Utskicksdatum 2017-04-04

NACKA KOMMUN

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 11 april 2017
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.	Markanvisningsavtal med Kungsmontage Entreprenad AB i Nya gatan – Kvarteret Brytaren mindre, del av fastigheten Sicklaön 134:1 och 134:19 KFKS 2016/355	
5.	Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset *Yttrande under samråd* KFKS 2017/295	
6.	Ramavtal med Ormingeplan 2-4 KB inför exploatering av fastigheten Orminge 52:1, Orminge centrum KFKS 2015/829-251	
7.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9208 Sofieberg KFKS 2007/228-251	
8.	Fråga om genomförandet av detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 påverkar alléer som omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken *Yttrande till länsstyrelsen* KFKS 2009/268-251	

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEBB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

NACKA KOMMUN

	Fastighetsärenden	
9.	Tillfälliga bostäder för nyanlända på Kommunalvägen 7 i Saltsjö-Boo *Slutredovisning* KFKS 2017/270	
10.	Förvärv villa Moravägen 32, Saltsjö-Boo *Slutredovisning* KFKS 2017/289	
11.	Upplåtelse av tomträtt för skoländamål i Tollare – Fastigheten Tollare 5:2 KFKS 2016/1201	
12.	Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande av friköp, fastigheten Skarpnäs 5:4 – Kummelbergets industriområde KFKS 2017/103	
13.	Förlikningsavtal avseende upphandling av möbler i offentlig miljö KFKS 2017/290	
14.	Övriga frågor	

20170329

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/355

Stadsbyggnadsprojekt 9237
Del av etapp 1b i programmet för centrala Nacka, Nya gatan

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal med Kungsmontage Entreprenad AB i Nya gatan – Kvarteret Brytaren mindre, del av fastigheten Sicklaön 134:1 och 134:19

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Kungsmontage Entreprenad AB inom del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och 134:19.

Sammanfattning

Nacka kommun genomförde under sommaren 2016 en markanvisningstävling inför markanvisning av Kvarteret Brytaren mindre, beläget öster om nuvarande Elverkshuset och söder om Stadshuset. Markanvisningstävlingen omfattade cirka 110 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt samt verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåning.

Kungsmontage Entreprenad AB erhöll markanvisningen vid kommunstyrelsens sammanträde den 28 november 2016, §337. Bolaget ska teckna ett markanvisningsavtal och ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut ingå markgenomförandeavtal och tomträttsavtal med kommunen samt betala en tomträttsavgäld om 407 kr/ljus BTA bostad.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Programmets övergripande mål är att:

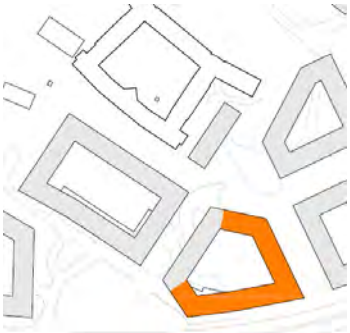
• centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.

• centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och

NACKA KOMMUN

platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Kommunstyrelsen beslutade den 7 juni 2016, § 201, att markanvisningstävling skulle genomföras för Kvarteret Brytaren mindre. Markanvisningstävlingen genomfördes under sommaren 2016. Markanvisningen omfattade Kvarteret Brytaren mindre, beläget öster om nuvarande Elverkshuset och söder om Stadshuset, cirka 110 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt samt verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåning. Man beslutade även om de utvärderingskriterier som skulle ligga till grund för bedömningen. Vid bedömningen beslutades det att anbudsgivares gestaltningsförslag viktas till 50 procent och offererad avgäldsnivå till 50 procent beaktat kommunens övriga förutsättningar. Kriterierna för anbudstävlingen utgick från ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som kommunfullmäktige lade fast vid sitt sammanträde den 4 april 2016, § 115.



Orange område markerar föreslaget markanvisningsområde inom fastigheterna Sicklaön 134:1 och 134:19

Kungsmontage Entreprenad AB (Kungsmontage) erhöll högst poäng vid den sammanvägda bedömningen och erhöll markanvisningen vid kommunstyrelsens sammanträde den 28 november 2016, § 337.

Arbetet med detaljplanen fortgick efter tilldelningsbeslut och detaljplanen är på samråd under mars 2017.

Del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och 134:19 berörs av markanvisningen och utgör markanvisningsområdet. Markanvisningsområdet ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015, § 14.

Markanvisningsavtal

Förslaget innebär att kommunen tecknar ett optionsavtal med Kungsmontage för anbudsområdet där exploatören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod färdigställd detaljplanen för området som nu är på samråd.

NACKA KOMMUN

Föreslaget markanvisningsavtal överensstämmer med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- **Ett antal huvudprinciper:** Bland annat principer för vad som ska prövas inom detaljplanen, val av arkitekt för husprojektering, att ett gestaltningsprogram ska tas fram samt mall för kommande markgenomförandeavtal och tomträttsavtal och sidoavtal,
- **Tidplan:** En gemensam preliminär överenskommen tidplan för planprocessen,
- **Förlängning av markanvisningsavtalet:** Kommunen har ensidig rätt att förlänga Markanvisningsavtalet,
- **Samordning:** Bolaget ska, tillsammans med kommunen och övriga angränsande exploatörer, arbeta med samordning för att underlätta planeringen och genomförandet av exploateringen samt tillsammans åstadkomma bra gemensamma lösningar,
- **Kommunikation:** Bolaget ska under detaljplaneprocessen delta i gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter som kommunen anordnar,
- **Avbrutet detaljplanearbetet och hävning av markanvisningsavtalet:** Kommunen äger rätt att häva markanvisningsavtalet om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska kunna antas. Kommunen äger även rätt att häva markanvisningsavtalet och omedelbart återta markanvisningen om bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs,
- **Tomträttsavgäld vid kommande markupplåtelse:** Bolaget ska erlägga en årlig tomträttsavgäld om 407 kr per ljus BTA bostad (se bilaga för definition av ljus BTA) samt 91 kr per ljus BTA lokal för fastigheten. Avgälden börjar betalas 24 månader efter tillträde till fastigheten.

I slutet av markanvisningsperioden, då detaljplanen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och bolaget ingå markgenomförandeavtal och tomträttsavtal samt sidoavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån Kungsmontages anbud kan den årliga tomträttsavgälden uppgå till 3,5-4 miljoner kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 9 000 kvm ljus BTA bostad. Tomträttsavgälden omförhandlas var tionde år. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt kommer att fastställas i den detaljplan som antas för området.

Utgifter

Kommunen står kostnaden för framtagande av detaljplanen. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljning samt tomträttsavgälder i stadsbyggnadsprojektet. Exploateringsenheten bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i

NACKA KOMMUN

balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram.

Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området som är föremål för markanvisningen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. Tvärtom bedöms påverkan på barn vara positiv i och med att en innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt att en park kommer att anläggas i markanvisningsområdets närområde.

Bilagor

Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor.

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Therese Rosberg
Projektledare
Exploateringsenheten

Mellan Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, (”**Kommunen”**), och Kungsmontage Entreprenad AB (org.nr. **556422-2668**), (”**Bolaget**”), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL
NYA GATAN, OMRÅDE 1

nedan benämnt ”**Markanvisningsavtalet**” eller ”**detta avtal**”

1 Bakgrund

Kommunen beslutade den 3 mars 2014 (Dnr KFKS 2013/540-201 § 49) att anta en vision för staden i Nacka som ”Nära och nyskapande” med följande exemplifiering:

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – och att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla– där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med många – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheterna Sicklaön 134:1 som markerats med rött på bifogad karta, bilaga 1 (”**Området**”). Området ingår i det nya stadsutvecklingsprojektet Nacka stad, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Under sommaren 2016 genomfördes en markanvisningstävling i syfte att välja ut exploatör för tilldelning av mark. Bolaget presenterade det vinnande anbudet och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag inklusive kommunens anbudsunderlag med bilagor, bilaga 2, respektive bilaga 3 utgör underlag för detta avtal.

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens ovan angivna visionsbild är väl förankrad hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn till denna visionsbild tas vid planering och projektering inom ramen 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 förutsättningarna för att Bolaget ska tilldelas mark för bebyggelse. Detta Markanvisningsavtal ska således ligga till grund för markgenomförandeavtal (”**Markgenomförandeavtal**”), se mall i bilaga 4, och kommande avtal om upplåtelse av mark mellan Kommunen och Bolaget (”**Tomträtts- och Sidoavtal**”), se mall i bilaga 5. I samband med att Området överlåts 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

Detta avtal innebär att Bolaget, under en tid om två år från och med Kommunens tilldelningsbeslut, har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och upplåtelse av Området.

Parterna ska ingå Markgenomförandeavtalet samt Tomträtts- och Sidoavtalet när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan överenskommelse kan träffas, dock senast 2018-11-28. Om sådana överenskommelser inte har träffats mellan parterna senast vid angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av det som framgår av 7 §.

4 Förutsättningar

Följande ska gälla för detta avtal och den kommande exploateringen.

a) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram (”**Detaljplanen**”).

b) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för bostäder och kommersiella lokaler. 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 utifrån gestaltningsprinciperna i Kommunens stadsbyggnadsstrategi, ”Fundamenta”, bilaga 6 och framtagen förstudie för den nya bebyggelsen inom Området, bilaga 7.

e) Bolaget är medvetet att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar. Det står idag klart att gemensamhetsanläggning kommer behövas för gård och garage, som övriga fastighetsägare också ska medverka i. Bolaget ska medverka till gemensamhetsanläggningar kommer till stånd.

f) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.

g) Bolaget ska erbjudas tomträtt avseende Området genom att teckna Markgenomförandeavtalet och Tomträtts- och Sidoavtalet.

h) Bolaget är införstått med att markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och markgenomförandesavtal, bilaga 11, beslutad i kommunfullmäktige den 18 april 2016.

i) Markgenomförandeavtalet samt Tomträtts- och Sidoavtalet ska i all väsentlighet ingås på de villkor som framgår av bilaga 4 och 5 och ska ingås innan Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

j) Parterna är införstådda med, i enlighet med anbudsinbjudan, att sanering av en mindre del av Området, enligt bilaga 8, kan bli nödvändig och att Kommunen ska utföra och bekosta denna sanering. Överlåtelseavtalet ska i allt väsentligt reflektera detta åtagande från Kommunen.

k) 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).

5 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 avsnitt 8) och kommunikationsmöten (se avsnitt 9).

6 Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 9. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast 2018-05-01.

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 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 på västra Sicklaön 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 Markgenomförandesavtalet.

9 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, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

10 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. Kommunens rätt enligt denna bestämmelse ska vidare inte omfatta arkitekt och byggtekniska ritningar eller tillhörande underlag.

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 rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband fullföljande av exploatering inom Detaljplanen.

11 Tomträttsavgäld enligt Tomträttsavtalet

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

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

12 Tomträttsavgäld enligt Sidoavtalet

Bolaget har i markanvisningstävlingen och i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala 407 kronor i årlig Tomträttsavgäld per kvadratmeter ljus BTA bostad och 91 kr i årlig Tomträttsavgäld per kvadratmeter ljus BTA lokal för Fastigheten, se bilaga 10 för definition av ”ljus BTA”.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträttsavgäld som det är berett att erlägga för Fastigheten haft att beakta villkoren i såväl Tomträttsavtalet som Sidoavtalet. Anbudet har vidare lämnats mot bakgrund av att den preliminära byggrätten för Området uppgår till cirka 9000 kvadratmeter BTA bostad och cirka 900 kvadratmeter BTA lokal. 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 i Detaljplanen justeras, ska avgälden i Sidoavtalet, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, procentuellt justeras i motsvarande mån.

