räckvidd. De behållare som ska lyftas är av olika typ och vikten kan variera. Det går därför inte att ange något generellt mått. Lokala förhållanden bör kontrolleras. Lyft kan ske över staket eller buskar och liknande. Lyft över vägar, gång- och cykelbanor samt parkeringsplatser bör inte förekomma. Inga hinder i höjdled får begränsa tömningen och behållarens eventuella svängning i sidled måste beaktas.

Dockningspunkt för mobil sopsug kan placeras maximalt fem meter från hämtningsfordonet lastningsplats.

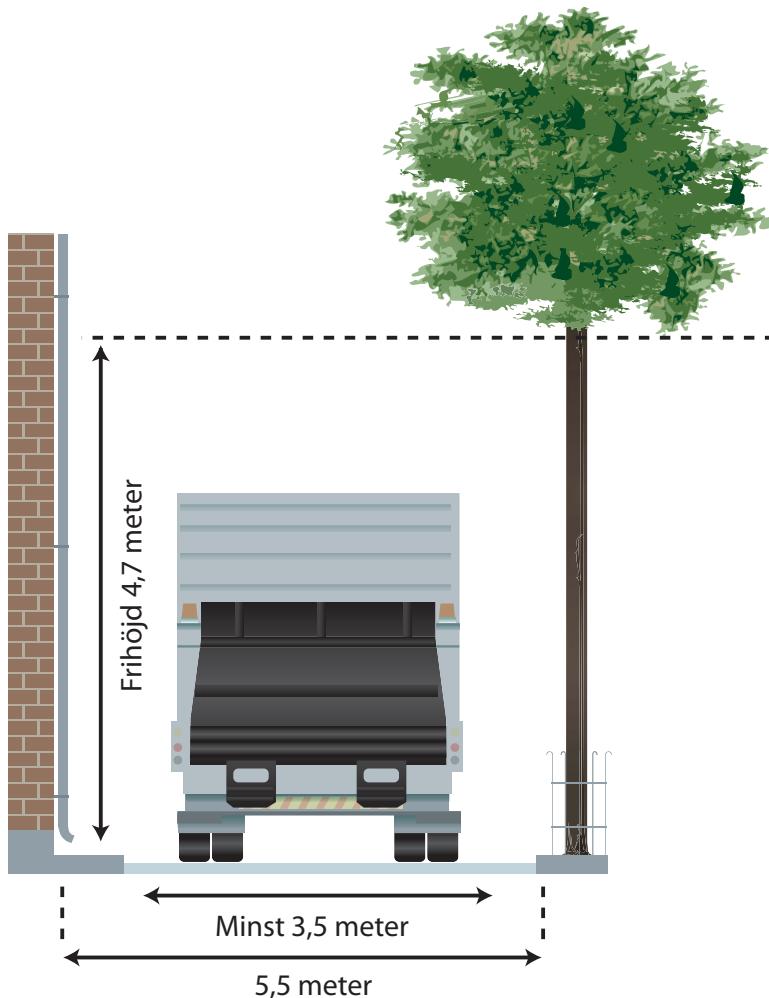
Kontrollera vilken typ av fordon och containrar som används i kommunen så att hämtning kan utföras.





*Gäller mötesfri väg med p-förbud.

Fri höjd och bredd



Gångväg

Väg mellan avfallsutrymme/hämtställe/avfallsbehållare och sopbilens lastningsplats och som används för manuell hämtning, d.v.s. där sophämtaren drar eller skjuter kärl eller säckkärra, benämns här gångväg.

Tungt manuellt arbete ska undvikas och ersättas med maskinell hantering i enlighet med kraven på god arbetsmiljö. Vid bedömning av om en gångväg är acceptabel eller inte tas hänsyn till vilken typ av behållare som ska hanteras, vad behållarna innehåller, hur många de är och hur ofta de hämtas, samt om lutning, riktningsändring och eventuella hinder förekommer.

Gångväg

- ska vara jämn, hårdgjord, halkfri och utan trånga passager eller hinder året om. Trappsteg och kullersten får inte förekomma.
- ska vara så kort som möjligt. Högst 10 meter rekommenderas.
- bör vara minst 1,2 meter bred och om den ändrar riktning bör bredden där vara minst 1,35 meter.
- bör ha minst 2,1 meters fri höjd.

Lutning

Gångväg bör inte ha någon lutning. Om lutning inte kan undvikas bör den inte överstiga 1:20 för att belastningen ska vara acceptabel och får inte överstiga 1:12.

I bland kan en ramp behöva anordnas. Lutningen på rampen bör inte överstiga 1:12 och längden innan eventuellt vilplan bör inte överstiga 12 meter. Vilplanet ska vara minst 1,5 meter.

Transportband bör undvikas.

Hiss bör undvikas men får användas vid avfallstransport om den är besiktigad och godkänd för transport av skrymmande gods och om den har korgdörr.

Hämtningsplatser

Avfallsutrymme i flerbostadshus och verksamheter

Stor vikt bör läggas vid planering av avfallsutrymmen eftersom den påverkar avfallshanteringen i många år framöver. Det kan vara svårt att rätta till felaktigheter i efterhand. Man bör också vara medveten om att avfallet sorteras i stor utsträckning idag och att olika avfallsfraktioner hämtas vid olika tillfällen. Det innebär att hämtningsfordon kan komma flera gånger i veckan till samma avfallsutrymme.

Krav på byggnaders utformning återfinns framför allt i Boverkets byggregler, BBR.

I BBR 15, avsnitt 3:422 står bl.a. följande: I eller i anslutning till en byggnad ska det finnas utrymmen eller anordningar för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden. För småhus får lösa avfallsbehållare användas. Uttrymmena ska utformas och dimensioneras så att de, utöver vad som anges i avsnitt 3:42, möjliggör återvinning av avfallet.

Innan avfallsutrymme och liknande planeras bör fastighetsägaren undersöka om det finns möjlighet att ordna insamling av avfall på ett sådant sätt att den manuella han-

teringen vid hämtning minimeras. Användning av sopsug och underjordsbehållare är exempel på sådan hantering. Dessa insamlingssystem kan emellertid medföra svårigheter att dimensionera rätt antal och storlek av behållare, om det inte enkelt går att anpassa hämtningsintervallen för att optimera transporterna. Svårigheterna märks särskilt om avfallsmängder, sorteringskrav och antalet lägenheter förändras över tid. Risken för felsortering kan också öka då den som lämnar avfall inte ser vad behållaren innehåller för typ av avfall. Denna aspekt är särskilt viktig vid insamling av matavfall där kravet på renhet är av stor betydelse för den efterföljande avfallsbehandlingen. Felsortering kan avhjälpas genom bra information till de boende.

Kontakta alltid kommunens avfallsavdelning eller motsvarande innan ett avfallsutrymme byggs eller iordningställs. Kontakta även byggnadsnämnden eller motsvarande i ett tidigt skede för att diskutera om bygglov/bygganmålan behövs.

Placering

Var ett avfallsutrymme ska placeras måste noga övervägas. Närhet till bostäderna, trafiksäkerhet, barnsäkerhet och arbetsmiljö är faktorer som styr och påverkar placeringen och dessa faktorer kan sinsemellan vara motsägelserfulla. Den eventuella störningen som kan uppstå i samband med hämtningen blir mindre ju längre bort från bostäder och lekplatser m.m. avfallsutrymmet ligger. Samtidigt blir det svårare för de boende att lämna sitt avfall om det är lång väg till avlämningsplatsen. Det finns inga enkla råd att ge. Eftersom alla områden är unika måste de studeras från fall till fall. Det viktiga är att alla dessa faktorer beaktas vid planeringen. Om sopsugsystem används placeras nedkasen nära bostäderna, som vanliga sopnedkast inne i husen, i entrén eller ute på gården. Avfallet hämtas längre bort på lämplig plats.

Utseende

Vid nybyggnad bör avfallsutrymme utformas så att det anpassas till omgivande miljö och stämmer överens med andra byggnader vad gäller volym, form och färg. Ett avfallsutrymme får gärna vara tilltalande och vackert eller spänнande att se på.

Tillgänglighet, användbarhet och säkerhet för boende m.fl. användare

- **Det ska vara lätt för de boende att lämna sitt avfall.** Därför bör avfallsutrymme ligga så nära bostäderna som möjligt. Avståndet mellan bostadsentré och avfallsutrymme eller avlämningsplats för kärl- och säckavfall bör inte överstiga 50 meter men får avgöras från fall till fall beroende på lokala förhållanden.
- **Alla olika avfallsfraktioner bör kunna lämnas på samma ställe.** Rådet gäller alla olika fraktioner som hämtas i samma bostadsområde. De behöver dock inte kunna lämnas i ett och samma utrymme, se beskrivningen av utrymme för grovavfall.
- **Avfallsutrymme bör placeras strategiskt där de boende naturligt passerar.** Det kan vara i närheten av bilparkering eller vid gångväg till busshållplats.





- Avfallsutrymme bör placeras i markplan.** Det kan ligga i eller i anslutning till befintlig byggnad eller vara fristående. Sopnedkast kan användas beroende på kommun. Alltid under förutsättning att de avfallsutrymmen som sopnedkasten mynnar i är godtagbara från arbetsmiljösynpunkt.
- Avfallsutrymme ska placeras, utformas och skötas så att störningar för de boende eller grannar undviks.** Störning kan uppkomma i form av buller, lukt och olycksrisker. Avfallsutrymme bör ligga långt från lekplatser och inte ligga för nära entréer.
- Avfallsutrymme bör ha en egen entré.** Det får inte placeras så att avfall måste transporteras genom utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt eller där livsmedel förvaras. Det får inte heller placeras så att matavfall måste transporteras genom kommunikationsutrymmen i direkt anslutning till utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt eller där livsmedel förvaras.
- Det ska inte kännas obehagligt att gå in i ett avfallsutrymme.** Det är därför viktigt att belysningen är bra och att dörren är lätt att öppna.
- Utrymet ska placeras och utformas så att det är tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.** Dörrar, eventuella lock, handtag, inkast m.m. ska utformas och placeras på sådant sätt att de kan användas och öppnas av personer som har nedsatt styrka eller t.ex. är rullstolsburna. Om container används bör den förses med ramp så att alla kan använda den.

Arbetsmiljöaspekter (se även avsnittet om transportvägar)

- Hämtning ska kunna utföras på ett trafiksäkert sätt.** Från hämtningssynpunkt är det bättre att placera avfallsutrymmen vid infarten eller i utkanten av ett bostadsområde, så att man aldrig behöver köra in bland människor och bostäder.
- Sopbehållare ska placeras så nära sopbilens lastningsplats som möjligt.** Långa dragvägar bör undvikas. En avgift (dragvägsavgift) kan tas ut om kärl eller säck hämtas eller står för långt från lastningsplatsen, beroende på lokala föreskrifter.
- Container ska placeras så att hämtningsfordonet kan angöra rakt mot containern och lyfta eller dra den rakt ut vid tömning.** Trafiksäkerhet och god sikt måste beaktas vid placering. Den container som används måste passa utrymmet.

Brandskydd

Eftersom avfall är lättantändligt och brinner bra är brandskydd mycket viktigt. Avfallsutrymmen ska utformas som en egen brandcell med samma brandklass som byggnaden i övrigt, om utrymet ligger i en huskropp. Automatiskt brandlarm eller sprinklersystem kan vara bra. Pulversläckare kan placeras innanför dörren.

Fristående sophus och liknande som ligger nära andra byggnader ska ha skydd mot brandspridning. Se avsnittet om hämtställe utomhus.

Svenska Brandskyddsföreningen, www.svbf.se, kan ge råd om brandskydd.

Dörr, dörröppning och lås

Dörr eller dörröppning som används vid transport av avfall

- ska inte ha tröskel, trappsteg eller nivåskillnad. I undantagsfall kan tröskel vara kvar om den förses med ramp på båda sidor. Containerutrymme måste vara tröskelfritt.
- ska vara lätt att öppna och stänga. Tunga dörrar bör förses med dörröppningsautomatik.
- ska inte orsaka störande buller.
- ska ha uppställningsanordningar som enkelt kan aktiveras. Antalet dörrpassager bör begränsas.
- bör ha släplist som skydd mot skadedjur.
- bör ha skyddsplåt på insidan som skydd mot nötning, slag och stötar.
- ska kunna öppnas inifrån utan nyckel. Låsvred bör ha skydd som förhindrar att låset skadas av slag eller påkörning.

För dörrar krävs följande mått:

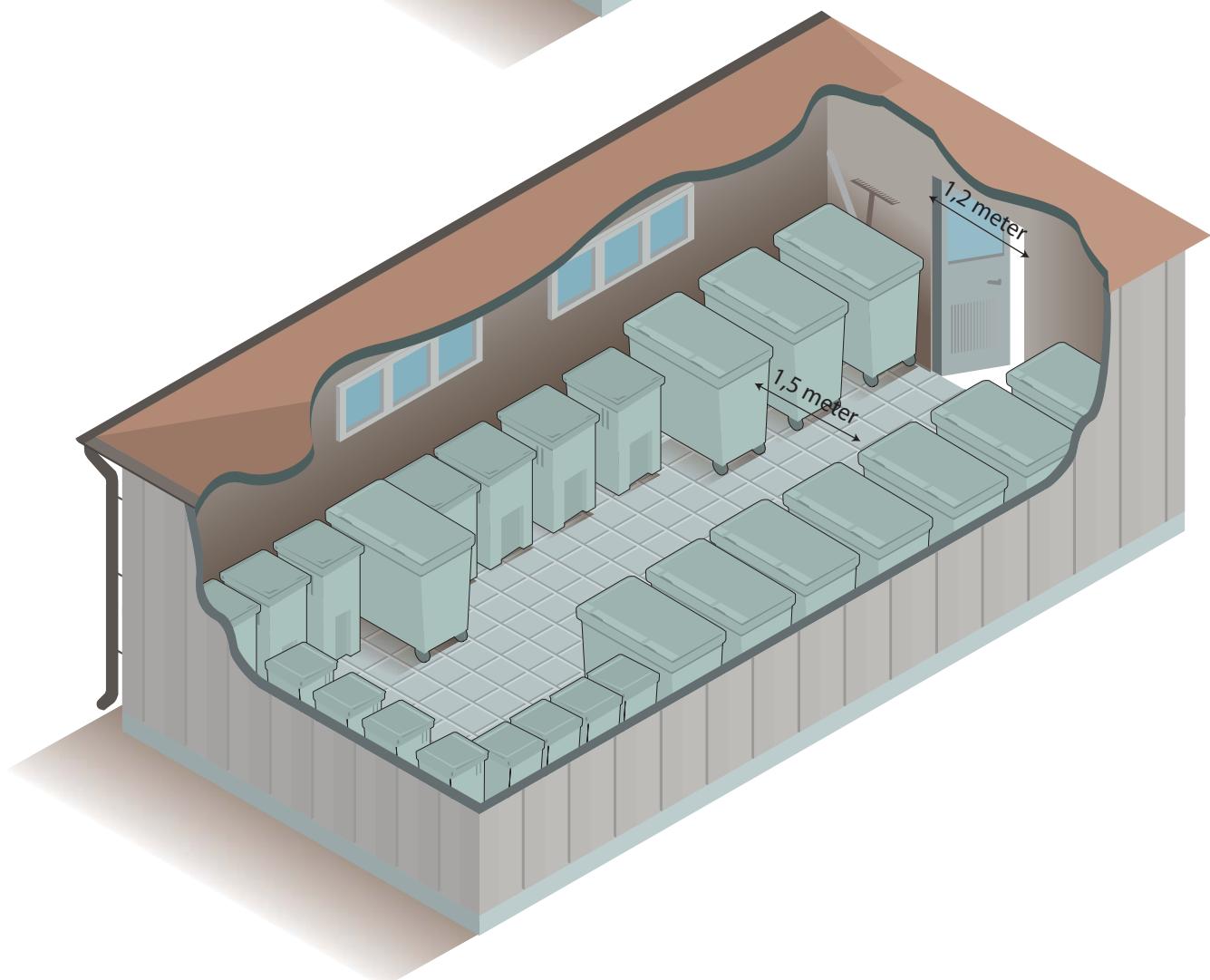
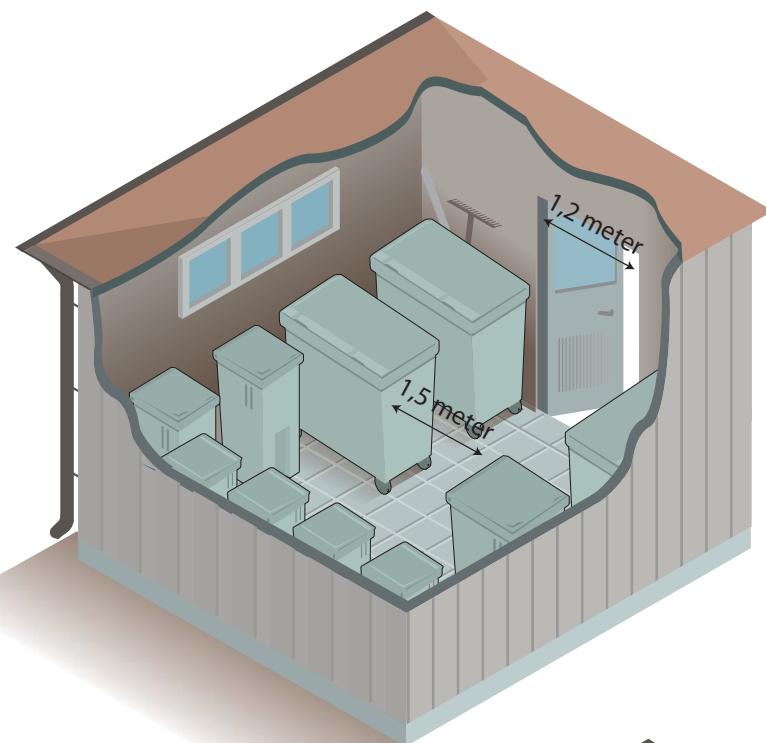
Typ av dörr	Fri bredd	Fri höjd
Dörr för kärjhämtning	Minst 1,0 meter, helst 1,2 meter	Minst 2,0 meter
Dörr för containerhämtnings	2,4 meter	2,1 meter

Avfallsutrymme bör hållas låst, särskilt om det finns maskinell utrustning i utrymet, t.ex. säckväxlare. Nyckeln bör inte passa till andra utrymmen i byggnaden. Det är bra om alla avfallsutrymmen i ett bostadsbestånd kan öppnas med samma nyckel. Kodlås kan användas.

Soprum

- Storlek** – Avfallsutrymme bör vara väl tilltaget och flexibelt. Storleken på rummet bestäms av storleken på och antalet kärl som behöver finnas där. Då kärl hanteras bör den fria gången mellan olika kärl vara minst 1,5 meter och avståndet mellan varje kärl minst 6 cm. Kärl ska placeras så att draghandtaget kan nås från gången. Vid containerhantering bör utrymmet mellan container och vägg/port vara minst 60 cm, helst 100 cm runt om. Ett containerutrymme med en 2 meter bred container bör vara 3,60 meter brett. För detaljer om dimensionering, antal avfallsbehållare m.m. se avsnittet om dimensionering.
- Höjd** – Rumshöjden ska vara minst 2,1 meter. Installationer får inte begränsa den fria höjden.
- Vägg** – För att minska skador i utrymet vid rangering av kärl bör en avbärarlist placeras på väggen 0,95-1,25 meter från golvet. Strömbrytare bör placeras på ca 1,3 meters höjd över golv för att undvika påkörning. Eluttag bör finnas på lämpligt ställe.
- Golv** – Golv ska vara halkfritt men samtidigt vara lätt rengörbart. Blanka golv ökar halkrisken. Halkfritt prioriteras framför rengörbarhet.
- Belysning** – Bra belysning med glödljus eller snabbändande lysrör ska finnas, både i och utanför avfallsutrymmet. Det är lämpligt att använda flera armaturer för att öka ljusspridningen och säkerheten om någon lampa går sönder. Rörelsedetektor är bra och om sådan används bör lampan/lamporna tändas direkt när dörren öppnas och hållas tänd/a hela tiden som någon befinner sig i





rummet. Lägsta krav på ljusstyrkan inne i rummet är 100 lux men den bör vara högre. Bra ljusstyrka är speciellt viktigt om det krävs att man t.ex. ska kunna läsa eller använda elektronikutrustning i samband hämtning, reparation och rengöring. Underhållsplan för belysning rekommenderas.

- **Ventilation** – God ventilation ska finnas i avfallsutrymme. Frånluftsflödet bör vara minst 5 l/s och m² golvtyta.
- **Hygien** – Avfallsutrymme ska utformas så att det finns möjlighet att hålla rent. Även karuseller, andra installationer och utrustning ska kunna hållas rena. Frostfritt utrymme bör ha tappställe för vatten och golvbrunn med avdunstringsskydd. Råttor och andra skadedyr ska hindras att komma in i avfallsutrymme, vilket innebär att öppningar större än 5 mm inte får förekomma. Nät ska finnas för ventilationsöppningarna. Om avfallsutrymmet är råttsäkert behöver kårlen inte ha lock. Lock rekommenderas dock för att minska risken för lukt.
- **Temperatur** – Låg temperatur i avfallsutrymme minskar risken för dålig lukt och flugor. Avfallsutrymme bör därför inte placeras i söderläge. Om temperaturen blir för hög och olägenheter uppstår kan kommunens miljö- och hälsoskyddsnamnd el. likn, kräva att utrymmet ska kylas. Större mängder matavfall, t.ex. avfall från livsmedelslokal, bör förvaras i kylt utrymme om det inte finns annat sätt att förebygga olägenhet. Soprum i förskola och äldreboende där stor mängd blöjor förekommer kan också behöva kylas.
- **Buller** – Hämtningen får inte medföra bullerstörning för dem som bor eller vistas i närheten av avfallsutrymme eller lastningsplats. Avfallsutrymme ska vara väl isolerat mot bostad eller arbetslokal som ligger vägg i vägg med utrymmet.
- **Skytning** – Om olika slags avfall samlas upp i samma utrymme ska behållare vara tydligt skyltade med uppgift om vilken typ av avfall som ska läggas i dem. Skyltar och information om sorteringsordning kan även finnas på vägg, anslagstavla eller liknande. Skytning är fastighetsägarens ansvar och den ska vara tydlig både för den som lämnar avfall och för den som hämtar det. Symboler och tydliga bilder är bra att använda. Om det finns behov av det bör information på andra språk än svenska finnas.
- **Övrig information** – Information om att avfallet ska vara förpackat bör finnas samt vilka förpackningar som får användas, t.ex. om särskilda påsar ska användas för matavfall och var dessa påsar i så fall finns. Information om vart man ska vända sig vid driftstörning bör också finnas i avfallsutrymme.

Utrymme för grovavfall och elavfall

Grovavfall ska kunna tas omhand separat. Det behöver inte finnas ett permanent utrymme i bostadsområdet om grovavfallet i stället kan läggas i tillfälligt uppställt container som hämtas vid särskilda tillfällen. Kommunen kan kräva att grovavfallet ska vara sorterat i brännbart respektive ej brännbart grovavfall. Kommunen erbjuder även hushållen att lämna sorterat grovavfall och elavfall vid bemannad återvinningscentral.

Grovavfall kan bestå av många olika material som oftast är återvinningsbara. Det är därför önskvärt att fastighetsinnehavaren skapar möjlighet för sorteringsordning för grovavfallet. Wellpapp och andra stora pappersförpackningar/kartonger

slängs ofta i grovavfallet trots att de ska lämnas till Förfacknings- och Tidningsinsamlingen. Behovet av utrymmen och behållare för grovavfall minskar om fastighetsinnehavaren informerar boende om vad som kan lämnas som grovavfall och vad som ska lämnas på andra platser.

Utrymme för grovavfall och elavfall ska uppfylla samma krav och rekommendationer som övriga avfallsutrymmen, se ovan.

Om grovavfallsutrymme eller grovavfallscontainrar är åtkomliga för utomstående fylls de ofta snabbt av avfall från andra än dem som bor i fastigheten. Det kan dels medföra att fel sorts avfall hamnar i grovavfallet, och dels att hämtningen blir dyrare än annars.

Det är en fördel om grovavfall, elavfall och kårl- och säckavfall förvaras i skilda utrymmen. Grovavfallet "brer" lätt ut sig i rummet och kan därmed hindra hanteringen av kårl. Ett separat rum för grovavfall och/eller elavfall kan placeras i en annan byggnad.

Från arbetsmiljösynpunkt är det önskvärt att grovavfall ligger i stora kårl eller i container när det ska hämtas.

Vid förvaring av elavfall i avvaktan på hämtning bör det finnas tillräckligt stor plats så att olika slags elavfall kan hanteras separat. Avfallet bör vara placerat, och i förekommande fall förpackat, på ett sådant sätt att hämtningen underlättas. Tunga produkter som vitvaror och tv-apparater bör ligga i någon typ av behållare, så att avfallet lätt kan förflyttas. Lysrör, glödlampor och annat som kan gå sönder bör ligga i kartonger eller andra behållare var för sig. Sladdar bör vara fästa så att ingen snubblar på dem vid hämtningen.

Fastighetsnära hämtning av elavfall förekommer inte i alla kommuner

Utrymme för farligt avfall

Hantering och förvaring av farligt avfall kräver särskild uppmärksamhet och därför bör kommunens avfallsavdelning eller motsvarande kontaktas för utformning av utrymmet.

Några viktiga saker att tänka på är:

- Förvaring bör ske i ett låsbart, brandsäkert, invallat plåtskåp. Om det inte finns något låsbart skåp måste avfallet förvaras i ett låst utrymme. Barn ska inte ha möjlighet att komma åt det farliga avfallet.
- Vissa typer av farligt avfall, t.ex. linolja, syror och baser kan självantända.
- Fastighetsägare/boendeförening ansvarar för brandsäkerheten. Räddningstjänsten ger råd om brandskydd.
- Personligt överlämnande rekommenderas i första hand!

Hämtställe utomhus

Plats för avfallsbehållare kan också anordnas utomhus. Det kan vara i form av öppna lösningar, en pergola eller en avskild del på gården. Prefabricerade skåp anpassade efter kårl, ofta med inkastluckor, finns i olika utförande och av olika fabrikat. Om skåp inte används bör hämtstället vara inramat av staket eller liknande och vara skyddat från nederbörd med någon form av tak. Fastighetsägare/boendeförening ansvarar för att endast de som bor i området har tillträde till behållarna. Det finns möjlighet att utrusta fristående kårl med enklare lås för att förhindra att obehöriga använder sopkårlen.



350



Att tänka på vid kårlplacering utomhus:

- Platsen måste hållas fri från växtlighet samt vara snö- och halkfri på vintern
- Bra belysning
- Platsen bör inte ligga så nära bostadshus att den stör de boende
- Förvaringen av avfall får inte locka till sig skadedjur
- Om kårlen placeras synligt för många minskar risken för anlagda bränder

För att förhindra spridning av brand ska fristående avfallsbehållare placeras en bit ifrån fasad med fönster eller brännbart material. Normalt ska det vara minst 6 meter mellan behållare och fasad men för små behållare räcker det med 2-3 meter. En enkel skärm i obrännbart material mellan sopbehållare och fasad kan minska nödvändigt avstånd.

Avgångsbehållare utomhus får inte heller placeras under takfot, i portal, över brandpost, vattenavstängning eller liknande.

Observera att även utomhuslösningar och containrar ibland kräver bygglov. Flera containrar som ställs upp på samma plats, t.ex. i form av en återvinningsstation, är att betrakta som upplag enligt PBL och byggnadsverk enligt BVL. För att anordna upplag krävs bygglov och byggnämnan. Enskilda kommuner kan ha rutiner för hur dessa regler ska tolkas. Kontrollera vad som gäller lokalt i kommunen. Bild på utomhuslösningar

Avfallshämtning från småhus

Enskild hämtning vid varje fastighet

Sopbehållare ska placeras så nära körbart väg som möjligt. En avgift (dragvägsavgift) kan tas ut om kårl eller säck hämtas eller står för långt från lastningsplatsen, beroende på lokala föreskrifter. Lås och öppningsanordningar på grindar ska vara lättanterliga. Trappor får inte förekomma.

Grovavfall och elavfall hämtas vanligtvis endast vid fastighetsgränsen.

För kör- och gångväg gäller samma råd och anvisningar som under avsnittet Transportvägar.

Trånga områden

Befintliga områden med tät småhusbebyggelse och vägbredd under ca 3,5 meter medför en dålig arbetsmiljö för sophämtaren och en ökad risk för olyckor. Ofta saknas också vändmöjligheter för sopbilen i sådana områden. Hämtning vid varje hushåll bör därför ersättas med gemensamt hämtställe i anslutning till farbar väg eller t.ex. parkeringsplatser. Om förhållandena är besvärliga och de boende inte själva tar initiativ till en förändring kan kommunen, entreprenören eller Arbetsmiljöverket stoppa hämtningen i ett område. I avvaktan på att ett gemensamt hämtställe anordnas kan de boende rulla ut sina enskilda kårl till någon lämplig tillfällig plats där de kan tömmas.

Gemensamt hämtställe

Gemensamt hämtställe bör utformas på liknade sätt som avfallsutrymmen m.m. för flerbostadshus. Avfallsavgiften blir ofta lägre per hushåll om gemensamt hämtställe används.

Om fastighetsinnehavarna i ett trångt område är medlemmar i en samfällighet gäller särskild lagstiftning som reglerar vad samfälligheten har rätt att besluta om. I de fall samfälligheten inte ansvarar för områdets avfallshantering måste kommunen vända sig till samtliga fastighetsinnehavare i dessa frågor. Samfälligheten kan behöva göra en förrättning för att kunna hantera gemensamma avfallslösningar. Lantmäterimyndigheten kan lämna mer information i sådana ärenden.

När nya bostadsområden ska byggas är det viktigt att inte planera för enskild sophämtning i områden med tät bebyggelse, där man kan befara problem med framkomligheten. Kommunen bör bevara att nya samfällighetsföreningar får ansvar för gemensam avfallshantering genom föreningens stadgar.

I bland kan kommunens eller annan fastighetsinnehavares mark behöva tas i anspråk för tillfälliga eller permanenta hämtställen. Detta bör i så fall regleras genom avtal om markupplåtelse.

Behållare

Kårl

Kårl finns i storlekarna 80 – 1000 liter och de är huvudsakligen tillverkade av plast. De vanligaste förekommande kårlen rymmer 190 – 660 liter. Vilka storlekar/fabrikat som används varierar från kommun till kommun. Det största kårlen, från 400 liter, har fyra hjul och de mindre har två hjul. Numerera tillverkas också trehjuliga kårl. Det går även att sätta på ett tredje hjul på ett befintligt kårl med två hjul. Om ett 370 l kårl utrustas med ett tredje hjul förbättras ofta hanteringen och därmed arbetsmiljön.

Kårl används för hushållssopor samt förpackningar som samlas in fastighetsnära. Stora kårl används även för grovavfall och tidningar.

Minsta mått som rekommenderas för varje kårl, inklusive behövligt mellanrum. Även andra kårlstorlekar förekommer.

Volym, exempel	Bredd	Djup	Höjd*
80 liter	45 cm	55 cm	100 cm
140 liter	50 cm	60 cm	100 cm
190 liter	60 cm	75 cm	110 cm
240 liter	70 cm	75 cm	110 cm
370 liter	75 cm	90 cm	110 cm
400 liter	85 cm	85 cm	115 cm
600 liter	130 cm	90 cm	130 cm
660 liter	140 cm	90 cm	130 cm

*Om lock ska gå att öppna på kårlen tillkommer kårllets djup (= lockets mått).





Kärl ska vara lätt tillgängliga för hämtningspersonalen och draghandtaget på kärlet ska kunna greppas utan att kärlet behöver vridas. "Lock i lock" (lock med en insats som gör att locket kan öppnas från två håll) kan användas för att kärplaceringen ska fungera både för dem som lämnar och för dem som hämtar avfallet.

Kärlet får inte vara tyngre än att man lätt kan börja rulla det. Läs mera om skjut- och dragmotstånd i fördjupnings-texten om arbetsmiljö, bilaga 6.

Kärl bör rengöras regelbundet för att motverka lukt. Det är oftast fastighetsägarens ansvar att rengöra behållare. Kärltvätt brukar kunna beställas av någon entreprenör.

Säck

Säckar utgör en arbetsmiljörisk och användningen minskar därför. Säckkärra ska alltid användas när säckar ska förflyttas och därför måste hämtningsvägen vara utformad som i avsnittet om Transportvägar.

Sopnedkast med säckar som sitter i en karusell med säckväxlare har tidigare varit en vanlig lösning. Avfallet i sådana säckar har ofta komprimerats maskinellt för att minska behovet av sophämtning. Vid användning av sopnedkast i höghus blir avfallet självkomprimerat.

En säck får inte fyllas så att den väger mer än 15 kg. Det innebär att säckar som rymmer över 240 l och komprimering av avfallet i säckarna inte bör förekomma. Idag är de flesta säckar av engångstyp och gjorda av papper eller plast. De tidigare vanligt förekommande stora återgångssäckarna av vävplast ska inte användas av arbetsmiljöskäl.



Container

Containrar förekommer i många olika storlekar och utförande. Tömning av containrar kan utgöra en risk. Containrar kan inte tömmas utan att hämtningsfordonet backas, vilket också kräver särskild uppsikt.

Rullhäck

Häckar eller rullande lastbärare, med två eller fler galler eller nätväggar, används ofta för grovavfall, elavfall och wellpapp/kartong.

Boxar, batteriholkar m.fl. behållare

Små behållare, ofta av plast, används för insamling av mindre elavfall, batterier och annat farligt avfall. Så kallade batteriholkar kan sitta både utomhus och inne i avfallsutrymmen. För lysrör kan särskilda rör eller fat användas.

Underjordsbehållare

(nedgrävda behållare, djupbehållare, markbehållare, behållare i mark)

Underjordsbehållare börjar bli vanliga på många håll i Sverige. Fördelarna med dessa behållare är att det inte krävs någon tung manuell hantering, att det mesta av behållarvolymen finns under jord vilket minskar behovet av utrymme ovan jord, att temperaturen i marken där avfallet förvaras är relativt låg vilket förhindrar dålig lukt, samt att de är lätt att tömma med kranbil. Det finns även under-

jordsbehållare som töms med frontlastarfordon. Underjordsbehållare finns i olika storlekar, och av olika fabrikat.

Sopsug

Sopsugsystem är bra från arbetsmiljösynpunkt eftersom det är slutet och helt automatiserat. Systemet minskar också behovet av transporter. Det finns två olika system, stationärt och mobilt.

Stationärt sopsugsystem: Avfallet samlas in med hjälp av luft i ett automatiskt vakuumsystem och transporteras genom rör i marken, från nedkasten till stora uppsamlingscontainrar. Tekniken kan transportera avfallet upp till 2 km från sopnedkasten. Containrarna placeras i en terminal. Antalet containrar i terminalen varierar och beror dels på antalet utsorterade fraktioner och dels på mängden avfall. Containrarna hämtas av lastväxlarfordon.

Mobilt sopsugsystem: Även i det mobila sopsugsystemet samlas avfallet in med hjälp av luft och själva vakuumtekniken sitter i bilen. Under varje nedkast finns en lagringstank. Tankarna binds ihop genom rör i marken till en så kallad dockningspunkt, som kan vara placerad upp till 300 meter från tankarna. Vid tömning ansluter fordonet till dockningspunkten, vakuumtekniken sätts igång och avfallet transporteras med hjälp av luft, från de olika lagringstankarna, till dockningspunkten och vidare in i bilen. Mobila sopsugsystem är beroende av specialfordon. Vid driftstopp kan extra åtgärder behöva vidtas. Risken för bullerstörning vid dock-

ningsplatsen bör uppmärksammas eftersom tömningen av avfallstankarna kan bullra och ta lång tid. Ett sätt att undvika detta är att redan i planeringsstadiet tänka på var dockningspunkterna placeras och hur många tankar som ska tömmas.

Latrinbehållare

Latrinbehållare är tillverkade av plast eller består av en pappkartong som är utrustad med en plastsäck. Samma krav på högst tillåtna vikt, 15 kg, gäller vid lyft av latrinbehållare. Latrin bör endast hämtas vid hämtningsfordonets lastningsplats. Pappbehållare bör placeras under tak och inte direkt på marken i avvaktan på hämtning, annars kan pappen börja lösa upp sig.

Vissa större latrinbehållare kan slamsugas. Då gäller samma krav som för övrig slamsugning, se nedan.

Tank för matavfall

Matavfall som malts i en kvarn kan samlas upp i tank som slamsugs. Det finns kvarnsystem och tankar av olika storlek och utförande och de förekommer främst vid storkök med stora mängder matavfall, men kan även användas i flerbostadshus. Vid användning av kvarnsystem för matavfall underlättas arbetsmiljön betydligt för dem som hämtar matavfallet, men även för personalen i storkök.

Tank ska vara placerad så att den lätt kan slamsugas. Framkomligheten måste vara god, se avsnittet om Transportvägar. Slangdragning får inte ske genom utrymme där livsmedel hanteras.



Dimensionering och avfallsmängder

Hur stort ett avfallsutrymme behöver vara beror på antalet och typ av hushåll eller verksamhet, avfallsmängder, insamlingsteknik, hämtningsintervall och om det förekommer källsortering.

Vid flerbostadshus, kontor, butiker, skolor, förskolor och liknande verksamheter dimensioneras avfallsutrymmen för hämtning vanligtvis en gång per vecka när det gäller matavfall och blandat avfall. För utsorterat brännbart avfall dimensioneras vanligtvis för hämtning var fjortonde dag.

Alla tillåtna kärlstorlekar kan användas för brännbart och blandat avfall men för matavfall bör bara 140 liters kärl, eller mindre, användas. I undantagsfall kan större kärl med tre eller fyra hjul användas men får bedömas från fall till fall om det är lämpligt.

Även underjordsbehållare och sopsug kan användas för matavfall. Informationen till användarna är då extra viktig, eftersom det inte är lika lätt att se att man sorterar rätt. En del kommuner tillåter dessutom att hämtningen glesas ut vid användning av sådana system.

Dimensionering av avfallsutrymmen för övriga avfallsslag beror på hämtningssystem och intervall och får bedömas från fall till fall.

Mängden avfall som behöver hämtas kan variera stort, det finns inga normalhushåll. Lokala variationer förekommer. I bostadsområden med många barnfamiljer blir avfallsmängderna större än om det finns fler pensionärer i området. Konsumtionsmönstren och förpackningarna förändras också över tid, vilket medför att det är svårt att ange exakta siffror som gäller år efter år.

De mängder som anges här bygger på erfarenhet från flera håll men är ingen absolut sanning. Vid dimensionering av avfallsutrymmen för kärl måste man ge möjlighet till flexibilitet eftersom mängderna ibland kan avvika från det som anses "normalt". Ta hellre till för mycket än för lite. Tomma kärl kan alltid plockas bort men det är svårt att få plats med fler kärl än planerat, om utrymmet är begränsat. Följande uppgifter kan tjäna som vägledning.

Avfallsmängd där fastighetsnära insamling förekommer

Där det finns fastighetsnära insamling av förpackningar och returpapper (tidningar m.m.) på samma plats kan utrymmesbehovet se ut som i tabellen nedan, för boende i flerbostadshus.

Avfallsfraktion	Liter per vecka och lägenhet, cirka
Matavfall	20
Sorterat brännbart avfall	50
Blandat avfall *	70
Returpapper (tidningar m.m.)	15
Pappersförpackningar inklusive wellpapp	35
Plastförpackningar	10-12
Metallförpackningar	2
Färgade glasförpackningar	2
Ofärgade glasförpackningar	1

*om avfallet inte sorterats i matavfall resp.
brännbart avfall

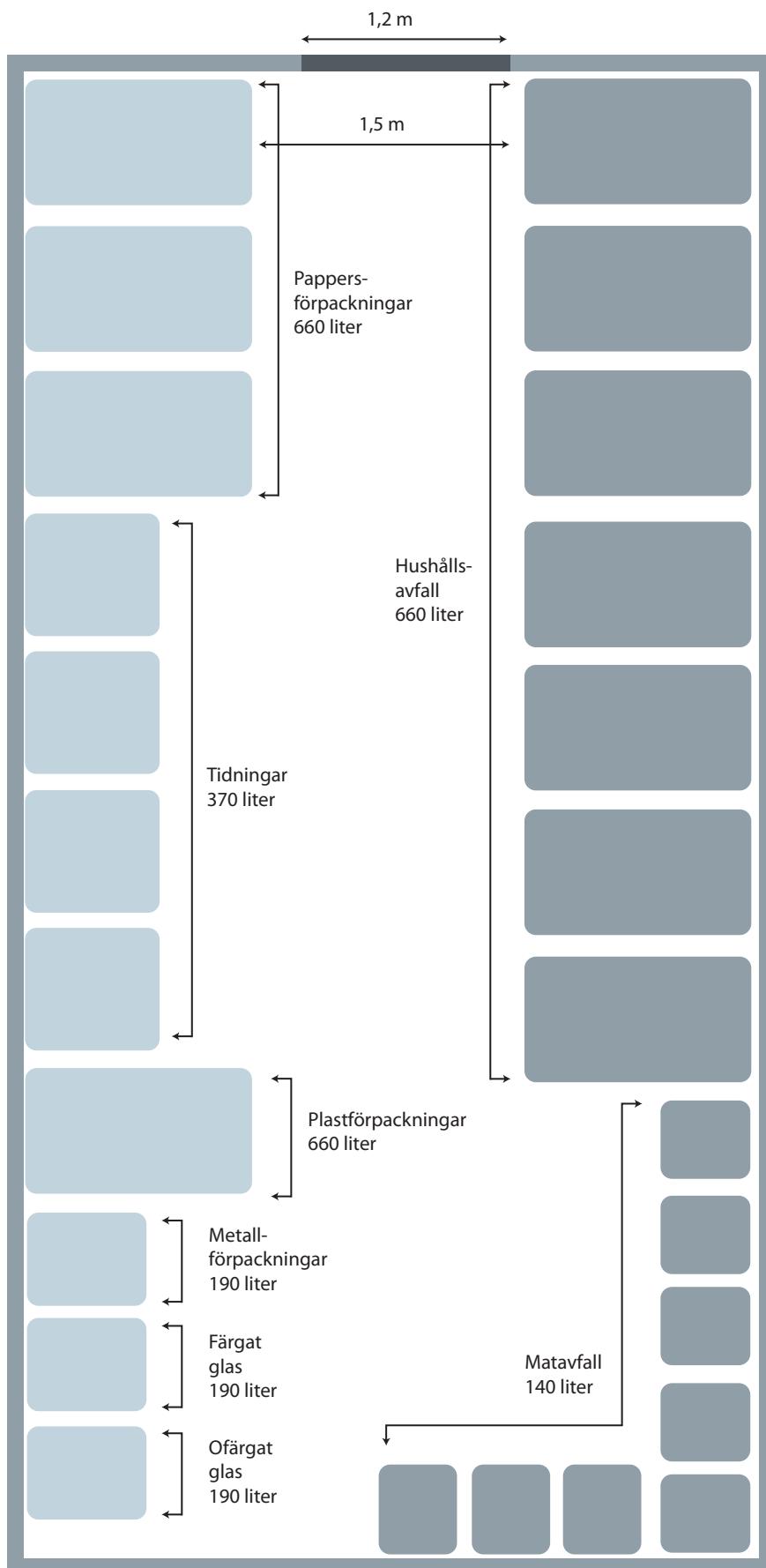
Avfallsmängd där fastighetsnära insamling saknas

Tabellen nedan anger de mängder hushållsavfall som kan användas vid beräkning av antal kärl eller andra behållare i avfallsutrymmen där ingen fastighetsnära insamling av förpackningar och returpapper (tidningar m.m.) förekommer. Hushållen ska i så fall använda Förpacknings- och Tidningsinsamlingens återvinningsstationer för sådant avfall och de ligger ibland långt ifrån bostäderna. För äldreboenden, skolor, förskolor m.fl. verksamheter beror avfallsmängden bl.a. på hur maten hanteras, om den tillagas på plats eller levereras från annat håll.

Boendeform eller typ av verksamhet	Matavfall Liter per vecka och lägenhet	Sorterat brännbart avfall Liter per vecka och lägenhet	Blandat avfall* Liter per vecka	Grovavfall m ³ per lägenhet och år
Lägenhet i flerbostadshus	18-20	60-70	80-90 per lägenhet	1-2
Äldreboenden	Varierar	Varierar	120-140 per boende	Varierar
Skolor	Varierar	Varierar	5-10 per elev	Varierar
Förskolor med blöjbarn	Varierar	Varierar	25 per barn	Varierar
Butiker, kontor	Varierar	Varierar	Varierar	Varierar

*om avfallet inte sorterats i matavfall resp. brännbart avfall





Att det blir mindre mängd brännbart/blandat avfall då fastighetsnära insamling av förpackningar och returpapper (tidningar) förekommer beror på att det i så fall blir enklare för hushållen att bli av med sådant avfall. Det hamnar därför inte i de vanliga hushållssoporna i samma utsträckning.

Den nödvändiga behållarvolymen ökar vid införande av fullt utbyggd kållsortering. Detta beror främst på att det blir svårare att optimera utnyttjandet av behållarvolymen när avfallet delas upp i flera fraktioner, men även på att en del av det avfall som tidigare lämnades till återvinningsstationer nu lämnas inom fastigheten.

I de flesta kommuner har de mjuka plastförpackningarna hittills samlats in tillsammans med hushållssoporna. Med början i november 2008 ska de mjuka plastförpackningarna i stället samlas in i samma behållare som hårdplastförpackningarna, för att möjliggöra material-återvinning av plasten. Denna förändring påverkar behovet av behållare. Det behövs mer behållarvolym för plastförpackningar och mindre volym för hushållsavfallet i fortsättningen.

Vid planering av avfallsutrymmen är det bra att inte snåla på utrymmen och behållare. Ett rymligt avfallsutrymme är mer flexibelt och medger ändrad hantering ifall det skulle visa sig vara nödvändigt. Framtida krav, som vi inte vet något om idag, kan komma.

Avfall från bostäder och avfall från verksamheter bör förvaras i skilda utrymmen i de fall de förekommer i samma fastighet.

Slam och urin från enskilda avloppsanläggningar samt fettavfall

Transportväg

Transportväg för slamsugningsfordon ska uppfylla samma krav som transportväg för övriga hämtningsfordon, se tidigare avsnitt om Transportvägar och fördjupningstext om fordon, bilaga 5. Observera att slamsugningsfordon är stora och tunga och därför kräver god bärighet och framkomlighet. I vissa fall kan fastighetsinnehavaren behöva förbättra möjligheten för angörning för att fordonet inte ska blockera vägen eller äventyra trafiksäkerheten. Fordonetts uppställningsplats ska inte vara skydd av t.ex. backkrön eller kurva. Vändmöjligheter måste finnas.

Slangdragning

Avståndet mellan tömningsfordonet och den anläggning som ska slamsugas ska vara så kort som möjligt, helst under 20 meter, och bör absolut inte överstiga 40 meter. Sughöden får inte överstiga sex meter. Slangdragning är ett mycket tungt arbetsmoment. Där slangdragning sker ska vägen vara fri från hinder i form av t.ex. staket, murar, stubbar, planteringar eller annan växtlighet. Nivåskillnader bör inte förekomma. Vid nybyggnad är det viktigt att planera rätt. Brunnen eller tanken som ska slamsugas bör inte pla-



ceras för långt från tömningsfordonetets uppställningsplats. Det finns möjlighet att gräva ner en permanent slang för att minska behovet av slangdragning vid tömningstillfället.

Vid slamsugning av fettavskiljare får slangdragning inte ske genom utrymme där livsmedel hanteras. Anslutningspunkten där slangen kopplas på bör placeras så att det finns möjlighet att slamsuga även om verksamheten är stängd.

Brunnslock

Av arbetsmiljöskäl bör brunnslock vara av lätt material, t.ex. plast, glasfiber eller plåt, och kunna öppnas av en person. Behöver locket lyftas ska det inte väga mer än 15 kg och ska då av säkerhetsskäl utrustas med lås. Om locket kan skjutas åt sidan utan att lyftas kan en vikt på ca 40 kg accepteras. Det motsvarar ett cementlock som är ungefär 80 cm i diameter. Locket ska då vara försedd med någon form av handtag. Även sådana lock bör förses med låsandordning, se nästa stycke. Alternativt kan tunga lock ha ett "lock i locket" med handtag. Betonglock överstigande 80 cm i diameter bör inte förekomma.

Barnsäkerhetsaspekter måste alltid beaktas när det gäller brunnslock. Barn är uppfinningsrika och ibland leker flera barn tillsammans och kan med gemensamma krafter även öppna tunga lock. För att vara helgardedad rekommenderas att någon form av låskonstruktion alltid finns på brunnslocket. Information om barnsäkra brunnar finns i Boverkets handbok "Barnsäkra brunnar".

Hänglås som lätt kan rosta eller frysa fast bör skyddas mot nederbörd. Lock får inte vara övertäckt eller försedd med prydnader vid tömningstillfället.

Övrigt

Transportvägar måste vara snöröjda och halkbekämpade vintertid. Även brunnslock ska vara snöfria. Eventuellt lås får inte vara fastfruset eller fastrostat.

Fastighetsägaren bör se till att slamavskiljare och slutna tankar är väl utmärkta, t.ex. med en pinne eller en flagga, och lätt tillgängliga för tömning. I de fall ett hinder medför att brunnen inte kan tömmas debiterar kommunen en bom-körningsavgift . Den som utför tömningen ska inte behöva leta efter brunnen, gräva fram den eller använda speciella verktyg eller redskap, utöver de som normalt medförs vid tömningen.

Ö hämtning

Hämtning på ör, som inte har bro- eller färjeförbindelse som möjliggör att ordinarie hämtningsfordon kan köras dit, blir ofta särskilt besvärlig. Om det är möjligt att anordna gemensamma hämtställen på fastlandet, dit öborna själva får ta sig, blir det enklare. I annat fall måste kommunen ordna med båttransport. I princip gäller samma krav på transportvägar, god arbetsmiljö och tillgänglighet även på öarna och vid avfallstransporter med båt. Särskild uppmärksamhet måste riktas mot omlastning till och från båt.



Bilagor

Definitioner
Aktuell lagstiftning
Vem ansvarar för vad
Producentansvar
Fordon
Arbetsmiljö



Bilaga 1

Definitioner och ordförklaringar (i bokstavsordning)

Avfall

"Med avfall avses varje föremål, ämne eller substans som ingår i en avfallskategori och som innehavaren gör sig av med eller avser eller är skyldig att göra sig av med." (Miljöbalken 15 kap. 1 §) Det finns förteckningar över avfallskategorier (bilaga 1) och över avfall som hör till avfallskategorier (bilaga 2) i Avfallsförordningen.

Avfallsbehållare

Behållare som används för uppsamling av avfall. Kan även kallas sopbehållare eller bara behållare. Avfallsbehållare kan vara av olika typ och storlek. Exempel på olika behållare:

- Engångsbehållare = säck (storlek 60-240 l)
- Återgångsbehållare = kärl (storlek 120-660 l)
- Återgångsbehållare = storbehållare eller container (1-20 m³)
- Underjordsbehållare, delvis nedgrävda i mark (1-6 m³)
- Sopsugbehållare
- Box (20-30 l)
- Batteriholk/rör/behållare
- Latrinkärl

Med kärl menas hjulförsedda plastkärl med lock. Ibland kallas de rullkärl. De lyfts och töms i sopbil med hjälp av en kärllyft på bilen. Med boxar menas små behållare som används i hushåll, framför allt i småhus, för insamling av t.ex. farligt avfall och elavfall.

Avfallsföreskrifter

Kommunala bestämmelser för avfallshantering. Avfallsföreskrifterna utgör tillsammans med avfallsplanen kommunens renhållningsordning. Föreskrifterna stadgar bl.a. vilka skyldigheter kommunen och fastighetsinnehavare har samt när, var och hur avfall ska hämtas. Ingår tillsammans med avfallsplan i en renhållningsordning, som varje kommun måste ha.

Avfallshantering

Avser sortering, insamling, transport, återvinning och bortskaffande eller annan behandling av avfall.

Avfallskvarn

Kvarn för sönderdelning av matavfall så att det malda avfallet kan följa med avloppsvattnet ut på ledningsnätet eller samlas upp i tank.

Avfallsplan

Kommunal plan för avfallshantering. Avfallsplanen utgör tillsammans med avfallsföreskrifterna kommunens renhållningsordning. Planen innehåller bl.a. mål för kommunens avfallshantering samt åtgärder för att nå målen.

Batterier

Batterier omfattas av producentansvar fr.o.m. 2009-01-01. En del batterier innehåller farliga ämnen och klassas därför som farligt avfall, men alla batterier ska samlas in.

Bioavfall

Annat ord för matavfall.

Biologiskt lättnedbrytbart avfall

Avfall från växt- eller djurriket, t.ex. matavfall, trädgårdsavfall, latrin och fettavfall, som kan behandlas biologiskt genom kompostering eller rötning. Kan även beskrivas som den del av det organiska avfallet som på begränsad tid kan brytas ner i biologiska processer.

Brännbart avfall

Avfall som brinner utan energitillskott efter det att förbränningprocessen har startat.

Bygg- och rivningsavfall

Avfall som uppkommer vid nybyggnad, renovering, ombyggnad eller rivning av byggnad eller som uppstår vid större anläggningsarbete i en trädgård. Det ingår inte i kommunens ansvar att samla in eller omhänderta sådant avfall. Avfall från mindre underhållsarbeten och reparationer i bostaden räknas dock som hushållsavfall. En del bygg- och rivningsavfall klassas som farligt avfall, t.ex. asbest och impregnerat virke, och måste hanteras som sådant.

Ej brännbart avfall

Avfall som inte brinner även om energi tillförs, t.ex. metall, glas, sten, porstenskeramik och gips.

Elavfall, avfall från elektroniska och elektriska produkter. Avfall från elektriska och elektroniska produkter inklusive alla komponenter, utrustningsdelar och förbrukningsvaror som har haft en elektrisk eller elektronisk funktion. Populärt kallat "allt med sladd eller batteri eller sådant som är beroende av el för att fungera". Glödlampor, lågenergilampor och lysrör räknas också som elavfall. Elavfall omfattas av producentansvar.

Entreprenör

Företag som efter upphandling i konkurrens anlitas av kommunen för att utföra hämtning eller behandling av avfall om kommunen inte har egen personal eller behandlingsanläggningar.



Farligt avfall

Med farligt avfall avses sådant avfall som finns uppräknat i avfallsförordningen och som har egenskaper som gör att det måste hanteras särskilt för att inte skada levande organismer eller miljön. Farligt avfall som uppkommer i hushåll är t.ex. färgrester, spillolja, lösningsmedel som lacknafta och fotogen, bekämpningsmedel, fotokemikalier, lim och kvicksilvertermometrar.

Fastighetsinnehavare

Med fastighetsinnehavare avses den som är fastighetsägare eller den som enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska anses som fastighetsägare. Fastighetsinnehavarens ansvar kan i vissa fall överlätas på nyttjande-rättshavare.

Fastighetsnära insamling

Den insamling av avfall som sker på eller i direkt anslutning till den fastighet där avfallet uppkommit. Förekommer både vid bostäder och vid verksamheter. Alternativet till fastighetsnära insamling är avlämning av avfall på återvinningsstation, återvinningscentral, i butik eller annat.

Fettavskiljare

Anordning för att samla upp slam i form av fettavfall i avloppsvatten från lokaler där livsmedel hanteras yrkesmässigt. Fettet skulle annars avsättas i ledningsnätet och kunna försaka stopp.

Grovavfall

Grovavfall är hushållsavfall som är så tungt eller skrymmande eller har andra egenskaper som gör att det inte är lämpligt att samla in i säck eller kärl. Det är t.ex. trasiga möbler, leksaker, cyklar och barnvagnar.

Hushållsavfall

"Med hushållsavfall avses avfall som kommer från hushåll samt därmed jämförligt avfall från annan verksamhet" (Miljöbalken 15 kap. 2 §). Begreppet hushållsavfall svarar mot det behov av borttransport av avfall som regelmässigt uppkommer vid nyttjande av mark eller byggnad för bostadsändamål.

Exempel på avfall som uppkommer i hushåll är städsopor, matavfall, köksavfall, latrin, slam, grovavfall, trädgårdsavfall, elavfall, läkemedelsrester, rester av olja, färg och bekämpningsmedel och annat farligt avfall, samt döda sällskapsdjur.

Med avfall från annan verksamhet som är jämförligt med avfall från hushåll menas avfall från industrier, affärsrörelser och annan likartad verksamhet som i renhållningssammanhang är jämförligt med avfall som kommer från hushåll. Det är sådant avfall som uppkommer som en direkt följd av att människor oavsett ändamål eller verksamhet uppehåller sig i en lokal eller i en anläggning. Som exempel kan nämnas avfall från personalmatsalar, restaurangavfall och toalettavfall. Jämförligheten knyter an dels till avfallets härkomst (att det uppstår i lokaler där människor uppehåller sig), dels till uttrycket renhållningssammanhang. Avfall från annan verksamhet räknas som hushållsavfall om det har potential att skräpa ner på samma sätt som avfall från hushåll har.

Hämtningsplats (hämtningsställe, hämtställe)

Den plats där avfall hämtas. Hämtningsplatsen behöver inte vara belägen på den fastighet där avfallet uppkommer. Det kan finnas olika hämtningsplatser för olika sorters avfall som

uppkommer på samma fastighet, bl.a. beroende på att det är olika fordon som hämtar.

Kommunalt ansvar, kommunens ansvarsområde

Den skyldighet kommunen har att ta hand om hushållsavfall. Kommunalt ansvar innebär att avfall tas omhand genom kommunens försorg. Kommunen har inte skyldighet att hantera avfall som omfattas av producentansvar, om det har sorterats ut för att lämnas i producenternas insamlingssystem, eller annat avfall än hushållsavfall.

Komposterbart

Annat ord för matavfall som ska komposteras.

Kompostering

Biologisk behandlingsmetod som innebär nedbrytning av biologiskt lättnedbrytbart avfall i närvaro av syre. Humus och näringssämnen återvinns.

Källsortering

Sortering av avfall vid källan, d.v.s. på den plats där avfallet uppkommer, t.ex. i hushållet eller på arbetsplatsen. Det sorterade avfallet kan sedan avlämnas t.ex. i soprum i bostadsområdet, på en återvinningsstation eller på någon annan avlämningsplats.

Kärl- och säckavfall

Det som vanligen kallas sopor och som läggs i kärl eller sopsäck, men även i container, sopsug, underjordsbehållare eller i vissa andra typer av behållare. Det består huvudsakligen av köksavfall och städsopor. Kärl- och säckavfall kan sorteras i matavfall och brännbart avfall. Grovavfall ingår inte eftersom det inte ryms i kärl eller säck.

Lastningsplats

Plats där hämtningsfordonet stannar när avfallet ska hämtas och lastas i fordonet. Kan även kallas angöringsplats, stoppställe eller uppställningsplats. Platsen ska ligga så nära avfallets hämtningsställe som möjligt och vara lämplig från arbetsmiljö- och trafiksäkerhetssynpunkt. Lastningsplatsen kan variera vid hämtning av olika typer av avfall beroende på att olika hämtningsfordon är olika stora.

Matavfall

Utsorterat biologiskt lättnedbrytbart avfall eller livsmedelsavfall från hushåll eller verksamheter som restauranger, storkök, butiker eller livsmedelsindustri. Matavfall kan komposteras på den egna fastigheten eller samlas in genom kommunens försorg. Insamling kan ske i kärl, säck, sopsugsystem och underjordsbehållare. Matavfallet kan också malas och samlas upp i en särskild tank som slamsugs eller genom användning av avfallskvarn som ansluts till avloppet. Om matavfallet inte sorteras ut blandas det med övrigt kärl- och säckavfall och ingår i det brännbara avfallet. Matavfall som uppkommer i livsmedelsindustrier, och som inte säljs direkt till konsument, har kommunen inget ansvar för att ta hand om.

Miljöstation

Vanlig benämning på mindre obemannad plats där hushållens farliga avfall tas emot. Miljöstationer kan finnas på återvinningscentral och i form av en container placerad vid en bensinmack.

Nyttjanderättshavare

Med nyttjanderättshavare avses den som, utan att omfattas av fastighetsinnehavarebegreppet, har rätt att bruka eller nyttja fastighet. Det kan t.ex. vara en hyresgäst.

Organiskt avfall

Avfall som innehåller organiskt kol, exempelvis biologiskt lättnedbrytbart avfall och plastavfall.

Producent

Med producent avses

1. Den som yrkesmässigt tillverkar, för in till Sverige eller säljer en vara eller en förpackning, eller
2. Den som i sin yrkesmässiga verksamhet frambringar avfall som kräver särskilda åtgärder av renhållnings- eller miljöskäl (MB 15 kap. 4 §).

Producentansvar

Med producentansvar menas skyldighet för producent att se till att avfall samlas in, transporteras bort, återvinns, återanvänds eller bortskaffas (MB 15 kap. 6 §).

Producentansvar finns för förpackningar, returpapper, elavfall, bilar, däck och batterier. Avfall som omfattas av producentansvar ska lämnas i de insamlingssystem som producenterna tillhandahåller. Avfallen omfattas inte av kommunens ansvar, med undantag för elavfall och batterier som utgörs av hushållsavfall och som inte lämnats direkt till producenternas insamlingssystem. Samarbete mellan kommuner och producenter om insamling förekommer bl.a. för elavfall och batterier.

Renhållningsordning

Kommunens avfallsföreskrifter och avfallsplan utgör tillsammans kommunens renhållningsordning. Den ska fastställas av kommunfullmäktige för att gälla.

Restavfall

Det kårl- och säckavfall som återstår sedan annat avfall inklusive matavfall har sorterats ut. Restavfallet är brännbart. Andra beteckningar kan användas i vissa kommuner.

Returpapper

Tidningar, journaler, kataloger, skriv- och reklampapper som kan materialåtervinnas. Omfattas av producentansvar. De ska lämnas i producenternas insamlingssystem. Returpapper ingår inte i kommunens ansvarsområde om det har sorterats ut.

Rötning

Biologisk behandlingsmetod som innebär nedbrytning av biologiskt lättnedbrytbart avfall utan närvoro av syre. Humus, näringssämnen och energi i form av rötgas eller biogas återvinns.

Skjut- och dragmotstånd

Det motstånd som en behållare som skjuts eller dras gör. Motståndet kan mätas och beror på behållarens vikt och på underlaget. För stort motstånd är inte acceptabelt från arbetsmiljösynpunkt.

Slamavskiljare

Anordning som används för att fånga upp slam i enskilda avloppsanläggningar.

Sluten tank

Behållare som kan användas för att samla upp avloppsvatten då det inte finns tillgång till kommunalt avlopp eller andra godkända enskilda avloppslösningar.

Sopsug (stationär eller mobil)

Stationärt sopsugsystem är ett automatiskt insamlingssystem där avfallet med hjälp av luft (vakuum) transportereras genom rör i marken, från sopnedkastet till en uppsamlingscontainer, som finns i en byggnad en bit bort från bostäderna.

Mobilt sopsugsystem: Även i det mobila sopsugsystemet samlas avfallet in med hjälp av luft men vakuumtekniken sitter i bilen. Under varje nedkast finns en lagringstank. Tankarna binds ihop genom rör i marken till en dockningspunkt. Vid tömning ansluter fordonet till dockningspunkten, vakuumtekniken sätts igång och avfallet transportereras in i bilen med hjälp av luft.

Trädgårdsavfall

Som trädgårdsavfall räknas komposterbart och flisbart växtavfall som uppkommer vid normal trädgårdsskötsel i småhus, ärenot inte fällda träd eller avfall som uppstår vid större anläggningsarbete i en trädgård. Det senare är byggavfall som kommunen inte ansvarar för.

Underjordsbehållare (markbehållare, nergrävda behållare, djupbehållare)

Behållare som till största delen är nergrävda i marken. Vid tömning lyfts behållaren eller en innerbehållare upp, oftast med hjälp av en kran på hämtningsfordonet. Underjordsbehållare är lättplacerade då de inte kräver så stort utrymme ovan mark eller vid tömning. Eftersom avfallet ligger under mark där temperaturen är låg minimeras risken för dålig lukt.

Verksamhetsutövare

Den som driver yrkesmässig verksamhet. Verksamhetsutövaren är ansvarig för avfallshanteringen i verksamheten och är antingen fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare av en fastighet eller lokal.

Återanvändning

Användning av kasserad produkt utan föregående förädling.

Återvinning

Med återvinning avses bl.a. materialåtervinning, energiutvinning, kompostering och annan biologisk omvandling.

Återvinningscentral (ÅVC)

En bemannad central där hushåll kan lämna grovavfall, trädgårdsavfall, elavfall, farligt avfall eller annat återvinningsbart avfall. Företag kan lämna motsvarande avfall mot avgift. Avfallslämnaren sorterar själv avfallet i olika behållare. Kårl- och säckavfall får inte lämnas på en åvc. Särskilda öppettider gäller. Andra beteckningar kan användas i vissa kommuner.

Återvinningsstation (ÅVS)

En obemannad station för returpapper och förpackningar. Avfallet sorteras i olika behållare av den som lämnar det. Andra beteckningar kan användas i vissa kommuner.