13 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal eller rättighet eller skyldighet enligt detta avtal får inte överlåtas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke. Dock äger Bolaget rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till helägt koncernbolag.

14 Ändringar och tillägg

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

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 2017-

För Nacka kommun	För Kungsmontage Entreprenad AB
genom exploateringsenheten	
.....	.....
Mats Gerdau	Martin Sundqvist
Kommunstyrelsens ordförande	VD, Kungsmontage Entreprenad AB
.....	.....

Ulf Crichton
Exploateringschef

Bevittnas:

....

....

BILAGOR

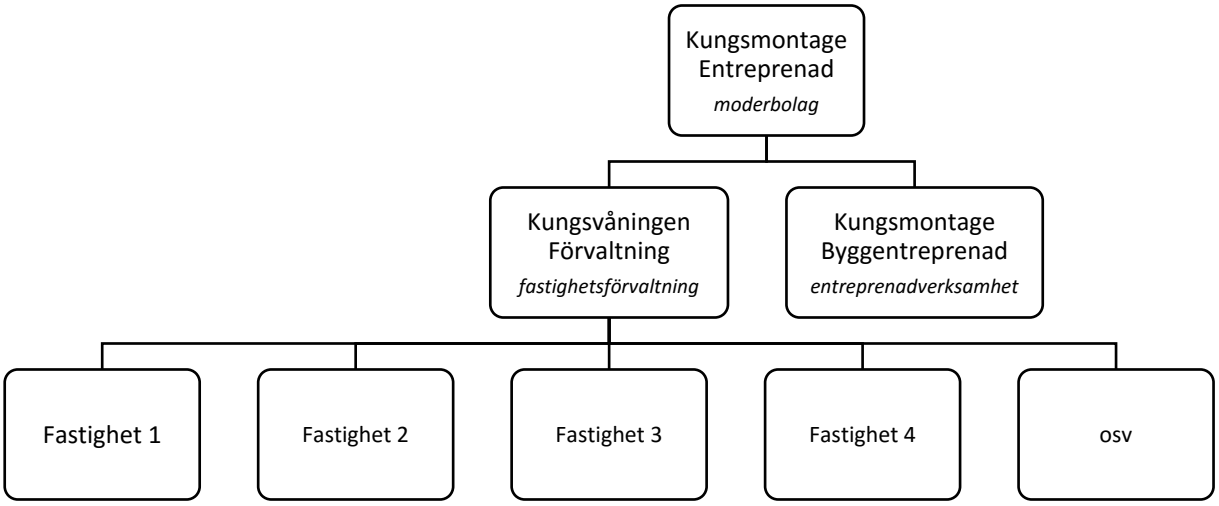
1. Karta av vilket Området framgår
2. Tävlingsbidrag Kungsmontage Entreprenad AB
3. Anbudsunderlag för markanvisningstävling
4. Mall till Markgenomförandeavtal
5. Mall till Tomträtts- samt Sidoavtal
6. Fundamenta
7. Situationsplan förstudie allmän plats
8. Geo och markteknikskt PM
9. Tidplan för detaljplanearbetet
10. Definition av ljus BTA
11. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och markgenomförandesavtal

NACKA
KOMMUN

Anbudsmall

Fyll i denna anbudsmall och bifoga lämnat anbud	
Bud avser anbudsområde	Nya gatan, Kvarteret Brytaren mindre
Årlig tomträttsavgäld, Kr/kvm ljus BTA	Årlig avgäld 407 kr per kvm ljus BTA
Bolag	Kungsmontage Entreprenad AB
Organisationsnummer	556422-2668
Kontaktuppgifter	Mi Sundquist 08-716 40 70 mi@kungsmontage.se
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	1. Kungsmontage fastighetsförvaltning 2. Kungsmontage verksamhetsmodell 3. Kungsmontage årsredovisning 2015 4. Kungsmontage resultatprognos 2016 5. Uppfyllelse av kommunens förutsättningar
Underskrift av firmatecknare (samtliga sidor)	
MARTIN SUNDQUIST Namnförtydligande	Nacka 2016-09-16 Martin Sundquist

Kungsmontages fastighetsförvaltning



Kungsvåningen Förvaltning

Kungsvåningen Förvaltning är en underkoncern inom Kungsmontage som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter för kommersiella lokaler och bostäder genom dotterbolag. I fastighetsbeståndet återfinns såväl hyresbostadsfastigheter som kontorsfastigheter och köpcentrum.

Fastighetsorganisationen

Fastighetsutveckling

Ansvarar för strategisk planering av koncernens fastighetsbestånd. Det inkluderar utredningar, förstudier, förvärv och försäljning av mark och fastigheter.

Vi har lång erfarenhet av projektering och exploatering av fastigheter och mark. Vi har framgångsrikt genomfört flertalet projekt från detaljplan till nyckelfärdiga hus, både för avyttring och för egen förvaltning. Vi har ett brett kontaktnät inom både kommuner och företag.

KUNGS MONTAGE

Bilaga 1

Fastighetsförvaltning

Ansvarar för koncernens fastighetsbestånd och dess utveckling enligt mål och planer. Bolaget har lång erfarenhet av fastighetsförvaltning och har varit verksamt inom förvaltning i 20 års tid.

- Drift- och underhållsplaner
- Tekniska system och myndighetskrav
- Tillsyn och skötsel
- Kundrelation fastighetsfrågor
- Verksamhetsplanering och uppföljning
- Budget

Hyres-/avtalsadministration

Ansvar för avtalsadministration samt hyresreskontra.

- Administration av koncernens alla hyresavtal
- Hyresreskontra (avisering samt hantering av inbetalningar)
- Förvaltning av hyressystem

Hyresgästanpassningar

Ansvar för hyresgästanpassningar och ombyggnationer inom våra fastigheter. Vi har erfarenhet av både externa och interna hyresgästanpassningar inom offentliga och kommersiella lokaler såsom butiker, industrilokaler, vårdlokaler, kontor och skolor.

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel (kommersiella lokaler)

Förvaltning med underentreprenör

Vi anlitar Newsec Technical Services för skötsel och drift av våra kontorsfastigheter.

- Drift och fastighetsskötsel
  Drifttekniker och fastighetsskötare säkerställer att eventuella fel i våra fastigheter snabbt upptäcks och avhjälps. Felanmälan, reparationer och underhåll, jour. Mark- och trädgårdsarbete.

- Teknisk förvaltning
  Tillsyn och skötsel av byggnader och tekniska installationer. Energiutredningar, energi-effektivisering, kyla, värme och ventilation, VS.

- Serviceanmälan
  Kontinuerlig kontakt med våra hyresgäster och snabb återkoppling och felavhjälpning.

KUNGS MONTAGE

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel (hyresbostadsfastigheter)

Förvaltning i egen regi

Vi har egen anställd personal som arbetar med fastighetsskötsel av våra hyresbostadsfastigheter. Det innebär ett helhetsansvar avseende felanmälan, reparationer, avflyttningsbesiktningar samt rondering på fastigheterna.

Vi har lång och bred erfarenhet av fastighetsskötsel och har förvaltat egna hyresbostäder under 20 års tid. Vi avser även förvalta samtliga nya hyresbostadsfastigheter i egen regi med egen anställd personal enligt ovan.

Kvalitet/Kundservice

Vår ambition inom Kungsvåningen Förvaltning är att ha en god och kontinuerlig kontakt med våra hyresgäster. Nöjda hyresgäster är mer ansvarstagande kring sin lägenhet och fastigheten som helhet. De bidrar i större utsträckning till att hålla uppsikt i och kring fastigheten och rapporterar i större grad oönskade omständigheter och händelser som rör fastigheten. Vi har inte funnit anledning att utföra några kundundersökningar som fastighetsförvaltare men finner tanken spännande och utesluter inte att göra det i framtiden.

System för bostadskö

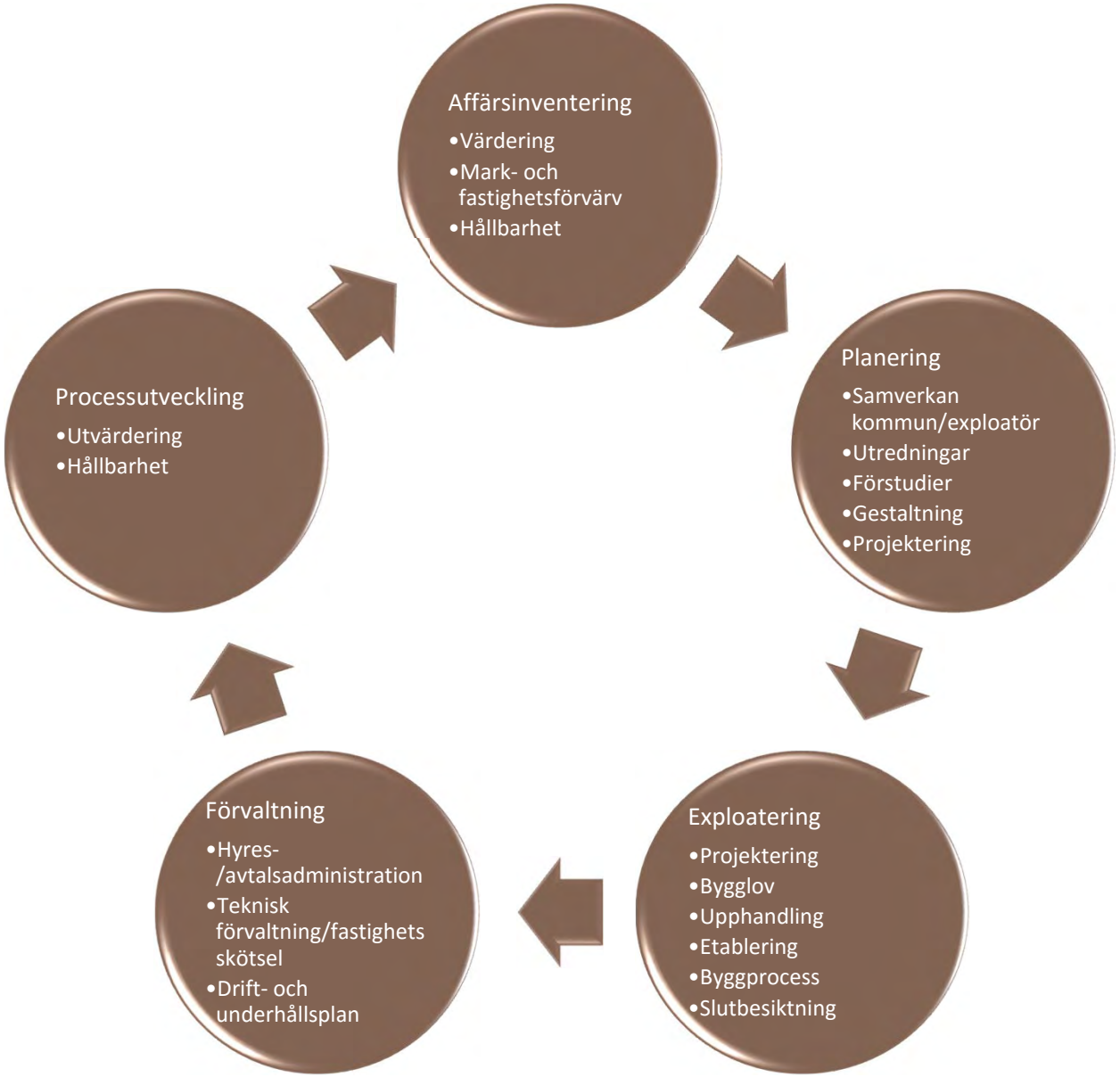
Idag har vi ett etablerat, eget kösystem som administreras internt. Kriterier för distribuering av våra hyresrätter är kötid och kreditvärdighet.