Bilaga 2

Lagar och förordningar m.m. som berör avfallshatering, ett urval

- **Miljöbalken, MB** (1998:808)
- **Avfallsförordningen, AF** (2001:1063)
- **Kommunal renhållningsordning** (avfallsföreskrifter och avfallsplan fastställda av kommunfullmäktige i respektive kommun)
- **Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd** (1998:89)
- **Förordning om deponering av avfall** (2001:512)
- **Förordning om producentansvar för batterier** (2008:834)
- **Förordning om producentansvar för returpapper** (1994:1205)
- **Förordning om producentansvar för förpackningar** (2006:1273)
- **Förordning om producentansvar för elektriska och elektroniska produkter** (2005:209)
- **Förordning om producentansvar för glödlampor och vissa belysningsarmaturer** (2000:208 och 2005:210)
- **Förordning om producentansvar för bilar** (1997:1205)
- **Förordning om producentansvar för däck** (1994:1236)
- **Förordning om retursystem för plastflaskor och metallburkar** (2005:220)
- **Förordning om ämnen som bryter ner ozonskiktet** (2005:213)
- **Lag om skatt på avfall** (1999:673)
- **Förordning om skatt på avfall** (1999:1218)
- **Lag om skatt på energi** (1994:1776)
- **Plan- och bygglag, PBL** (1987:10)
- **Plan- och byggförordning** (1987:383)
- **Lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m., byggnadsverkslagen, BVL** (1994:847)
- **Förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.** (1994:1215)
- **Boverkets byggregler, BBR 15, BFS** (1993:57)
Lag om transport av farligt gods (2006:263)
- **Förordning om transport av farligt gods** (2006:311)
- **Statens naturvårdsverks riktlinjer för externt industribullar, SNV Råd och riktlinjer** (1978:5)
- **Statens naturvårdsverks föreskrifter om uppföljning av angiven insamlingsnivå m.m. för returpapper SNFS** (1996:15)
- **Naturvårdsverkets föreskrifter och Allmänna råd om yrkesmässig förbehandling av avfall som utgörs av elektriska eller elektroniska produkter** (NFS 2001:8)
- **Naturvårdsverkets föreskrifter och allmänna råd om skrotbilsverksamhet** (NFS 2002:2)
- **Naturvårdsverkets allmänna råd till 38-42 §§ förordningen** (2001:512) **om deponering av avfall** (NFS 2002:17)
- **Naturvårdsverkets föreskrifter om avfallsförbränning** (NFS 2002:28)
- **Naturvårdsverkets Allmänna råd till 2 kap. 3 § miljöbalken om metoder för yrkesmässig lagring, rötning och kompostering av avfall** (NFS 2003:15)
- **Naturvårdsverkets föreskrifter och allmänna råd om hantering av brännbart avfall och organiskt avfall** (NFS 2004:4)
- **Naturvårdsverkets allmänna råd till 3-33 §§ förordningen** (2001:512) **om deponering av avfall** (NFS 2004:5)
- **Naturvårdsverkets föreskrifter om deponering, kriterier och förfaranden för mottagning av avfall vid anläggningar för deponering av avfall** (NFS 2004:10)
- **Naturvårdsverkets allmänna råd till avfallsförordningen avseende farligt avfall** (NFS 2004:14)
- **Naturvårdsverkets föreskrifter om transport av avfall** (NFS 2005:3)
- **Naturvårdsverkets föreskrifter om yrkesmässig förbehandling av avfall som utgörs av elektriska eller elektroniska produkter** (NFS 2005:10)
- **Naturvårdsverkets föreskrifter och allmänna råd om innehållet i kommunal avfallsplan och länsstyrelsens sammanställning** (NFS 2006:6)
- **Naturvårdsverkets allmänna råd om deponering, kriterier och förfaranden för mottagning av avfall vid anläggning för deponering av avfall** (NFS 2006:10)
- **Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus** (SOSFS 2005:6)
- **Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om hantering av smittförande avfall från hälso- och sjukvården** (SOSFS 2005:26)
- **Föreskrifter om ändring i Statens jordbruksverks föreskrifter** (SJVFS 1998:34) om hantering av djurkadaver och andra animaliska biprodukter (2003:61)
- **Lokala hälsoskyddsföreskrifter** (finns i varje kommun och fastställs av kommunfullmäktige)
- **Allmänna bestämmelser om brukande av kommunens vatten- och avloppsanläggning** (ABVA, finns i varje kommun och fastställs av kommunfullmäktige)
- **Allmänna lokala ordningsföreskrifter** (finns i varje kommun och fastställs av kommunfullmäktige)
- **Arbetsmiljölagen, AML** (1977:1160)
- **Arbetsmiljöverkets föreskrifter om Belastnings ergonomi** (AFS 1998:1)
- **Arbetsmiljöverkets föreskrifter om Manuell hantering** (AFS 2000:1)
- **Arbetsmiljöverkets föreskrifter om arbetsplatsens utformning** (AFS 2000:42)
- **Arbetsmiljöverkets föreskrifter om Systematiskt arbetsmiljöarbete** (AFS 2001:1)

Bilaga 3

Ansvarsfördelning

(Observera att kommunens organisation varierar från kommun till kommun)

Vem	Ansvarar för	Detaljer	Viktiga regler m.m. (till de viktigaste lagarna finns ofta förordningar med kompletterande regler)
Avfallslämnare, alla (enskilda perso- ner, hushåll, ver- ksamhetsutövare)	Allmän skyldighet att följa lagar och be- stämmelser Sortera avfall Avlämna avfall på anvisad plats	Alla har skyldighet att hantera avfall på rätt sätt	Miljöbalken Avfallsföreskrifter Information från fastighets- ägare, kommunen och producenterna
Fastighetsägare, alla	Allmän skyldighet att följa lagar och be- stämmelser Anordna hämtställe för fastighetens avfall Sköta hämtningsväg, utrymmen, installationer och egen utrustning Beställa hämtning av hushållsavfall från nya avfallsutrymmen, vid extra tjänster och liknande Ge hämtningspersonalen tillträde Rengöra kärl (i de flesta kommuner) Informera boende och andra hyresgäster Meddela ägarbyte och ändring av hantering Ansöka om undantag från avfallsföreskrifterna Meddela utebliven hämtning m.m. Betala avfallsavgift Beställa hämtning av returpapper och förpackningar (frivilligt) Beställa hämtning av annat avfall än hushållsavfall (i den mån det förekommer)	På egen fastighet På egen fastighet Av valfri entreprenör Av valfri entreprenör	Miljöbalken Plan- och bygglagen Avfallsföreskrifter Information från kommunen och producenterna Avfallstaxa Förordningar om producent- ansvar för returpapper och förpackningar
Byggherrar	Ansvarar för att kraven i bygglagstiftning- en uppfylls vid nyproduktion		Plan- och bygglagen Byggnadsverkslagen Boverkets Byggregler



Vem	Ansvarar för	Detaljer	Viktiga regler m.m. (till de viktigaste lagarna finns ofta förordningar med kompletterande regler)
Kommunen (som utförare)/ entreprenörer för hushållsavfall anlitade av kommunen	Allmän skyldighet att följa lagar, bestämmelser och avtal Hämta hushållsavfall på plats som fastighetsägare eller kommunen bestämt Tillhandahålla behållare Rapportera avvikeler och brister i hämtningen Rapportera brister i hämtningsväg, utrymme		Miljöbalken Arbetsmiljölagen Entreprenadavtal Avfallsföreskrifter
Entreprenörer, andra än de som är redovisade ovan	Allmän skyldighet att följa lagar, bestämmelser och avtal Hämta annat avfall än hushållsavfall på plats som fastighetsägaren bestämt Rapportera avvikeler och brister i hämtningen	Till fastighetsägaren	Miljöbalken Arbetsmiljölagen Avtal med fastighetsägare
Kommunen Kommun- fullmäktige	Besluta om avfallsföreskrifter, avfallsplan och avfallstaxa		Miljöbalken
Kommunen Exploaterings- nämnden	Exploateringsöverenskommelser med byggherrar vid nybyggnad	Kan beröra möjligheten att etablera hämtställen	Plan- och bygglagen Översiktsplan Detaljplaner Exploateringsavtal
Kommunen Tekniska nämnden (verksamhets- ansvarig nämnd om verksam- heten inte ligger i bolag eller kom- munalförbund)	Allmän skyldighet att följa lagar, bestämmelser och avtal Ansvara för att allt hushållsavfall samlas in och omhändertas (= skyldighet att hämta allt hushållsavfall) Informera hushåll, fastighetsägare och verksamheter Fakturera avfallsavgifter (i de flesta kommuner) Besluta om undantag från avfallsföreskrifterna Handla upp insamling och behandling av avfall (i den mån entreprenörer anlitas)		Miljöbalken Arbetsmiljölagen Entreprenadavtal Avfallsföreskrifter Avfallstaxa Lagen om offentlig upphandling



Vem	Ansvarar för	Detaljer	Viktiga regler m.m. (till de viktigaste lagarna finns ofta förordningar med kompletterande regler)
Kommunen Miljö- och hälsoskydds- nämnden (tillsynsansvarig nämnd)	Tillsyn över all avfallshantering i kommunen Meddela förelägganden eller förbud för viss verksamhet Besluta om undantag från avfallsföreskrifterna Godkänna och utöva tillsyn över livsmedelslokaler		Miljöbalken Avfallsföreskrifter Livsmedelslagen
Kommunen Byggnads- nämnden	Handlägga bygglov och byggnämnan för avfallsutrymmen m.m. Utöva tillsyn över byggnadsverksamheten		Plan- och bygglagen Byggnadsverkslagen
Kommunen Kommun- styrelsen (planerings- ansvarig nämnd)	Ansvara för övergripande planering och detaljplaner	Kan beröra möjligheten att etablera hämtställen	Plan- och bygglagen Översiktsplan Detaljplaner Avfallsplan
Kommunen Kommun- styrelsen (fastighetsägare)	Samma som övriga fastighetsägare		
Producenterna	Insamling och återvinning av returpapper och förpackningar och annat som omfattas av producentansvar	Anordnar återvinningsstationer och andra mottagningsplatser	Förordningar om producentansvar för returpapper och förpackningar m.fl. förordningar
Länsstyrelsen	Tillsyn över all avfallshantering i länet		Miljöbalken
Naturvårdsverket	Central myndighet för bl.a. avfall	Utfärdar föreskrifter och allmänna råd	Miljöbalken Föreskrifter Allmänna råd
Arbetsmiljöverket	Central myndighet för arbetsmiljö	Utövar tillsyn Utfärdar föreskrifter och allmänna råd	Arbetsmiljölagen Föreskrifter om arbetsmiljö
Boverket	Central myndighet för samhällsplanering, stads- och bebyggelseutveckling, byggande och förvaltning samt bostadsfrågor	Utfärdar föreskrifter, allmänna råd och byggregler	Plan- och bygglagen Byggnadsverkslagen Boverkets byggregler

Bilaga 4

Producentansvar

Producentansvar gäller för vissa produkter/produktområden. Producenternas lagstadgade ansvar är att se till att avfallet från de produkter de tillverkar, importrar och/eller säljer i första hand samlas in för återanvändning eller återvinning och i andra hand används för energiutvinning. Producentansvaret är ett styrmedel för att uppnå miljömålen. Tanken är att det ska motivera producenterna att ta fram produkter som är mer resurssnåla, lättare att återvinna och inte innehåller miljöfarliga ämnen.

Lagstadgat producentansvar finns för

- förpackningar (av plast, metall, papper/kartong/wellpapp, glas)
- returpapper (tidningar, tidskrifter, kataloger, reklamblad och liknande)
- fordon
- däck
- elektriska och elektroniska produkter
- glödlampor och viss belysningsarmatur
- batterier

Det finns dessutom frivilliga åtaganden, som liknar producentansvar, för kontorspapper och lantbruksplast.

Näringslivet har startat gemensamma materialbolag som organiserar insamling sortering och återvinning. Genom Förfacknings- och Tidningsinsamlingen, FTIAB, samarbetar materialbolagen för förpackningar av plast, metall, papper/kartong/wellpapp och glas, samt för returpapper. FTIAB anordnar och sköter återvinningsstationer där materialet samlas in.

Det är främst producentansvaret för förpackningar och returpapper, batterier samt i viss mån producentansvaret för elektriska och elektroniska produkter, som berör kommunernas avfallshantering. Förpackningar och returpapper ska lämnas i producenternas insamlingssystem. Det förekommer dock att de i stället hamnar i hushållssoporna, som kommunen tar hand om. Kommunerna ska informera hushållen om insamlingen men ansvarar inte för återvinningsstationerna.

Fastighetsägare kan själva anlita entreprenör för hämtning av förpackningar och returpapper i sin fastighet. I vissa kommuner är kommunen själv entreprenör för sådan insamling.

Genom ett samarbete, elretur, mellan kommunerna och El-Kretsen, materialbolaget för elektriska och elektroniska produkter, tas elavfall emot på kommunernas återvinningscentraler. Eftersom det är viktigt att elavfall inte hamnar i de vanliga hushållssoporna eller i grovavfallet ordnar många kommuner fastighetsnära insamling av elavfall. El-Kretsen samarbetar också med kommunerna om insamlingen av batterier i och med införandet av producentansvar för batterier den 1 januari 2009.

Bilaga 5

Fordon

- olika typer av fordon för avfallshämtning

Det finns flera olika tillverkare och modeller av fordon och därför kan inte uppgifter om fordonens längd, bredd, höjd, vikt, vändradie eller antal axlar tas med här. Sådana uppgifter kan begäras in av leverantören om behov finns.

Hur mycket ett fordon får väga när det är lastat styrs av flera olika faktorer, bl.a. axeltryck, boggityck, axelavstånd och fordonets tillåtna totalvikt. Det åligger föraren av fordonet att kontrollera att fordonet inte har överlast och att den väg som trafikeras klarar belastningen. Flera av de nedan beskrivna fordonen har totalvikter som medför att de inte kan köras lagligt med full last på de flesta vägar i tätorter. Vägarnas bärighetsklasser måste respekteras.

Följande redovisning är en översikt av de vanligaste fordonen som används i Sverige idag. Texten gör inte anspråk på vetenskapliga benämningar på fordon utan anger namn som vanligen förekommer inom avfallsbranschen. Med begreppet sopbil nedan avses fordon som används i den dagliga driften för hämtning av kårl- och säckavfall och fordon som används för insamling av grovavfall, s.k. grovsopbil.

Tunga fordon (vikt över 3,5 ton)

Sopbil – komprimerande konventionell sopbil – baklastande sopbil - baklastare

Sopbil med skåp där avfallet samlas upp efter att först ha tippats i fickan ("vaggan") bak till och sedan komprimeras. Bilen kan innehålla mer än ett fack om den används för insamling av två eller flera avfallsfraktioner samtidigt. Facken kan göras olika stora för att passa de olika fraktionernas volym. En variant av flerfacksfordon används vid tömning av fyrfackskårl där kårlt har en mindre insats utöver två huvudfack. Hämtning med baklastare utförs genom att sophämtaren stiger ur bilen, drar fram kårlt till bilen och fäster det vid kårllyften. Sedan lyfts kårlt och töms maskinellt i sopbilens ficka. Alternativt slänger sophämtaren i en säck eller löst avfall i fickan.

Sopbilar utrustade med vinsch kan tömma baklastade containrar (vippcontainrar) i storlekar upp till ca 10 m³.

Sidlastande sopbil – sidlastare

Komprimerande sopbil med en lyftarm som greppar, lyfter och tömmer kårlt maskinellt, vilket innebär att sophämtaren kan sitta kvar inne i bilen. Därigenom går hämtningen snabbare samtidigt som sophämtaren slipper kliva i och ur sopbilen. Lyftarmen manövreras av sophämtaren från förarhytten och övervakas genom kamera och monitor. Kålen töms i en lucka upptill på sopbilen. Även sidlastare kan innehålla mer än ett fack. Det finns även fordon som har både bak- och sidlastande funktioner.

Kajtömmende sopbil

En variant av sopbil kan ha en lyftarm som möjliggör tömning av kårl från lastkaj. Det kan vara bra vid insamling av matavfall där lastkajer ofta förekommer vid insamlingsställena.

Bilarna är ungefär lika stora som vanliga sopbilar.

Grovsopbil

Ofta större sopbil som kan lasta mer avfall och tömma större containrar än en vanlig sopbil. För övrigt fungerar de som en vanlig sopbil och tömmer också vippcontainrar.

Lastväxlande fordon – lastväxlare

Fordon som lyfter en lastväxlarcontainer, kör iväg med containern, tippar den och sedan kör tillbaka med den tomta containern till ursprungsplatsen. Lastväxlarcontainrar är ofta stora och kan vara kopplade till stationära komprimatorer. De används där stora mängder avfall ska samlas upp och containrarna kan ha en volym på upp till 40 m³. Lastväxlarcontainrar används också vid stationära sopsuganläggningar. Då vakuumsgus allt avfall från nedkasten till den stora lastväxlarcontainern.

Mobilt sopsugfordon

Specialfordon som används för hämtning av avfall från mobil sopsuganläggning. I sådana system finns det en förvaringstank under varje nedkast. Varje tank binds ihop genom ett rörsystem som är nedgrävt i marken, till en så kallad dockningspunkt. Dockningspunkten kan vara placeras upp till 300 meter från tankarna. Vid tömning ansluter fordonet till dockningspunkten, vakuumtekniken sätts igång och avfallet transportereras med hjälp av luft, från de olika tankarna, till dockningspunkten och vidare in i bilen. Det tar en stund att tömma alla tankar. Tidsåtgången beror bl.a. på hur många tankar som är kopplade till samma dockningspunkt. Därför är det viktigt att tänka på dockningspunktternas placering, så att ingen blir störd av buller.

Ett mobilt sopsugfordon har mycket stor lastkapacitet, ca 11-12 ton. Ett problem är dock att ett sådant fordon inte får trafikera vissa vägar om de har full last. De blir för tunga. Det gäller vägar med bärighetsklass 2, s.k. BK2-vägar, vilket de flesta vägar i tätorter är klassade som. Vissa vägar kan till och med vara BK3-vägar, med ännu sämre bärighet. Vägens bärighetsklass, samt det antal axlar, axelavstånd och axeltryck som fordonet har, avgör högsta tillåtna bruttovikt. Det bör undersökas om det finns möjlighet att få dispens för att använda fordonen med full lastkapacitet. Det är väghållaren, oftast kommunen för vägar i tätort, som kan svara på sådana frågor.



Frontlastande fordon – frontlastare

Fordon som används för att tömma frontlastarcontainrar. De används huvudsakligen vid hämtning av grovavfall, tidningar, förpackningar samt avfall från byggarbetssplatser och företag. Insamlingen är snabb och effektiv. Frontlastare kan också användas vid tömning av vissa slags underjordsbehållare. Frontlastare kräver stort utrymme vid tömning eftersom de måste placeras i exakt rätt läge framför behållaren som ska tömmas och sedan backa en bit efteråt eller vid justering av placeringen. Tömningen utförs genom att lyftarmar greppar containern framifrån, lyfter upp den över bilen och tömmer den uppifrån. Rörelserna manövreras inifrån förarhytten. Frontlastarcontainrar har vanligtvis volymer mellan 2 och 8 m³ och kan vara öppna eller täckta.

Frontlastare har också stor lastkapacitet och kan inte heller alltid köra lagligt med full last på BK2- och BK3-vägar. Samma resonemang som för mobilt sopsugfordon gäller.

Kranbilar

Lastbilar eller särskilda sopbilar utrustade med kran för tömning av vissa behållare, t.ex. glasigloor och de flesta underjordsbehållare. Kranens räckvidd kan variera. Bilarna är lättplacerade eftersom de kan stå en bit ifrån behållaren som ska tömmas och även lyfta behållaren över staket eller liknande hinder. De behållare som töms är bottentömmande.

Bilar med kran kan också användas vid hämtning av tunga kollin, t.ex. tunga möbler eller tung utrustning/apparatur.

Slamsugningsfordon

Fordon som används vid hämtning av slam och fett eller annat avfall som är flytande. Som det hörs på namnet sugs avfallet in i fordonets stora tank. För att kunna utföra tömning finns det många meter slang med på bilen ifall slambehållaren är placerad långt ifrån fordonets angöringsplats.

En särskild teknik kan användas vid slamsugning om avvattnande fordon används. Det innebär att slammet avvattnas i fordonet och vattnet spolas tillbaka i avlopps-anläggningen. Kvar i fordonet blir bara det fasta slammet, ca 10 – 15 % av den ursprungliga mängden. Det finns flera fördelar med detta. Den biologiska aktiviteten i avloppsanläggningen minskar inte eftersom mikroorganismerna återförs, effektiviteten ökar, transportererna och miljöbelastningen minskar. Belastningen på avloppsreningsverket minskar också men hanteringen av det avvattnade slammet kräver särskilda åtgärder.

Även latrin slamsugs idag i vissa fall, t.ex. toaletter av typen "BajaMaja". Matavfall kan också malas och samlas upp i tank som slamsugs.

Slamsugningsfordon framförs ofta på enskilda vägar med sämre bärighet. Även i dessa fall måste fordonens bruttovikt särskilt beaktas.

Lätta fordon (vikt under 3,5 ton)

Mindre lastbilar

För transport av latrin i kärl, vitvaror och annat elavfall, utkörning av kärl m.m. används mindre fordon med flak av olika utförande. De bör ha lyftanordning för att underlätta lastning.

Mer information

Den som vill veta mera kan söka information på biltillverkarnas eller entreprenörernas hemsidor. Information om vägar, last och vikter finns bl.a. hos Sveriges Åkeriföretag, www.akeri.se och Vägverket, www.vv.se.

Bilaga 6

Arbetsmiljö

Sophämtning är en bransch som tidigare varit mycket skadefrångivande. Tunga lyft hörde till vardagen och för att arbeta med insamling krävdes en mycket god fysik. Det var få sophämtare som kunde utföra sitt arbete ända fram till normal ålderspensionering. Idag är situationen annorlunda. Säckar har ersatts med kårl eller andra typer av behållare. Manuell hantering ersätts med ny teknik och automatiserade system. Kommunen, fastighetsinnehavare och planerare kan bidra till förbättringar genom att engagera sig i förändringsarbetet, bl.a. genom att påskynda införandet av ny teknik som främjar arbetsmiljön. Kommunen kan redan tidigt i planeringsprocessen ta hänsyn till dessa frågor genom att ställa krav på att maskinell hantering för tunga fraktioner införs.

Arbetsgivarens ansvar

Arbetsgivaren är enligt arbetsmiljölagen ansvarig för arbetsmiljön för sina anställda. Arbetsmiljöarbetet bedrivs vanligtvis genom kontroller i det dagliga arbetet och genom skyddsronder, då hämtställen inventeras och bedöms utifrån arbetsmiljöaspekter. Det som gör avfallshantering lite speciell är att det mesta av arbetet utförs på mark och i fastigheter som inte arbetsgivaren råder över. Hämtning kan vägras på olämpliga ställen med hänsyn till personalens arbetsmiljö.

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren ansvarar för att avfallsutrymmen och hämtställen samt den del av transportvägen som ligger på dennes mark uppfyller kraven på en god arbetsmiljö.

Kommunens ansvar

När kommunen driver insamling i egen regi har kommunen arbetsgivaransvaret för hämtningspersonalen. Om kommunen anlitar entreprenör har kommunen ett ansvar att se till att förutsättningarna för entreprenören och dennes personal blir så gynnsamma som möjligt. I en upphandling kan kommunen ställa långtgående arbetsmiljökrav, som möjliggör för entreprenören att säkerställa en god arbetsmiljö.

Kommunen ansvarar för regler för avfallshämtning genom avfallsföreskrifterna, som fastställs av kommunfullmäktige. De reglerar bl. a. fastighetsägarens ansvar, vilken utrustning som får användas, transportvägar samt hur utrymmen ska utformas. Kommunen kan ålägga en fastighetsägare att vidta åtgärder för att förbättra hämtningen. Genom bra avfallsföreskrifter som tydliggör fastighetsinnehavarnas skyldigheter kan arbetet underlättas.

Åtgärder vid bristfällig arbetsmiljö

Om sophämtaren eller dennes arbetsgivare upptäcker sådana brister i arbetsmiljön som fastighetsägaren råder över ska denne kontaktas och informeras om situationen. Kommunen/kommunens entreprenör föreslår vilka åtgärder som är lämpliga att genomföra för att förbättra arbetsmiljön. Om fastighetsinnehavaren inte rättar sig efter de krav som ställs och om förhållandena är allvarliga kan sophämtarens skyddsombud stoppa hämtningen, s.k. skyddsstopp. Arbetsmiljöverket kan då kallas in för att bedöma om arbetet ska återupptas eller inte.

Arbetsmiljöverket kan också på eget initiativ, på begäran av skyddsombud eller efter önskemål från någon annan, inspektera förhållandena och meddela förelägganden eller förbud. Arbetsmiljöverket bör kontaktas för bedömning av arbetsmiljöfrågor av mer generell karaktär. De kan också hjälpa skyddsombudet i specifika bedömningar.

Om inte parterna kommer överens bör förfaringssättet se ut enligt följande.

- Skriftligt meddelande till fastighetsägaren om vilka åtgärder som behöver vidtas. Om detta inte får avsedd effekt vidtar steg 2.
- Bedömning av skyddsombud med tidsbestämning då åtgärderna ska vara genomförda. Bedömningen delges fastighetsägaren med kopia till kommunen. Om åtgärder inte genomförs följer steg 3.
- Stopp för hämtning. Hämtning kan utföras från annan plats.

Utöver de lagar som finns, framför allt arbetsmiljölagen, ska särskilda föreskrifter som Arbetsmiljöverket utfärdar följas. De viktigaste som berör avfallshantering är AFS 1998:1, Belastningseronomi och AFS 2000:1, Manuell hantering, men också AFS 2001:1, Systematiskt arbetsmiljöarbete och AFS 2000:42, Arbetsplatsens utformning, måste användas i det dagliga arbetet.

Även om situationen har förbättrats tack vare intensivt arbete under senare år finns det fortfarande arbetsmiljöproblem som bör uppmärksamas. Här redovisas några av de vanligaste problemen och vad som kan göras åt dem.

Stiga i och ur bil

En sophämtare stiger i och ur bilen många gånger per dag om hämtningen sker med baklastande sopbil. Det är påfrestande för knäna om förarhytten är högt placerad. Fordon med lågt insteg förbättrar situationen.



Ensidiga rörelser vid arbete med sidlastare

Sidlastning är bra på flera sätt, bl.a. slipper chauffören stiga i och ur bilen så ofta. Ensidigt arbete i förarhytten kan dock leda till spänning och värk i axlar och nacke. För att motverka det bör inte samma person köra sidlastare varje dag.

Containerhämtning, risk för klämskador

Containrar är mycket tunga och de kan vara livsfarliga om någon mänsklig kommer i kläm. Stor försiktighet måste iakttas när containrar hanteras och utrustningen måste uppfylla alla säkerhetskrav. Ytor där containrar hanteras bör inte ha någon lutning. Det senare kan förebyggas vid bygglovgivningen.

Tunga lyft

En tolkning av föreskrifterna om belastningsergonomi visar att upprepade lyft över 15 kg inte är acceptabla. Säckar som ska lyftas ska alltså inte väga mer än 15 kg. Villasäckar väger i medeltal under 15 kg men komprimerade säckar i karuseller väger ofta betydligt mer än 15 kg. Enstaka lyft över 25 kg kan ge akuta skador. Om sådana bördor måste lyftas ska de hanteras nära kroppen, med bördans tyngdpunkt inom underarms avstånd. Säckar ska dock aldrig hanteras nära kroppen eftersom de kan innehålla föremål som kan skada den som bär säcken. Även hänsyn till andra faktorer kan behöva tas vid tunga bördor, t.ex. greppbarhet, lyfthöjder m.m. Sådana lyft kan förekomma vid hämtning av grovavfall, elavfall m.m. och lämpliga lyfthjälpmedel ska alltid användas.

Modell för bedömning av lyft hämtat ur AFS 1998:1:

Bördans vikt	Avstånd från ländryggen	
	Inom under-arms avstånd, ca 30 cm	Inom tre-kvarths arm-avstånd, ca 45 cm
över 25 kg	olämpligt	olämpligt
upp till 25 kg	värdera närmare	olämpligt
upp till 15 kg	värdera närmare	värdera närmare
upp till 7 kg	acceptabelt	värdera närmare
upp till 3 kg	acceptabelt	acceptabelt

Skjuta/dra kärl

I föreskrifterna om belastningsergonomi finns också uppgifter för bedömning av skjuta-och-dra-arbete som ska tillämpas vid hantering av kärl. För att bedöma om hämtningen är acceptabel kan kraften mätas med dynamometer, enheten är Newton (N). Skilj på igångsättning och kontinuerlig förflyttning.

Modell för bedömning av skjuta-och-dra-arbete hämtat ur AFS 1998:1:

Kraft (N)	olämpligt	värdera närmare	acceptabelt
Igångsättning	> 300	300 – 150	< 150
Kontinuerligt	> 200	200 – 100	< 100

Modellen avser bra ergonomiska förhållanden, d.v.s. symmetriskt tvåhandsgrepp, väl utformade handtag placerade i lämplig höjd och jämnt underlag, förhållanden som inte alltid gäller vid kärlhämtning. Tungt avfall bör bara hanteras i mindre kärl eller i kärl som har tre eller fyra hjul. T.ex. kan tvåhjuliga 370 l kärl förses med ett extra, tredje hjul.

Lukt, flugor

Avfall som innehåller matrester eller annat som kan ruttna börjar lukta efter en tid. Ju varmare förvaring desto snabbare sker nedbrytningsprocesser som ger upphov till lukt. Flugor och andra djur kan känna lukt på långt avstånd och söker sig till avfallet. Lukt och flugor kan vara besvärande för hämtningspersonalen. Det kan avhjälpas genom att förvaring sker vid så låg temperatur som möjligt, så kort tid som möjligt och genom aktiv flugbekämpning i avfallsutrymmen, t.ex. "flugremsor". God hygien och rengöring är också mycket viktig. Smutsiga behållare kan medföra olägenheter även när de är tomma och illaluktande nedbrytningsprocesser kan starta snabbare när de fylls med avfall.

Risk för smittspridning, särskilt vid insamling av matavfall

Kärl- och säckavfall kan innehålla smittämnen som sophämtaren utsätts för vid hämtningen. Forskning om riskerna pågår. Det som hittills framkommit visar att riskerna inte är större vid insamling av rent matavfall än vid insamling av blandat hushållsavfall.

Latrinhämtning

Hämtning av latrin kan vara både tungt och otrevligt. Latrinhämtare bör vara placerade vid farbar väg där fordon kan stanna och kärlen bör inte hämtas i toalettutrymme. Lyfthjälpmedel ska kunna användas.

Hämtning av slam

Vid insamling av slam och fettavfall bör särskilt beaktas att slangdragning kan bli för påfrestande om vägen mellan fordonets uppställningsplats och slambrunnen el. dyl. är lång, trång, ojämnn och har höjdskillnader. Lock och manluckor måste enkelt kunna hanteras och de får därför inte vara för tunga.

Snö och halka

Arbetsförhållandena vid sophämtning blir extra besvärliga när det är vinter. Vid stora snömängder kan sophämtaren behöva pulsa i snö, kliva i snövallar eller hantera kärl som är insnöade. Även om kommunen ställer krav på att fastighetsägaren ska skotta och sanda, och kärlen ska vara fria från snö, så fungerar det inte alltid i praktiken. Snön faller



inte alltid vid rätt tidpunkt, när fastighetsägaren är på plats för att skotta.

Viktigt förebyggande arbete är att kommunen i sina avfallsföreskrifter ställer krav på korta drag- och gångvägar och att det vid detaljplanering och bygglovsgivning beaktas att sophämtningen måste fungera på vintern.

Båthämtning

Avfallshämtning från öar kan bli problematisk om inte brygor och båtar passar ihop. Lyft av säckar och latrinkärl från båt accepteras inte, all hämtning ska kunna utföras med kärra eller lyfthjälpmedel.

Trafik

Eftersom avfallshämtning är en transporttjänst pågår en stor del av arbetet på vägen. Vägen är en farlig arbetsplats med många arbetsolyckor. Ju säkrare vägar desto mindre problem uppkommer vid avfallshämtningen. Backning måste uppmärksamas särskilt och ska bara användas för att vända fordon. Det ska då ske på särskilda vändplatser.

Stress

Dåliga hämtningsförhållanden, svåra trafiksituationer, otrevliga kunder och besvärliga lyft kan leda till stress. Kommunen kan medverka genom att ge bra information till planerare och fastighetsinnehavare.

Mer information

Mer information om arbetsmiljö kan framför allt hämtas från Arbetsmiljöverket, www.av.se.

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

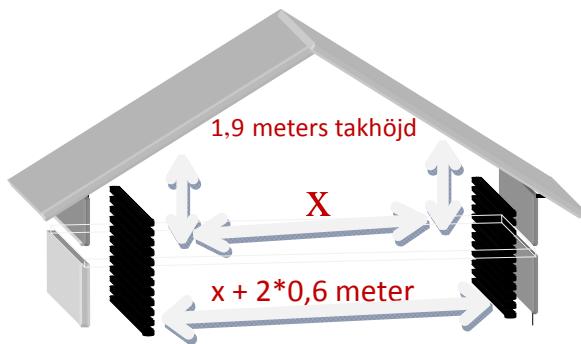
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



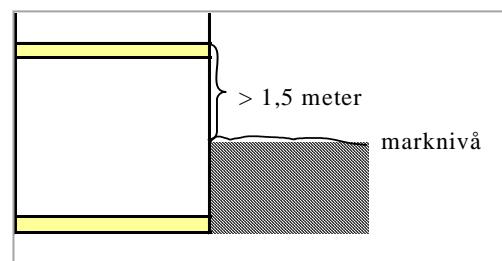
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden}^* (x + 2*0,6)^2$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

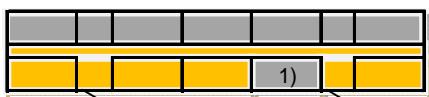
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterängvåning om - utefter minst en vägg - golvens översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom *lägenheter* räknas som ljus BTA liksom i förekommende fall innanförliggande förbindelsekorridorer.



Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommende fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av vånings-planet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig.).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

För *kommersiella eller övriga lokaler* räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1, Vikdalens småbåtshamn, på Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att avbryta arbetet med att upprätta förslag till detaljplan.

Sammanfattning

Områdesnämnden för Sicklaön beslutade den 9 september 2003 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1 med enkelt planförfarande. Planen syftade till att uppföra en småbåtshamn med cirka 30 båtplatser för de boende i Vikdalen. Den 15 oktober 2008 beslutade planenheten att låta planarbetet vila på grund av en förestående utbyggnad av ny VA-anläggning till Kvarnholmen eftersom det innebar att nya ledningar skulle dras genom den berörda viken. Även planeringen för den nya Kvarnholmsförbindelsen har gjort att man fått avvakta med planarbetet. Efter kontakt med Vikdalens båtsällskap under 2014 bedömde planenheten att förutsättningar fanns att återuppta planarbetet.

På grund av småbåtshamnens placering inom strandskyddat område, liksom område av riksintresse för kulturmiljövården, beslutade kommunstyrelsen den 12 januari 2015 om övergång från enkelt till normalt planförfarande. Efter en fördjupad utredning av förutsättningarna på platsen har planenheten funnit ett flertal hinder för den föreslagna småbåtshamnen som finns närmare beskrivna i bilagt PM, se bilaga 1. Svårigheterna gäller i huvudsak följande:

- Det saknas skäl att upphäva strandskyddet
- Risk för skada på ledningar
- Negativ påverkan på riksintressen
- Tillgänglig angöring kan inte ordnas
- Placeringen är olämplig för ändamålet.

Med hänsyn till de hinder som framkommit vid utredningen av småbåtshamnen bedömer planenheten att det inte är möjligt att fortsätta planarbetet. Detta då de svårigheter som framkommit, både var för sig och sammantaget, innehåller att småbåtshamnen inte bedöms genomförbar.



Ärendet

Syftet med planarbetet är att uppföra en småbåtshamn med cirka 30 båtplatser för de boende i Vikdalen. Småbåtshamnen är tänkt att utformas som en T-brygga med en flyttbar mittsektion för att tillåta åtkomst till undervattensledningar. I närområdet har tidigare funnits en småbåtshamn men verksamheten upphörde i början av 1970-talet på grund av svallet från tankbåtarna till den närliggande oljehamnen på Kvarnholmen. Oljehamnen är nu nedlagd och området planeras för bostäder.

Området som berörs av planarbetet är del av fastigheten Sicklaön 14:1 som ägs av Nacka kommun och omfattar en mindre vik i närheten av Vikdalen, cirka 90 m från Vikdalsvägens slut. Endast vattenområdet ingår i planarbetet. Sökande är Vikdalens båtsällskap (VBS) som lämnade in ansökan om planändring den 18 mars 2003.

Området omfattas i dagsläget av två detaljplaner (Spl 357 och Dp 4) som anger vattenområde respektive öppet vattenområde. Det berörda området ingår i riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön utmed Stockholms inlopp samt riksintresset för kust och skärgård. Området omfattas även av strandskydd. Enligt översiksplanen för Nacka bör det berörda vattenområdet användas för båttrafik och inga åtgärder får vidtas som väsentligt försvårar användningen av farleden. Nya småbåtshamnar kan, enligt översiksplan, anordnas på Kvarnholmen på andra sidan viken och befintliga småbåtshamnar på norra sidan av Svindersviken kan utvecklas.

Genom viken går ett flertal olika ledningar; Nacka VA:s huvudvattenledning till Jarlabergs vattentorn, Stockholm Vattens avloppsledningar från Loudden och Norra Djurgårdsstaden, vatten- och spillvattenledningar från Kvarnholmen, dagvattenutlopp från Nacka forum med omnejd, samt flera optofiberkablar tillhörande Telia.

Områdesnämnden för Sicklaön beslutade den 9 september 2003 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1 med enkelt planförfarande. Den 15 oktober 2008 beslutade planenheten att låta planarbetet vila till dess att nya förutsättningar förelåg att driva planarbetet vidare. Anledningen till detta var en förestående utbyggnad av ny VA-anläggning till Kvarnholmen eftersom det innebar att nya ledningar skulle dras genom den berörda viken. Ledningarna ansågs vara av stort allmänintresse. Även planeringen för den nya Kvarnholmsförbindelsen har gjort att man fått avvakta med planarbetet. Efter kontakt med Vikdalens båtsällskap under 2014 bedömde planenheten att förutsättningar fanns att återuppta planarbetet.

På grund av småbåtshamnens placering inom strandskyddat område, liksom område av riksintresse för kulturmiljövården, beslutade kommunstyrelsen den 12 januari 2015 om övergång från enkelt till normalt planförfarande. I förslaget till beslut lyfte planenheten även ett antal frågor som man såg ett stort behov av att utreda vidare. Dessa frågor var bland annat:

- Upphävande av strandskyddet



- Det stora antalet undervattensledningar som korsar den berörda viken
- Hur angöring till småbåtshamnen ska lösas då viken saknar vägförbindelse
- Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården
- Påverkan på den allmänna strandpromenaden och eventuella konflikter med denna
- Placeringslämplighet med hänsyn till eventuell påverkan från farleden och skydd mot svallvågor.