Vi kan eventuellt tänka oss att lämna en del av hyresrätterna till förmedling via ett regionalt kösystem.

KUNGS MONTAGE

Kungsmontages verksamhetsmodell

Bilaga 2



Hållbarhetsarbete

- Vår ambition är att bidra till att byggbranschen flyttar fram gränserna för hållbarhet genom innovativa lösningar och en hög kunskapsnivå.

- Vår målsättning är ett byggande med maximal hållbarhet och minimal miljöpåverkan. Vårt fokus ligger på människors behov av livskvalitet, god hälsa och hushållning med resurser.

- Områden där vi kan göra konkreta insatser är att minimera vår egen energianvändning, välja miljöklassade och återvinningsbara byggmaterial, säkerställa god hantering av byggavfall samt att använda resurssnåla transporter och arbetsmaskiner.

Långsiktig vision

- Vi bygger långsiktiga relationer.
- Vi vill etablera oss inom bygg- och fastighetsutveckling/förvaltning även i vår egen kommun, Nacka, med ett långsiktigt engagemang.
- Kungsmontage - en samhällsbyggare!

KUNGSMONTAGE Entreprenad AB

Org nr 556422-2668

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	4
- koncernbalansräkning	5
- kassaflödesanalys för koncernen	7
- moderbolagets resultaträkning	8
- moderbolagets balansräkning	9
- kassaflödesanalys för moderbolaget	11
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Koncernförhållanden

Kungsmontage Entreprenad AB är överordnat koncernmoderbolag och avger koncernredovisning. Bolaget bedriver entreprenadverksamhet inom om-, till- och nybyggnad av fastigheter.

Kungsvåningen Förvaltning AB är ett helägt dotterbolag till Kungsmontage Entreprenad AB tillika underkoncern som förvaltar och utvecklar fastigheter indirekt genom egna dotterbolag.

Kungsmontage Byggentreprenad AB är ett delägt dotterbolag som ägs till 90,1 % av Kungsmontage Entreprenad AB. Bolaget har under flera år inte bedrivit någon verksamhet, men under senare delen av detta år startat upp byggentreprenadverksamhet.

Verksamheten under året

Entreprenadverksamheten
En stabil ekonomisk utveckling i Sverige ger goda förutsättningar för byggindustrin. Bostadsinvesteringarna stiger och både det kommersiella och det offentliga byggandet driver uppgången på lokalsidan. Moderbolagets entreprenadverksamhet känner av detta och visar goda resultat med en omsättning på 107,4 mkr (91,6 mkr).

Koncerninterna fastighetsutvecklingsentreprenader utförda av moderbolaget åt dotterbolagen om 4,0 mkr (1,4 mkr) samt administrativa tjänster utförda av moderbolaget åt dotterbolaget Fittja Centrumfastigheter om 0,3 mkr (0,2 mkr) elimineras i koncernredovisningen. Dessa entreprenader ger ingen koncernmässig vinst.

Fastighetsförvaltning
Koncernens samtliga fastigheter och fastighetsförvaltning är samlad i underkoncernen Kungsvåningen Förvaltning. Denna verksamhet omsatte under året 29,7 mkr (26,8 mkr).

Fittja Centrumfastigheter AB, som ingår i koncernen till 58 %, ingick under 2014 ett ramavtal med Botkyrka Kommun som syftar till att pröva förutsättningarna för en utveckling av Fittja Centrum, dels med bostadsbebyggelse och dels med ökad mängd kommersiella lokaler, genom en detaljplaneprocess. Under året har arbetet med denna detaljplaneprocess fortskridit och förutsättningarna för en utveckling av Fittja Centrum ser goda ut.

Värdepappershandel
Moderbolagets handel med värdepapper har under året omsatt 2,1 mkr (2,4 mkr).

Flerårsjämförelse

Moderföretag		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	tkr	109 617	94 113	91 783	109 099	130 258
Rörelseresultat	tkr	8 332	10 928	6 924	5 089	6 509
Resultat efter finansiella poster	tkr	9 680	11 722	7 285	5 619	7 114
Soliditet	%	81	75	80	83	76
Avkastning på eget kapital	%	10	12	8	6	10
Koncernen						
Nettoomsättning	tkr	136 487	121 157	105 404	111 620	137 362
Rörelseresultat	tkr	23 663	22 922	14 224	10 206	12 792
Resultat efter finansiella poster	tkr	19 947	16 834	11 032	6 591	8 856
Soliditet	%	32	29	38	37	34
Avkastning på eget kapital	%	15	11	10	7	10

(Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1)

4

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Framtida utveckling

Entreprenadverksamheten
Utvecklingen av byggentreprenadverksamheten inom moderbolaget bedöms som fortsatt positiv inför kommande år. Bolagets orderstock på entreprenadsidan för 2016 är fortsatt mycket god.

Fastighetsförvaltning
Fastigheterna som förvaltas under Kungsvåningen Förvaltning förväntas ge fortsatt god avkastning under kommande år.

Nya fastighetsutvecklings- och fastighetsförvaltningsprojekt är under utvärdering.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget:

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		90 396 011
Årets vinst		1 131 763
Beslutad aktieutdelning på extra bolagsstämma i jan 2016		-1 700 000
Beslutad aktieutdelning på extra bolagsstämma i maj 2016		-500 000
	kronor	89 327 774

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		89 327 774
	kronor	89 327 774

Koncernresultaträkning	Not	2015	2014
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.	1		
Nettoomsättning	2	136 487 296	121 157 239
Övriga rörelseintäkter		1 561 249	176 702
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		138 048 545	121 333 941
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-84 896 141	-70 578 418
Inköp värdepapper		-1 495 434	-1 980 504
Övriga externa kostnader	4	-4 532 011	-2 829 296
Personalkostnader	5	-17 186 403	-16 058 564
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 275 741	-6 965 606
Summa rörelsekostnader		-114 385 730	-98 412 388
Rörelseresultat		23 662 815	22 921 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	704 642	492 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 420 930	-6 580 025
Summa finansiella poster		-3 716 288	-6 087 792
Resultat efter finansiella poster		19 946 527	16 833 761
Skatt på årets resultat	7	-4 447 311	-2 970 260
Årets resultat		15 499 216	13 863 501
Årsresultat hänförligt till:			
Moderföretagets ägare		13 685 877	13 294 843
Minoritetsintresse		1 813 339	568 658

Koncernbalansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	8	155 272	-
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	299 038 406	303 464 503
Inventarier, verktyg och installationer	10	719 213	237 457
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	2 700 759	750 000
		302 458 378	304 451 960
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar		99 476	66 317
Andra långfristiga fordringar		5 810 000	10 000 000
		5 909 476	10 066 317
Summa anläggningstillgångar		308 523 126	314 518 277
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Värdepapper		5 517 933	5 048 959
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 795 693	13 948 488
Övriga kortfristiga fordringar		8 085 405	9 533 723
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		1 705 445	6 085 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 153 901	2 173 668
		23 740 444	31 741 630
Kassa och Bank		68 510 599	49 970 302
Summa omsättningstillgångar		97 768 976	86 760 891
Summa tillgångar		406 292 102	401 279 168

Koncernbalansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		60 000	60 000
Balanserat resultat		113 522 960	101 588 603
Årets resultat moderföretagets aktieägare		13 685 877	13 294 843
Summa eget kapital moderföretagets aktieägare		127 568 837	115 243 446
Minoritetsintresse			
Balanserat resultat minoritetsintresse		477 343	212 200
Årets resultat minoritet		1 813 339	568 658
Summa minoritetsintresse		2 290 682	780 858
Summa eget kapital		129 859 519	116 024 304
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	28 534 064	26 612 135
Övriga avsättningar	15	558 150	558 150
Summa avsättningar		29 092 214	27 170 285
Långfristiga skulder	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		219 933 337	220 866 669
Summa långfristiga skulder		219 933 337	220 866 669
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 433 332	1 433 332
Förskott från kunder		4 022 260	3 170 145
Leverantörsskulder		6 439 119	11 183 519
Checkräkningskredit	17	3 247 912	8 366 514
Aktuella skatteskulder		4 056 085	4 942 221
Övriga kortfristiga skulder		1 867 547	1 541 842
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		693 690	856 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 647 087	5 724 289
Summa kortfristiga skulder		27 407 032	37 217 910
Summa skulder och eget kapital		406 292 102	401 279 168

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter		
Avseende skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckning	273 089 000	240 089 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys för koncernen

	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	23 662 815	22 921 553
Avskrivningar	6 275 741	6 965 606
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	-166 000	105 300
Erhållen ränta	687 220	279 701
Erlagd ränta	-4 430 735	-5 712 672
Betald inkomstskatt	-2 232 836	-1 621 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital	23 796 205	22 938 079
Ökning/minskning varulager	-468 974	-631 202
Ökning/minskning kundfordringar	1 152 795	-1 685 698
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	7 504 033	3 846 984
Ökning/minskning leverantörsskulder	-4 744 400	4 134 120
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-5 364 958	-6 718 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 874 701	21 884 177
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-155 272	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 281 800	-18 934 170
Investeringar i dotterbolag	-	2 558 352
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	4 356 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 072	-16 375 818
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-933 332	-1 923 536
Utbetald utdelning	-2 320 000	-2 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 253 332	-4 173 536
Årets kassaflöde	18 540 297	1 334 823
Likvida medel vid årets början	49 970 302	48 635 479
Likvida medel vid årets slut	68 510 599	49 970 302

Moderbolagets resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning	2	109 616 784	94 112 618
Övriga rörelseintäkter		175 500	176 702
Summa rörelsens intäkter		109 792 284	94 289 320
Rörelsens kostnader			
Inköp till entreprenad och fastighetsrörelse		-79 996 445	-63 119 744
Inköp värdepapper		-1 495 434	-1 980 504
Övriga externa kostnader		-2 619 108	-2 047 599
Personalkostnader	5	-17 186 403	-16 058 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 844	-155 133
Summa rörelsens kostnader		-101 460 234	-83 361 544
Rörelseresultat		8 332 050	10 927 776
Resultat från finansiella poster			
Vinst vid försäljning av andelar i dotterföretag		537 200	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	832 002	804 476
Räntekostnader		-21 511	-9 825
Summa resultat från finansiella poster		1 347 691	794 651
Resultat efter finansiella poster		9 679 741	11 722 427
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond		-	2 500 000
Lämnat koncernbidrag		-8 310 000	-450 000
Skatt på årets resultat	7	-237 978	-2 297 172
Årets vinst		1 131 763	11 475 255