Efter en fördjupad utredning av förutsättningarna på platsen har planenheten funnit att flera av punkterna ovan utgör hinder för den föreslagna småbåtshamnen. Dessa finns närmare beskrivna i bilagt PM, se bilaga 1.

Utredningens slutsatser

Saknas skäl att upphäva strandskyddet

Den berörda viken är i dagsläget inte ianspråktagen för någon verksamhet. I kontakt med handläggare på länsstyrelsen i september 2015 och vid ytterligare tillfälle i december 2015 framgick att länsstyrelsens bedömning är att strandskyddet inte kan upphävas för småbåtshamnen då särskilda skäl saknas. Nacka kommunens miljöenhet delar bedömningen att särskilda skäl saknas.

Risk för skada på ledningar

Ett stort antal ledningar berörs av småbåtshamnens placering. Ledningarna är placerade på botten av viken och är oskyddade varför en olycka, till exempel i det fallet någon skulle släppa ned ett ankare på en ledning, skulle kunna få mycket stora konsekvenser. Nacka VA:s huvudvattenledning utgör den största riskfaktorn eftersom den förser hela centrala Nacka med dricksvattnet. Både kommunens VA-enhet och Stockholm Vatten har ledningsrädder i den berörda viken som inte får överbyggas med brygga eller annan anläggning utan tillstånd från ledningshavaren. VA-enheten har uppgett att något sådant tillstånd inte kan ges då riskerna är för stora.

Negativ påverkan på riksintressen

Den berörda viken ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön utmed Stockholms inlopp samt riksintresset för kust och skärgård. En stor del av värdet ligger i kontrasten mellan farledens mer tätbebyggda norra sida och de till stor del obebyggda bergsslutningarna längs med farledens södra sida (Nackas norra kust). Detta gör området känsligt för ny exploatering, särskilt tidigare helt obebyggda platser som den nu aktuella viken. Området Stockholms kust och skärgårdsmiljö utgör ett av de mest värdefulla landskapen i landet med särskilt stora natur- och kulturvärden och betydelse för friluftsliv och turism.

Tillgänglig angöring kan inte ordnas

Viken saknar vägförbindelse och angörs endast via en mindre gångväg och ett flertal trappor med en sammanlagd sträckning om cirka 80 meter. En tillgänglig angöring går inte att anordna på grund av de stora höjdskillnaderna i den smala dalgång som leder ned till



viken. Grundkravet enligt plan- och bygglagen är att nya byggnader och anläggningar ska ha en tillgänglig angöring, då småbåtshamnar är att betrakta som anläggningar omfattas även dessa av kravet på tillgänglig angöring.

Olämplig placering för ändamålet

Den berörda viken är trång och det öppna vattenområdet är cirka 28 meter brett i vikens inre delar. På ömse sidor om viken ligger den allmänna strandpromenaden i form av en träkonstruktion fäst i berget. Viken har ett mycket utsatt läge och drabbas av ständiga svallvågor från båttrafiken in mot Stockholm. Handläggare från Sjöfartsverket har tillfrågats om placeringen och bedömer att viken kommer bli mycket svårnavigerad vid hårdare väder med risk för skador på båtar och förtöjningsarrangemang. Sammantaget avråds från en hamnanläggning med ett så begränsat utrymme och med närhet till en starkt trafikerad farled som kontinuerligt genererar vågor och svall.

Kommunens park- och naturenhet avstyrker placeringen då man anser att småbåtshamnen riskerar få en privatiserande effekt på den välutnyttjade strandpromenaden som nu håller på att förlängas bort mot Svindersvik. Då strandpromenaden även nyttjas av cyklister finns risk att det uppstår konflikter i och med att den smala dalgången i princip helt saknar vistelse- eller avställningsytor för båtägarna utanför själva bryggan.

Ekonomiska konsekvenser

Då planarbetet inte resulterat i någon detaljplan ska de kostnader som planarbetet hittills har medfört betalas av kommunen.

Planenhetens bedömning

Med hänsyn till de hinder som framkommit vid utredningen av den föreslagna småbåtshamnen bedömer planenheten att det inte är möjligt att fortsätta planarbetet. De svårigheter som framkommit innebär, både var för sig och sammantaget, att småbåtshamnen inte bedöms genomförbar.

Planenheten föreslår därför att kommunstyrelsen beslutar att avbryta planarbetet.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Love Edenborg
Planarkitekt

Bilagor:

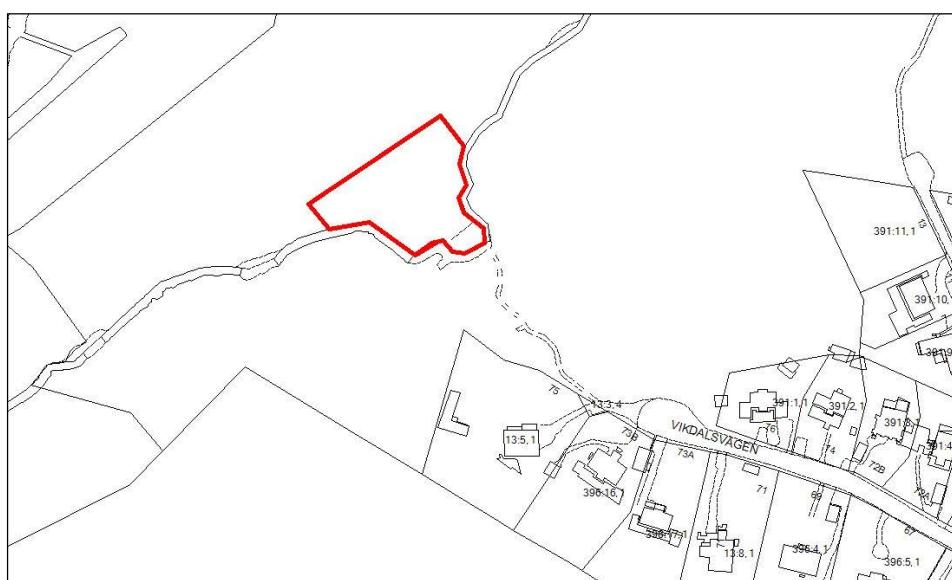
1. PM från 2015-01-20



Preliminär planområde



Planområdets läge i kommunen



ungefärlig avgränsning av planområdet

Utredning om detaljplanens genomförbarhet

Vikdalens småbåtshamn



Översikt av Svindersviken och småbåtshamnens föreslagna placering

Bakgrund

Områdesnämnden för Sicklaön beslutade den 9 september 2003 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1 med enkelt planförfarande. Planen syftade till att uppföra en småbåtshamn med ca 30 båtplatser för de boende i Vikdalens. I närområdet har tidigare funnits en småbåtshamn men verksamheten upphörde i början av 1970-talet på grund av svallet från tankbåtarna till den närliggande oljehamnen. Området som berörs av planarbetet är del av fastigheten Sicklaön 14:1 som ägs av Nacka kommun och omfattar en mindre vik i närheten av Vikdalens. Sökande är Vikdalens båtsällskap (VBS) som lämnade in ansökan om planändring den 18 mars 2003.



Den 15 oktober 2008 beslutade planenheten att låta planarbetet vila på grund av en förestående utbyggnad av ny VA-anläggning till Kvarnholmen eftersom det innebar att nya ledningar skulle dras genom den berörda viken. Även planeringen för den nya Kvarnholmsförbindelsen har gjort att man fått avvänt med planarbetet. Efter kontakt med Vikdalens båtsällskap under 2014 återupptogs planarbetet på nytt.

Med hänsyn till småbåtshamnens placering inom område av riksintresse för kulturmiljövården samt inom vattenområde som omfattas av strandskydd bedömde planenheten att planarbetet behövde övergå till normalt planförfarande. Den 12 januari 2015 beslutade kommunstyrelsen om övergång från enkelt till normalt planförfarande.

Huvudsakliga problemområden

Strandskydd

Då den berörda viken i dagsläget inte är ianspråktagen för någon verksamhet saknas särskilda skäl för upphävande av strandskyddet på den aktuella platsen. I kontakt med handläggare på länsstyrelsen i september 2015 och vid ytterligare tillfälle i december 2015 framgick att länsstyrelsens bedömning är att strandskyddet inte kan upphävas för småbåtshamnen då särskilda skäl saknas. Nacka kommuns miljöenhet delar bedömningen att särskilda skäl saknas.

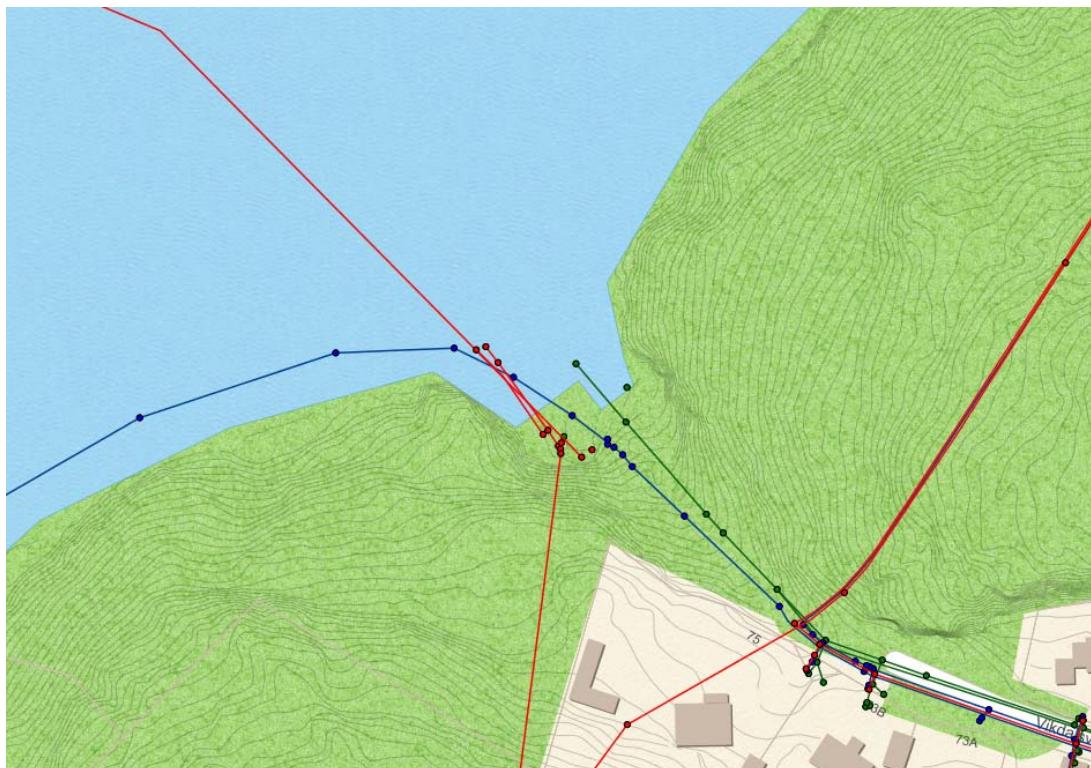
Ledningar

Genom viken går ett stort antal ledningar. Följande ledningar berörs:

- Nacka VA:s huvudvattenledning till Jarlabergs vattentorn som förser hela centrala Nacka med dricksvatten. Beslut om ledningsrätt från 1992 omfattar ett 10 m brett område längs med ledningen. Inom vattenområdet får brygga eller annan fast anordning inte anordnas utan särskilt tillstånd av ledningshavaren. VA-enheten har uppgett att man inte avser godkänna någon brygga inom ledningsrätsområdet.
- Stockholm vattens avloppsledningar från Loudden och Norra Djurgårdsstaden. Ledningar i vatten utgörs av två ledningar med en diameter på 600 mm. Beslut om ledningsrätt från 2012 omfattar ett 10 m brett vattenområde för respektive ledning. I närheten av ledningen får markanvändningen inte ändras och byggnad eller annan anläggning inte uppföras.
- Vatten- och spillvattenledningar från Kvarnholmen. Dessa har ännu inte tagits över av Nacka kommun varför relationsritningar ännu inte upprättats.
- Dagvattenutlopp från Nacka forum med omnejd.
- Flera optofiberkablar från Telia.

Ledningarna är placerade på botten av viken och är oskyddade varför en olycka, t ex i det fallet någon skulle släppa ned ett ankare på en ledning, skulle kunna få mycket stora konsekvenser. En bruten ledning skulle t ex kunna innebära att hela centrala Nacka står utan dricksvatten. Enligt VA-enheten är ledningar som ligger oskyddade utan kringfyllning lättskadade och som exempel nämns att en liknande ledning i Pålñäsviken vid Älgö vek sig

som ett sugrör efter att en fritidsbåt fastnat med sitt ankare i ledningen och försökt att dra loss det. Under bygget av Kvarnholmsförbindelsen har man avtalat om vite på 10 miljoner kronor för skadad ledning och 10 000 kr/timme vid skada som medför avstängning. Det finns även byggnader under vattnet för korsningar av de olika ledningarna inom bryggområdet som kan komma till skada.



Nacka VA:s huvudvattenledning (blått), Stockholm vattens spillovattenledningar (röd) och dagvattenutlopp (grönt). Ledningar till Kvarnholmen samt optofiberkablar är inte inmätta.

Riksintressen

Den berörda viken ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön utmed Stockholms inlopp. En stor del av värdet ligger i kontrasten mellan farledens mer tätbebyggda norra sida och de till stor del obebyggda bergsslutningarna längs med farledens södra sida (Nackas norra kust). Detta gör området känsligt för ny exploatering, särskilt tidigare helt obebyggda platser som den nu aktuella viken.

Området omfattas även av riksintresse för kust och skärgård. Stockholms kust och skärgårdsmiljö utgör ett av de mest värdefulla landskapen i landet med särskilt stora natur- och kulturvärden och betydelse för friluftsliv och turism.

Planområdet angränsar till farled av riksintresse för sjöfarten. Farleden in till Stockholm är en prioriterad sjöväg av farledsklass 1.

Angöring och tillgänglighet

Viken saknar vägförbindelse och angörs endast via en mindre gångväg och ett flertal trappor med en sammanlagd sträckning om ca 80 m. En tillgänglig angöring går i dagsläget inte att anordna på grund av de stora höjdskillnaderna i den smala dalgång som leder ned till viken. Grundkravet enligt plan- och bygglagen är att nya byggnader och anläggningar ska ha en tillgänglig angöring, då småbåtshamnar är att betrakta som anläggningar omfattas även dessa av kravet på tillgänglig angöring.



T.v. gångtrappan som leder från Vikdalsvägen ned till viken, t.h. viken sedd från strandpromenaden



Utdrag ur primärkartan som visar höjdskillnaden mellan vändplanen vid Vikdalsvägens slut och den berörda viken

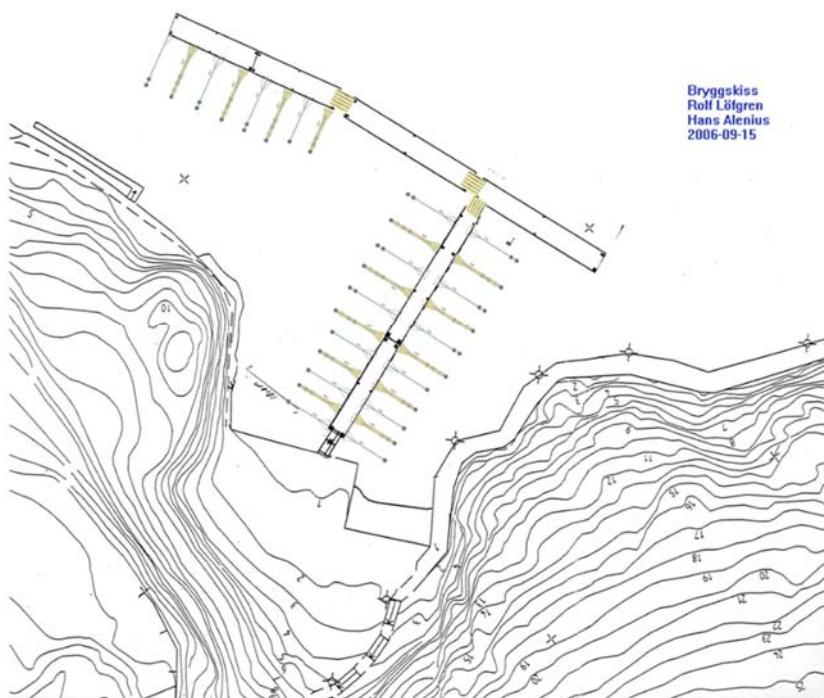


Placeringens lämplighet för ändamålet och påverkan från farleden

Den berörda viken är trång och det öppna vattenområdet är ca 28 m brett i vikens inre delar. På ömse sidor om viken ligger den allmänna strandpromenaden i form av en träkonstruktion fast i berget. Viken har ett mycket utsatt läge och drabbas av svallvågorna från båttrafiken in mot Stockholm. Sammantaget ställer situationen mycket högra krav, inte bara på bryggkonstruktionen, utan också på framtida båtägare som ska navigera den smala viken under svåra förhållanden. Framtida båtägare kommer bli tvungna att vända båten 90 grader och lägga till inom ett ca 7 m brett vattenområde utan att stöta in i strandpromenaden eller andra båtar.

Handläggare från sjöfartsverket har tillfrågats om placeringen och bedömer att småbåtshamnen kommer utsättas för vågor och svall från farleden och att viken kommer bli mycket svårnavigerad vid hårdare väder med risk för skador på båtar och förtöjningsarrangemang. Sammantaget avråds från en hamnanläggning med ett så begränsat utrymme och med närbild till en starkt trafikerad farled som kontinuerligt genererar vågor och svall.

Kommunens park- och naturenhet avstyrker också placeringen då man anser att småbåtshamnen riskerar få en privatiserande effekt på den välutnyttjade strandpromenaden som nu håller på att förlängas bort mot Svindersvik. Då strandpromenaden även nyttjas av cyklister finns risk att det uppstår konflikter i och med att den smala dalgången i princip helt saknar vistelse- eller avställningsytor för båtägarna utanför själva bryggan.



Båklubbens tidiga skiss över bryggan. Den västra strandpromenaden är inte inritad.



Trafikverkets karta över det angränsande riksintresset för farled inklusive buffertzon

Planarbetets fortsättning

De ovan nämnda förhållanden gör, både var för sig och sammantaget, att den föreslagna småbåtshamnen utifrån dagens förutsättningar inte bedöms genomförbar. Att gå vidare ut på samråd skulle innebära en stor risk att planarbetet ändå måste avbrytas efter att synpunkter hämtats in. Planenheten föreslår därför att arbetet med upprättande av förslag till detaljplan för småbåtshamnen avbryts. Förslag till beslut att avbryta planarbetet föreslås gå till KSSU/KS som också fattade beslut om övergång från enkelt till normalt planförfarande.

Det samlade behovet av och samordning av befintliga och tillkommande båtplatser i Svindersviken bör på sikt ses över. Längre in i Svindersviken finns i dagsläget fyra båtklubbar och utöver de fyra befintliga båtklubbarna planeras för nya båtplatser på Svindersvikens norra sida i samband med utbyggnaden av nya bostäder på Kvarnholmen. Med tanke på Svindersvikens begränsade storlek och redan låga vattenkvalitet är det fördelaktigt om planeringen av nya eller förändrade båtplatser ses i ett sammanhang. Tidigare idéförslag om att låta pendelbåtstrafiken gå in i Svindersviken skulle också ha en stor påverkan på framkomligheten i viken.

17 februari 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 37

KFKS 2014/726-214

Projekt 9528

Detaljplan för del av fastigheten Älgö 4:I, norr om Trappstigen på Älgö, i Fisksätra-Saltsjöbaden

Normalt planförfarande

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för uppförandet av en mobilmast med tillhörande teknikbodar inom ett obebyggt område med naturmark för att tillhandahålla erforderlig nätkapacitet för mobila teletjänster. Planområdet omfattar del av den privatägda fastigheten Älgö 4:I och omfattar drygt 5000 kvadratmeter.

Planförslaget ställdes ut för granskning från den 20 november till den 21 december 2015. Under granskningen kom det in synpunkter från berörda remissinstanser, 28 fastighetsägare på Älgö samt Älgö fastighetsägareförening. Nacka miljövårdsråd, Älgö fastighetsägareförening samt 26 fastighetsägare motsätter sig planförslaget. De mest förekommande skälen till detta är negativa hälsoeffekter på grund av strålning och försämring av områdets rekreativa värden samt naturvärden. Vidare framförs även mobilisten ha en negativ påverkan på Älgös kulturhistoriskt skyddade områden. Ett flertal ifrågasätter även behovet av en mobilmast.

Efter granskningen har planhandlingarna kompletterats gällande kabeldragning till föreslagen mobilmast. Utöver detta har ett antal redaktionella justeringar gjorts av planhandlingarna. Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet och fastighetsbildning av kvartersmarken för teknisk anläggning (område för mobilmast) bekostas av verksamhetsutövaren/beställaren av detaljplanen. Ett detaljplaneavtal har upprättas och undertecknats av beställaren av detaljplanen och kommunen.

Ersättning för inlösen av allmän plats natur, bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö. I tidigare värdering från 2009 bedömdes ersättningen uppgå till cirka 50 000 kronor, varför ersättningen nu torde uppgå till cirka 50 000 kronor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



17 februari 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

plus index, därtill kommer förrättningskostnader, totalt innebär det kostnader om cirka 60–70 000 kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2016-01-29

Utlåtande

Plankarta

Planbeskrivning

Beslutsgång

Nämnden beslutar i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av fastigheten Älgö 4:I, norr om Trappstigen på Älgö, i Fisksätra-Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för uppförandet av en mobilmast med tillhörande teknikbodar inom ett obebyggt område med naturmark för att tillhandahålla erforderlig nätkapacitet för mobila teletjänster. Planområdet omfattar del av den privatägda fastigheten Älgö 4:I och omfattar drygt 5000 kvadratmeter. Förutom att planarbetet syftar till att avgränsa ett mindre område för mobilmast ska naturmark inom planområdet överföras till kommunal allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillgång till denna.

Planförslaget ställdes ut för granskning från den 20 november 2015 till den 21 december samma år. Under granskningen kom det in synpunkter från berörda remissinstanser, 28 fastighetsägare på Älgö samt Älgö fastighetsägareförening. Nacka miljövårdsråd, Älgö fastighetsägareförening samt 26 fastighetsägare motsätter sig planförslaget. De mest förekommande skälen till detta är negativa hälsoeffekter på grund av strålning och försämring av områdets rekreativa värden samt naturvärden. Vidare framförs även mobilmasten ha en negativ påverkan på Älgös kulturhistoriskt skyddade områden. Ett flertal ifrågasätter även behovet av en mobilmast.

Efter granskningen har planhandlingarna kompletterats gällande kabeldragning till föreslagen mobilmast. Utöver detta har ett antal redaktionella justeringar gjorts av planhandlingarna. Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget.

Planenheten föreslår att kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.



Ärendet

Planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en mobilmast med tillhörande teknikbodar inom ett obebyggt område med naturmark för att tillhandahålla erforderlig nätkapacitet för mobila teletjänster. Täckningen i området har idag stora brister. Med en mobilmast blir det möjligt att tillhandahålla erforderlig nätkapacitet för mobila teletjänster och på så sätt erhålla täckning i området för samtliga operatörer på den svenska telemarknaden, samt andra samhällsnyttiga telekommunikationssystem. Förutom att planarbetet syftar till att avgränsa ett mindre område för mobilmast ska naturmark inom planområdet, som idag är privatägd, överföras till kommunal allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillgång till denna.

Planområdet, som utgörs av naturmark, är beläget mitt på Älgö och omfattar del av fastigheten Älgö 4:1. Fastigheten är privatägd och planområdet omfattar drygt 5000 kvadratmeter. Detaljplanen föreslår både mark för allmänt ändamål, i form av allmän plats natur, och kvartersmark för teknisk anläggning. En mindre del av planområdet, cirka 100 kvadratmeter föreslås som område för teknisk anläggning och möjliggör för uppförandet av en mobilmast samt tillhörande teknikbodar. Mobilmasten ges en totalhöjd på maximalt 50 meter. Tillhörande teknikbodar placeras i direkt anslutning till mobilmasten. Masten dimensioneras för att rymma antenner för samtliga bolag på den svenska telemarknaden. Det kommer vara möjligt att passera bredvid masten och teknikbodarna, då området inte avses att inhägnas.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 september 2014, § 236, att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 7 oktober 2014, § 193.

Planchefen tog ett beslut på delegation att skicka ut förslaget på samråd den 1 juli 2015. Samrådstiden pågick från den 6 juli 2015 till den 7 september samma år. Den 24 augusti 2015, 17.00–19.00, hölls ett samrådsmöte i form av öppet hus, där representanter från kommunen samt Hi3G Access AB berättade om planförslaget och berörda gavs möjlighet att ställa frågor. Fyra berörda besökte det öppna huset.

Under samrådet inkom synpunkter från berörda remissinstanser och synpunkter från 64 fastighetsägare på Älgö, representerat av cirka 70 boende, samt Älgö fastighetsägareförening. Nacka miljövårdsråd, Älgö fastighetsägareförening samt majoriteten av fastighetsägarna motsatte sig planförslaget. De mest frekvent framförda skälerna till detta var negativa hälsoeffekter på grund av strålning, försämring av områdets rekreativa värden samt naturvärden och mobilmastens negativa påverkan på Älgös kulturhistoriskt skyddade områden. Ett flertal ifrågasatte även behovet av en mobilmast.



Lantmäterimyndigheten i Nacka, Luftfartsverket och kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott inkom med synpunkter som föranledde mindre revideringar av planförslaget. Natur- och trafiknämnden tillstyrkte att detaljplanen antas, men påpekade att anläggande av mobilmasten kommer att påverka naturmarken och att detta bör uppmärksammas i samband med kommande behandling av bygglov samt av berörd tillsynsmyndighet. Övriga remissinstanser hade under samrådet inget att erinra mot planförslaget. Ett antal kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna gjordes efter samrådet, främst gällande planförslagets konsekvenser samt detaljplanens genomförande.

Granskning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut detaljplanen för granskning den 4 november 2015, § 213. Granskningstiden pågick från den 20 november 2015 till den 21 december samma år. Under granskningen kom det in synpunkter från berörda remissinstanser och synpunkter från 28 fastighetsägare på Älgö, samt Älgö fastighetsägareförening. Länsstyrelsen, natur- och trafiknämnden och Försvarsmakten har inget att erinra mot planförslaget. Lantmäterimyndigheten har inkommit med synpunkter som har lett till redaktionella justeringar av plankartan. Nacka energi har inkommit med upplysningar om ansvar och kostnader kring elförsörjning.

Två fastighetsägare är positiva till planförslaget. Nacka miljövårdsråd, Älgö fastighetsägareförening samt övriga fastighetsägare motsätter sig planförslaget. De mest förekommande skälerna till detta är negativa hälsoeffekter på grund av strålning och försämring av områdets rekreativa värden samt naturvärden. Skäl framförs även vara mobilmastens negativa påverkan på Älgös kulturhistoriskt skyddade områden och mobilmastens närhet till omliggande bostadsfastigheter. Ett annat skäl framförs vara domar i förvaltningsrätten och länsstyrelsen som tidigare avslagit bygglov för en mobilmast inom planområdet. Ett flertal ifrågasätter även behovet av en mobilmast.

Planenheten har bemött synpunkterna ovan. Planenheten kan konstatera att det enligt svenska myndigheters uttalanden inte föreligger några välunderbyggda vetenskapliga resultat som ger stöd för antagandena att radiofrekvent strålning kan ge upphov till skador. Planenheten bedömer vidare att mobilmasten inte påverkar den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på Älgö, men konstaterar att landskapsbilden kommer att förändras. Täckningen i området är inte tillfredsställande, i jämförelse med likvärdiga bostadsområden och mot den bakgrunden har ett flertal teleoperatörer på den svenska marknaden anmält att de önskar sätta in antenner i föreslagen mobilmast. En trädinventering har utförts i samarbete med Skogsstyrelsen, för att utreda förekomsten av naturvärdesträd inom planområdet. Föreslagen placering av område för teknisk anläggning har anpassats så att ingen av de identifierade träderna med naturmark omfattas av föreslaget. Angående tidigare domar av länsstyrelsen och förvaltningsrätten, så kunde inte bygglov beviljas för en mobilmast på platsen, då masten inte bedömdes som en mindre avvikelse från gällande



byggnadsplan från 1948. Det är av den anledningen som ett nytt förslag till detaljplan nu har upprättats.

Förändringar i planförslaget efter samrådet:

- Grundkarta och planbeskrivning har justerats utefter lantmäterimyndighets synpunkter angående traktnamn och teckenförklaring för grundkarta.
- Planbeskrivningen har kompletterats med att erforderliga kablar för el och fiber ska läggas i bergrör som förankras i marken, samt att kablarna ska förläggas enligt kabelväg anvisad av Nacka kommunens park- och naturenhet, med hänsyn till områdets naturvärden.
- Några redaktionella justeringar har gjorts i planhandlingarna efter granskningen.

Utöver dessa revideringar är detaljplaneförslaget detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan är oförändrade.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet och fastighetsbildning av kvartersmarken för teknisk anläggning (område för mobilmast) bekostas av verksamhetsutövaren/beställaren av detaljplanen. Ett detaljplaneavtal har upprättats och undertecknats av beställaren av detaljplanen och kommunen.

Ersättning för inlösen av allmän plats natur bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö. I tidigare värdering från 2009 bedömdes ersättningen uppgå till cirka 50 000 kronor, varför ersättningen nu torde uppgå till cirka 50 000 kronor plus index. Därtill tillkommer förrättningskostnader. Totalt innebär det kostnader om cirka 60–70 000 kronor.

Handlingar i ärendet

1. Utlåtande
2. Plankarta
3. Planbeskrivning

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/PROJEKT/AIGO/MOBILMASTRAPPSTIGEN/Sidor/default.aspx

Tidplan

Granskning	Kvartal 4 2015
Antagande	Kvartal 2 2016

Planenheten

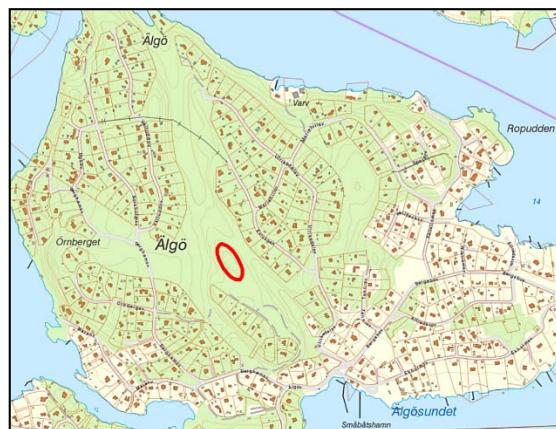


Nina Åman
Planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Översikt Mobilmast norr om Trappstigen, kommunala beslut och detaljplanområdets ungefärliga avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM detaljplan, tillstyrkan	2014-09-17	MSN	§ 236
✓	Start-PM detaljplan	2014-10-07	KSSU	§ 193
✓	Detaljplan, samråd	2015-07-01	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2015-09-01	KSSU	§ 153
✓	Detaljplan, granskning	2015-11-04	MSN	§ 213
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2016-02-17	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2016-04-04	KS	
✓	Detaljplan, antagande	2016-04-18	KF	
✓				





UTLÄTANDE

2016-01-29

Dnr KFKS 2014/726-214

Projekt 9528

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÄTANDE

Detaljplan för del av fastigheten Älgö 4:I, norr om Trappstigen på Älgö, i Fisksätra-Saltsjöbaden

Sammanfattning

Planområdet på drygt 5000 kvadratmeter ligger i ett område med naturmark mitt på Älgö. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för uppförandet av en mobilmast med tillhörande teknikbodar inom ett obebyggt område med naturmark och därmed tillhandahålla erforderlig nätkapacitet för mobila teletjänster. Täckningen i området har idag stora brister. Med en mobilmast blir det möjligt att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster och på så sätt erhålla erforderlig täckning i området för samtliga operatörer på den svenska telemarknaden, samt andra samhällsnyttiga telekommunikationssystem. I planarbetet ingår också att säkra allmänhetens tillgång till naturmarken inom planområdet. Den är idag privatägd och ska överföras till kommunal allmän platsmark.

Samråd för planförslaget pågick från den 6 juli till den 7 september 2015. Under samrådet inkom synpunkter från berörda remissinstanser och 64 fastighetsägare på Älgö, representerat av cirka 70 boende, samt Älgö fastighetsägareförening. Ett antal kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna gjordes efter samrådet, främst gällande planförslagets konsekvenser samt detaljplanens genomförande.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut detaljplanen för granskning den 4 november 2015 § 213. Granskningstiden pågick från den 20 november till den 21 december 2015. Under granskningen kom det in synpunkter från berörda remissinstanser och synpunkter från 28 fastighetsägare på Älgö, samt Älgö fastighetsägareförening. Länsstyrelsen, natur- och trafiknämnden och Försvarsmakten har inget att erinra mot planförslaget. Lantmäterimyndigheten har inkommit med synpunkter som har lett till redaktionella justeringar av plankartan. Nacka energi har inkommit med upplysningar om ansvar och kostnader kring elförsörjning.

Två fastighetsägare är positiva till planförslaget. Nacka miljövårdsråd, Älgö fastighetsägareförening samt övriga fastighetsägare motsätter sig planförslaget. De mest



förekommande skälen till detta är negativa hälsoeffekter på grund av strålning och försämring av områdets rekreativa värden samt naturvärden. Vidare framförs att mobilmasten har negativ påverkan på Älgös kulturhistoriskt skyddade områden. Ett annat skäl framförs vara domar i förvaltningsrätten och länsstyrelsen som tidigare avslagit bygglov för en mobilmast inom planområdet. Ett flertal ifrågasätter även behovet av en mobilmast.

Planenheten har bemött synpunkterna ovan. Planenheten kan konstatera att det enligt svenska myndigheters uttalanden inte föreligger några välunderbyggda vetenskapliga resultat som ger stöd för antagandena att radiofrekvent strålning kan ge upphov till skador. Planenheten bedömer vidare att mobilmasten inte påverkar den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på Älgö, men konstaterar att landskapsbilden kommer att förändras. Täckningen i området är inte tillfredsställande, i jämförelse med likvärdiga bostadsområden och mot den bakgrund har ett flertal teleoperatörer på den svenska marknaden anmält att de önskar sätta in antenn i föreslagen mobilmast. En trädinventering har utförts i samarbete med Skogsstyrelsen för att utreda förekomsten av naturvärdesträd inom planområdet. Föreslagen placering av område för teknisk anläggning har anpassats så att ingen av de identifierade träderna med naturvärden omfattas av föreslaget. Angående tidigare domar av länsstyrelsen och förvaltningsrätten, så kunde inte bygglov beviljas för en mobilmast på platsen, då masten inte bedömdes som en mindre avvikelse från gällande byggnadsplan från 1948. Det är av den anledningen som ett nytt förslag till detaljplan nu har upprättats.

Efter granskningen har planhandlingarna kompletterats gällande kabeldragning till föreslagen mobilmast. Utöver detta har ett antal redaktionella justeringar gjorts av planhandlingarna.

Bakgrund

Samråd för planförslaget pågick från den 6 juli till den 7 september 2015. Under samrådet inkom synpunkter från berörda remissinstanser och 64 fastighetsägare på Älgö, representerat av cirka 70 boende, samt Älgö fastighetsägareförening. Ett antal kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna gjordes efter samrådet, främst gällande planförslagets konsekvenser samt detaljplanens genomförande. En samrådsredogörelse upprättades den 13 oktober 2015.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut detaljplanen för granskning den 4 november 2015 § 213. Under tiden den 20 november 2015 till och med den 21 december 2015 fanns planförslaget utställt för granskning.

Förändringar i planförslaget efter granskning

- Grundkarta och planbeskrivning har justerats utefter lantmäterimyndighets synpunkter angående traktnamn och teckenförklaring för grundkarta.
- Planbeskrivningen har kompletterats med att kablar för el och fiber ska läggas i bergrör som förankras i marken, samt att kablarna ska förläggas enligt kabelväg anvisad av Nacka kommunens park- och naturenhet, med hänsyn till områdets naturvärden.
- Några redaktionella justeringar har gjorts i planhandlingarna efter granskningen.



Utöver dessa revideringar är detaljplaneförslaget detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan är oförändrade.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Natur- och trafiknämnden
- Försvarsmakten
- Stockholm Arlanda airport
- Statens fastighetsverk

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Luftfartsverket
- Nacka miljövårdsråd
- Nacka energi
- Lantmäterimyndigheten i Nacka

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 29 fastigheter på Älgö, representerat av 28 boende, samt Älgö fastighetsägareförening. Sammanfattnings- och bemötande av inkomna synpunkter återfinns nedan.

Planenhets kommentarer på återkommande synpunkter

Täckningsgrad och behovet av en mobilmast

Synpunkter har kommit in som ifrågasätter behovet av en mobilmast. Sökanden, Hi3G Access AB, har i enlighet med Post- och Telestyrelsens förfatningssamling (PTS FS 2000:5) sökt och erhållit tillstånd att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster enligt UMTS/IMT-2000 standard. Beslutet om att ge företaget tillstånd har bland annat grundats på företagets utlovade täckningsgrad. Mobilmasten på Älgö 4:1 är avsedd för detta UMTS-system, för vilken täckningsgraden alltså inte bara styrs av marknadens efterfrågan, utan även är en följd av politiska ställningstaganden. Ledningsrättslagen stöder numera elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Lagen har anpassats för att täckningsmålet från Post- och Telestyrelsen ska kunna uppfyllas. Nacka kommun bör stödja statliga målsättningar inom IT och telekom genom att tillhandahålla en hög kvalité och täckning av det mobila nätet (mobilt telefoni samt mobilt bredband) inom kommunen, inklusive Älgö.

Angående kringliggande master så har de olika teleoperatörerna redan inplacerade antenner för 3G (UMTS) och 4G (LTE) utrustning. Skillnaden mellan 2G (GSM) och 3G/4G är att 2G enbart hade språk och meddelande som trafiklast, vilket resulterade i ett relativt stabilt nät. 3G/4G är ett datanät där användare, förutom vanligt språk och meddelande, utnyttjar internetbaserade tjänster (mobilt bredband). Täckningsområde för 3G/4G master är beroende på antal användare. Täckningsområdet minskar om en basstation har hög belastning i form av många användare eller mycket data och lämnar ett hål i täckningsnätet efter sig, vilket täcks upp av en annan mast med mindre trafik. Eftersom den största trafikmängden i Sverige finns inom Stockholmsregionen blir många av dessa hål inte täckta av närliggande master, som är fullbelastade, varför det finns ett behov av en mast på Älgö.



I planförslagets samrådshandlingar framgår det att täckningen i området idag har stora brister. Ingen karta över täckning i området bifogas planhandlingarna. En täckningskarta är en simulerings av teleoperatörens täckning och baseras på matematiska uträkningar, vilket innebär att det i vissa fall kan finnas en diskrepans. Därmed kan en täckningskarta endast ses som en indikation på täckningsgraden i ett område. Täckningsnätet för 3G/4G är dynamiskt, beroende på antalet användare samt mängd överföring av data och därmed är täckningsgraden i ett område inte konstant. Förändringar i teknik, användningsgrad och övriga mobilmaster i närområdet kan även komma att påverka täckningsgraden i området över tid.

Hi3G Access AB har tagit fram en utredning för att prediktera täckning utifrån verktyg som telekomoperatören använder. Predikteringen grundar sig på klagomål från privatpersoner och information kring markhöjder, trädhöjder, befintliga byggnader etcetera, för att prognostisera täckning för den planerade mobilmasten. I juli 2014 genomfördes även en mätning av Hi3G på marknivå, med bil och båt utomhus, vilket anger den uppmätta täckningen i området för operatören. Dessa utredningar visar att täckningen i området inte är tillfredsställande, i jämförelse med likvärdiga bostadsområden, för operatören. Det ska dock poängteras att samtliga teleoperatörer har problem med täckning/kapacitet på Älgö. Den planerade masten är dimensionerad för att kunna rymma antenner för samtliga operatörer på den svenska telemarknaden och på så sätt även lösa även dessa operatörers täckningsproblem. Operatörer som anger att de vill placera sina antennar i tornet är Telia, Tele2, Telenor, Net4Mobility Svenska UNTS Nät och Hi3G. Inom ramen för detaljplanearbetet har inget material erhållits som redovisar övriga teleoperatörers täckningsgrad, eller beslutsunderlag till grund för övriga teleoperatörers behov av att placera sina antennar i den föreslagna mobilmasten. Planarbetet och uppförandet av masten bekostas av Hi3G. Planenheten bedömer inte att det är motiverat att begära och bilägga kartor över respektive teleoperatörs täckningsgrad och hänvisar till täckningskartornas eventuella diskrepans samt föränderlighet över tid. Planenheten vill vidare uppmärksamma om att det inte finns någon anledning för Hi3G att uppföra en mobilmast, ifall det inte finns en efterfrågan hos operatörers kunder.

Mobilmastens påverkan på rekreativa värden och naturvärden

Planområdet utgörs av hällmarksskog på lågproduktiv mark som växlar med hällmarksimpediment. Ett antal synpunkter har inkommit angående planområdets status som nyckelbiotop. Enligt Skogsstyrelsens register utgör delar av naturmarken på Älgö område för nyckelbiotop, alltså ett skogsområde med mycket höga naturvärden. Berört planområde ingår dock inte i detta område, utan utgör enligt Skogsstyrelsen ett område med naturvärden. Områden som inte uppfyller kraven på att vara nyckelbiotop kan ändå vara viktiga för den biologiska mångfalden. Skogsstyrelsen klassificerar dessa som ”objekt med naturvärden”. Ofta är det områden som kommer att utvecklas till nyckelbiotoper i framtiden, om de lämnas orörda eller vårdas.

En trädinventering har utförts i samarbete med Skogsstyrelsen för att utreda förekomsten av naturvärdesträd inom planområdet. Det dominerande trädslaget är tall. Ett litet inslag av äldre gran samt enstaka björk, ek och asp förekommer även i naturområdet. Värdefulla träd förekommer, främst i naturvärdesklass 1 och 2 samt rödlistade arter i form av talltickle och reliktbock på träd.



Det är endast en mindre markyta på cirka 100 kvm som kommer att omvandlas till område för teknisk anläggning och nyttjas för mobil mast och tillhörande teknikbodar. Föreslagen placering av område för teknisk anläggning har anpassats till identifierade träd med naturvärden, så att samtliga naturvärdesträd kan bevaras. Befintlig vegetation och träd uppe på platån ska även bevaras i möjligaste mån vid mobil mastens uppförande och vid exakt placering av teknikbodar. För att undvika påverkan på området ska masten byggas med hjälp av helikopter. Mindre kompletteringsarbeten från marken sker med transporter på fyrhjuling. Masten påverkar inte allmänhetens möjlighet till användande av naturmarken, då markområdet är begränsat och inte kommer att inhängas. För att minimera påverkan på naturmarken tillskapas ingen tillfartsväg till området. Service av mobil mast kommer eventuellt att ske några gånger per år och vid dessa tillfällen nås området via naturstigar samt genom terrängen med fyrhjuling, alternativt av servicepersonal till fots. Mot den bakgrunden bedöms inte områdets rekreativa värden samt naturvärden skadas i och med planförslagets genomförande.

Omgivande naturmark utanför planområdet består av allmän platsmark natur och ägs av Nacka kommun. Förutom det område som planläggs för kvartersmark så kommer resterande mark inom planområdet att planläggas som allmän platsmark natur och överföras i kommunal ägo för att säkerställa allmänhetens tillgång till naturområdet.

Detaljplaneförslagets påverkan på skyddad kulturmiljö

Enligt 2 kap. 6 § PBL så ska bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Älgö är detaljplanerat med skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljöer. Det minsta avståndet mellan föreslagen mobil mast och dessa områden är 400 meter. Landskapsbilden i närområdet kommer att påverkas av föreslagen mobil mast. Planenheten bedömer inte att de kulturhistoriska värdena förvanskas av den förändrade landskapsbilden. Planenheten bedömer inte att föreslagen mobil mast strider mot kraven i 2 kap. 6 § PBL. Den samhällsnyttan planförslaget innebär bedöms överstiga den förändring av landskapsbilden som mobil masten innebär.

Hälsopåverkan och strålning

Planenheten kan konstatera att det enligt svenska myndigheters uttalanden inte föreligger några välunderbyggda vetenskapliga resultat som ger stöd för antagandena att radiofrekvent strålning kan ge upphov till skador. Den strålning, i form av radiovågor, från mobil masters sändare som allmänheten exponeras för, ligger generellt på mycket låga nivåer.

Allmänhetens exponering av en mobil mast ligger långt under Internationella Strålskyddskommissionens riktlinjer för högsta rekommenderade signalstyrka, som ger god säkerhetsmarginal till kända hälsoeffekter. Även Strålskyddsmyndigheten bedömer att radiovågor från mobilbasstationer (mobilmaster) inte medför någon risk för skadliga hälsorisker. Även på platser där det är tätt mellan mobilmasterna ligger den sammanlagda strålning som en person utsätts för betydligt lägre än vad ett samtal i mobiltelefonen ger upphov till, eftersom mobiltelefonen hålls nära användaren. En mobiltelefon ger upphov till en kraftigare strålning om mobiltäckningen är bristfällig, detta då mobiltelefonen automatiskt anpassar sändarstyrkan efter hur bra förbindelsen är med mobil masten.



Synpunkter har inkommit som hävdar att svenska UMTS måste lämna ut en detaljerad karta över telemaster till kommunerna och att kommunen därmed måste kräva och ha tillgång till dessa kartor enligt en dom i miljööverdomstolen från 2005 (M7485-4). Domen är prejudicerande och enligt denna är telesändare miljöfarliga verksamheter som kommunen får bedriva tillsyn över. Det innebär att om det finns misstanke om att sändaren leder till olägenheter, så har kommunen rätt att begära uppgifter och åtgärder i rimlig omfattning. Mobilmaster omfattas inte av miljöprövningsförordningen (2013:251), vilket gör att det inte krävs anmälan eller tillstånd för den miljöfarliga verksamheten. Detta gör att Hi3G inte behöver inkomma med sådana detaljer/kartor som fastighetsägarna anser bör ingå i samrådshandlingarna. Kommunen har därmed inte dessa detaljer att lämna ut.

Synpunkter har även inkommit som anger att risken för psykisk oro hos näroboende är i sig tillräcklig för att master ska anses medföra olägenhet, enligt 9 kap 1 § 3 p miljöbalken. Det finns flera domar i miljödomstolen som tar upp ”misstanke om olägenhet” från mobilmaster. Miljödomstolen har beslutat att Strålsäkerhetsmyndighetens riktvärden ska vara vägledande för vad som är olägenhet (se dom med målsnummer M466-08; M381-08) och att detta gäller så länge det inte finns medicinskt stöd för annat (se dom med målsnummer M3123-04; M1423-05; M2839-05; M2701-08). Dessa domar har inte fått prövningstillstånd i högre instans. Miljödomstolen har även tagit ställning till oro som olägenhet, och skriver i dom med målsnummer M3693-09 att oro inte är tillräckligt för att motivera utredning av mobilmast. Nacka kommun följer dessa domar och Strålskyddsmyndighetens vägledning.

Mobilmastens närhet till omgivande bostadsbebyggelse

Synpunkter har inkommit som hänvisar till Nacka kommuns riktlinjer för bygglovsprövning av master, torn och antenner, antagna 2002. Kommunen arbetar inte längre utefter dessa riktlinjer då rättspraxis ändrats sedan dess. Enligt rättspraxis krävs inte skyddsavståndet 300 meter från mast till närmaste bostadsfastighet. Flera rättsfall bekräftar detta, bland annat har Regeringsrättens dom den 21 juni 2010 (mål nr. 2046-07) funnit att ett 36 meter högt radiotorn, placerad 35 meter från närmaste huvudbyggnad och 30 meter från en mindre bostadsbyggnad, inte medförde sådana olägenheter för omgivningen att det inte skulle tillåtas. Mot den bakgrund kan inte ett avstånd på 300 meter till närmaste bostadsfastighet idag motiveras. Från föreslagen mobilmast till närmaste fastighetsgräns för bostadsfastighet är avståndet 77 meter, vilket innebär att avståndet till närmaste bostadsfastighet överstiger mastens föreslagna höjd på 50 meter.

Genom ett flertal rättsfall har det fastlagts att infrastrukturen för trådlös kommunikation är ett starkt allmänintresse och att mobilmaster därmed får betraktas som en åtgärd för ett allmännyttigt ändamål. Även om en anläggning av aktuellt slag kan upplevas som en olägenhet måste därför enskilda räkna med att de kan tvingas tåla ett förhållandevis stort intrång i sin närmiljö.

Tidigare domar i länsstyrelsen och förvaltningsrätten

I samband med att detaljplan 471 för Älgö antogs 2006, undantogs ett område på cirka 5000 kvm naturmark från detaljplanen för att frågan om mobilmast skulle prövas i en framtida planläggning för detta ändamål. Det undantagna området omfattas idag av en gammal byggnadsplan för parkmark från 1948. Till följd av att planarbetet senarelades beslutades att ärendet med masten skulle prövas genom ett bygglovsförvarande. En bygglovsansökan togs



fram i början av 2010, där uppförandet av mobilmasten motiverades som en mindre planavvikelse förenlig med planens syfte. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade bygglovet men länsstyrelsen och därefter förvaltningsrätten i Stockholm upphävde, den 21 oktober 2010 respektive den 26 april 2012, beslutet. Förvaltningsrätten motiverar sitt beslut med att byggnadsåtgärden inte kan bedömas innehålla en mindre avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Det är av den anledningen som en ny detaljplan föreslås.

Planbeskrivningen har efter samrådet kompletterats med en bakgrund om tidigare bygglovshantering av mobilmast inom föreslagen planområde.

Mobilmastens höjd och teknologi

Höjden på den föreslagna mobilmasten grundar sig på en kalkylering av en datamodell framtagen av Hi3G Access AB. Föreslagen höjd är anpassad till att en erforderlig täckningsgrad i området ska möjliggöras för Hi3G, samt övriga teleoperatörer på den svenska marknaden. Ett telekommät är ett levande nät där täckningen hela tiden uppdateras efter behov, förändringar i mobilmastens omgivning samt övriga förändringar i nätet. Varje teleoperatör ansvarar för sitt eget behov av teknologi. Hi3G Access AB ska möjliggöra för 3G- och 4G-teknologi genom att placera antenner för ändamålet i masten. Att både möjliggöra för 3G samt 4G innebär inte att flera antenner krävs, en antenn kan uppdateras med ny teknologi. Uppdatering och uppgradering av ny och befintlig teknologi såsom 2G, 3G, 4G, 5G kommer att ske genom byte av antenntyp i mobilmasten, samt mjukvara i teknikboden.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Länsstyrelsen i Stockholms län** anger att de för närvarande inte har något att tillföra planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.
2. **Lantmäteriet i Nacka kommun** anger att traktnamn och teckenförklaring saknas för grundkartan. Myndigheten anger även att det i planbeskrivning ska anges att det är lantmäterienheten som i Nacka kommun som ansvarar för upprättande av nybyggnadskarta.

Planenhetens kommentar. Plankarta och planbeskrivning har justerats utefter lantmäterimyndighets synpunkter.

3. **Natur- och trafiknämnden i Nacka kommun** har inget att erinra mot planförslaget.
4. **Luftfartsverket** har som sakrägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. Luftfartsverket framför att hindermarkering ska ske i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter, TSFS 2013:9.

Planenhetens kommentar. Efter samrådet har planbeskrivningen kompletterats med ett förtydligande om att hindermarkering ska ske i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter.

5. **Statens fastighetsverk** lämnar inga synpunkter på förslaget, då ingen av SFV:s fastigheter bedöms vara väsentligt berörda av planförslaget.



6. **Försvarsmakten** har inget att erinra mot planförslaget.
7. **Nacka energi** upplyser om att elförsörjningen till området kräver att Nacka energi får tillgång till mark för förläggning av kabel och rör mellan Trappstigen och mobilmasten samt vid behov ett kabelskåp. De upplyser vidare om att det ska upprättas servitut/ledningsrätt med berörda fastighetsägare. Nacka energi framför att schakt för elkablar inom området bekostas av exploateren och att Nacka energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsledningar. De upplyser vidare om att avtal om anslutningsavgifter med exploateren normalt tecknas innan byggstart. De anger vidare att flyttning eller ändring av befintliga anläggningar såsom kablar, transformatorstationer och tillfälliga anläggningar som byggström bekostas av exploateren och beställning av detta ska ske skriftligen i god tid.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar de upplysningar Nacka energi inkommit med. Upplysningarna har delgivits verksamhetsutövaren. I planbeskrivningen framgår att verksamhetsutövaren svarar för att samtliga nödvändiga avtal tecknas i god tid med Nacka Energi. Efter granskningen har planbeskrivningen kompletterats med en mening om att kablar för fiber och el ska läggas i bergrör som förankras i marken. Kablarna förläggas enligt kabelväg anvisad av Nacka kommunens park- och naturenhet, med hänsyn till områdets naturvärden. Detta för att begränsa mobilmastens påverkan om omgivande naturmark.

Inkomna synpunkter från föreningar

8. **Älgö fastighetsägareförening** motsätter sig planförslaget och hänvisar till föreningens inkomna skrivelse under samrådet. Föreningen noterar att föreningens invändningar mot planförslaget framförda under samrådet inte har beaktats. De framför att planförslaget ignorerar flera av miljöbalkens övergripande mål. Föreningen framför vidare att den hänvisning till 12 kap. § 6 miljöbalken, som lagts till planbeskrivningen efter samrådet, vittnar om att kommunen är medveten om de skadliga miljökonsekvenser mobilmasten medför. Föreningen anger att samrådsanmälana ska gälla för en anläggning som väsentligt kan komma att medföra skada på naturmiljö och som medför ändring av landskapsbilden och avverkning av vegetation. De ifrågasätter vidare att kommunen nonchalerar många Älgöbors oro för ingrepp i unik naturmiljö och negativa hälsoeffekter. De framför att den känsliga hällmarken i det högt värderade naturområdet/nyckelbiotopen kommer att ta skada av helikopters luftturbulens i samband med uppförandet. Föreningen anser vidare att nyckelbiotoper måste lämnas orörda. De hänvisar till kommunens grönstrukturprogram, vilket anger att områden med höga naturvärden bör skyddas och utvecklas. I grönstrukturprogrammet anges att upplevelsevärdet av tytnad, ensamhet och rofylldhet samt värdet av naturupplevelse utan anläggningar är viktiga att beakta och anger att föreslagen mobilmast förtar naturupplevelsen i naturområdet.

Föreningen framför att de närmaste grannarna till mobilmasten kommer att bli utsatta för en ofrivillig exponering av strålning, med risk för att de utsätts för psykisk oro, vilket enligt 9 kap. § 3 miljöbalken är ett godkänt hälsoproblem. Föreningen anser att försiktighetsprincipen ska tillämpas enligt kap. 2 § 3 miljöbalken och att mobilmasten därmed inte får anläggas.



Föreningen ifrågasätter att kommunen inte känner till operatörernas täckningsgrad samt att kommunen inte undersökt hur många fastighetsägare som eventuellt saknar täckning. De ifrågasätter vidare att kommunen inte undersökt om en eventuell avsaknad av täckning beror på geografiska egenskaper eller bostadens tekniska egenskaper.

Planenhetens kommentar. Planenheten hänvisar till planenhetens kommentarer på fastighetsägreföreningens skrivelse inkommen under samrådet, i samrådsredogörelsen.

Planenheten bedömer att planförslaget inte strider mot miljöbalken. I miljöbalkens finns ett antal allmänna hänsynsregler som innebär bindande krav för den som driver verksamhet, eller vidtar åtgärder, att skaffa sig kunskaper om ingreppens miljöeffekter. Principen är att den som vidtar en åtgärd som riskerar att påverka miljön är skyldig att begränsa olägenheterna så långt som möjligt. Master är inte tillståndspliktiga enligt miljöbalken, däremot innebär en mast ofta en väsentlig ändring av naturmiljön eller landskapsbilden. Verksamheter som innebär en väsentlig ändring av naturmiljön ska anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Det är den som vill uppföra masten som ska ta ställning till om masten i det enskilda fallet innebär en väsentlig ändring av naturmiljön.

Planbeskrivningen har efter samrådet kompletterats för att förtydliga detta.

Enligt Skogsstyrelsens register utgör delar av naturmarken på Älgö område för nyckelbiotop, alltså ett skogsområde med mycket höga naturvärden. Berört planområde ingår dock inte i detta område, utan utgör enligt Skogsstyrelsen ett område med naturvärden. Kommunens grönstrukturplan påpekar att värdet av en naturupplevelse blir större i ett område utan anläggningar, planenheten bedömer dock inte att planförslaget strider mot kommunens grönstrukturprogram. Se vidare planenhetens kommentarer under rubriken *Mobilmastens påverkan på rekreativa värden och naturvärden* s. 4, *Hälsopåverkan och strålning* s. 5 och *Täckningsgrad och behovet av en mobilmast*, s.3.

9. **Nacka miljövårdsråd** anser att förslag till nya mobilmaster är för många och att flertalet av de inkomna ansökningarna måste avslås. Miljövårdsrådet anser att ingen mobilmast bör få uppföras på platsen, då den utgör oexploaterad naturmark klassad av Skogsstyrelsen som ett område med naturvärde, omgivet av ett område klassat som nyckelbiotop. Miljövårdsrådet anger vidare att Nackas grönstrukturplan påpekar att värdet av en naturupplevelse blir större i ett område utan anläggningar och att platsen därmed är olämplig för en sådan anläggning. Miljövårdsrådet hänvisar vidare till att länsstyrelsen tidigare har avvisat mobilmasten på platsen samt att den äldre detaljplanen från 1948 tillåter uppförande av torn och master. De anger även att i detaljplan för övriga Älgö anges att skärgårdskaraktären är viktig att bevara, särskilt för de delar som är synliga från omgivningen. Miljövårdsrådet anser att detta inte står i proportion till en mobilmast som domineras landskapet på ett olyckligt sätt. De framför vidare att det inte framgår hur masten ska strömföras och frågar om man kommer att spränga ett schakt genom berg för en elkabel. Miljövårdsrådet anser att är det troligt att de fyrfjulingar som ska användas åstadkommer en sorts bruksväg till platsen för mobilmast. Miljövårdsrådet föreslår att mobilmasten placeras på redan exploaterad mark. De framför att ansökan inte uppfyller de krav i kommunens vägledning för bygglovssprövning, enligt vilken basstationens uteffekt och radioteknisk utbredning av radiovågor, samt



krav på att erforderliga åtgärder till skydd för allmänheten, ska redovisas. Rådet anger vidare att teleoperatörernas täckningskartor visar på god täckning på Älgö och att trakten idag täcks av existerande mobilsändare.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att en stor del av yttrandet överensstämmer med miljövårdsrådets yttrande inkommen under samrådet och hänvisar till planenhetens kommentarer på yttrandet i samrådsredogörelsen. Kommunens grönstrukturprogram påpekar att värdet av en naturupplevelse blir större i ett område utan anläggningar, planenheten bedömer dock inte att planförslaget strider mot kommunens grönstrukturprogram. För att minimera påverkan på naturmarken tillskapas ingen tillfartsväg till området. Service av mobilmast sker några gånger per år och vid dessa tillfällen nås området via naturstigar samt genom terrängen med fyrhjuling, alternativt av servicepersonal till fots. Angående elförsörjning så ska mobilmasten försörjas från närmaste anslutningspunkt belägen vid Trappstigen. Planbeskrivningen har efter granskningen kompletterats med att kablar för el och fiber ska läggas i bergrör som förankras i marken, detta för att begränsa mobilmastens påverkan om omgivande naturmark. Mot bakgrundens ovan bedöms inte områdets rekreativa värden samt naturvärden skadas i och med planförslagets genomförande.

Majoriteten av den exploaterade marken på Älgö ägs av enskilda fastighetsägare. Ingen alternativ plats på ön har därmed utretts eller identifierats möjlig för mastens placering, om erforderlig täckningsgrad ska erhållas. Detta planförslag möjliggör för uppförandet av en mobilmast på aktuell plats. Bygglov måste dock fortfarande erhållas innan mastens uppförande, då kommunens bygglovsenhet behandlar ansökan om bygglov enligt gällande rutiner. Inga åtgärder till skydd för allmänheten bedöms vara behövliga, då strålning från mobilmast inte medför någon risk för skadliga hälsorisker enligt Strålskyddsmyndigheten. Se vidare planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter *Mobilmastens påverkan på rekreativa värden och naturvärden* s. 4, *Tidigare domar i länsstyrelsen och förvaltningsrätten* s. 6, *Täckningsgrad och behovet av en mobilmast* s. 3 och *Detaljplaneförslagets påverkan på skyddad kulturmiljö* s. 5.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

10. **En boende i området** är helt emot planerna att bygga en mobilmast i ett av Älgös sista orörda områden, i enlighet med tidigare överklagan. Boende frågar varför detta ärende läggs ner och sedan prövas igen.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att den boende motsätter sig planförslaget. Angående det tidigare bygglovsförfarandet som syftade till att uppföra en mobilmast på platsen, se planenhetens kommentarer under rubriken *Tidigare domar i Länsstyrelsen och Förvaltningsrätten* s. 6.

11. **En boende i området** har ännu inte några synpunkter på en mobilmast, men framför att hon är allergisk mot el och att hon därför flyttat till Älgö som inte har någon strålning. Den boende frågar om kommunen kan garantera att ingen mer utrustning sätts upp i samma mast utan att tillfråga de boende, samt vilka värden kommunen kan garantera.



Planenhetens kommentar. En mobilmast medför inte någon risk för skadliga hälsorisker. Då flera operatörer kommer att inplacerar sina antennar i tornet, kommer respektive operatör att rikta antennerna för att tillgodose sina behov. Uteffekten ligger idag för samtliga teleoperatörer på cirka 30-60 Watt. Frekvensen är beroende av vilket frekvensutrymme operatörerna har fått från Post- och Telestyrelsen. Kommunen kan dock inte garantera att inga fler antennar sätts in i mobilmasten om behoven förändras, eller att sammansättningen av teleoperatörer på marknaden förändras. Telesändare klassas dock som miljöfarliga verksamheter som kommunen får bedriva tillsyn över. Det innebär att om det finns misstanke om att sändaren leder till olägenheter, så har kommunen rätt att begära uppgifter och åtgärder i rimlig omfattning. Se vidare planenhetens kommentarer under rubriken *Hälsopåverkan och strålning* s. 5.

12. **Fastighetsägare till Älgö 62:7** hänvisar till fastighetsägarens inkomna synpunkter under samrådet. Fastighetsägaren upplyser vidare om att mobilmaster omfattas av definitionen miljöfarlig verksamhet och anger att en sådan verksamhet inte hör hemma i omedelbar närhet till bostadshus, eller i ett värdefullt naturområde. Fastighetsägaren anger att människor har rätt att bli skyddade mot elektromagnetisk strålning i sina hem. Fastighetsägaren framför vidare att mobilmasten kommer att synas vida omkring. Fastighetsägaren anser vidare att det är kommunens uppgift att skydda värdefull natur, värna om invånarnas boendemiljö, trivsel och hälsa samt framför att ekonomisk vinning inte ska stå i första hand. Fastighetsägaren framför vidare att Älgö har god täckning.

Planenhetens kommentar. Planenheten hänvisar till planenhetens kommentarer i samrådsredogörelsen på fastighetsägarens skrivelse inkommen under samrådet. Landskapsbilden i närområdet kommer att påverkas av föreslagen mobilmast. Den samhällsnyttan planförslaget innehåller bedöms överstiga den förändring av landskapsbilden som mobilmasten innehåller. Se vidare planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter under rubrikerna *Hälsopåverkan och strålning* s. 5, *Mobilmastens påverkan på rekreativa värden och naturvärden* s. 4, *Mobilmastens närhet till omgivande bostadsbebyggelse* s. 6 och *Täckningsgrad och behovet av en mobilmast*, s. 3.

13. **Fastighetsägare till Älgö 30:9, Älgö 41:5, Älgö 59:4, Älgö 59:5, Älgö 59:7** har inkommit med likalydande skrivelser. Fastighetsägarna motsätter sig planförslaget och instämmer i de invändningar som framförts av Älgö fastighetsägareförening i skrivelser inkomna under samråd och granskning.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att fastighetsägarna instämmer i Älgö fastighetsägareföreningens inkomna skrivelser och hänvisar till planenhetens kommentarer på skrivelsen inkommen under samrådet i samrådsredogörelsen samt skrivelsen inkommen under granskningen, s. 8. i detta utlåtande.

14. **Fastighetsägare till Älgö 43:8 samt Älgö 43:9** understryker vikten av att mobiltäckningen på Älgö förbättras och tillstyrker att föreslagen mobilmast snabbt uppförs.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att fastighetsägarna är positiva till planförslaget.



15. Fastighetsägare till Älgö 26:5 protesterar mot planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att fastighetsägaren motsätter sig planförslaget.

16. En boende i Nacka, fastighetsägare till Älgö 39:3 och Älgö 39:4, Älgö 12:4, Älgö 62:15, Älgö 62:13 och Älgö 62:14, Älgö 56:1, Älgö 13:4, Älgö 66:12, Älgö 66:12, Älgö 37:2, Älgö 76:7 har inkommit med likalydande skrivelser.

Fastighetsägarna protesterar mot granskningen av detaljplanen och uppförandet av en mobilmast med tillhörande teknikbodar i ett område med betydelsefull naturmark mitt på Älgö.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att fastighetsägarna motsätter sig planförslaget. Se vidare planenhetens kommentarer under rubriken *Mobilmastens påverkan på rekreativa värden och naturvärden* s. 4.

17. Fastighetsägare till Älgö 42:14 framför att den egna fastigheten är belägen cirka 200 meter från föreslagen mobilmast och motsätter sig planförslaget.

Fastighetsägaren framför att mobilmasten föreslås i Älgös mest värdefulla naturområde/nyckelbiotop med rödlistade arter som ska bevaras enligt kommunens grönstrukturprogram. Fastighetsägaren noterar att de synpunkter som fastighetsägaren framfört under samrådet inte har beaktats. Fastighetsägaren vidhåller vad fastighetsägaren framfört i skrivelsen inkommen under samrådet. Vidare är fastighetsägarens skrivelse likalydande skrivelsen inkommen av Älgö fastighetsägarförening under granskningen.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att fastighetsägaren motsätter sig planförslaget. Planenheten hänvisar till planenhetens kommentarer i samrådsredogörelsen på fastighetsägarens skrivelse inkommen under samrådet. Planenheten noterar att fastighetsägarens skrivelse överensstämmer med Älgö fastighetsägarföreningens inkomma skrivelse under granskningen och hänvisar till planenhetens kommentarer på denna, s. 8. Se vidare planenhetens kommentarer under rubriken *Mobilmastens påverkan på rekreativa värden och naturvärden* s. 4 och *Mobilmastens närbete till omgivande bostadsbebyggelse* s. 6.

18. Fastighetsägare till Älgö 54:5 motsätter sig planförslaget och anser att det inte framöver ska vara möjligt att exploatera i det aktuella området. Fastighetsägaren ansluter till de invändningar som framförts av Älgö fastighetsägarförening under samråd samt granskning. Fastighetsägaren anser att den täckningsmätning som Hi3G utförde i juli 2014 inte är komplett, utan endast visar delar av området.

Fastighetsägaren framför att den egna fastigheten samt övriga Älgö har god täckning.

Planenhetens kommentar. Planenheten hänvisar till planenhetens kommentarer på Älgö fastighetsägarföreningens skrivelser i samrådsredogörelsen samt i detta utlåtande, s. 8. Planenheten bedömer att den täckningsmätning Hi3G utfört i juli 2014 är erforderlig och att kartan tydligt visar teleoperatörens behov av en mobilmast i området. Se vidare planenhetens kommentarer under rubriken *Täckningsgrad och behovet av en mobilmast*, s. 3.



19. **Fastighetsägare till Älgö 53:4 och Älgö 63:3** har inkommit med likalydande skrivelser. Fastighetsägarna upplyser om att kommunen enligt plan- och bygglagen samt propositionen Svenska miljömål – ett gemensamt uppdrag (2004/05:150) ska värna om kulturmiljöer och långsiktigt förvalta dessa. De önskar att planenheten utvecklar sitt resonemang avseende mobilmastens inverkan på kulturskyddad miljö. I planbeskrivningen hänvisas till kulturhistoriskt skyddad bebyggelse på 400 meters avstånd från föreslagen mobilmast. Fastighetsägarna hänvisar till att hela området runt Älgö gård i nuvarande detaljplan är klassad att ha ett kulturhistoriskt värde och inte endast byggnaderna. De anser vidare att föreslagen mobilmast kommer att inverka negativt på områdets karaktär samt landskapsbilden och yrkar att en alternativ placering av masten prövas i miljö som inte är kulturhistoriskt skyddad. Fastighetsägaren yrkar vidare på att planenheten redogör för på vilken grund man anser att allmänintresset i att placera mast i blickfånget i kulturskyddad miljö överskrider allmänintresset av att bevara en gammal skärgårdsmiljö för kommande generationer. De anser vidare att det ska prövas om mobilmastens föreslagna placering är förenlig med god hushållning av kulturmiljö samt förenlig med miljöbalken. Vidare önskar fastighetsägarna ta del av Länsstyrelsens bedömning av riktigheten i planenhetens beslut enligt ovan.