Moderbolagets balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	8	155 272	-
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	10	703 813	206 657
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	11	2 081 200	2 200 000
Fordringar hos dotterföretag		41 077 659	41 296 495
Andra långfristiga fordringar		5 000 000	9 000 000
Kapitalförsäkring		810 000	1 000 000
		48 968 859	53 496 495
Summa anläggningstillgångar		49 827 944	53 703 152
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Värdepapper		5 517 933	5 048 959
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 052 223	13 854 923
Fordringar hos koncernföretag		1 462 007	-
Övriga kortfristiga fordringar		8 080 255	9 531 099
Fordringar avseende pågående entreprenaduppdrag		1 033 000	6 085 751
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 463 870	507 049
		25 091 355	29 978 822
Kassa och bank		44 037 993	34 055 577
Summa omsättningstillgångar		74 647 281	69 083 358
Summa tillgångar		124 475 225	122 786 510

Moderbolagets balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder	1		
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		60 000	60 000
		360 000	360 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		90 396 011	80 820 756
Årets vinst		1 131 763	11 475 255
		91 527 774	92 296 011
Summa eget kapital		91 887 774	92 656 011
Obeskattade reserver		12 050 000	12 050 000
Långfristiga skulder	19		
Skulder till koncernföretag	20	7 900 000	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 206 663	10 619 703
Aktuella skatteskulder		458 593	2 678 054
Övriga kortfristiga skulder		310 576	289 842
Fakturerade ej upparbetade entreprenadintäkter		693 690	856 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 967 929	3 636 852
Summa kortfristiga skulder		12 637 451	18 080 499
Summa eget kapital och skulder		124 475 225	122 786 510
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Borgen för dotterbolag		-	7 000 000

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	8 332 050	10 927 776
Avskrivningar	162 844	155 113
Erhållen ränta	639 618	221 724
Erlagd ränta	-21 511	-9 825
Betald inkomstskatt	-2 457 439	-1 807 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital	6 655 562	9 486 817
Ökning/minskning varulager	-468 974	-631 202
Ökning/minskning kundfordringar	1 802 700	-1 685 017
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	3 575 987	-4 500 902
Ökning/minskning leverantörsskulder	-3 413 040	4 298 452
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	189 453	-7 496 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 341 688	-527 951
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-155 272	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-660 000	-229 220
Sålda finansiella anläggningstillgångar	356 000	-
Ökning/minskning av lån till dotterbolag	-	-33 429
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	4 000 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 540 728	-262 649
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-1 900 000	-2 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 900 000	-2 250 000
Årets kassaflöde	9 982 416	-3 040 600
Likvida medel vid årets början	34 055 577	37 096 177
Likvida medel vid årets slut	44 037 993	34 055 577

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Kungsmontage Entreprenad ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning
Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls, inledningsvis värderas identifierbara tillgångar och skulder till verkliga värden vid detta tillfälle.

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter
Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Försäljning av värdepapper redovisas som intäkt när avtal om försäljning ingåtts.

Entreprenaduppdrag
För utförda entreprenaduppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. De temporära skillnaderna som redovisas i balansräkningen har i huvudsak uppkommit genom avskrivning av fastigheter och som en konsekvens av att köpeskillingen för fastigheten delvis låg inom ramen för ett aktieförvärv.

Immateriella tillgångar
Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	25-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Leasingavtal
Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av bostäder och kontorslokaler klassificeras som operationell leasing.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

Aktier och andelar i dotterföretag
Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Varulager
Varulagret värderas, med tillämpning av först-in-först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. För homogena varugrupper tillämpas kollektiv värdering.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när bolaget har legal eller informell förpliktelse till följd av inträffade händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, och beloppet har kunnat beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Uppskattningar och bedömningar
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Intäkternas fördelning

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Byggverksamhet	104 594 060	91 634 306	107 483 869	91 634 306
Fastighetsförvaltning	29 760 321	27 044 621	-	-
Handel med värdepapper	2 132 915	2 478 312	2 132 915	2 478 312
Summa	136 487 296	121 157 239	109 616 784	94 112 618

Not 3 Operationella leasingavtal

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Koncernens uthyrning av lokaler och bostäder utgör en form av operationella leasingavtal. Framtida minimileaseavgifter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	19 700 000	28 934 000	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	23 392 000	29 195 000	-	-
	43 092 000	58 129 000	0	0
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	362 196	358 000	362 196	358 000
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	452 745	806 328	452 745	806 328
	814 941	1 164 328	814 941	1 164 328

Not 4 Ersättning till revisorerna

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
PwC				
Revisionsarvode	208 100	227 800	144 500	145 200
Övriga revisionsnära tjänster	236 900	234 950	132 200	162 400
Summa	445 000	462 750	276 700	307 600

Not 5 Personal

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Medelantalet anställda				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	23	21	23	21
Totalt	26	24	26	24
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen	619 882	609 637	619 882	609 637
Löner och ersättningar till övriga anställda	11 374 877	10 431 107	11 374 877	10 431 107
	11 994 759	11 040 744	11 994 759	11 040 744
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 733 410	3 483 737	3 733 410	3 483 737
Pensionskostnader för styrelsen	7 200	7 200	7 200	7 200
Pensionskostnader för övriga anställda	932 479	691 940	932 479	691 940
Totalt	16 667 848	15 223 621	16 667 848	15 223 621
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	1	1	-	-
Män	1	1	1	1
Totalt	2	2	1	1

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Ränteintäkter externa	650 235	443 035	602 631	384 739
Ränteintäkter koncerninterna	-	-	191 164	382 329
Utdelningar	16 200	11 790	-	-
Övriga finansiella intäkter	38 207	37 408	38 207	37 408
Summa	704 642	492 233	832 002	804 476

Not 7 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Aktuell skatt för året	-2 591 700	-3 539 625	-237 978	-2 297 172
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässsigt värde på byggnader	398 268	367 375	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-2 253 879	-348 010	-	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-	550 000	-	-
Summa	-4 447 311	-2 970 260	-237 978	-2 297 172

Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Årets aktiverade utgifter, inköp	155 272	-	155 273	-
Utgående restvärde enligt plan	155 272	0	155 273	0

Not 9 Byggnader och mark

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	325 459 490	197 029 540	-	-
Inköp	921 401	17 954 950	-	-
Genom förvärv av dotterföretag	-	110 475 000	-	-
Omklassificeringar	750 000	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 130 891	325 459 490	0	0
Ingående avskrivningar	-21 994 987	-13 515 039	-	-
Genom förvärv	-	-1 684 875	-	-
Årets avskrivningar	-6 097 497	-6 795 073	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 092 484	-21 994 987	0	0
Utgående restvärde enligt plan	299 038 407	303 464 503	0	0
Marknadsvärde	460 000 000	445 000 000	-	-

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 204 758	1 257 538	1 127 758	1 180 538
Årets förändringar				
-Inköp	660 000	229 220	660 000	229 220
-Försäljningar och utrangeringar	-630 000	-282 000	-630 000	-282 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 234 758	1 204 758	1 157 758	1 127 758
Ingående avskrivningar	-967 301	-1 078 768	-921 100	-1 047 967
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	630 000	282 000	630 000	282 000
-Avskrivningar	-178 244	-170 533	-162 844	-155 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-515 545	-967 301	-453 944	-921 100
Utgående restvärde enligt plan	719 213	237 457	703 814	206 658

Not 11 Andelar i dotterföretag

	Moderbolaget	
	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	8 000 000	8 000 000
Försäljningar	-118 800	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 881 200	8 000 000
Ingående nedskrivningar	-5 800 000	-5 800 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 800 000	-5 800 000
Utgående redovisat värde	2 081 200	2 200 000

Namn	Org nr	Säte
Kungsmontage Byggentreprenad AB	556714-5874	Nacka
Kungsvåningen Förvaltning AB	556789-2947	Nacka
Indirekt ägda dotterbolag:		
Nötväckan Fastighets AB	556792-3916	Nacka
Vapenfaktoriet AB	556774-0963	Nacka
KV Stockholmssignalen AB	556647-6619	Nacka
Fittja Centrumfastigheter AB	556923-3827	Nacka

Namn	Kapital-andel %	Röst-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 15-12-31	Bokfört värde 14-12-31
Kungsmontage Byggentreprenad AB	90	90	9 090	1 081 200	1 200 000
Kungsvåningen Förvaltning AB	100	100	100 000	1 000 000	1 000 000
Summa				2 081 200	2 200 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror	94 179	94 179	96 667	94 179
Förutbetald företagsförsäkring	77 093	176 688	46 991	24 433
Upplupna ränteintäkter	126 027	191 487	126 027	163 014
Upplupna ej fakturerade entreprenadintäkter	-	-	2 120 514	-
Uppskjuten stämpelskatt	502 335	502 335	-	-
Övriga poster	354 267	1 208 979	73 671	225 423
	1 153 901	2 173 668	2 463 870	507 049

Not 13 Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie-kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl årets resultat	Minoritet	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	**300 000**	**60 000**	**114 883 446**	**780 858**	**116 024 304**
Omklassificering	-	-	-	-	-
Utdelningar till aktieägare			-1 900 000	-420 000	-2 320 000
Avyttring till minoritet		-	555 086	100 913	655 999
Årets resultat			13 685 877	1 813 339	15 499 216
Eget kapital 2015-12-31	**300 000**	**60 000**	**127 224 409**	**2 275 110**	**129 859 519**

Moderbolaget	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	**300 000**	**60 000**	**80 820 756**	**11 475 255**	**92 656 011**
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:					
- Föregående års resultat	-	-	11 475 255	-11 475 255	-
- Utdelning till aktieägare	-	-	-1 000 000	-	-1 000 000
- Utdelning enligt beslut på extra bolagasstämmor	-	-	-900 000	-	-900 000
Årets resultat	-	-	-	1 131 763	1 131 763
Eget kapital 2015-12-31	**300 000**	**60 000**	**90 396 011**	**1 131 763**	**91 887 774**

Aktiekapitalet består av 3 000 st A-aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	750 000	-	-	-
Under året nedlagda kostnader	2 700 339	750 000	-	-
Under året genomförda omfördelningar	-750 000	-	-	-
Utgående nedlagda kostnader	2 700 339	750 000	0	0

Not 15 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten stämpelskatt	558 150	558 150	-	-

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	2 739 000	2 739 000	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	-2 253 879	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	25 795 064	26 127 014	-	-
	28 534 064	26 612 135	0	0

Not 17 Checkräkningskredit

	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	14 000 000	14 000 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	227 160	637 468	-	-
Upplupna löner	518 984	518 984	580 881	518 984
Upplupna semesterlöner	1 129 694	1 129 694	1 134 364	1 129 694
Upplupna sociala avgifter	960 675	960 675	1 032 379	960 675
Övriga poster	2 810 574	2 477 468	1 220 305	1 027 499
Summa	5 647 087	5 724 289	3 967 929	3 636 852

Not 19 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotider				
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	38 200 009	39 133 341	-	-
Summa	38 200 009	39 133 341	0	0

Not 20 Transaktioner med närstående

		2015	2014
Inköp och försäljning mellan koncernföretag			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning från moderbolaget avseende koncernföretag.			
Inköp	(kr)		
Försäljning	(kr)	4 300 000	1 620 202

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas en prissättning som inte leder till interna vinster.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2016-06-10 för fastställelse.