Utöver detta anser fastighetsägarna till Älgö 63:3 det är tydligt att kommunen kämpar för att få förstöra den unika kulturhistoriska platsen utan att försöka lösa problemet. De anser vidare att om en mobilmast ändå ska byggas i kulturmiljön så ska mastens höjd begränsas väsentligt för att minimera påverkan på kulturmiljön.

Planenhetens kommentar. På Älgö återfinns kulturhistoriskt värdefulla miljöer, vilka skyddas i omgivande detaljplan 471. Det minsta avståndet mellan föreslagen mobilmast och dessa områden är 400 meter. Planenheten bedömer inte att de kulturhistoriska värdena förvanskas av den förändrade landskapsbilden. Mobilmasten är inte placerad inom ett område som kommunen klassat som kulturhistoriskt värdefull. Planenheten bedömer att planförslaget är i enlighet med plan- och bygglagen samt miljöbalken. Länsstyrelsen har yttrat sig över planförslaget, men har inte haft något att erinra under samråd och granskning. Efter granskningen har formuleringen i planbeskrivningen justerats för att förtydliga att det inte enbart är kulturhistoriskt skyddade byggnader, utan även miljöer som avses. Se vidare planenhetens kommentarer på återkommande synpunkter *Detaljplaneförslagets påverkan på skyddad kulturmiljö* s. 5 och *Mobilmastens höjd och teknologi*, s. 7.

20. **Fastighetsägare till Älgö 41:9** motsätter sig planförslaget och instämmer i de invändningar som framförts av Älgö fastighetsägareförening i skrivelser inkomna under samråd och granskning. Vidare anser fastighetsägaren att säkerhetsprincipen bör gälla för strålning och upplyser om att den egna fastigheten ligger 100 meter ifrån den planerade masten. Fastighetsägaren anser att vi idag vet för lite om långtidseffekter av strålning och anser att ett avstånd till masten på 300 meter bör gälla.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att fastighetsägaren instämmer i Älgö fastighetsägareförenings inkomna skrivelser och hänvisar till planenhetens kommentarer på dessa i samrådsredogörelsen samt i detta utlåtande, s. 8. Se vidare planenhetens



kommentarer på återkommande synpunkter under rubrikerna *Hälsopåverkan och strålning* s. 5 och *Mobilmastens närbet till omgivande bostadsbebyggelse* s. 6.

21. Fastighetsägare till Älgö 81:1 motsätter sig uppförandet av en mobilmast i ett område med betydelsefull naturmark. Fastighetsägaren anger att de synpunkter som fastighetsägaren framfört under samrådet fortfarande är gällande under granskningen. Fastighetsägaren anger vidare att den karta som visas i utställningen är missvisande och att en rättvisande karta saknas i materialet till detaljplanen. De framför även att samtliga telebolag på sina hemsidor visar att de har god täckning på Älgö och anser att detta bör framgå av detaljplanen. Fastighetsägaren efterfrågar även en redogörelse för åtgång av naturmark gällande dragning av elkabel till föreslagen mast samt en redogörelse över vilka skador användning av fyrhjuling ger i ett nyckelbiotopsområde. De anser inte att beskrivningen av området som täckt av buskar är korrekt, utan att området är täckt av tallskog. Anser vidare att detaljplanen måste ses som bristfällig och i vissa fall missvisande.

Planenhetens kommentar. Hänvisar till planenhetens kommentarer i samrådsredogörelsen på fastighetsägarens inkomna skrivelse under samrådet. Gällande täckningsgrad, se vidare planenhetens kommentarer under rubriken *Täckningsgrad och behovet av en mobilmast*, s. 3 i detta utlåtande. Angående elförsörjning så avses mobilmasten försörjas med el från närmaste anslutningspunkt belägen vid Trappstigen, vilken är belägen cirka 100 meter (fågelvägen) från föreslagen mobilmast. Det har inte i planarbetet tagits fram någon redogörelse för kabelväg för elkablar. Planbeskrivningen har efter granskningen kompletterats med att kablar för fiber och el ska förläggas enligt kabelväg anvisad av Nacka kommunens park- och naturenhet, med hänsyn till områdets naturvärden. För att begränsa mobilmastens påverkan på omgivande naturmark ska kablar för el och fiber läggas i bergrör som förankras i marken. Detta utredas vidare i bygglovsskedet. Naturskog i form av flerskiktad barrblandskog karaktäriserar området. I planbeskrivningen anges att platån är bevuxen med sparsam gles tallskog, träd är främst belägna på platåns kanter och mindre buskar och hällar dominar platåns. Se vidare planenhetens kommentarer under rubriken *Mobilmastens påverkan på rekreativa värden och naturvärden* s. 4.

Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

22. Fastighetsägare till Älgö 61:1 och Älgö 61:2 protesterar mot granskningen av detaljplanen och uppförandet av en mobilmast med tillhörande teknikbodar i ett område med betydelsefull naturmark mitt på Älgö.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att fastighetsägarna motsätter sig planförslaget.

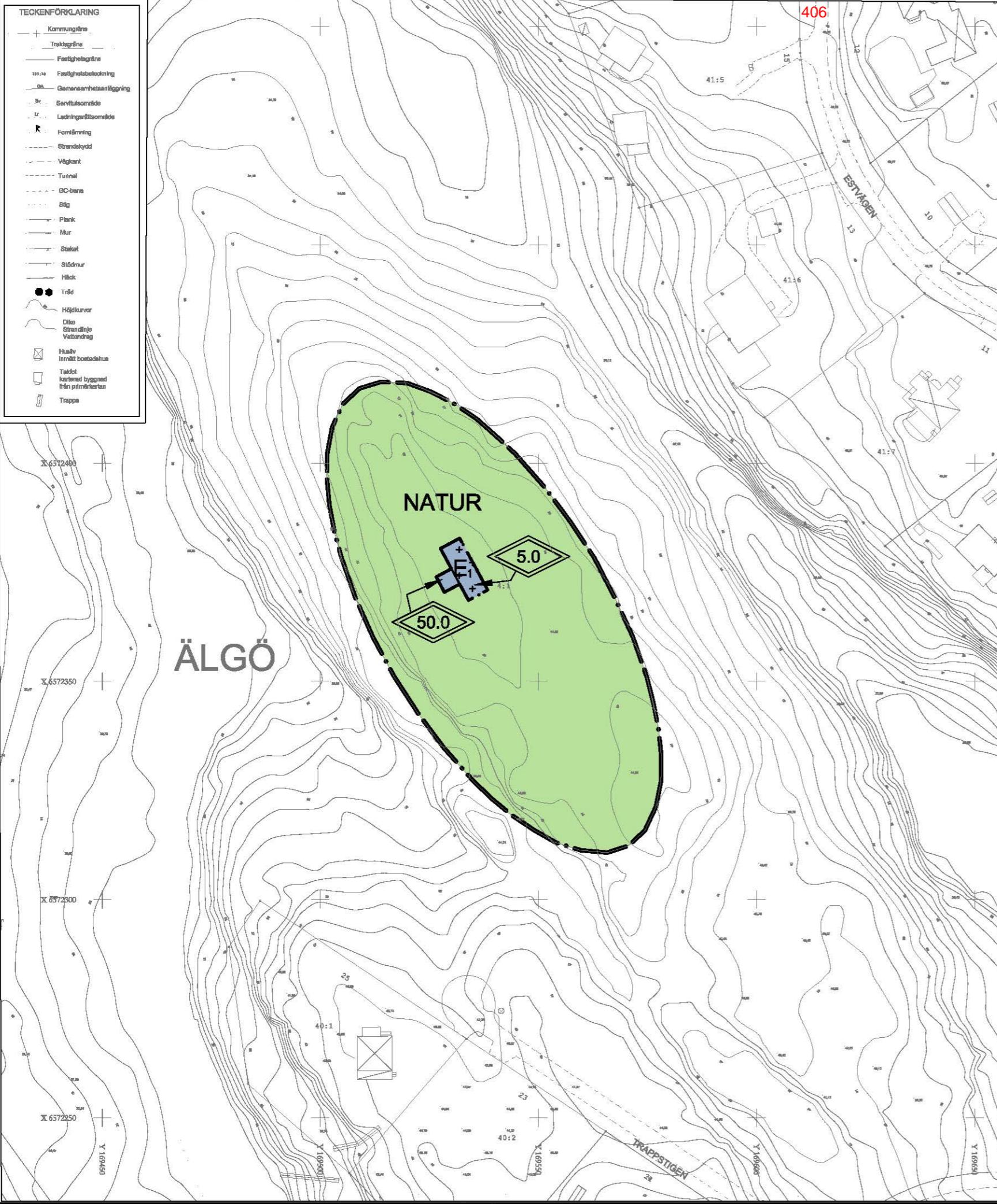
Planenheten

Nina Åman
Planchef

Tove Mark
Planarkitekt

TECKENFÖRKLARING

- Kommungräns
- Trafikgräns
- Fastighetsgräns
- Gemensamhetanläggning
- Ladningsplatser
- Ladningsplatser
- Förslag
- Strandskydd
- Vägkant
- Tunnel
- CC-bana
- Sig
- Plank
- Mur
- Staket
- Stödmur
- Hilck
- Höjdlinjer
- Dika
- Strandlinje
- Vattendrag
- Husby
- Innått bostadshus
- Teknisk kartverket byggnader från primärkarta
- Trappa



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

NATUR

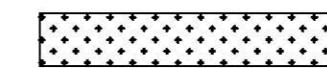
Naturområde

Kvartersmark

E₁

Mobilmast med tillhörande teknikbodar.

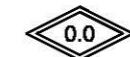
BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får endast bebyggas med teknikbodar med en byggnadsarea på högst 10 m² per bod och en total byggnadsarea på 40m².

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning



Högsta totalhöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

Skala 1:1000 (A3)

0 10 20 30 40 50m

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00 Höjdssystem RH2000

Detaljplan för del av fastighet Älgö 4:1, norr om Trappstigen på Älgö i Saltsjöbaden-Fisksätra
Nacka Kommun
Planenheten i juli 2015, justerad i okt 2015 och i jan 2016
Upprättad enligt PBL 2010:900

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsföreteckning

Nina Arman
planchef
Tove Mark
planarkitekt

KFKS: 2014/726-214
Projektnr.9528

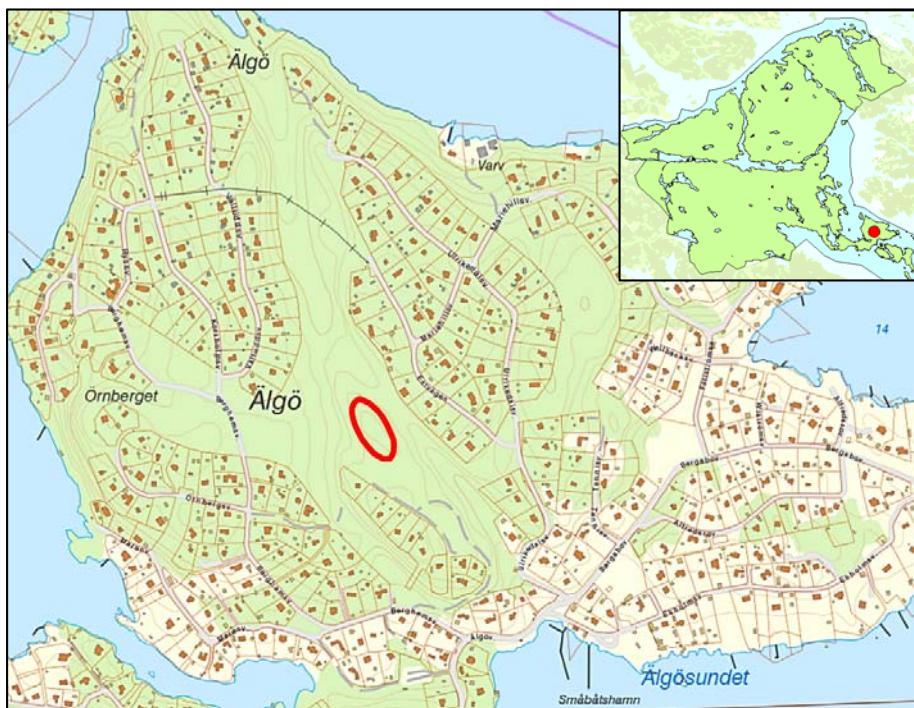
Tillsynsrit av MSN
Antagen av KF
Laga kraft

Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad juli 2015, justerad
oktober 2015, justerad
januari 2016

KFKS 2014/726-214
Projekt: 9528

Mobilmast norr om Trappstigen

Detaljplan för del av fastigheten Älgö 4:1, norr om Trappstigen på Älgö, i Fisksätra-Saltsjöbaden



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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för uppförandet av en mobilmast med tillhörande område för teknikbodar inom ett obebyggt område med naturmark mitt på Älgö för att tillhandahålla erforderlig nätkapacitet för mobila teletjänster. Täckningen i området har idag stora brister. Med en mobilmast blir det möjligt att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster och på så sätt erhålla erforderlig täckning i området för samtliga operatörer på den svenska telemarknaden. Utbyggnad av infrastruktur för trådlös kommunikation har ett starkt allmännyttigt ändamål och ett nationellt intresse. Förutom att planarbetet syftar till att avgränsa ett mindre område för mobilmast ska naturmarken runt i kring, som idag är privatägd, överföras till kommunal allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillgång till denna.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för detaljplanearbetet den 2014-10-07 § 193. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900), i dess lydelse före januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 3
3. Planförslaget	s. 5
4. Konsekvenser av planen	s. 7
5. Så genomförs planen	s. 8
6. Medverkande i planarbetet	s. 11

I. Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för uppförandet av en mobilmast samt tillhörande teknikbodar för att tillhandahålla erforderlig nätkapacitet för mobila teletjänster inom området. Täckningen i området har idag stora brister. Med en mobilmast blir det möjligt att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster och på så sätt erhålla erforderlig täckning i området för samtliga operatörer på den svenska telemarknaden. Förutom att planarbetet syftar till att avgränsa ett mindre område för mobilmast ska naturmarken runt i kring, som idag är privatägd, överföras till kommunal allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillgång till denna.

Älgö är ett före detta fritidshusområde som håller på att omvandlas till ett permanent småhusområde. Planområdet utgörs av ett obebyggt område med naturmark mitt på Älgö mellan Estvägen, Berghemsvägen och Trappstigen. Området omfattar del av fastigheten Älgö 4:1, som täcker flera mindre områden utspridda på Älgö. Fastigheten är privatägd. Resterande naturmark på Älgö ägs av Nacka kommun, fastighet Älgö 4:7. Planområdet ligger insprängd i denna kommunalägda fastighet och omfattar drygt 5000 kvadratmeter.

Planarbetet bekostas av verksamhetsutövaren/beställaren av detaljplanen. Ersättning för inlösen/förvärv av allmän plats natur bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Älgö är beläget i den sydöstra delen av kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Planområdet utgörs av en ellips av naturmark mellan Estvägen, Berghemsvägen och Trappstigen mitt på Älgö. Området omfattar del av fastigheten Älgö 4:1, som täcker flera mindre områden utspridda på Älgö. Fastigheten är privatägd och ägs av Elgudden Invest AB (1/2) och Älgö Intressenter AB (1/2). Resterande naturmark på Älgö ägs av Nacka kommun och utgör fastighet Älgö 4:7. Planområdet ligger insprängd i denna kommunalägda fastighet och omfattar drygt 5000 kvadratmeter.

Översiktig planering

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som presenteras i Nacka kommuns översiksplan (ÖP 2012) redovisas Älgö som ett område med gles blandad bebyggelse. Älgö är ett före detta fritidshusområde som håller på att omvandlas till ett permanent småhusområde.

Detaljplaneförslaget är förenligt med översiksplanen.

Enligt grönstrukturprogrammet för Nacka kommun har Älgö inslag av naturmark innehållande en variationsrikedom med mycket högt värde. Planområdet ingår i utpekat område innehållande barrskogar av höga naturvärden, klass 2 och 3 (naturvärden av regionala och kommunala värden). Enligt grönstrukturprogrammet bör områden med höga naturvärden skyddas och utvecklas.

Tidigare bygglovshantering

I samband med att omgivande detaljplan 471 antogs 2006, undantogs ett område på cirka 5000 kvm naturmark från detaljplanen, för att frågan om mobilmast skulle prövas i en framtida planläggning för ändamålet. Till följd av att planarbetet senarelades beslutades att ärendet med masten skulle prövas genom ett bygglovsförfarande. En bygglovsansökan för uppförandet av en mobilmast inom berört planområde togs fram i början av 2010, då uppförandet av mobilmasten motiverades som en mindre planavvikelse förenlig med planens syfte. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade bygglovet men Länsstyrelsen och därefter Förvaltningsrätten i Stockholm upphävde, den 21 oktober 2010 respektive den 26 april 2012, beslutet. Förvaltningsrätten motiverade sitt beslut med att byggnadsåtgärden inte kan bedömas innebära en mindre avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Det är mot den bakgrunden ny detaljplan föreslås. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade genom ett positivt planbesked att det är lämpligt att inleda planarbetet med normalt planförfarande den 10 oktober 2012 § 280.

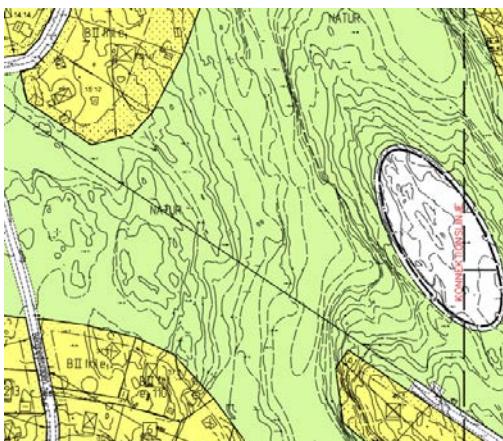
Andra beslut som berör planen

Hi3G Access AB, initiatören av planprojektet, erhöll år 2000 tillstånd att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster enligt UMTS/IMT-2000 standard. Beslutet togs av Post- och Telestyrelsen, med krav på att nästintill hela Sveriges befolkning ska ha tillgång till nätet. Täckningskraven för UMTS- systemet är inte enbart styrt av marknadens efterfrågan, utan är även en följd av politiska ställningstaganden. Den föreslagna mobilmasten på Älgö 4:1 är avsedd för UMTS- systemet och utgör en del i arbetet med att täcka de sista ”hålen” i telenätet. Hi3G Access AB ingår i ett samarbetsprojekt med övriga operatörer på den svenska telemarknaden för att genomföra detta.

Täckningen i området har idag stora brister. Täckning för datatrafik fungerar dåligt i området, vilket förstärks då antalet användare ökar. I juli 2014 genomfördes en mätning av Hi3G Access AB på marknivå med bil och båt, vilket visar på en bristfällig täckningsgrad. Hi3G samt övriga teleoperatörer har i dagsläget redan inplacerat utrustning i kringliggande master, detta är dock inte nog för att uppnå en godtagbar täckning på Älgö. Uppförandet av en mast för telekommunikation har ett allmännyttigt ändamål och det samhälleliga intresset bedöms vara starkt. Vid bortfall av trådbunden möjlighet till kommunikation är det av vikt att säkerställa ett annat alternativ.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av del av Älgö 4:1 och för området gäller byggnadsplan 137 från 1948. Planens genomförandetid har gått ut. Området har användningen allmän plats park. För omgivande fastighet Älgö 4:7 samt övriga delar av Älgö gäller detaljplan 471 som vann laga kraft den 16 juli 2009. Detaljplan 471 ger byggrätter för friliggande bostadshus, men innehåller också begränsningar när det gäller utbyggnadsmöjligheter i syfte att bevara områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag. Enligt detaljplanen är kommunen huvudman för all allmän platsmark (vägar och naturmark).



Del av detaljplan 471, vitt område motsvarar föreslaget planområde samt där byggnadsplan 137 är gällande

Området idag

Planområdet utgörs av en bergsplatå med branter i främst väst och öst med en höjdskillnad på cirka 5 meter. Naturskog i form av flerskiktad barrblandskog karakteriseras området. Platån är bevuxen med sparsam gles tallskog, träd är främst belägna på platåns kanter och mindre buskar och hällar domineras platån.

Stigar går runt platån utanför planområdets avgränsning. Ingen stig leder upp på platån. Naturområdet nås närmast från gatan Trappstigen belägen i sydöst, där en trappa leder upp för det branta berget. Vid trappans slut fortsätter Trappstigen som en gångstig genom skogen förbi platån. Platån är inte tillgänglig på långsidorna och nås enklast från norr genom terrängen.

Teknisk försörjning

Närmaste anslutningspunkt för va-ledningar, elkablar samt teleanläggningar återfinns vid Trappstigen, söder om planområdet. Närmaste transformatorstation är belägen vid Ulrikedalsvägen sydost om planområdet. Inga elkablar, teleanläggningar eller va-ledningar berör planområdet.

3. Planförslaget

Mobil mast med tillhörande teknikbodar

Planområdet föreslås innehålla både mark för allmänt ändamål, så kallad allmän platsmark, och mark för enskilt ändamål, så kallad kvartersmark. En mindre del av planområdet, cirka 100 kvadratmeter föreslås utgöra kvartersmark för teknisk anläggning (E1) och möjliggör för uppförandet av en mobil mast samt tillhörande teknikbodar. Mobil mastens höjd begränsas till 50 meter, vilket motsvarar en höjd på 95 meter över nollplanet. Tillhörande teknikbodar placeras i direkt anslutning till mobil masten. Teknikbodarna har en byggnadsarea på högst 10 kvadratmeter per bod och en byggnadsarea på 40 kvadratmeter totalt. Masten dimensioneras för att rymma antenner för samtliga bolag på den svenska

telemarknaden. Masten möjliggör därmed täckning i området för bolaget HiG3 Access AB, övriga teleoperatörer, samt andra samhällsnyttiga telekommunikationssystem.

Ifråga om gestaltning bör en lätt, ostadgad, mastkonstruktion väljas för att minimera mastens påverkan på landskapsbild och omgivande naturmark. Teknikbodar ska gestaltas för att passa in i omgivande naturområde genom att målas mossgröna. Teknikbodar ska även förses med klotterskydd. Masten förankras i berget och anläggningsarbeten kommer att bestå av mindre betongkonstruktioner till mastfundament och teknikbodar. Det kommer vara möjligt att passera bredvid masten och teknikbodarna då området inte avses att inhägnas, därmed blir påverkan för allmänheten att använda naturmarken ytterst begränsad.

Mobilmasten ska hindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd TSFS 2010:155 (ändrad genom TSFS 2013:9).



Bild till vänster visar exempel på mastfundament. Bild i mitten visar mobilmast i den masttyp som avses att uppföras. Bild till höger visar utformning av teknikbodar som verksamhetsutövaren avser att uppföra.
(bildkälla: Hi3G)

Naturmark och växtlighet

Planområdet utgörs av hällmarksskog på lågproduktiv mark som växlar med hällmarksimpediment. En trädinventering har genomförts av Skogsstyrelsen för att utreda förekomsten av naturvärdesträd inom planområdet. Enligt inventeringen förekommer ett litet inslag av äldre gran samt enskaka björk, ek och asp spridd i området. Värdefulla träd förekommer, främst i naturvärdesklass 1 samt 2. Inom området förekommer även rödlistade arter i form av talltroll och reliktbock på träd. Placering av område för mobilmast samt tillhörande teknikbodar har anpassats så att inga av de identifierade naturvärdesträderna omfattas av föreslaget område för teknisk anläggning. Befintlig vegetation och träd uppe på platån ska bevaras i möjligaste mån vid mobilmastens uppförande och vid exakt placering av teknikbodar.

Omgivande naturmark utanför planområdet består av allmän platsmark natur och ägs idag av Nacka kommun. Förutom det område som planläggs för kvartersmark så kommer resterande mark att planläggas som allmän platsmark natur och överföras i kommunal ägo för att säkerställa allmänhetens tillgång till naturområdet.

Trafik och tillgänglighet till område för mobil mast

För att minimera påverkan på naturmarken med höga naturvärden tillskapas ingen tillfartsväg till området för mobil masten med tillhörande teknikbodar. Området nås via naturstigar och terrängen i omgivande naturområde. Närmaste gatuanslutning är förlagd vid Trappstigen, söder om planområdet. Mobil masten byggs med helikopter, men kompletteringsarbeten vid uppförandet samt service och underhåll sker från marknivån. Vid dessa tillfällen nås mastområdet av servicepersonal via fot, alternativt fyrhjuling genom terrängen. Service av mobil mast och teknikbodar beräknas ske ett antal gånger per år. Parkering av servicefordon sker vid närmaste allmänna parkeringsplats.

Teknisk försörjning

Mobil mast och teknikbodar är inte i behov av anslutning till vatten och avlopp. Området för mobil mast och teknikbodar ansluts till Nacka Energis elnät för elförsörjning och Skanovas nät för fiberförsörjning. För att begränsa mobil mastens påverkan på omgivande naturmark ska erforderliga kablar för el och fiber läggas i bergrör som förankras i marken. Kablarna förläggas enligt kabelväg anvisad av Nacka kommunens park- och naturenhet, med hänsyn till områdets naturvärden.

Dagvatten från teknikbodar infiltreras naturligt i omgivande naturmark.

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. Ingen separat miljöredovisning har upprättats, miljökonsekvenser redogörs istället för nedan.

Rekreation, natur och landskapsbild

På grund av rådande topografi och stigars lokalisering, är tillgängligheten till platån där mobil masten föreslås mycket begränsad. Mobil mastens lokalisering stänger inte av några stigar och förändrar därmed inte tillgängligheten inom naturområdet nämnvärt. Det kommer att vara möjligt att passera runt mobil mastens fäste och även runt teknikbodarna, då området inte inhängs, därmed bedöms mobil masten få begränsad inverkan på naturområdet som rekreationsområde. Då placering av mobil mast samt område för tillhörande teknikbodar anpassas med hänsyn till den värdefulla tallvegetationen blir de negativa konsekvenserna på naturvärdena i området begränsade.

Mobil mastens höjd på maximalt 50 meter påverkar landskapsbilden. Omgivande

tallvegetation gör dock att en del av masten inte kommer att vara synlig på avstånd från omgivande marknivå. På Älgö återfinns kulturhistoriskt värdefulla miljöer, vilka skyddas i omgivande detaljplan 471. Det minsta avståndet mellan föreslagen mobilmast och dessa miljöer är 400 meter. Planenheten bedömer inte att de kulturhistoriska värdena förvanskas av den förändrade landskapsbilden.

Säkerhet och strålning

Mobilmasten förankras i berget och byggs för att klara vind och storm. Avståndet mellan mast och närmaste bostadsfastighet är cirka 77 meter och därmed större än mastens höjd på maximalt 50 meter. Ett klätterskydd anläggs vid mastens grund för att förhindra olyckor.

Mobilmasten genererar ingen strålning som ger några negativa hälsoeffekter. Den strålning, i form av radiovågor, från mobilmasters sändare som allmänheten exponeras för, ligger generellt på mycket låga nivåer. Även på platser där det är tätt mellan mobilmasterna ligger den sammanlagda strålning som en person utsätts för betydligt lägre än vad ett samtal i mobiltelefonen ger upphov till. Då flera operatörer kommer att placera sina antenner i tornet kommer respektive operatör att rikta antennerna för att tillgodose sina behov.

Uteffekten ligger för samtliga teleoperatörer på cirka 30-60 Watt. Frekvensen är beroende av vilket frekvensutrymme operatörerna har fått från Post- och Telestyrelsen. Ingen avskärmning nyttjas för att reducera strålning av närområde från sändaren. Enligt Strålskyddsmyndigheten föreligger inte några välvärdebyggda vetenskapliga resultat som ger stöd för antagandena att radiofrekvent strålning kan ge upphov till skador, därför finns inga krav på avskärmning mot strålningen. Sändarna kommer att sitta på 40-50 meters höjd.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen påverkas inte nämnvärt av utbyggnaden enligt detaljplaneförslaget. Planarbetet bekostas av verksamhetsutövaren/beställaren av detaljplanen. Detaljplaneavtal har upprättas och undertecknas av beställaren av detaljplanen och kommunen. Ersättning för inlösen av allmän plats natur, bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägaren till Älgö 4:1, Elgudden Invest AB samt Älgö Intressenter AB, påverkas av detaljplanen då större delen av marken föreslås förvärvas/lösas in av kommunen och planläggas som allmän plats natur. Mark som planläggs för teknisk anläggning förutsätts arrenderas av verksamhetsutövaren och på så sätt generera årliga intäkter för fastighetsägaren. Mobilasten kommer att ha en visuell påverkan på omgivande bostadsfastigheter.

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.

Granskning 4:a kvartalet 2015

Antagande 2:a kvartalet 2016

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2016 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Överföring och inlösen av mark som ska utgöra allmän plats inom planområdet hanteras genom att stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö ansöker om lantmäteriförrättning som genomförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 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 allmän platsmark natur inom planområdet.

Nacka Energi är huvudman för utbyggnad, drift och underhåll av för det allmänna elnätet. Verksamhetsutövaren svarar för att samtliga nödvändiga avtal tecknas i god tid med Nacka Energi. Ledningar för fiber och el ska förläggas enligt kabelväg anvisad av Nacka kommuns park- och naturenhet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun och markfrågor handläggs av enheten för fastighetsutveckling i Nacka kommun. Fastighetsbildningsåtgärder genomförs, efter ansökan, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta upprättas, efter beställning, av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Service av mobilmast och teknikbodar beräknas ske ett antal gånger per år. Tillstånd för terrängkörning söks varje år från kommunens Trafikenhet.

Verksamhetsutövaren Hi3G Access AB är ansvarig för erforderliga tekniska utredningar inför byggande av mobilmast samt teknikbodar, såsom exempelvis geotekniska utredningar, eller andra åtgärder inom kvartersmark. Verksamhetsutövaren ska anmäla åtgärden (uppförandet av mobilmast) för samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken senast 6 veckor innan mobilmastens uppförande.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploateren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett avtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna Elgudden Invest AB samt Älgö Intressenter AB, angående förvärv av mark som enligt planförslaget ska utgöra allmän platsmark. Avtalet reglerar därtill över parternas ansvar och kostnadsansvar för genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras marköverföringar och ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter. I det fall överenskommelse inte kan träffas genom avtal ska kommunen begära inlösen av den allmänna platsmarken. Fastighetsägaren ersätts i detta fall genom lantmäteriförrättnings.

Fastighetsägarna (Elgudden Invest AB och Älgö Intressenter AB) och verksamhetsutövaren förutsätts komma överens om upplåtelse av den del av planen som utgör kvartersmark med arrende. Ett arrendeavtal ska upprättas mellan fastighetsägarna samt verksamhetsutövare, vilket kommer att generera en årlig inkomst för fastighetsägarna i enlighet med avtalet. I det fallet att en överenskommelse inte kan träffas genom avtal ska verksamhetsutövaren ansöka om ledningsrätt för att upplåta mobil mast samt tillhörande teknikbodar, i enlighet med detaljplanen. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsreglering av mark ska ske genom lantmäteriförrättningsdär del av Älgö 4:1 föreslås som allmän plats natur som ska tillföras kommunens fastighet Älgö 4:7. Överföring och inlösen av mark som ska utgöra allmän plats inom planområdet hanteras genom att stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö ansöker om lantmäteriförrättnings som genomförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Fastighetsreglering

Fastighetsägarna till Älgö 4:1 som i planen får avstå mark för allmän plats naturmark har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser mellan kommunen och fastighetsägaren. Ersättningen för reglering av allmän plats bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

Bygglovsavgift

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

Fastighetsrättsliga avgifter

För fastighetsrättsliga åtgärder ansvarar kommunen och åtgärder bekostas inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö vad gäller allmän platsmark. Fastighetsrättsliga åtgärder för kvartsmark och/eller ledningsrätt bekostas av fastighetsägaren alternativt

verksamhetsutövaren. För fastighetsrättsliga åtgärder ansvarar kommunen och åtgärder bekostas inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka och lantmäterimyndigheten tar ut avgift enligt taxa.

6. Medverkande i planarbetet

Eva Olsson	extern projektledare	Structor FM Projektutveckling AB
Tove Mark	planarkitekt	Planenheten

Övriga:

Ingegerd Hedmark	civilingenjör, lantmätare	Structor FM Projektutveckling AB
Erik-Jan Rood		Hi3G Access AB

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnadspromemoria för Telegrafberget stadsbyggnadsprojekt 9395

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt 9395 Telegrafberget och ger exploateringenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning att tillstyrkan sker i natur- och trafiknämnden.

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

Sammanfattning

Detaljplanen för Telegrafberget, fastigheten Skarpnäs 2:3 m.fl., som vann laga kraft den 21 oktober 2015, syftar till att uppföra cirka 300 bostäder (varav cirka en fjärdedel hyresrätter), verksamheter och en småbåtshamn.

Utbyggnaden av allmän platsmark är uppdelad i två delar varav kommunen bygger den första, topografiskt sätt, övre delen. Planerad byggstart för kommunens del är sommaren 2016 men större utmaningar i projektet kan göra att tidplanen förskjuts.

Om allt går enligt plan ska kommunens del av utbyggnaden vara klar till våren 2017 varefter exploateren fortsätter att bygga vidare med radhusgatan. Första inflyttningarna på radhusgatan planeras att ske hösten 2018 – våren 2019.

Projektet som helhet beräknas över tid att generera ett positivt nettoresultat för kommunen. Detta genom försäljning av kommunens tomtmark med erhållna radhusbyggrätter samt genom de tomträttsavgålder för flerbostadshusen som genererar intäkter över tid.



Ärendet

Detaljplanen för Telegrafberget, fastigheten Skarpnäs 2:3 m.fl, som vann laga kraft den 21 oktober 2015, syftar till att uppföra cirka 300 bostäder (varav cirka en fjärdedel hyresrätter), verksamheter och en småbåtshamn.

Utbyggnaden av allmän platsmark är uppdelad i två delar. Den första delen av utbygganden sker i kommunens regi och omfattar vägsträckan från och med vändplanen vid Kummelbergets industriområde fram till och med den i detaljplanen planerade radhusgatan. Sträckningen inkluderar en allmän parkering samt en bussvändslunga. Del två, den som sker i exploaterörens regi, planeras ske därefter och omfattar resterande delar av de allmänna anläggningarna inom planområdet.

Kommunens projektering är i slutskedet och en utbyggnad av denna del planeras ske med start sommaren 2016. Komplicerade geotekniska förhållanden, höjdregleringar av väg som skapar följdproblem för husbyggnationen samt oenigheter om saneringsansvar på förorenad mark kan dock komma att försena tidplanen. Dialog avseende saneringsansvar förs med Preem som är ägare av den tidigare oljeverksamhet som bedrevs på platsen. Ett bekymmer är att andra utövare har varit verksamma på platsen efter det att Preems verksamhet lagts ner. Preem har därför motsatt sig fullt saneringsansvar.

Tillsammans med kommunen projekterar Vattenfall för en markförläggning av sina högspänningsskablar i kommunens väg som en del i projektet Stockholms ström. Vattenfall ersätter kommunen för allt arbete som en markförläggning i kommunens väg kommer att innebära.

Parallellt med kommunens utbyggnad fortsätter exploaterönen att projektera för resterande delar av utbyggnaden i samförstånd med kommunen. För de komplicerade allmänna anläggningarna som exploaterönen ansvarar för att uppföra såsom väg-/bro-/kajkonstruktioner sker workshops mellan parterna för att komma överens om en programhandling som exploaterönen sedan kan arbeta vidare efter.

Om allt går enligt plan ska kommunens del av utbyggnaden vara klar till våren 2017 varefter exploaterönen fortsätter att bygga vidare med radhusgatan. Första inflyttningarna på radhusgatan planeras att ske hösten 2018 – våren 2019. Byggnation av radhusgatan sker som etapp 1 i exploaterörens entreprenad. Därefter följer resterade delar ner mot och längs med vattnet.

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna anläggningarna. De delar av anläggningarna som exploaterönen uppför kommer att övergå till kommunen efter godkända slutbesiktningar. Vatten- och avloppsledningar kommer däremot att förbli enskilda och kommer att försörjas via Lidingö.



Kommunen erhåller byggrätter på egen mark (som i samband med fastighetsregleringsbeslut försäljs till exploateren) och ska stå för sin del av infrastrukturkostnaderna. Mot överenskommet markpris ska kommunen stå saneringskostnaden för byggrättsmarken.

Projektets tidigare godkända budget ligger på ett nettoresultat om minus 9,5 miljoner kronor. Ny budget beräknas ligga på ungefär samma nivå men utan stora infrastrukturella osäkerheter. Kommunens del av infrastrukturkostnaderna i projektet är nu begränsad till 20 miljoner kronor. Överstigande del bekostar exploateren.

Men projektet som helhet beräknas över tid att generera ett positivt nettoresultat för kommunen. Detta genom försäljning av kommunens tomtmark med erhållna radhusbyggrätter samt genom de tomträttsavgålder för flerbostadshusen som genererar intäkter över tid. Då tomträttsmarken med upplåtelseform hyresräatter är värderad, värderingstidpunkt 2015) till ca 18 – 20 miljoner skulle detta ge ett positivt totalnettoresultat för projektet om ca 10 miljoner efter 20 års intäkter via tomträttsavgålder.

Den stora osäkerhetsfaktorn i kalkylen ligger i saneringskostnader för miljöföroringar på kommunens byggrättsmark. Diskussioner förs vidare med Preem och kommunens tillsynsmyndighet är inkopplad.

Bilagor

Bilaga 1 - Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 - Projektrapport med budget/tidplan

Bilaga 3 – Illustration

Exploateringenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Helena Fältén
Projektledare

PM

Helena Fältén

2016-02-15

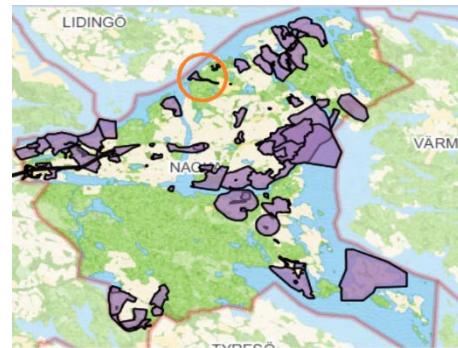
PM

KFKS 2011/37-251

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Natur- och trafiknämnden

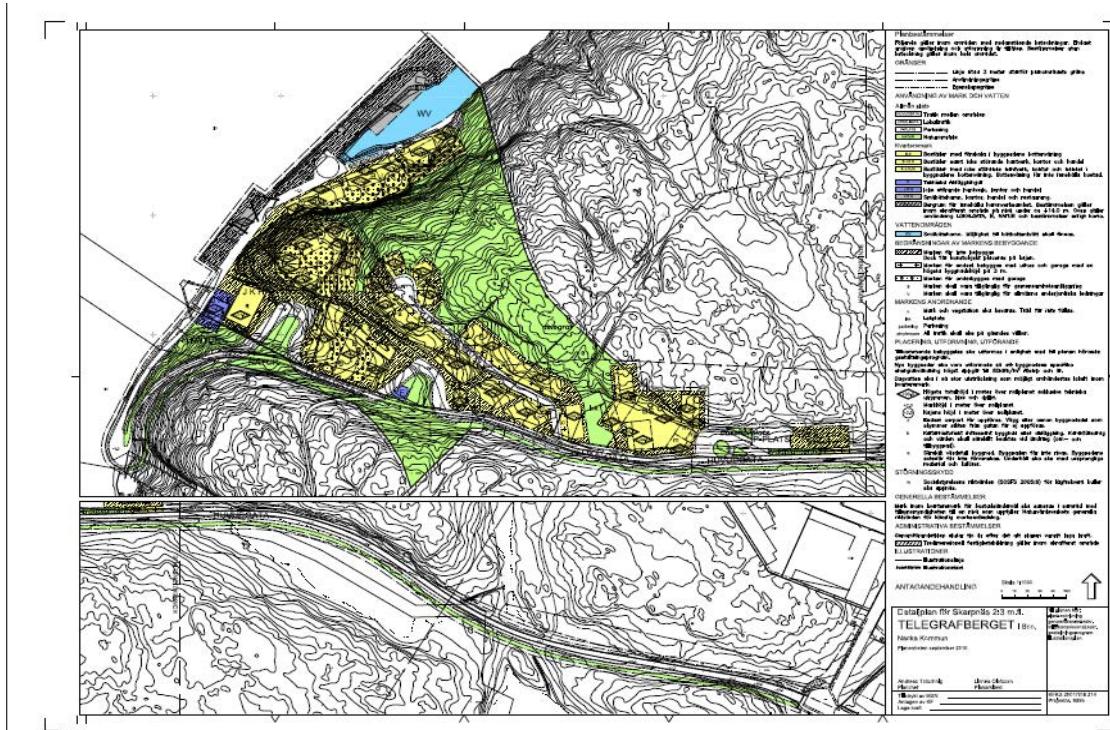
Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9395, Telegrafberget

Innehåll



Röda ringen visar projektets läge i Nacka

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
Historik/Genomförda delprojekt	3
Status i projektet	4
Delprojekt Projektering	4
Delprojekt utbyggnad av allmänna anläggningar	5
Delprojekt Rättsligt genomförande.....	5
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	6
Huvudsakliga mål för projektet	6
Utmaningar, risker och möjligheter i projektet	7
Ekonomi/Uppföljning gentemot senast beslutade budget.....	8
Förslag till beslut.....	10



Karta över detaljplan för Telegrafberget som vann laga kraft den 21 oktober 2015.

Sammanfattning

Detaljplanen för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl., som vann laga kraft den 21 oktober 2015, syftar till att uppföra cirka 300 bostäder (varav cirka en fjärdedel hyresrätter), verksamheter och en småbåtshamn.

Utbyggnaden av allmän platsmark är uppdelad i två delar. Den första delen av utbygganden sker i kommunens regi och omfattar vägsträckan från och med vändplanen vid Kummelbergets industriområde fram till och med den i detaljplanen planerade radhusgatan. Sträckningen inkluderar en allmän parkering samt en bussväntslinga. Del två, den som sker i exploaterörens regi, planeras ske därefter och omfattar resterande delar av de allmänna anläggningarna inom planområdet.

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna anläggningarna. De delar av anläggningarna som exploaterönen uppför kommer att övergå till kommunen efter godkända slutbesiktningar. Vatten- och avloppsledningar kommer däremot att förbli enskilda och kommer att försörjas via Lidingö.

Kommunens projektering är i slutskedet och en utbyggnad av denna del planeras ske med start sommaren 2016. Svåra geotekniska förhållanden, höjdregleringar av väg som skapar följdproblem samt oenigheter om saneringsansvar kan dock komma att försena tidplanen. Dialog avseende saneringsansvar förs med Preem som är ägare av den tidigare oljeverksamhet som bedrevs på platsen. Andra utövare har varit verksamma på platsen efter det att Preems verksamhet lagts ner. Preem har därför motsatt sig fullt saneringsansvar.

Kommunen erhåller byggrätter på egen mark och ska stå för sin del av infrastrukturkostnaderna. Kommunen ansvarar för sanering av den egna kvartersmarken gentemot exploateringen. Men projektet som helhet beräknas över tid att generera ett positivt nettoresultat för kommunen. Detta genom försäljning av kommunens tomtmark med erhållna radhusbyggrätter och genom de tomträttsavgålder för flerbostadshusen som genererar intäkter över tid.



Kartan illustrerar planerad bebyggelse inom detaljplaneområdet som följd av den antagna detaljplanen.

Historik/Genomförda delprojekt

Detaljplanen för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl. vann laga kraft den 21 oktober 2015. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte redan 2011 förslaget till detaljplan. Oenigheter mellan dåvarande exploater (Forsen projekt) och kommunen gjorde att det exploateringsavtal som skulle följa med detaljplanen inte kom till stånd. Men efter omtag i förhandlingarna tecknades 2015 ett exploateringsavtal med ny exploater varefter



detaljplanen kunde antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen syftar till att uppföra cirka 300 bostäder (varav cirka en fjärdedel hyresrätter), verksamheter och en småbåtshamn.

Utbyggnaden av allmän platsmark är uppdelad i två delar. Den första delen av utbygganden sker i kommunens regi och omfattar vägsträckan från och med vändplanen vid Kummelbergets industriområde fram till och med den i detaljplanen planerade radhusgatan. Sträckningen inkluderar en allmän parkering samt en bussväntslinga. Del två, den som sker i exploaterörens regi, planeras ske därefter och omfattar resterande delar av de allmänna anläggningarna inom planområdet. Se uppdelning mellan kommun och exploater i bilaga.

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna anläggningarna inom detaljplanen. De delar av anläggningarna som exploateren uppför kommer att övergå till kommunen efter godkända slutbesiktningar. Vatten- och avloppsledningar kommer däremot att förbli enskilda och kommer att försörjas via Lidingö.

Status i projektet

Delprojekt Projektering

Detaljprojekteringen för kommunens del av utbyggnaden är i slutskedet och granskning av handlingar planeras att ske under slutet av februari 2016. Samgranskning mot exploaterens projekteringshandlingar har skett för att säkerställa att vägsektionen i mötespunkten blir rätt. Kommunens del av utbyggnaden ska enligt tidplan handlas upp under kvartal 2 med beräknad byggstart till sommaren. Denna tidplan kan dock, på grund av frågeställningar som skulle kunna påverkar projektet negativt om de forceras, göra att en upphandling fördröjs något.

I detaljplaneprojekteringen har konstaterats att väghöjderna i detaljplanen varit felaktiga. Väglutningarna blir på vissa ställen för branta. Lämpliga revideringar har gjorts på höjdsättning av vägen i samförstånd mellan exploater och kommun. En risk med den, på vissa delar sänkta vägen, är dock att bebyggelse runtomkring kan påverkas negativt med stora schaktringar med mera. Lösningsförslag utvärderas av exploateren.

I projektet har kommunen valt att testa en för kommunen ny metod att renna dagvattnen. Istället för att använda den mer traditionella oljeavskiljaren ska så kallade biofilter renna och fördröja dagvattnet på ett naturligt sätt. Biofiltret utgörs av en nedsänkt öppen vegetationsytan där föroreningarna stannar kvar i jorden och tas upp av växterna. En nedsänkt öppen växtbädd skapar inte bara hållbara lösningar som renar dagvattnet på ett bättre sätt utan bidrar också till en ökad biologisk mångfald. Informationsskyltar kommer att sättas upp i anslutning till växtbäddarna.



För de komplicerade allmänna anläggningarna som exploateren ansvarar för att uppföra såsom väg-/bro-/kajkonstruktioner sker workshops mellan parterna för att komma överens om en programhandling som exploateren sedan kan arbeta vidare efter.

Tillsammans med kommunen projekterar även Vattenfall för en markförläggning av deras högspänningssablar i kommunens väg som en del i projektet Stockholms ström. Vattenfall ersätter kommunen för allt arbete som en markförläggning i kommunens väg kommer att innebära.

Delprojekt utbyggnad av allmänna anläggningar

Utbyggnaden av kommunens del sker först och planeras starta till sommaren 2016. I det fall det visar sig att bebyggelsen på radhusgatan inte kommer till stånd på ett bra sätt på grund av ändrade väghöjder kan revideringar i färdigprojekterade handlingar komma att försena byggstarten.

De delar av kommunens tomtmark som behöver saneras på grund av miljöförrorening planeras ingå i entreprenaden för utbyggnad av vägen, så även rivning av befintliga garage. Dialog avseende saneringsansvar förs med Preem som är ägare av den tidigare oljeverksamheten som bedrevs på platsen. Andra utövare har varit verksamma på platsen efter det att Preems verksamhet lagts ner. Preem har därför motsatt sig fullt saneringsansvar. En grundligare ansvarsutredning kommer troligtvis att krävas och kan eventuellt försena byggstarten.

Parallelt med kommunens utbyggnad fortsätter exploateren att projektera för resterande delar av utbyggnaden i samförstånd med kommunen. Om allt går enligt plan ska kommunens del av utbyggnaden vara klar till våren 2017 varefter exploateren fortsätter att bygga vidare med radhusgatan (lokalgata). Första inflyttning på radhusgatan planeras att ske hösten 2018. Byggnation av radhusgatan sker som etapp 1 i exploaterens entreprenad. Därefter följer resterade delar ner mot och längs med vattnet.

Delprojekt Rättsligt genomförande

En ansökan om fastighetsreglering där allmän plats överförs till kommunen och del av kommunens fastighet överförs till exploateren är inlämnad till lantmäteriet. En ansökan om förtida tillträde har kompletterats till ansökan. Det innebär att när lantmäterimyndigheten har fattat ett beslut om fastighetsreglering får kommunen rådighet över allmän platsmark oavsett om fastighetsbildningsbeslutet överklagas. Entreprenaden kan inte starta innan förtida tillträde har beslutats i lantmäteriförrätningen. En försenad handläggning är således en kritisk tidsfaktor för projektet.



För att exploateren ska kunna söka vattendom krävs att de har rådighet över marken där vattenverksamheten ska ske. Kommunen kommer att ge exploateren rådighet över allmän plats på de delar längs med vattnet som exploateren ska bygga. Ett fastighetsbildningsbeslut om marköverföring från externa fastighetsägare till kommunal allmän plats är därför ett viktigt led för att projektet ska kunna komma vidare och vattendom kunna sökas.



Illustration av ny bebyggelse från sydväst



Illustration av ny bebyggelse från norr

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Huvudsakliga mål för projektet

- *Att skapa attraktiva bostäder och arbetsplatser.*

Området får bostäder med blandad upplåtelseform som i huvudsak ska följa gestaltningsprogrammet och ska säkerställas i bygglovsskedet.

- *Att Skarpövägen rustas upp och förses med belysning och gångbana som medför både ett tryggare, säkrare och mer tillgängligt område*

Skarpövägen byggs ut med en 2,5 meter bred belyst gång- och cykelväg. Vägen förses med avsmalning och övergångsställen för att trygga säkra passager.



Utbyggnaden och upprustningen av Skarpövägen gynnar inte enbart de tillkommande boende i Telegrafberget. En mer trafiksäker väg och bättre tillgång till en allmän parkering gör det också lättare för alla nackabor att ta sig ut till det nybildade Skarpöreservatet.

- *Att de skrotningsfärdiga cisternerna på området tas bort.*

Cisternerna är nu rivna. I området där cisternerna tidigare stod har miljöprovtagning utförts. Där föroreningar har påträffats kommer marken att saneras.

- *Ett hänsynstagande till de riksintressen som påverkar platsen.*

Kulturminnen såsom tegelbyggnaderna vid vattnet samt en äldre tjänstebostad har skyddats i detaljplanen. Hushöjden är reglerade för att på bästa sätt smälta in i landskapsbilden. Tidigare planerade hus som enligt Länsstyrelsen gjorde ett för stort intrång på landskapsbilden har tagits bort.

- *Säkerställa att området försörjs med kollektivtrafik.*

Under projektets genomförandefas har kommunen haft en dialog med Trafikförvaltningen om när i tiden området planeras att försörjas med kollektivtrafik. Under projekteringen har Trafikförvaltningen fått granska handlingar och haft möjlighet att komma med synpunkter. De har nu godkänt handlingarna.

Utmaningar, risker och möjligheter i projektet

Transport av byggmaterial komplickeras av områdets topografi och att det endast finns en väg in till området. Detsamma gäller för den marksanering som krävs i flera delar av planområdet.

Detaljplanen utarbetabedades för många års sedan och få personer kan återberätta hur man tänkt vid oklarheter. Bland annat har konstaterats att väghöjder är felsatta. Riktlinjer och förändrade krav på marknaden kan också riskera att komplickera genomförandet.

Dåliga markförhållanden på del av Skarpövägen komplickerar och fördyrar entreprenaden men påverkar inte kommunens ekonomi.

En vägbyggnation igenom ett naturkänt område begränsar möjligheten till alternativa metoder för att stabilisera en mycket lös väg i tråskmark.

En osäkerhet ligger i Preems ansvarstagande avseende sanering och rivning.

Granskningprocessen för komplicerade konstruktioner som kommunen senare ska ta över kommer att bli omfattande och kommunen är beroende av att ta in specialistkompetens utifrån för bedömning av bland annat geotekniska förutsättning för kaj- och brokonstruktioner.



Kommunen har tidigare beslutat att låta vatten- och avloppsledningar fortsatt gå via Lidingö med sjöförlagda ledningar (på önskemål från exploateren). Detta kommer att medföra att anläggningarna kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning och förvaltas av de boende. Med tanke på att samfälligheten planeras få många medlemmar är utgångspunkten att förvaltningen av gemensamhetsanläggningen kommer att skötas professionellt.

Ekonomi/Uppföljning gentemot senast beslutade budget

Tidigare budget är lyft i ett mycket tidigt skede av projektet och innehåller en stor osäkerhet. Projektinnehåll och utformning har sedan dess förändrats med ändrade förutsättningar och ny exploater. Projektets tidigare godkända budget ligger på ett nettoresultat om minus 9,6 miljoner kronor. Ny budget beräknas ligga på liknande nivå men utan stora infrastrukturella osäkerheter. Kommunens del av infrastrukturkostnaderna i projektet är nu begränsad till 20 miljoner kronor. Överstigande del bekostar exploateren.

En stor osäkerhetsfaktor i kommunens kalkyl ligger dock i saneringskostnader för miljöföroringar på kommunens fastighet som ska utgöra tomtmark och som kommunen i överenskommelse med exploateren åtagit sig att sanera. Diskussioner förs med tidigare verksamhetsutövare på platsen, i dag ägt av Preem, för att ålägga dem saneringsansvaret. Som tidigare nämnts har även andra utövare varit verksamma på platsen efter det att Preems verksamhet lagts ner. Preem har därför till stora delar motsatt sig saneringsansvaret. Kommunens står som fastighetsägare risken för sanering i det fall de verksamhetsutövare som åläggs ett saneringsansvar inte längre existerar.

Preem åtog sig 2005 att sanera del av den kommunala marken, en del av den tidigare så kallade utlastningsstationen, som planerades som parkeringsplats för naturreservatets besökare. Preem sanerade marken till industrinivå. Med industrinivå menas att sanering skett till en nivå som accepteras för planerade anläggningar såsom väg, industri och parkering. Olyckligtvis är nu enligt gällande detaljplan en förskola planerad på platsen vilket gör att ytterligare sanering till den lägsta förreningsnivån krävs. En stor risk finns att kommunen åläggs denna saneringskostnad.

Garagebyggnader på den kommunala fastigheten ska rivas i samband med sanering. Ansvaret för rivning av byggnaderna samt kostnader för detta kvarstår att utreda.

I och med att detaljplanen vann laga kraft gavs kommunen möjlighet att ålägga exploateren att retroaktivt ersätta kommunen för alla hittills nedlagda kostnader för projektet (som kommunen lagt ner sedan start 2004). Exploateren har ansvarat för cirka 6,3 miljoner kronor vilket är samtliga kostnader förutom en del av en tvistig utredningskostnad från 2010 på 800 000 kronor som kommunen svarat för. I övrigt har kommunen som ägare av kvartersmark inte belastats med detaljplankostnader.



Markintäkterna för kommunen uppgår till 15,5 miljoner kronor för de 10 radhustomter som försäljs till exploateren. Utnyttjas fler än 10 byggrätter utgår en tilläggsköpeskillning om 1,55 miljoner kronor per ytterligare byggrätt (radhustomt) för exploateren som regleras i bygglovsskedet.

Kommunens mark för hyresränter är värderad till cirka 18-20 miljoner kronor. Tomrättsavgälden är utifrån detta beräknad till cirka 135 kr/kvm ljus BTA där den maximala byggrätten uppgår till cirka 7 400 kvm/ ljus BTA. En årlig tomrättsavgäld till kommunen skulle således kunna uppgå till cirka 1 miljon kronor om den fulla byggrätten utnyttjas.

Kommunens projektkalkyl

INTÄKTER	
Intäkter planarbete retoraktivt.	5 500 000
Allmän projektledning,	3 000 000
Granskning inkl. konsulter HSBs del	2 000 000
Granskning, slutbesiktn. utbyggnad HSBs delar	500 000
Markförsäljning	15 500 000
HSB:s utbyggnad (Endast in och ut)	100 000 000
Totalt intäkter de närmsta åren	126 500 000
(inkl. 20 års tomrättsavgälder)	145 400 000
KOSTNADER	
Kostnader planarbete. Retoraktiv faktureing	6 300 000
Allmän projektledning,	3 000 000
Kostnader kommunens del av väg	1 500 000
Granskning inkl. konsulter HSBs del	2 000 000
Kostnader kvartersmarken	4 350 000
Utbyggnad, kommunens del, etapp 1	18 500 000
Granskning, slutbesiktn. utbyggnad HSBs delar	500 000
Nyhetsbrev, ev. klagomål etc	50 000
HSB:s utbyggnad (Endast in och ut)	100 000 000
Totalt kostnader	136 200 000
Nettoresultat de närmsta åren	-9 700 000
Nettoresultat inklusive tomrättsavgälder i 20 år	9 200 000

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

Park och natur	Ca 253 000 kr/år
----------------	------------------



Väg och trafik	Ca 953 000 kr/år
----------------	------------------

Förslag till beslut

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

Bilagor:

Projektrapport med projektdata och översiktig tidplan & projektekonomi (rapport ur PortN)

Illustrationsbild

Projekttyp Byggherreprojekt (fd Byggherremedverkan)
Projektledare Helena Fältén, Exploateringsenheten
Pågående fas Projektering



Beslut startPM	2004-11-04
Startbeslut projekt	2004-11-05
Detaljplan antagen	2015-12-01
Startbeslut genomförande	2016-04-01
Beslut utbyggnadsPM	2016-04-01
Driftöverlämning	2017-04-05
Beslut projektavslut	2022-08-10

Projektet har vunnit laga kraft. HSB har tagit över efter Forsen och planerar bebygga området med ca 300 bostäder varav ca 70 av dessa ska bli hyresränter på tomträttsmark. HSB har option på att utnyttja möjligheten till tomträtt i 2 år. Avsikten är att göra detta inom kort. Efter två år äger kommunen rätt att försälja marken till annan alt. upplåta med tomträtt till annan part. Av de allmänna anläggningarna bygger kommunen en del och HSB en annan. Projektering pågår med planerad upphandling till våren (för kommunens del som ska uppföras först). Vattenfall önskar samordna med sin markförläggning av kabel. Dialog sker. Området kommer att VÄ- anslutas till Lidingö kommun. Kommunen äger liten del av marken som delvis säljs och delvis upplåts med tomträtt. Mot beslutat markförsäljningspris ska kommunen sanera sin kvartersmark. Kostnad och ansvar för detta återstår att utreda.

Start-slut	2001-06-06 - 2023-08-09
Byggherre	Telegrafberget Fastighets AB
Kvadratmeter BTA	18000
Totalt antal lägenheter	300
Antal lägenheter per år (År:antal lgh)	2011: 36 2012: 237
Verksamheter - kvadratmeter BTA	6000
Tomtareaa kvadratmeter	60000
Nyanlagd gata kvadratmeter	6000
Nyanlagd gata, löpmeter	600
Gatukostnad andel 1,0:tkr	
Nyanlagd park, kvadratmeter	
Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter	0

Totalt (tkr)	Budget	Prognos
Inkomster	120400	126522
Intäkter	0	0
Utgifter	-129909	-136202
Netto	-9509	-9680

Lägesrapport 2016-01-13

Typ	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		●	Dialog sker mellan Vattenfall och kommunen. Ansvarsutredning angående saneringskostnader påbörjade.

Detaljplanen har vunnit laga kraft. Tight tidplan med planerad upphandling för kommunens del av uppförande av allmänna anläggningar till våren. Nu vill även Vattenfall vara med i utbyggnaden med sin markförläggning av högspänningsskabel i kommunens GC-väg. Dialog förs mellan parterna.

Kritisk är också när lantmäteriförrättningsbesluten avseende markregleringar blir klar. Först då kan kommunen börja bygga samt först då kan HSB söka Vattendom för sina arbeten längs med vattnet. Vattendomsprocessen beräknas sedan ta ca 12-15 månader.

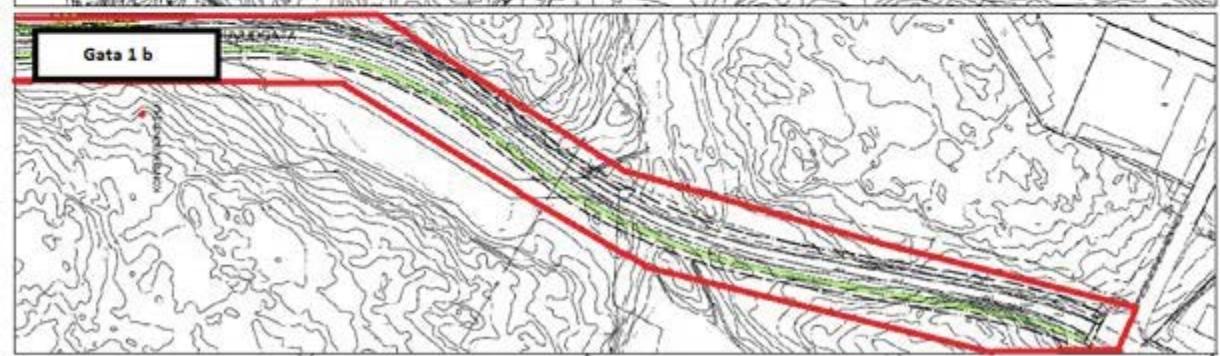
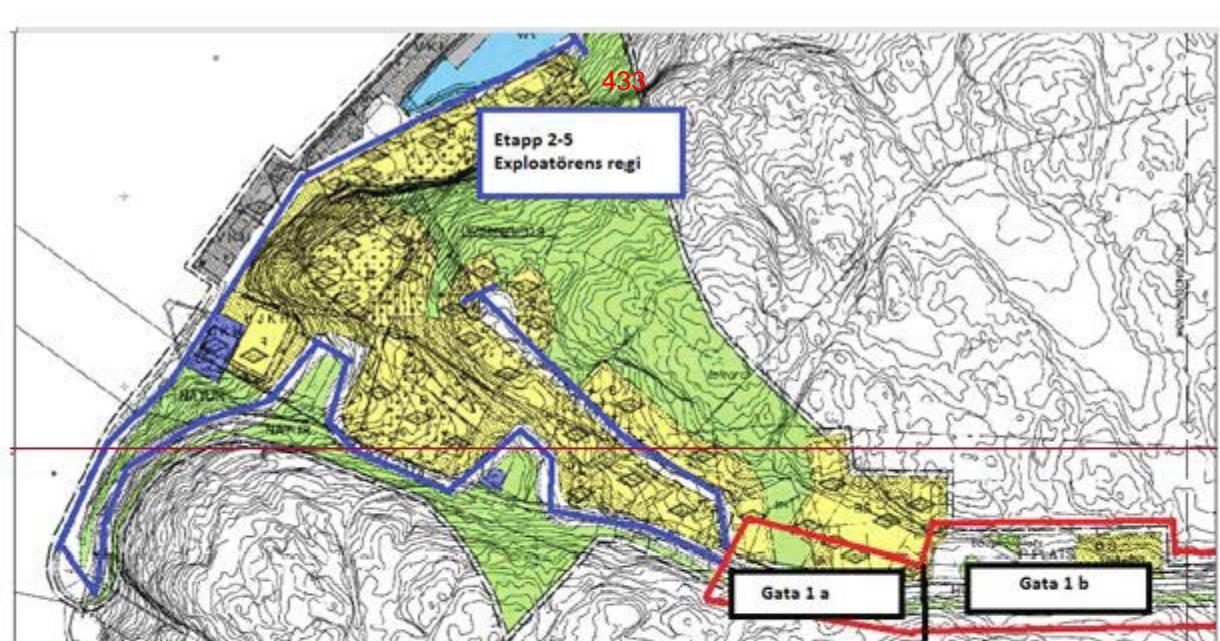
Kostnad

- Osäker kostnad för sanering av den kommunala kvartersmark som kommunen sedan försäljer till HSB. Ansvarsutredning om vem som ska stå ansvarig för saneringskostnaderna för kommunal kvartersmark ska studeras. Svårigheter ligger i att det på platsen har funnits fler verksamhetsutövare vilket kan göra det svårt att kartlägga där några av verksamhetsutövarna inte längre är verksamma eller har ekonomisk möjlighet att bekosta en sanering. Preem har sanerat del av marken sedan tidigare med eftersom det på den marken är planlagt för barnstuga krävs en högre saneringsgrad än till den nivå Preem sanerat i enlighet med MB. En budget för projektet baserad på tecknat exploateringsavtal kommer att lyftas till T1 2016.

Produkt

- Workshops mellan parterna avseende konstruktioner som kommunen kan godkänna avseende allmänna anläggningar längs med kaj har skett under hösten och kommer att fortsätta under våren.

Lägesbeskrivning



Karta: Det rödmarkerade området illustrerar den del av de allmänna anläggningarna som sker i kommunens regi.

Kommunstyrelsen

Avsiktsförklaring: Förbättrad framkomlighet i stomnätet – stråk 5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen avsiktsförklaring enligt bilaga 2 till trafikenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Åtgärdsvalsstudien *Förbättrad framkomlighet i stomnätet* drivs gemensamt av Stockholms läns landstings trafikförvaltning och Trafikverket i samarbete med berörda kommuner. Syftet med studien är att ta fram förslag på åtgärder som kan förbättra framkomligheten för stombussar.

Ett flertal stråk för stombusstrafik har pekats ut som prioriterade att studera och en av de första studierna som nu har färdigställts gäller stråk 5 mellan Nacka och Hemmesta (delar av stombusslinjerna 474 och 471 berörs).

Ett antal åtgärder har föreslagits för att förbättra framkomligheten för stombussarna i stråket. Bland annat föreslås nya busskörfält på flera platser och signalanläggningar med bussprioritering. Nacka kommun är endast ansvarig för en av de föreslagna åtgärderna; att införa bussprioritering i signalanläggningen vid korsningen Vikdalsvägen/Griffelvägen.

Om samtliga föreslagna åtgärder genomförs, bedöms detta kunna reducera restiderna med cirka 8-9 minuter i vardera riktningen i stråket under rusningstid. Förbättringarna skulle framförallt gynna Värmdöinvånare men även Nackainvånare som reser med stombuss 471.

En avsiktsförklaring har tagits fram som de involverade parterna ska underteckna. Syftet är att visa att parterna är överens om att i samverkan arbeta för att förbättra framkomligheten i stombusstrafiken för stråket. Nacka kommun avser att underteckna avsiktsförklaringen och därigenom åta sig att ansvara för genomförandet av den åtgärd som är inom Nacka kommunens ansvarsområde.



Under 2016 fortsätter samarbetet kring hur framkomligheten kan förbättras för fler stråk i stombusslinjenätet. Nacka kommun deltar aktivt i det arbete som pågår gällande möjligheterna att förbättra framkomligheten för stombussar i stråk 2 som för Nackas del handlar om sträckan mellan Nacka trafikplats och Slussen.

Ärendet

Stockholmsregionen och inte minst Nacka och Värmdö har en hög befolkningstillväxt vilket innebär att fler mäniskor kommer behöva ta sig fram i transportsystemet. I högtrafik hamnar busstrafiken ofta i samma köer som biltrafiken, med långa och osäkra restider som följd. Möjligheten att tillgodose den ökade efterfrågan på transporter genom bilresande är begränsad, inte minst med hänsyn till klimatmål. En utvecklad och effektiv busstrafik har stor betydelse för goda pendlingsmöjligheter och för framkomligheten i vägnätet.

Mot bakgrund av detta har Trafikförvaltningen i Stockholms läns landsting tagit fram en stommätsplan för kollektivtrafiksystemets utveckling i Stockholms län fram till år 2030. Framkomligheten i det tänkta stombusslinjenätet som redovisas i planen varierar idag stort - och för vissa utpekade sträckor krävs insatser för att garantera busstrafikens framkomlighet. Trafikförvaltningen och Trafikverket har därför gemensamt tagit initiativ till genomförandet av åtgärdsvalsstudien *Förbättrad framkomlighet i stommätsplanen*. Arbetet med åtgärdsvalsstudien görs i samarbete med berörda kommuner. Det övergripande syftet med studien är att skapa förutsättningar för ett större sammanhängande stombusslinjenät med attraktiv standard vad gäller restider och framkomlighet. Ett antal av de olika sträken som pekats ut i stommätsplanen har bedömts som särskilt prioriterade att göra fördjupade studier kring. Ett av de första delstråk som har studerats är stråk 5 som avser sträckan mellan Nacka trafikplats och Hemmesta vägskäl (del av stombusslinje 474) samt sträckan mellan Nacka trafikplats och Nacka Forum (del av stombusslinje 471).

I studien har en probleminventering genomförts och totalt identifierades 14 problempunkter där framkomligheten var dålig för busstrafiken längst stråket. Sammantaget innebär problempunkterna att restiden förlängs med cirka 10 minuter per riktning under högtrafik.

För varje problempunkt har ett åtgärdsförslag tagits fram som ska kunna genomföras på kort sikt fram till och med år 2020. Åtgärdsförslagen består bland annat av vägbreddningar för att få plats med busskörfält, justering av buss hållplatser och nya signalanläggningar med bussprioritering.

Nacka kommun är endast ansvarig för en av de föreslagna åtgärderna; att införa bussprioritering i signalanläggningen vid korsningen Vikdalsvägen/Griffelvägen. Övriga åtgärder inom Nacka kommun är kopplat till väg 222 som Trafikverket är väghållare för. De mer omfattande åtgärderna är belägna i Värmdö kommun.