Nacka 2016-05-31

Martin Sundquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-06-10.

Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor

pwc

Revisionsberättelse

Till årsstämman i KUNGSMONTAGE Entreprenad AB, org.nr 556422-2668

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för KUNGSMONTAGE Entreprenad AB för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KUNGSMONTAGE Entreprenad AB:s och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för KUNGSMONTAGE Entreprenad AB för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om styrelseledamoten på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 juni 2016

Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor

KUNGS MONTAGE

Bilaga 4

Kungsmontagekoncernen 2016

Prognos per verksamhet (kr)

Entreprenad	
Omsättning	100 000 000
Rörelseresultat	7 500 000
Fastighet	
Omsättning	25 500 000
Rörelseresultat	18 460 000
Värdepapper	
Rörelseresultat	1 800 000
Rörelseresultat koncernen	**27 760 000**

Kungsmontage Entreprenad AB Box 768 131 24 Nacka Tel 08-716 40 70
Org nr 556422-2668 info@kungsmontage.se www.kungsmontage.se

KUNGS MONTAGE

Bilaga 5

Uppfyllelse av kommunens förutsättningar för Nya gatan – Kvarteret Brytaren mindre

Kungsmontage vill vara med och utveckla området Nacka Stad och Nya gatan och vi delar visionen om en nära och nyskapande stadsdel som både i sin utformning och funktion uppfattas som Nacka Centrum.

Bifogat material redovisar förslag för hur vi vill utveckla det centrala kvarteret Brytaren mindre i Nacka. Vi ser här exceptionellt goda möjligheter att skapa ett variationsrikt, långsiktigt och nutida stadskvarter i det framtida Nacka Centrum.

Vi anser att en tydligt hållbar, miljömedveten profil ska genomsyra kvarteret. Naturliga och gedigna material som trä, natursten och tegel präglar arkitekturen och kompletteras med gröna ytor på tak och delar av indragna terrasser.

Vårt förslag bygger på en hög stadsmässig skala som behandlas med känsla och detaljering för att ge arkitekturen en småskalighet och närhet - ett synsätt som många gånger gått förlorat i senare tids byggnationer.

Gestaltning

Fem skilda hus

Grundtanken handlar om att bryta upp kvarteret i fem skilda hus, med egna, starka och tydliga karaktärer för varierade och levande gatufasader. Gränserna mellan de olika husdelarna följer innanför liggande trapphus och uppdelning av dess bostäder.

Ambitionen är att skapa tydliga framsidor åt alla håll. Väderstreck, marknivåer och skala varierar för de olika delarna, men genom att bryta upp kvarteret kan varje enskild del anpassas för respektive stadsrum och förutsättning. Fasadmaterial, husvolymer, detaljer och därmed karaktär varierar, men genom anpassning i övergångar dem emellan är ambitionen att skapa en helhet av kvarterets olika delar.

Torget i sydväst

Mot torget i sydväst vänder sig den mest publika och transparenta husdelen med stora, rejäla träpartier för maximalt ljusinsläpp och utblickar. En varierad, närmast lekfull indelning på träpartier ger en egen identitet och öppnar upp gränserna mellan restaurang och utanförliggande torgyta. Ovan den uppglasade sockelvåningen vilar en vit, närmast tidlös huskropp i slät puts. Bostädernas stora fönster och franska balkonger förtydligas med utstickande stålramar vilket ger en ökad detaljering och djupverkan mot den släta, vita fasaden.

Värmdövägen i syd

Mot Värmdövägen föreslås vidare en husdel i genomfärgad, mörkgrå betong. En stramt modern arkitektur som med sin närmast svarta skepnad blir ett signum i sig själv. Indragna balkongytor i strikt rutmönster ger möjlighet till planteringar och därmed få tydliga gröna inslag som del i fasadmotivet. Det grafiskt rena i kontrasten mellan det vita torghuset och den mörka betongen skapar en avskalad stadsmässighet och flörtar med de grånyanserade husen på andra sidan Värmdövägen.

Östra hörnet

I hörnet mot öster skapar kvarterets planform ett spetsigt, karaktäristiskt ytterhörn. Vi vill här markera mötet mellan den tydliga stadsgatan och den lugnare gågata som trappavsatserna innebär med ett hus klätt i mässingsliknande fasadplåt. Likt ett glimrande smycke markerar det spetsiga ytterhörnet kvarteret ut mot Värmdövägen. Plåten ger med sitt varierade mönster möjlighet till en tydlig detaljrikedom. Genom att trappa husvolymerna i våningshöjd i olika nivåer och vinklar skapas en mer uppbruten skala som hjälper till i mötet med de så kraftiga höjdskillnaderna i marken.

Övre nivåer mot öster och norr

På tomtens övre nivåer, mot öster och norr väljer vi att övergå till tegel som fasadmaterial. Ett naturligt materialval som pratar med stadshuset och dess omkringliggande byggnader. I vår värld står tegel för såväl tyngd, trygghet som modern design. Teglet ger även en mängd möjligheter till en fin detaljering och genomtänkta materialmöten där vi vill utgå ifrån två skilda nyanser men också variation i förband och stenformat. Ordnade placeringar av fönster i tydlig repetition kompletteras med ytor med ökad tegeldetaljering, tex genom att förskjuta stenarna ifrån varandra. En nutida tegelarkitektur fritt ifrån annars populära lösningar med hoppande fönster, balkonger och ramar.

Ett levande, tryggt och välkomnande kvarter

Den varierade material- och färgpaletten klär alltså det nya Kv Brytaren för ett levande, tryggt och välkomnande kvarter. Indragna takvåningar runt om i kvarteret ger inte bara husen mer anpassade höjder till sin omgivning utan innebär även utmärkta möjligheter till stadsodling för en grönare helhetsupplevelse. Vi har goda erfarenheter ifrån t ex gemensamma odlingsytor inom en fastighet vilket också innebär en ökad social hållbarhet med grannar som möts kring en aktivitet.

Ytfördelning

Ytan i vårt förslag fördelas för närvarande på BOA 6 750 kvm, LOA 1 290 kvm och BTA 9 420 kvm. Cykelrum är inte specificerade i situationsplanen, men placeras huvudsakligen i mörk del av souterrängplan. Vi har valt att i nuläget inte specificera lägenhetsantal, då lägenhetsfördelningen blir en senare fråga.

Vår erfarenhet

Detaljplan och gestaltning

Kungsmontage har vid flertalet tillfällen i nära samarbete med kommuner genomfört nya detaljplaner. Den senaste i Botkyrka där vi 2013 förvärvade centrumfastigheten i Fittja. Sedan dess

har vi jobbat igenom en helt ny detaljplan för centrum med bland annat 400 nya lägenheter, ett vård- och omsorgsboende och ytterligare ett antal servicelokaler för människor som bor och arbetar i Fittja. Planen antogs i nämnden under juni månad 2016 och första etappen av byggnationen startar just i detta nu.

Det har i Fittja varit ytterst spännande att arbeta med planerna för att förädla en förort i miljonprogrammet. Liksom planerna för Nacka Stad och Nya gatan planeras i Fittja Centrum en utveckling av närcentrum med service, konst och kultur. Bland annat planeras för ett nytt bibliotek och angränsande konsthall där vi är engagerade i samarbetet för att även planera utsmyckning av centrum. Det är en utmaning att förnya och utveckla en så eftersatt stadsdel men vår förhoppning och ambition är att med visioner och engagemang lyfta Fittja Centrum till en trygg och levande stadsdel. Vi samarbetar med flera andra verksamheter och bolag för att finna en bra modell i utvecklingen av områdets gestaltning, ljussättning och inte minst säkerhet för medborgarnas trygghetskänsla.

Byggentreprenad

Kungsmontage har lång och gedigen erfarenhet av byggnation och arbetsledning och har under de trettio år vi varit verksamma i byggbranschen genomfört åtskilliga bostadsprojekt såväl i egen regi för förvaltning och försäljning som externa uppdrag åt bygg- och fastighetsbolag. Vår entreprenad-verksamhet omsätter omkring hundra miljoner kronor per år i externa byggentreprenader.

Vår målsättning

Kungsmontage huvudkontor ligger i Nacka sedan 1996. I vår strategiska plan har vi valt Nacka kommun som vårt framtida fokusområde. Vår ambition är att inom de närmsta fem åren etablera ett fastighetsbestånd för långsiktig förvaltning av framförallt bostäder men även kommersiella lokaler i Nacka.

Vårt senast tillkommande projekt är Nacka kommuns markanvisning i Orminge Centrum, Nybackakvarteret 1. Vi är både glada och stolta över att ha vunnit markanvisningstävlingen där och ser, med tillförsikt och stort engagemang, fram emot samarbetet med Nacka kommun i arbetet med detaljplanen och projekteringen av en ny hyresbostadsfastighet och förskola i Orminge Centrum.

Nya gatan och Kvarteret Brytaren mindre ligger helt i linje med vår målsättning för och utveckling av bolaget. Vi ser också fördelar med att genomföra flera samtida projekt inom kommunen i egen regi.

Tekniska och miljömässiga förutsättningar

Vi har tagit del av kommunens miljömässiga och tekniska förutsättningar, såsom gröna värden och miljömål, trafik och gator, parkering, gårdar, vatten och avlopp, dagvatten, avfall, geoteknik. Vi har vana att hantera dessa frågor i detaljplaneprocesser och gestaltningsprogram och finner Nacka kommuns förutsättningar rimliga, sunda och hanterbara.

Hållbart byggande

Vår målsättning är ett byggande med maximal hållbarhet och minimal miljöpåverkan. Vårt fokus ligger på människors behov av livskvalitet, god hälsa och hushållning med resurser.

Vi har tidigare erfarenhet av att bygga stadslika miljöer och klimatsmarta bostäder i förorter som till exempel Haninge. Inom ramen för kommunens vision om en utveckling av stadsmiljön för Haninge, byggde vi år 2010 -2012 klimatsmarta bostäder intill Poseidons torg. Kommunens målsättning var att skapa en stadslik miljö för centrala Handen, snarare än förortsbebyggelse, att med nya bostäder, butiker och lokaler kring Poseidons torg skapa en naturlig samlingsplats fylld av liv och rörelse.

Vi har för avsikt att bli medlemmar i Sweden Green Building Council och ser fram emot utbildning och certifiering.

Socialt engagemang

Kungsmontage avser leva upp till Nacka kommuns krav på att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser främst för nyanlända under byggnationen samt att vid behov hyra ut 10 % av färdigställda bostäder till kommunen för andrahandsuthyrning.

KÖK+BAR
KÖK+BAR
56
BIKE

NYA GATAN NACKA

KVARTERET BRYTAREN

SITUATIONSPLAN
001

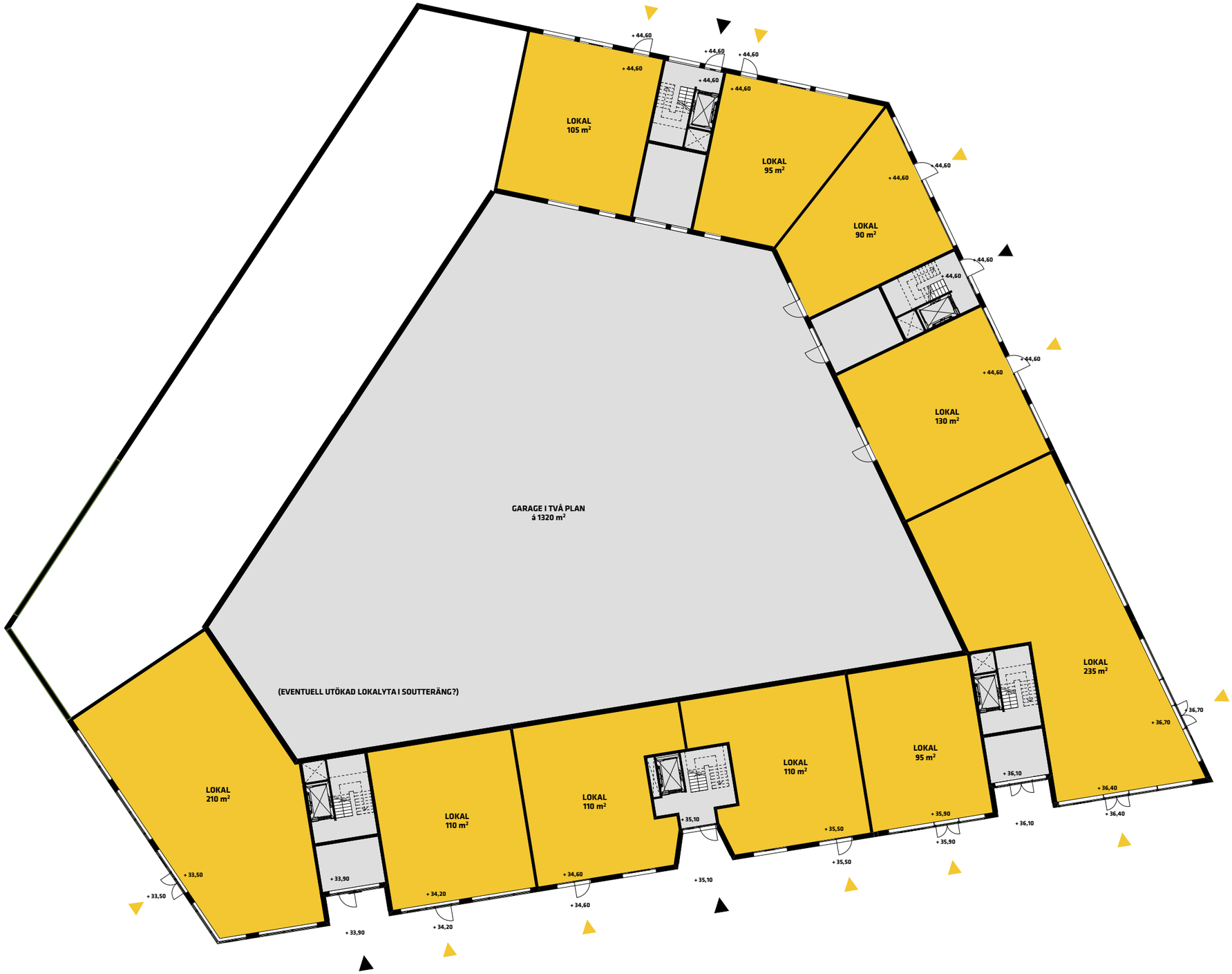
KUNGS MONTAGE

1:500 [A3]

0 5 10 25 m

ENTERARKITEKTUR

ENTRÉPLAN
002



KUNGS MONTAGE

1:300
[A3]

0 1 2 5 10 15 m

ENTERARKITEKTUR

FASAD MOT NEDRE TERRASSEN
003

KUNGS MONTAGE

1:300 [A3]

0 1 2 5 10 15 m

ENTERARKITEKTUR

FASAD MOT VÄRMDÖVÄGEN
004

KUNGS MONTAGE

1:300
[A3]

0 1 2 5 10 15 m

ENTERARKITEKTUR

FASAD MOT ÖST
005

KUNGS MONTAGE

1:300 [A3]

0 1 2 5 10 15 m

ENTERARKITEKTUR

FASAD MOT ÖVRE TERRASSEN

006

KUNGS MONTAGE

1:300 [A3]

0 1 2 5 10 15 m

ENTERARKITEKTUR

FASAD MOT NORDÖST

FASAD MOT SYDVÄST

KUNGS MONTAGE

1:300
[A3]

0 1 2 5 10 15 m

ENTERARKITEKTUR

FÖRDJUPNING HUS 1
008

RAMAR
I LJUS PLÅT KRING FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR

SKYLTNING
ENHETLIG I ELLER OVAN FÖNSTERPARTIER

FASAD
VIT PUTS FÖR ETT SOFISTIKERAT INTRYCK

TRANSPARENS
STORA GLASADE PARTIER
MOT TORGET

SOCKEL
NATURSTEN

BOSTADSENTRÉ
INDRAGEN & SKYDDAD

PARTIER
MÖRKT TRÄ SKAPAR VÄRME MOT GATA & TORG

KUNGS MONTAGE

1:100
[A3]

0 1 2 5 m

ENTERARKITEKTUR

FÖRDJUPNING HUS 2
009

SKYLTNING
ENHETLIG I ELLER OVAN FÖNSTERPARTIER

UTEPLATS
INDRAGEN BALKONG LÄNGS MED HELA FASADEN SKAPAR ÖGON OCH LIV MOT GATAN

FASAD
SVART GENOMFÄRGAD BETONG FÖR ETT SAMTIDA UTTRYCK

BOSTADSENTRÉ
INDRAGEN & SKYDDAD

FÖNSTER
REPETATIVA VÅNINGSHÖGA GLASPARTIER

SOCKEL
SLIPAD BETONG

KUNGS MONTAGE

1:100
[A3]

0 1 2 5 m

ENTERARKITEKTUR

FÖRDJUPNING HUS 3

010

DETALJER
DJUPVERKANDE LISTER I PLÅT

FASAD
FALSAD PLÅT MED MÄSSINGKARAKTÄR

SKYLTNING
ENHETLIG I ELLER OVAN FÖNSTERPARTIER

FÖNSTERPARTIER
STORA OCH LEVANDE FÖR RÖRELSE OCH LIV

SOCKEL
LJUS NATURSTEN

BOSTADSENTRÉ
INDRAGEN & SKYDDAD

ENTRÉER
MARKERANDE LOKALENTRÈER

KUNGS MONTAGE

1:100
[A3]

0 1 2 5 m

ENTERARKITEKTUR

FÖRDJUPNING HUS 4
011

DETALJER
TEGELDETALJERING MED DJUPVERKAN

FASAD
VARIERAT RÖTT TEGEL
PRATAR MED OMRÅDET KRING STADSHUSET

PARTIER
SVARTA FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR

SOCKEL
I SLIPAD BETONG

MÖTE MARK
UPPHÖJD PLATSBILDNING VID TRAPPA

SOCKELVÅNING
LJUSGRÅTT TEGEL

FÖNSTERPARTIER
STORA OCH LEVANDE FÖR RÖRELSE OCH LIV

PARTIER
SVARTA STÅLPARTIER

KUNGS MONTAGE

1:100
[A3]

0 1 2 5 m

ENTERARKITEKTUR

FÖRDJUPNING HUS 5
012

FASAD
LJUSGRÅTT TEGEL
MED SLÄKTSKAP TILL STADSHUSET

DETALJER
TEGELRASTER MED LJUSINSLÄPP

FÖNSTER
LJUSGRÅ FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR

SOCKEL
I SLIPAD BETONG

FÖNSTER
LJUSGRÅ STÅLPARTIER

DETALJER
TEGELFRIS MARKERAR ÖVERKANT PÅ SOCKELVÅNING

SOCKELVÅNING
MÖRKGRÅTT STÅENDE TEGEL

FÖNSTERPARTIER
STORA OCH LEVANDE FÖR RÖRELSE OCH LIV

KUNGS MONTAGE

1:100
[A3]

0 1 2 5 m

ENTERARKITEKTUR

PERSPEKTIV ÖVRE TERRASSEN

PERSPEKTIV VÄRMDÖVÄGEN

PERSPEKTIV NEDRE TERRASSEN

NYA GATAN - del av centrala Nacka

Kvarteret Brytaren mindre

Markanvisningstävling med upplåtelseform hyresrätt

Juni 2016

Centrala Nacka - tidig visionsbild. Källa: White arkitekter

Läs mer på nacka.se/stad eller dela på

#NackaStad

NACKA KOMMUN

NU BYGGER VI NACKA STAD

Under de senaste 20 åren har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till och områden börjar växa ihop.

År 2030 är vi 40 000 fler nackabor och västra Sicklaön är en del av innerstaden. För att möta den ökande befolkningen planerar vi att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön den närmaste 15-årsperioden. En förutsättning för bostadsbyggandet är att tunnelbanan snabbt byggs ut till Nacka. Många projekt pågår samtidigt - från omvandlingen av Kvarnholmen med tusentals nya bostäder och arbetsplatser– till förtätning med enstaka hus.

På några platser pågår byggandet för fullt, i andra områden kan du vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut.

Vi vill att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och levande stadsdel där det är attraktivt att leva, vistas och verka. Självklart vill vi att du som bor, verkar och investerar i Nacka ska vara aktiv och delaktig i det arbetet.

Vi hoppas att du ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.

Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inbjudan.....3

Vision.....4

Program för markanvändning.....5

Centrala Nacka.....6

Markanvisningsområdet.....7

Platsspecifika villkor och förutsättningar.....9

Anbudsprocess.....13

Kontakt.....15

Bilagor.....15

INBJUDAN

I Nacka stad får du stadens puls, kultur och nöjen, natur och avkoppling på en och samma plats. Här finns något för alla. Och det är verkligen nära till allt. Nacka stad har en alldeles egen karaktär och historia. Och det finns långsiktighet och innovativt nytänk. Här växer det fram en stad där människor vill bo som kombinerar det bästa av staden och naturen.

Nacka kommun bjuder in till markanvisningstävling för bostadsbebyggelse på kvarteret Brytaren mindre, en del av Nya gatan i centrala Nacka och Nacka stad. Tävlingen är etapp två av markanvisningar inom Nya gatan. Visionen är en nära och nyskapande stadsdel som både i sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum. Stadsdelen kommer att finnas på plats lagom till att den nya tunnelbanan invigs 2025. Nya gatan är det första område där Nacka kommun har markanvisat inom Nacka stad och kommer med sitt läge med fem minuters promenad till tunnelbanan, stort utbud av handel och närservice i Nacka Forum, utsikt mot Järla sjö och promenadväg till Nyckelviken vara ett område som alla Nackabor kan vara stolta över.

Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med en mångfald av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, service, skola och idrott, attraktiva offentliga stråk, platser och parker. Denna inbjudan vänder sig till dem som vill vara med och utveckla området och tillsammans med Nacka kommun gestalta området i enlighet med kommunens visioner.