Om samtliga föreslagna åtgärder genomförs, bedöms detta kunna reducera restiderna med cirka 8-9 minuter i vardera riktningen i stråket under rusningstid. Förbättringarna skulle framförallt gynna Värmdöinvånare som bor i Gustavsberg, Charlottendal och Hemmesta och har målpunkter i Nacka och Stockholm. Nackainvånare som reser med buss 471 mellan Nacka Forum och Slussen eller som tar buss till målpunkter i Värmdö skulle dock också ta del av nyttorna.

Nackainvånare skulle även gynnas av en generellt förbättrad framkomlighet i vägnätet till följd av att fler väljer att åka buss istället för bil om restiderna för stombussarna minskade.

De flesta åtgärdsförslag som föreslås i stråk 5 bedöms ha ingen eller endast liten negativ påverkan på framkomligheten för biltrafiken.

En avsiktsförklaring som samtliga involverade parter (Trafikverket, Trafikförvaltningen i Stockholms läns landsting, Värmdö kommun och Nacka kommun) ska underteckna har tagits fram. Syftet med avsiktsförklaringen är att visa att parterna är överens om att i samverkan utveckla busstrafiken och förbättra framkomligheten i stombusstrafiken för stråk 5.

Nacka kommun ser positivt på samarbeten som ämnar förbättra framkomligheten för stombussar. Nacka kommun avser att underteckna avsiktsförklaringen och därigenom åta sig att ansvara för genomförandet av den åtgärd som är inom Nacka kommuns ansvarsområde.

Under 2016 fortsätter samarbetet kring hur framkomligheten kan förbättras för fler stråk i stomlinjenätet. Nacka kommun deltar aktivt i det arbete som pågår gällande möjligheterna att förbättra framkomligheten för stombussar i stråk 2 som för Nackas del handlar om sträckan mellan Nacka trafikplats och Slussen.

Ekonomiska konsekvenser

Totalt bedöms kostnaderna för de åtgärder som föreslås i åtgärdsvalsstudien att hamna på cirka 59 miljoner kronor. Största delen av de bedömda kostnaderna härrör från åtgärder där Värmdö kommun är väghållare. Endast 40 000 kronor är kopplad till den åtgärd som ligger inom Nacka kommuns ansvarsområde att genomföra och finansiera. Denna kostnad bedöms rymma inom ordinarie budget för 2016.

Konsekvenser för barn

Förbättrad framkomlighet i busslinjenätet skulle gynna många som bor och verkar inom Nacka kommun. Barn är en av de grupper som gynnas speciellt mycket av förbättringar i busslinjenätet då buss är ett viktigt transportmedel för många barn som ska ta sig till eller från skola, idrottsplatser eller andra målpunkter.



Bilagor

Bilaga 1 Sammanfattande rapport. ÅVS: Förbättrad framkomlighet i stornäset. Stråk 5.

Bilaga 2 Förslag till avsiktsförklaring

Mikael Ranhagen

Enhetschef

Trafikenheten

Renée Klarberg

Trafikplanerare

Trafikenheten



Åtgärdsvalsstudie: Förbättrad framkomlighet i stömnätet

Stråk 5 - Nacka trafikplats - Hemmesta vägskäl
Sammanfattande rapport

Förord

I åtgärdsvalsstudien - Förbättrad framkomlighet i stommätet visas vilka åtgärder som krävs för utvecklingen av ett attraktivt och väl fungerande stombussnät med konkurrenskraftiga restider. Arbetet är flerårigt och sker steg för steg. I arbetets första fas skapades en förståelse för vilka övergripande behov och brister som finns i stommätet, ett underlag togs också fram för prioritering av i vilken ordning de olika delsträken ska studeras, redovisat i *delrapport 1*.

För varje sträk tas en *teknisk rapport* fram som ger en fördjupad bild av prövade lösningar och effekter av föreslagna åtgärder. Dessutom görs en *samlad effektbedömning* (SEB).

Det här är den *sammanfattande rapporten* för sträk 5 Nacka trafikplats – Hemmesta vägskäl.

Rapporten visar att förbättrad framkomlighet för busstrafiken ger vinster för resenärerna i form av snabbare och bekvämare resor samt ökad pålitlighet. I sträcket Nacka trafikplats - Hemmesta vägskäl finns potential till restidsvinster på upp till 8-9 minuter i högtrafik om vissa framkomlighetsproblem åtgärdas.

De föreslagna åtgärderna i sträcket Nacka - Hemmesta visar att man på ett kostnadseffektivt sätt förhållandvis snabbt kan korta restiderna och därigenom ge vinster för både dagens och framtidens resenärer. Samhälls- och resenärsvinsterna innebär att varje satsad krona ger cirka 5 kronor tillbaka och att investeringarna betalar sig efter 5 år.

Studien har tagits fram i nära samarbete mellan representanter från Värmdö kommun, Nacka kommun, Trafikverket och Trafikförvaltningen. Arbetet har genomförts med stöd av Trivector Traffic, Grontmij och Movea.

Innehållsförteckning

1	Förbättrad framkomlighet i stombusstrafiken ger stor nytta ...	4
2	Framkomlighetsproblem	6
3	Förslag till åtgärder	7
4	Nytor, kostnader och konsekvenser	17
5	Genomförande och finansiering	18

Bilaga

Stomnätsplanen – ett system av sammanhängande stomlinjer	19
---	-----------

1 Förbättrad framkomlighet i stombusstrafiken ger stor nytta

1.1 Studie av åtgärder för förbättrad bussframkomlighet

Det här är en sammanfattande redovisning av det utredningsarbete som genomförts inom ramen för Åtgärdsvalsstudie – Förbättrad framkomlighet i stommänet stråk 5 – Nacka trafikplats – Hemmesta vägskäl. Komplett redovisning av utfört utredningsarbete återfinns i

- Teknisk rapport för stråk 5.
- Samlad effektbedömning (SEB) för stråk 5.

Denna delstudie avser dels stråket mellan Nacka trafikplats och Hemmesta vägskäl (del av stombusslinje 474 Slussen-Hemmesta), dels stråket mellan Nacka trafikplats och Nacka Forum (del av stombusslinje 471 Slussen-Orminge).

I andra delstudier studeras framkomlighetsåtgärder för andra delar av stommänet däribland Nacka trafikplats – Slussen – Solna.

Framkomligheten för buss förbättras även av andra redan beslutade åtgärder i stråket. Mest betydande av dessa är ny Skurubro längs väg 222 med planerat färdigställande till 2020.

1.2 Trimningsåtgärder ger en bättre trafik för resenärerna

För kollektivresenärer mellan Värmdö-Nacka-Stockholm har busstrafiken stor betydelse. Slussen nås till exempel inom en halvtimma från Gustavsberg. Genom enklare trimningsåtgärder och viss vägombyggnad kan framkomligheten förbättras med 20-30 procent.

Om alla föreslagna åtgärder genomförs kan en pendlare spara upp till 10 minuter i vardera riktningen vid resa i högtrafik.

1.3 Behovet av kollektivtrafik ökar

Stockholmsregionen och inte minst Nacka och Värmdö har en fortsatt hög tillväxt som leder till ökade behov av bra transporter eftersom många pendlar till arbete i hela regionen.

Regionens transportsystem har inte utvecklats i takt med befolningsökningen under de senaste decennierna. För att skapa en både attraktivt och mera hållbart kollektivtrafik måste brister åtgärdas och nya lösningar till.

År 2030 väntas det bo upp emot 200 000 invånare i ostsektorn. Möjligheten att tillgodose den ökade efterfrågan på bilresande är begränsad. En utvecklad och effektiv busstrafik kommer att ha avgörande betydelse för goda pendlingsmöjligheter liksom för framkomligheten i vägnätet. Till centrala Nacka kommer tunnelbanan 2025 medan busstrafiken kommer att fortsätta vara ryggraden i trafiksystemet till Värmdö.

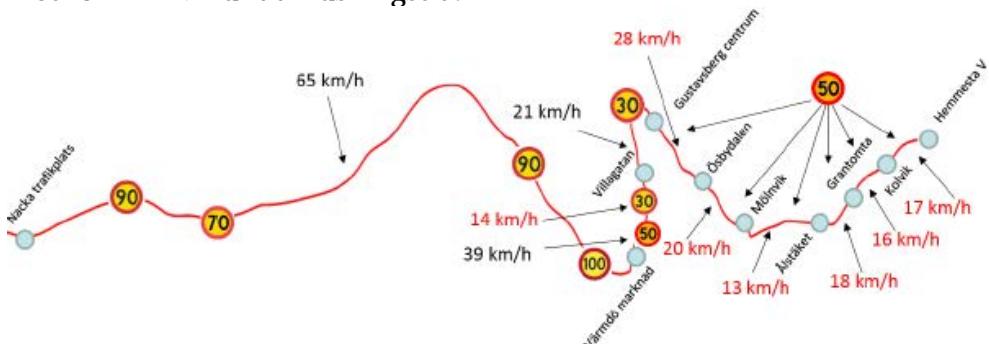
1.4 Trafiksystemet måste användas mer effektivt

Länets snabba befolkningsutveckling innebär att fler människor måste ta sig fram i ett transportsystem som redan är drabbat av trängsel. Det kommer att leda till ökad trängsel på vägnätet och i kollektivtrafiken. Trängseln i vägsystemet riskerar i sin tur att skapa framkomlighetsproblem för busstrafiken.

För att möta dessa problem har Trafikförvaltningen tagit fram en Stomnätsplan för kollektivtrafiksystemets utveckling i Stockholms län fram till år 2030 (se bilaga) och Trafikverket har tagit fram ett framkomlighetsprogram som vägledning för hur vägnätet bör utvecklas.

2 Framkomlighetsproblem

Stomnätsstråket mellan Nacka trafikplats och Hemmesta vägskäl har stort resande med buss och vissa framkomlighetsproblem men också en potential till betydande restidsförkortningar. Längs flera sträckor når bussen inte upp i den målstandard om minsta medelhastighet som tagits fram inom ramen för ÅVS:en (se även tabell 1 i bilagan). Längs vissa sträckor i Gustavsberg samt mellan Mölnvik och Hemmesta vägskäl är den genomsnittliga hastigheten för bussarna mycket låg, ner mot 13-14 km/h under rusningstid.



Figuren visar skyttade hastigheter och genomsnittshastigheter längs sträckan Hemmesta vägskäl - Nacka trafikplats under morgonens högtrafik. Hastigheter i rött innebär ej uppnådd målhastighet.

Idag tar sträckan mellan Hemmesta vägskäl och Nacka trafikplats drygt 38 minuter under förmiddagsrusningen, medan en resa med god framkomlighet utan trängsel tar cirka 28 minuter. Det motsvarar en restidsvinst på 10 minuter för de som reser hela sträckan mellan Hemmesta vägskäl och Nacka trafikplats.

På motsvarande sätt tar sträckan mellan Nacka trafikplats och Hemmesta vägskäl drygt 37 minuter under eftermiddagsrusningen, medan en resa med god framkomlighet utan trängsel går på cirka 28 minuter. Det motsvarar en restidsvinst på 9 minuter för de som reser hela sträckan mellan Nacka trafikplats och Hemmesta vägskäl.

3 Förslag till åtgärder

För att öka framkomligheten för stombuss 471 och 474 föreslås följande åtgärder:

- Bussprio för stombussarna i korsningar med övrig trafik
- Busskörfält längs väg 222, Gustavsbergsvägen och Skärgårdsvägen
- Fri högersväng vid avfart från väg 222 och vid Mölnviksrondellen
- Släckta signaler med bussprio längs Gustavsbergsvägen och vid Mölnviks handelsområde
- Variabla busskörfält och bussprio i signal längs väg 222
- Justering av hållplatser
- Prioritering av drift och underhåll i sträckningen



Illustration av föreslagna åtgärder längs stråk 5 i form av busskörfält, signalprioritering, nya ramper för svängande trafik och borttagning av hållplatser.

3.1 Bussprio för stombussarna vid Nacka trafikplats

X1 Vikdalsvägen, ändring av befintlig signalanläggning

- Beräknad tidsvinst för åtgärd X1: Cirka 20 sekunder (i båda riktningarna)
- Kostnad: Cirka 40 000 kr.
- Väghållare: Nacka kommun.

X2 Trafikplats Nacka, ny signalansläggning

- Beräknad tidsvinst för åtgärd X2: Cirka 20 sekunder (riktnings Slussen)
- Kostnad: 800 000 kr
- Väghållare: Trafikverket



3.2 Busskörfält på väg 222 genom Insjöns trafikplats till Farstabron

- Uppskattad tidsvinst: Cirka 60 sekunder (mot Hemmesta).
- Kostnad: Cirka 3 000 000 kr.
- Väghållare: Trafikverket.



3.3 Fri högersväng vid avfartsrampen från väg 222 till Ingårövägen

- Uppskattad tidsvinst: Cirka 30 sekunder (mot Hemmesta).
- Hänsyn tas till planerad cykelväg
- Kostnad: Cirka 2 500 000 kr.
- Väghållare: Trafikverket.



3.4 Nya busskörfält längs Gustavsbergsvägen, signalanläggningar med bussprioro samt bortagande av den mellersta cirkulationsplatsen

Sträckan mellan Leveransvägen och Charlottendalsvägen:

- Uppskattad tidsvinst: Cirka 80 sekunder (i båda riktningarna).
- Kostnad: Cirka 15 000 000 kr.
- Väghållare: Värmdö kommun.



Sträckan mellan Idrottsvägen och Blå blomvägen:

- Uppskattad tidsvinst: Cirka 40 sekunder (mot Nacka trafikplats).
- Kostnad: Cirka 6 500 000 kr.
- Väghållare: Värmdö kommun.

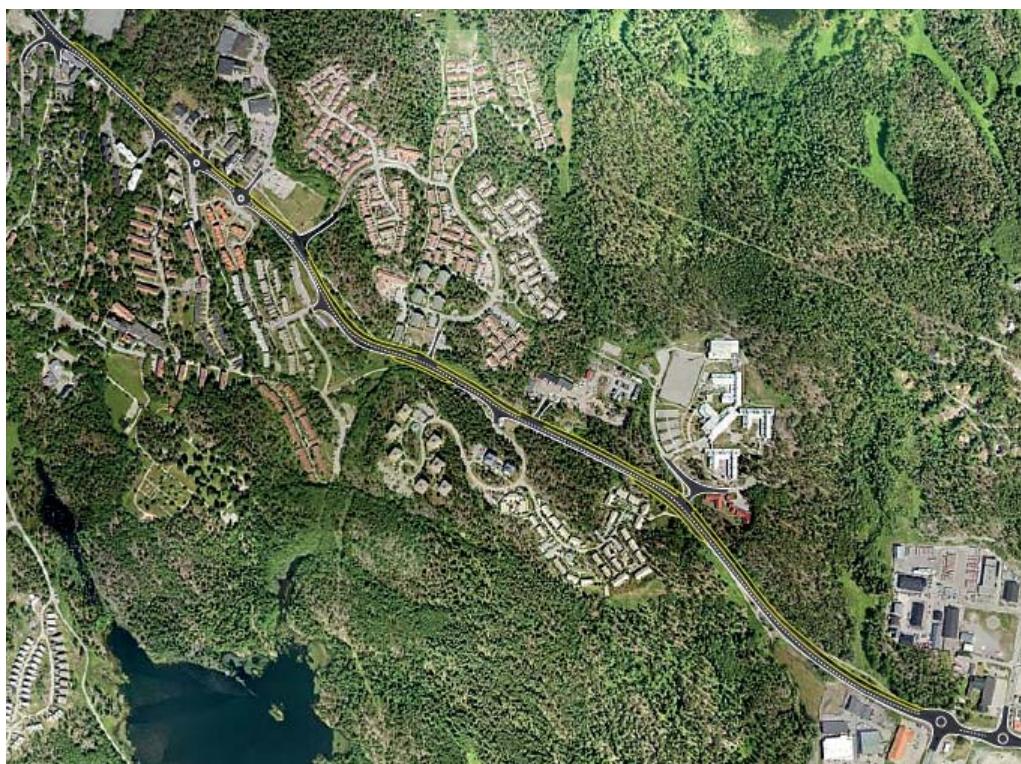


3.5 Signalanläggningar med bussprio i cirkulationsplatser längs Gustavsbergs alle` mellan Idrottsvägen och Odelsbergs väg i cirkulationsplatser längs Gustavsbergsvägen

- Uppskattad tidsvinst: Cirka 30 sekunder (i båda riktningarna).
- Kostnad: Cirka 4 500 000 kr.
- Väghållare: Värmdö kommun.

3.6 Busskörfält i riktning mot Gustavsbergs C på Skärgårdsvägen

- Uppskattad tidsvinst: Cirka 160 sekunder (mot Nacka trafikplats), cirka 40 sekunder (mot Hemmesta).
- Kostnad: Cirka 22 000 000 kr.
- Väghållare: Värmdö kommun.



3.7 Signalanläggningar med bussprio vid Mölnviks handelsområde

- Uppskattad tidsvinst: Cirka 20 sekunder (i båda riktningarna).
- Kostnad: Cirka 3 000 000 kr.
- Väghållare: Värmdö kommun



3.8 Fri högersväng för buss vid Mölnviksrondellen

- Uppskattad tidsvinst: Cirka 40 sekunder (mot Nacka trafikplats).
- Åtgärden är en provisorisk lösning fram till 2021 när ny planskildhet ska vara genomförd
- Kostnad: Cirka 2 000 000 kr.
- Väghållare: Trafikverket



3.9 Utbyggnad till 2+2 Mölnvik - Ålstäket samt Bussprio vid cirkulationsplats Älgstigen på väg 222

- Uppskattad tidsvinst (2+2): Cirka 70 sekunder (i båda riktningarna).
- Uppskattad tidsvinst (bussprio): Cirka 30 sekunder (i båda riktningarna).
- Kostnad: Cirka 40 000 kr.
- Väghållare: Trafikverket



3.10 Justering av hållplatser

Ålstäkets busshållplatser utformas som kantstenshållplatser. Stombussen stannar ej på hållplatserna; Viks central, Kolvik och Näset.

- Uppskattad tidsvinst: Cirka 90 sekunder (i båda riktningarna).



3.11 Summering av kostnad för åtgärderna

Totalt är kostnaderna för föreslagna åtgärder på sträckan Nacka trafikplats - Hemmesta Vägskäl cirka 59 Mkr. Dessa fördelar sig på cirka 8,5 Mkr för Trafikverket, cirka 51 Mkr för Värmdö kommun samt cirka 40 000 kr för Nacka kommun.

4 Nyttor och konsekvenser

4.1 Betydande restidsvinster - 8-9 minuter per riktning

Totalt innebär föreslagna åtgärder en restidsvinst i morgonens högtrafik på cirka 9 minuter i riktning mot Nacka och cirka 8 minuter i riktning mot Hemmesta. Åtgärderna för anslutning till Nacka Forum väntas ge en restidsvinst på 40 sekunder i riktning mot Slussen och 20 sekunder i riktning mot Orminge. För samtliga bussresenärer som reser i hela eller delar av stråket ger föreslagna åtgärder en sammantagen restidsvinst på cirka 660 timmar per dygn.

En viktig effekt av åtgärderna är att de ger förbättrade förutsättningar för att bussarna bättre ska kunna hålla sin tidtabell och att de därmed bidrar till en minskad restidsosäkerhet för resenärerna i stråket.

Resandet i stråket är redan idag omfattande och förväntas till följd av befolkningsökningen öka från dagens cirka 8000 resor till/från Värmdö kommun under morgonens högtrafik till drygt 10 000 resor år 2030.

Framkomlighetsåtgärderna i stråket gynnar både resande med stombusslinjen och på alla andra linjer som trafikerar hela eller delar av sträckan.

Framkomlighetsförbättringarna gynnar främst resenärer i centrala Gustavsberg, Charlottendal, Grisslinge och Hemmesta vars målpunkter ligger i Nacka och Stockholm. Restidsvinster uppstår även utanför stråket, t ex för resenärer som startar sin resa på Djurö och i Stavsnäs med mål i Värmdö.

4.2 Ökat kollektivtrafikresande

Till följd av den förkortade restiden bedöms att antalet nya kollektivtrafikresor kommer att öka med cirka 1000 nya resor per dygn. I denna skattning ingår endast restidsförbättringar och inte förbättringar föranledda av minskad restidsosäkerhet och förbättrad regularitet. Det är alltså troligt att resandet ökar ytterligare.

4.3 Ingen eller endast liten påverkan på biltrafiken

De åtgärder som föreslås har ingen eller endast liten påverkan på framkomligheten för biltrafiken. Några av åtgärderna, som till exempel breddningen av rampen från väg 222 till Ingarövägen, har en direkt positiv effekt.

4.4 Stor samhällsnytta för varje satsad krona

Den samhällsekonomiska kalkylen visar att varje satsad krona ger cirka 5 kronor tillbaka och investeringen betalar av sig redan efter 5 år.

5 Genomförande och finansiering

5.1 Avsiktsförklaring

En avsiktsförklaring ska tas fram gemensamt av Värmdö kommun, Nacka kommun, Trafikverket och Trafikförvaltningen. Syftet med avsiktsförklaringen är att säkerställa ett koordinerat genomförande av de föreslagna framkomlighetsåtgärderna i stråket. I avsiktsförklaringen tydliggörs de respektive parternas ansvar.

5.2 Medfinansiering

Både Värmdö kommun och Nacka kommun har möjlighet att söka statlig medfinansiering med upp till 50 procent för åtgärder på det lokala vägnätet, enligt förordning (2009:237) om regionala kollektivtrafikanläggningar m.m.

Kommunerna kan även söka statlig medfinansiering genom stadsmiljöavtal enligt förordningen SFS 2015:579. Åtgärderna ska då avse investeringar i kollektivtrafik och får inte avse drift och underhåll. Åtgärder som beviljas stöd genom stadsmiljöavtalet ska främst stödja de identifierade stråk som redan har eller bedöms att i framtiden ha störst efterfrågan på en effektiv och konkurrenskraftig kollektivtrafik.

Mer information om förutsättningar för statlig medfinansiering och stadsmiljöavtal återfinns på trafikverkets hemsida.

5.3 Länsplanen

Finansiering av åtgärder på statliga vägar respektive medfinansiering för åtgärd på kommunal väg i stråket beslutas genom länsplanen för vilken länsstyrelsen är planeringsansvarig. Gällande plan avser tidsperioden 2014-2025. Förberedelser har inletts för revidering av denna med trolig giltighet för åren 2018-2019.

Bilaga

Stomnätsplanen – ett system av sammanhängande stomlinjer

I januari år 2014 antogs Stomnätsplan för Stockholms län av Stockholms läns landstings trafiknämnd. Stomnätsplanen visar utvecklingen av kollektivtrafikens stomnät med siktet mot år 2030 för länet. Stomnätsplanen visar att det går att skapa ett kollektivtrafiksysteem som kapacitetsmässigt klarar av att hantera den kraftiga befolkningssökningen och samtidigt åstadkomma stora restidsvinster och ett mer konkurrenskraftigt stomnät.

Med utgångspunkt i dagens stomlinjenät och en detaljerad genomgång av framtida behov och större resenärsströmmar har ett sammanhängande stomlinjenät tagits fram. Nätet har i stor utsträckning utformats för att konkurrera i starka biltrafikstråk, öka kollektivtrafikens marknadsandel och skapa restidsvinster för kollektivtrafikresenärer i förhållande till biltrafiken.

Attraktiv kollektivtrafik förutsätter god framkomlighet

En viktig del i Stomnätsplanen består i att ge stomnätet en god framkomlighet genom en tydlig prioritering av kollektivtrafiken i gatu- och vägnätet. Det är en förutsättning för att kunna öka kollektivtrafikens attraktivitet och konkurrenskraft gentemot biltrafiken. Restidskvot är ett mått på kollektivtrafikens konkurrenskraft jämfört med biltrafiken (anger restiden med kollektivtrafik jämfört med restiden med bil).

Målet för viktiga reserelationer i stomnätet är en upplevd restidskvot på minst 1,5 under högtrafik.

Målstandarden innebär en hög ambitionsnivå och att medelhastigheten för stombusstrafiken behöver förbättras avsevärt. Målstandarder om minsta medelhastighet inklusive hållplatsstopp har därför tagits fram.

Målet är att stomlinjerna ska ha en så hög prioriterad framkomlighet att de inte drabbas av hastighetsnedsättningar på grund av trängsel.

Tabell 1 Målstandard för medelhastighet och hållplatsavstånd

Typ av väg och bebyggelse-struktur	Skyttad hastighet	Minsta medel- hastighet inkl.	Minsta hållplats- avstånd i medeltal
Innerstad/tät stadsstruktur	30 km/h	20 km/h	500 m
Huvudgata/ tättbebyggt område	40 km/h 50 km/h 60 km/h	25 km/h 30 km/h 40 km/h	700 m 1000 m 1400 m
Genomfartsled	70 km/h 80 km/h	45 km/h 55 km/h	1700 m 2500 m
Motorväg	90 -110 km/h	65 km/h	5000 m

Prioriterade sträk i åtgärdsvalsstudie (ÅVS)

Trafikverket genomför i samverkan med Trafikförvaltningen och länets kommuner analyser av regionala stombussträk för att identifiera åtgärder som effektivisera busstrafiken. Arbetet avser stombusslinjerna utanför Stockholms innerstad, den så kallade etapp 2 av Stomnätsplanen.

De 11 aktuella stomlinjerna har delats in i 33 sträk. Sträken har delats in mellan strategiska noder i stomlinjenätet men även i viss mån efter geografisk utbredning.

Av de 33 sträken har 14 sträk prioriterats. Längs dessa sträk är resandet är högt och förväntas öka, det finns stora möjligheter för betydande restidsvinster, möjlighet att genomföra åtgärder i närtid och oftast redan befintlig stombuss- och direktbusstrafik som kan dra nytta av genomförda åtgärder.



Karta över prioriterade sträck (röda)

I den centrala delen av länet, där kollektivtrafiken har höga marknadsandelar i högtrafik, utgör trängsel och framkomlighetsproblem de största utmaningarna. Här finns behov av att genom framkomlighetsåtgärder öka tillförlitligheten i kollektivtrafiken.

Även utanför regionkärnan finns framkomlighetsproblem men här är även kollektivtrafikens marknadsandel lägre. För att kollektivtrafiken här ska bli mer attraktiv och mer framgångsrikt kunna konkurrera med biltrafiken behöver restiderna förkortas.



I åtgärdsvalsstudien - Förbättrad framkomlighet i stombussnätet visas vilka åtgärder som krävs för utvecklingen av ett attraktivt och väl fungerande stombussnät med konkurrenskraftiga restider. Arbetet är flerårigt och sker steg för steg. I arbetets första fas skapades en förståelse för vilka övergripande behov och brister som finns i stombussnätet, ett underlag togs också fram för prioritering av i vilken ordning de olika delstråken ska studeras, redovisat i *delrapport 1*.

För varje stråk tas en *teknisk rapport* fram som ger en fördjupad bild av prövade lösningar och effekter av föreslagna åtgärder. Dessutom görs en *samlad effektbedömning* (SEB).

Det här är den *sammanfattande rapporten* för stråk 5 Nacka trafikplats – Hemmesta vägskäl. Föreslagna åtgärder är kostnadseffektiva och kan genomföras i närtid.

Åtgärdsvalsstudien för delstråk 5 har arbetats fram i ett nära samarbete mellan representanter från Värmdö kommun, Nacka kommun, Trafikverket och Trafikförvaltningen.



VÄRMDÖ KOMMUN



Trafikförvaltningen
STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING



TRAFIKVERKET

Förslag till Avsiktsförklaring:

Förbättrad framkomlighet för stombusstrafik i delen Nacka trafikplats - Hemmesta vägskäl, del av stråket Slussen-Nacka-Hemmesta (160209)

Bakgrund

Nacka kommun, Värmdö kommun, Stockholms läns landsting och Trafikverket är genom denna avsiktsförklaring överens om att i samverkan utveckla trafiken och förbättra framkomligheten för stombusstrafiken i stråket Nacka trafikplats – Hemmesta vägskäl. En gemensam målsättning är att minska restiden med upp till 10 minuter i högtrafik. I annat delprojekt studeras bussframkomligheten i stråket mot Slussen vidare mot Solna.

Syfte

Avsiktsförklaringen syftar till ett koordinerat genomförande av åtgärder för att förbättra framkomligheten för i första hand stombussarna på sträckan Nacka trafikplats – Hemmesta vägskäl. Målet är att alla åtgärder sammantaget leder till kortare restider och ökad punktlighet för bussresenärer samtidigt som biltrafiken endast påverkas marginellt.

Analyser som gjorts av de åtgärder som parterna föreslår visar att ett genomförande av dessa förkortar restiden med 8-9 minuter i högtrafik i vardera riktningen. En påtaglig resenärsnytta uppnås samtidigt som trafiken effektiviseras och möjligheterna till utveckling av kommunerna i stråket förbättras genom en mer attraktiv kollektivtrafik.

Från år 2020 när alla åtgärder bedöms vara genomförda beräknas cirka 9000 dagliga morgonresenärer få del av de kortade restiderna på sin bussresa från och till Värmdö .

Parternas gemensamma avsikt

De åtgärder som respektive part genom avsiktsförklaringen åtar sig att svara för baseras på förslag som beretts i ett mellan parterna gemensamt arbete med Åtgärdsvalsstudie förbättrad framkomlighet i stornätet - stråk 5 Nacka trafikplats - Hemmesta vägskäl. Åtgärderna har sammanställts i bilaga. Mer information om föreslagna åtgärder finns i rapporten: AVS Förbättrad framkomlighet i stornätet, Stråk 5 - Nacka trafikplats - Hemmesta vägskäl - Sammanfattande rapport

Utgångspunkter för avsiktsförklaringen är Stomnätsplan för Stockholms län, gällande statliga investeringsplaner för 2014-2025, Trafikverkets framkomlighetsprogram samt Värmdö och Nackas utvecklingsplaner.

Respektive part svarar för att åtgärderna så långt möjligt samordnas med övrigt samhällsbyggande, som till exempel: stadsutveckling i centrala Nacka och Gustavsberg, ombyggnad av väg 222 samt motsvarande insatser i anslutande stombusstråk.

Genomförande

Respektive part är ansvarig för genomförande av åtgärder inom sitt ansvarsområde. Avtal och/eller överenskommelser kan behöva att tecknas mellan de parter som ansvarar för genomförande och finansiering av respektive åtgärd. Genomförandet prövas av respektive part i ordinarie budgetarbete.

Berörda kommuner kan som ansvariga väghållare söka statlig medfinansiering och om åtgärden beviljas kan medfinansiering ges med upp till 50 procent. Alternativt finns även möjlighet att söka stöd genom stadsmiljöavtal. När det är möjligt bör åtgärder finansieras genom samverkan med berörda exploater.

Uppföljning

Årlig uppföljning av genomförandet sker vid gemensamma planeringsmöten där Trafikförvaltningen, Trafikverket, kommunerna och berörd operatör deltar.

Vid förändring i prioritering eller utförande av åtgärd ska samråd först ske mellan parterna.

NACKA KOMMUN

VÄRMDÖ KOMMUN

STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

TRAFIKVERKET, Region Stockholm

BILAGA

Åtgärder för utvecklad busstrafik

- Trafikförvaltningen ansvarar för att stombusstrafik utförs i stråket. Trafikförvaltningen genomför i samråd med berörda kommuner och operatör trafikeringsutredning som tar fram förslag på trafikering och en bedömning av kostnaden för trafiken. Målstandarder enligt Stomnätsplanen om lägsta turtäthet och ståplatsutnyttjande ska klaras.

Åtgärder för förbättrad framkomlighet med planerat genomförande 2016

- Stombussar som trafikerar stombusstråket i fråga utrustas med sändare som möjliggör signalprioritering för stombussarna, ansvar Trafikförvaltningen
- Bussprio för stombussar vid tpl Nacka och Vikdalsvägen, ansvar Nacka kommun respektive Trafikverket
- Busskörfält på väg 222 i östlig riktning genom tpl Insjön till Farstabron, ansvar Trafikverket
- Signalanläggning med bussprio vid Mölnviks handelsområde, ansvar Värmdö kommun
- Signalanläggning med bussprio vid korsningarna Skärgårdsvägen/Ösbyvägen och Skärgårdsvägen/Ösby skolväg, ansvar Värmdö kommun
- Justering av Hållplatslägen i Hemmesta, ansvar Trafikverket och Trafikförvaltningen

Åtgärder för förbättrad framkomlighet med planerat genomförande ca 2017 – 2018

- Signalanläggning med bussprio i cirkulationsplatser längs Gustavsbergsvägen och Gustavsbergs Allé, ansvar Värmdö kommun
- Fri högersväng vid avfartsrampen från väg 222 till Ingarövägen, ansvar Trafikverket

Åtgärder för förbättrad framkomlighet med planerat genomförande ca 2019-2022)

- Nya busskörfält längs Gustavsbergsvägen, Sträckorna Leveransvägen - Blå Blomvägen samt Blå Blomvägen - Idrottsvägen, ansvar Värmdö kommun
- Busskörfält i riktning mot Gustavsbergs Centrum på Skärgårdsvägen, ansvar Värmdö kommun
- Fri högersväng för buss vid Mölnviksrondellen, ansvar Trafikverket
- Bussprio vid cirkulationsplats Älgstigen i samband med planerad utbyggnad av väg 222 Mölnvik - Ålstäket till 2+2, ansvar Trafikverket

Värmdö kommun
Nacka kommun
Trafikförvaltningen SLL

Förankring inför tecknande av avsiktsförklaring

Förbättrad framkomlighet för stombusstrafik i delen Nacka Tpl - Hemmesta vägskäl, del av stråket Slussen-Nacka-Hemmesta

Kommunerna Värmdö och Nacka, Trafikförvaltningen SLL och Trafikverket samverkar i arbetet med Åtgärdsvalsstudie: - Förbättrad framkomlighet i stomnätet Stråk 5 - Nacka Tpl - Hemmesta Vägskäl. Arbetet med ÅVS för förbättrad framkomlighet stombussnätet är gemensamt finansierat av Trafikförvaltningen/SLL och Trafikverket.

Efter genomförd teknisk studie och samlad effektbedömning för stråket har parternas styrgrupp för studien gemensamt berett bifogade dokument.

- Sammanfattande rapport
- Förslag till avsiktsförklaring

Innan avsiktsförklaringen undertecknas av parterna bör den beredas av parterna på beslutande nivå. Efter denna förankring kommer styrgruppen genomföra eventuell revidering av dokumenten inför undertecknande.

I styrgruppen för åtgärdsvalsstudien har följande deltagit; från Värmdö Lars Fladvad och Patrik Stenberg, från Nacka Mikael Ranhangen samt från Trafikförvaltningen SLL Ola Karlsson.

Trafikverket som i denna del av det gemensamma arbetet åtagit sig det sammanhållande sekreterarskapet översänder handlingarna för parternas beredning.

Med vänlig hälsning

Lars Wogel