Markanvisningen omfattar cirka 9000 BTA med villkor hyresrätt (marken upplåts med tomträtt) och anbuden kommer att utvärderas till lika delar utifrån anbudens gestaltningsförslag och angiven avgäldsnivå. Om inkomna anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller avgäldsnivå, kan anbudsförfarandet komma att avbrytas. Ett antal förutsättningar för att erhålla en markanvisning finns även angivna i anbudsinbjudan samt dess bilagor. Anbudsgivare förbinder sig att följa dessa förutsättningar genom att delta i tävlingen och lämna anbud.

1 anbudsområde
110 lägenheter
9000 BTA bostäder
900 BTA lokaler

Anbuden ska vara kommunen tillhanda senast den 16 september 2016 kl. 16:30

VISION

Nacka stad - nära och nyskapande

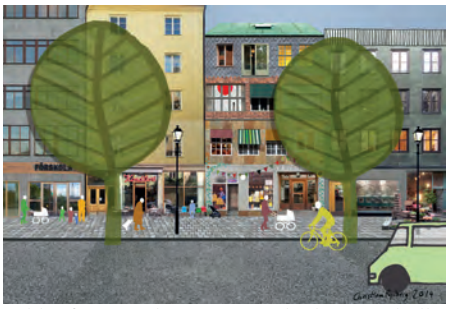
• Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.

• Här är det enkelt att leva och arbeta – att gå, cykla och åka kollektivt.

• Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.

• Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.

• Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.



Bilder från Fundamenta, som beskriver och illustrerar stadsbyggnadsprinciper för Nacka stad.

Nacka stad sträcker sig från kommungränsen vid Hammarby sjöstad till Saltsjöbadsleden. Området innefattar flera stora utvecklingsområden som Kvarnholmen, Sicklaområdet och centrala Nacka. Tunnelbanan till området med stationer i Sickla, Järla och Nacka centrum förväntas stå färdig till år 2025.

PROGRAM FÖR MARKANVÄNDNING

Nacka kommuns kommunfullmäktige beslutade i april 2016 om ett nytt program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Det tar sin avstamp främst i de övergripande målen om ”attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och ”en stark och balanserad tillväxt” och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlåtelse 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.

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 detaljplaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt.

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 hänförliga 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 system för bostadskö.

9. Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Se bilaga ” Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings-och exploateringsavtal”

CENTRALA NACKA

Kommunfullmäktige antog i juni 2012 en ny översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”. Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktiga strategier.

Tunnelbaneavtalet

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. Det innebär bland annat att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till Sofia, Hammarby sjöstad, Sickla, Järla och centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Tunnelbanan ska stå klar år 2025.

Tunnelbanans nya sträckning

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för centrala Nacka. Det innehåller cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Detaljplaneprogrammet ligger till grund för markanvisning, detaljplan och genomförande.

Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Tilldelning av mark inom projektet sker till flera exploatörer som sedan ska genomföra och planera bebyggelsen i samarbete med Nacka kommun. Ett start-pm för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs 2015-02-10 av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Riktlinjer för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden i dialog med medverkande exploatörer. För Nya gatan har initialt följande hållbarhetsområden valts ut:

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

Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan i dialog med utvald exploatör.

MARKANVISNINGSOMRÅDET

Markanvisningsområdet ligger mitt i centrala Nacka med fem minuters promenad till kommande tunnelbanestation Nacka centrum och den nya stadsparken. I norr gränsar området till stadshuset, nya bostäder och blivande tunnelbanestation, väster nya bostäder och lite längre bort finns Järla skola och förskola. Öster om området finns nya bostäder, Vikdalsvägen och därefter ligger Nacka forum. I söder gränsar området mot Värmdövägen.

Aktuellt kvarter är till stor del beläget på kuperad naturmark med höjder varierande mellan +50 m (befintligt berg) och +34,5 m. Marknivån är som högst i norr och sluttar ner mot sydväst, se primärkarta. På platsen för aktuellt kvarter påträffas berg i dagen, platsen är även bevuxen med träd och sly. Inom kvarterets södra del finns en däckverkstad som arrenderar mark av Nacka kommun. En uppsägning av arrendet har inletts, och markytan kommer att vara friställd under mitten av 2017. En förstudie har tagits fram för Nya Gatan som anger höjder för omgivande allmän platsmark. De utformningsförslag för omgivande allmän plats som presenteras i förstudien avseende markbeläggning, möblering, träd och vegetation, placering och utformning av trappor m.m. är preliminära och ska inte läsas som slutliga lösningar. Utformningsförslagen för omgivande allmän plats i förstudien är principiella och ska läsas som symboler för planerade funktioner såsom trappkopplingar, platsbildningar, huvudgata etc. Vidare projektering kommer att ske parallellt med detaljplaneprocessen och även efter antagen detaljplan.

Se bilaga "Förstudie höjdsättning allmän plats"

Markanvisningsområdet utgör den östra delen av ett kvarter. Den västra delen ägs av Libeno Invest AB, som även äger kvarteret väster om markanvisningsområdet (Elverkshuset). Detaljplanen för de båda kvarteren kommer tas fram i ett samarbete mellan Nacka kommun, Libeno Invest AB och anbudsvinnaren.

Stadsbild och bebyggelsestruktur

Det kuperade landskapet tillsammans med varierande 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 Nacka. Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Situationsplanen som presenteras i anbudsinbjudan ska ligga till grund för fortsatt arbete med detaljplan. Bebyggelsens omfattning, antal BTA och lägenheter kan komma att ändras under detaljplanearbetet.

Bostäder och verksamheter

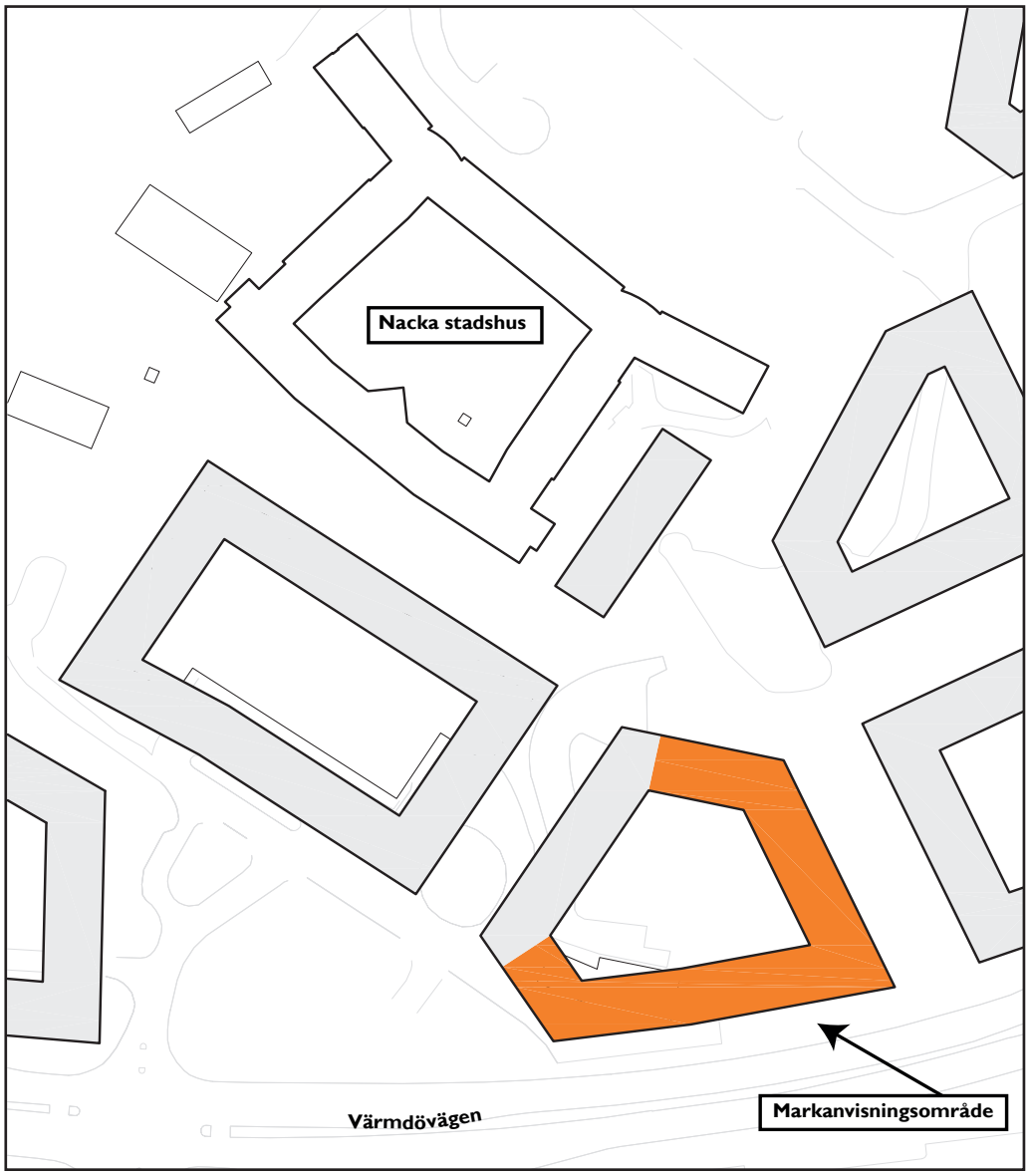
Området är del av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som totalt omfattar mellan 500-800 nya bostäder. Denna markanvisning omfattar uppskattningsvis 110 lägenheter och cirka 900 BTA lokaler. Lokaler ska finnas mot Värmdövägen samt mot de två torgen, se förstudie. Mot det södra torget ska restaurang eller café rymmas i lokalen. Se även tabell och karta på nästa sida.

Anbudsområdet

Inlämnade anbud ska avse hela anbudsområdet. Flera anbud från samma anbudsgivare beaktas ej. Antalsangivelserna i tabellen som följer är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken på området. Exakta gränser och byggrättens omfattning prövas och fastställs i detaljplanen.

Anbudsområdets belägenhet kommer att innebära sprängnings- och schaktningsarbeten vid byggnation. Det är Nacka kommuns avsikt att erbjuda kommande exploatörer att kunna köpa in sig i bergschaktsentreprenaden som kommunen upphandlar för allmänna anläggningar.

Tidig visionsbild för Griffelvägen. Källa:White arkitekter



Karta över anbudsområdet. Huskropparnas bredd längs gatan bör vara 18-25 m för att markera variationer inom kvarteret gällande höjder, utformning och gestaltning.

Typ	Uppskattat antal lägenheter	Uppskattad BTA bostad*	Uppskattad BTA lokal	Upplåtelseform	Våningsantal**
Flerbostadshus	**110**	**9000**	**900**	**Hyresrätt**	**5-7**

* Inkluderar cirka 500 mörk BTA i kvarterets norra del på grund av souterrängläge
**Inom kvarteret ska våningsantalet varieras mellan fem och sju våningar

PLATSSPECIFIKA VILLKOR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidplan

- Anbud ska vara inkomna till kommunen senast 16 september 2016 klockan 16.30.
- Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under hösten 2016 till de exploatörer som har inkommit med anbud.
- Ingående och godkännande av markanvisningsavtal hösten/vintern 2016.
- Planläggning 2016-2018.
- Ingående och godkännande av markgenomförandeavtal samt tomträttsavtal med sidoavtal 2018.
- Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar 2018.
- Påbörjande av byggnation inom kvartersmark 2019.
- Färdigställande av byggnation inom kvartersmark 2021-2022.

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

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på blivande exploatör att byggnation påbörjas och färdigställs inom viss tid. Start- och slutbesked ska ha erhållits inom två respektive fyra år från att fastigheten tillträds. Försening i tidplan som beror på något förhållande på kommunens sida, ansvarar inte exploatören för.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen ställer krav att vinnande anbudsgivare ska förbinda sig till att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser främst för nyanlända under byggnationen.

Sociala boenden

Kommunen vill verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Vinnande anbudsgivare ska därför förbinda sig till att hyra ut 10 % av färdigställda bostäder till kommunen för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden om kommunen så vill.

Gestaltning

Anbudens gestaltningsförslag är bedömningsgrundande. Fundamenta är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad. Fundamenta ska stärka Nackas stadskaraktär 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. Gestaltningsprinciperna i Fundamenta kommer att ligga till grund för gestaltningen som tas fram i detaljplanen.

Nacka stad har sju fundamenta:

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

Se bilaga för beskrivning av respektive fundamenta.

Nacka bygger stad på västra Sicklaön och utvecklingen av Kvarteret Brytaren mindre är en del av detta arbete. Kvarteret Brytaren mindre utgör en del av ”Nya gatan”, ett område i centrala Nacka som planeras för bostäder och verksamheter i en tät och blandad kvartersstruktur. Eftersom projektet Nya gatan är ett av de första i denna nya övergripande stadsutveckling på västra Sicklaön är det av stor vikt att projektet sätter en god standard för kommande etapper. Från kommunens sida innebär det bland annat att gator och platsbildningar ska ges en långsiktig utformning av hög kvalitet. Kvarteret ska utformas med arkitektonisk kvalitet, med gedigna material och stor detaljrikedom. Den tillkommande bebyggelsen samverkar med de offentliga platserna och skapa tillsammans helhetsmiljön. Vi vill ha med oss alla byggherrar i denna ambition.

Nära och nyskapande

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Visionen handlar bl.a. om en mångfald av arkitektur, uttryck och människor med ett aktivt liv mellan husen, om att tänka nytt, långsiktigt och innovativt. Vi vill se er tolkning av visionen i gestaltningsförslagen och kunna få svar på frågorna; hur ser tolkningen av visionen ”Nära och nyskapande” ut i gestaltningsförslagen? Hur ges detta uttryck i gestaltningen?

Centrala Nacka ska även vara en förebild för hållbart byggande. Miljövänlig teknik, sunda materialval, vegetation och grönska kan med fördel utgöra ledord vid gestaltningen, miljövänliga lösningar kan ges synliga uttryck.

Bebyggelsens förhållande till omgivningen

Utgångspunkten är att utforma kvarteret utifrån det offentliga rummet, omgivande gator och platsbildningar, som utgör stommen i strukturen. Kvalitéer i det offentliga rummet och ett bra samspel med bebyggelsen är en förutsättning för ett attraktivt stadsliv.

Illustrationsplanen visar att kvarterets bebyggelse har fasadliv i gräns mot allmän plats. Det är den huvudprincip som ska gälla, dock kan mindre förskjutningar prövas om det kan motiveras utifrån aspekter som variation, mångfald och goda fysiska förutsättningar för stadsliv. Hur väl samspelar bebyggelsen i gestaltningsförslagen med omgivande allmänna platsbildningar och gator? Hur organiseras bottenvåningens planlösning och innehåll?

Fasad

Gestaltningen av kvarteret Brytaren mindre innebär ett antal utmaningar gestaltningsmässigt i och med dess läge i planerad struktur samt de nivåskillnader som finns på platsen. Vi vill se ett medvetet förhållningssätt till dessa utmaningar i gestaltningsförslagen. Kvarteret är synligt på håll vilket gör att framförallt den, i förhållande till Värmdövägen, snedställda fasadens utformning ända upp till takfot/takutformning får betydelse.

Indelning i kvarteret

Ambitionen är en varierad arkitektur och att kvarteret ska upplevas som att det består av flera byggnader i enlighet med inriktningen i Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi Fundamenta. Variationen kan bestå i materialval, färgsättning, fönstersättning, volymhantering etc.

Balkonger

Utgångspunkten är att balkonger ska vara indragna mot angränsande platsbildningar och huvudgata. Stora utkragande balkonger ska undvikas, även mot omgivande lokalgator. Om balkonger eller mindre burspråk utgör en viktig del av fasadutformningen och verkligen tillför något karaktärsskapande till omgivningen kan detta dock prövas. Vid bedömningen av alternativa utformningar fästs avgörande vikt vid val av lösning och vilken karaktär helheten får. De två första våningarna bör generellt sett inte ha balkonger över trottoar, dock kan exempelvis franska fönster med smidesräcken i fasaden prövas på våning två. I rakt söderläge kan olika typer av solavskärmning inarbetas i förslaget.

Tak

Kvarteret kommer att utformas med trappande våningsantal för att anpassas till terrängen och till ljusförhållanden. Lösningar där taken används för att kunna skapa känslan av flera hus i kvarteren uppmuntras. Möjligheterna att integrera form och funktion är stora. Uppstickande hissar och ventilationsanläggningar bör om möjligt undvikas på taken, om de blir omöjliga att undvika så ska de inte vara något som kommer till slumpmässigt utan i så fall behöver de inarbetas i byggnadens volym.

Fördjupning sockelvåning

Sockelvåningarna ska gestaltas med omsorg och hög detaljeringsgrad, och utformas utifrån de omgivande gaturummens och platsbildningars betydelse. Mot Värmdövägen ska sockelvåningarnas höjd vara högre än mot lokalgatan. Variationen kan bestå i utformning av entréer, portar, portiker, nischer etc. Förutsättningar för en levande sockelvåning ska skapas med ett samspel mellan inne-ute. Vi vill att fördjupade illustrationer av sockelvåningen presenteras som redovisar principer avseende materialval, placering av entréer, lokaler, skyltning etc. Vi vill att förslagen bygger på en analys av rörelsemönster på platsen.

Gröna värden och miljömål

I Nacka kommuns program för markanvändning anges att kommunen vid bebyggelse ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster.

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad är följande:
- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- Lokalklimat

För att uppnå mål inom dessa prioriterade kategorier är en gemensam grönytefaktor för Nacka stad under framtagande. I denna markanvisningstävling har vi specificerat villkor under respektive ovanstående mål som förutsättning för markanvisning. Om grönytefaktorn för Nacka stad beslutas under det framtida detaljplaneskedet kan anbudsvinnaren välja att i stället använda denna.

Nackas kommunfullmäktige antog i mars 2016 Nackas miljöprogram 2016-2030. Programmet innehåller lokala miljömål för att kunna uppfylla målet om attraktiva livsmiljöer. Prioriterade lokala miljömål för detta projekt är följande:
- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Rent vatten
- God bebyggd miljö

I syfte att nå dessa miljömål anger Nacka kommun ett antal förutsättningar för markanvisning (se bilaga). Exempel på dessa är laddpunkter för elbil samt att byggnaden ska certifieras enligt Sweden Green Building Councils certifieringssystem, minst Miljöbyggnad silver.

Se bilaga "Gröna värden och miljömål"

Trafik och gator

Tunnelbanans station Nacka centrum kommer att ligga på gångavstånd från bebyggelsen. Det kommer även finnas busstrafik och Saltsjöbanans station Lillängen ligger på cirka 400 meters avstånd. Kvartersgatorna runt om kvarteret kommer att planeras för så god tillgänglighet som möjligt, beaktande av de nivåskillnader som råder i området. Utformningen fastställs under detaljplan men kvarteret ska vara tillgängligt med bil med åtminstone en infart/utfart från Värmdövägen.

Parkering

Parkering för bil ska främst lösas i underjordiskt garage på kvartersmark. Den exploatör som tilldelas markanvisning ska samverka med övriga exploatörer inom detaljplanen för att samordna garage med in- och utfarter och ingå i gemensamhetsanläggning. P-tal för västra Sicklaön är 0,8 bilplatser per lägenhet för tvårumslägenheter eller mindre. För större lägenheter är P-talet 0,9. P-talet kan reduceras om exploatören redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodoräknas. En cykelparkeringsplats per rum i lägenhet ska anordnas inom kvartersmark varav minst hälften av det totala antalet cykelparkeringar är väderskyddade och lätt tillgängliga från gatunivå.

Se bilagor Parkering samt Gröna värden och miljömål.

Gårdar

Utvald exploatör förväntas samarbeta med övriga exploatörer inom detaljplanen kring en gemensam gårdsyta och ingå i gemensamhetsanläggning för denna.

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare (exploatören). Kommunalt vatten- och avloppsnät byggs 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

Dagvatten

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät, enligt principerna i BIFOGADE bilagor. Nya riktlinjer för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats i kommunen är under framtagande. Riktlinjerna ska tydliggöra och konkretisera de skrivningar avseende dagvattenhantering som finns i Nacka kommuns strategi-, policy- och visionsdokument.

Se bilagor "Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun 2011-06-27" och "Dagvattenpolicy 2010-05-03" samt villkoren i bilagan "Gröna värden och miljömål".

Avfall

Avfallssystem ska planeras och dimensioneras för minst fraktionerna mat- och restavfall. Inom Nya gatan ska maskinella system prioriteras framför soprumslösningar. Lokal om cirka 200 kvm för så kallad miniåtervinningscentral har planerats in i angränsande område. I denna ska bland annat fraktionerna grovavfall, farligt avfall och elavfall samt återbruksmaterial kunna lämnas.

För mer information, se bilaga Avfallshantering.

Geoteknik

En geo- och miljöteknisk utredning har genomförts där det gjorts en översiktlig bedömning av markförhållanden samt eventuella förstärkningsbehov i området. Prover på jord, berg och grundvatten har analyserats. Sanering av en mindre del av området kan bli nödvändig. Kommunen utför och bekostar sanering innan fastighetsupplåtelse sker. Framkommer det under planläggning att det förekommer dåliga grundläggningsförhållanden betalar kommunen inte ut någon ersättning. Bifogad geotekniskt PM är endast indikativ, kommunen tar inte ansvar för faktiska grundläggningsförhållanden.

Se bilaga Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik.

Konsten att skapa stad

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stolthet och engagemang ska prägla processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Vi förväntar oss att exploatörer och entreprenörer anammar Nackas ambition att levandegöra Nacka stad 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/konstenattskapastad

Detaljplan

När beslut fattas om att tilldela exploatör aktuell markanvisning, ska markanvisningsavtalet tecknas med exploatören. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. Exploatörerna som omfattas av detaljplanen ska i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan som omfattar all nybebyggelse inom området. Det är detaljplanen som slutligen avgör omfattningen av den nya bebyggelsen. Ett markgenomförandeavtal samt tomträttsavtal med sidoavtal ska vara påskrivet från exploatörens 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 i inbjudan presenterade situationsplanen.

Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram ska tas fram av exploatörerna i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Fundamenta ligger till grund för gestaltningsprogrammet. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser såsom gator, torg och park inom området, vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser. Tomträttshavaren kommer att vara 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.

ANBUDSPROCESS

Ekonomiska förutsättningar

Bedömningsgrundande.
Anbudsnivån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen, som i kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål, åsätts en årlig avgäld om 91 kr/kvm ljus BTA. Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbudet ska anges som en årlig tomträttsavgäld i kr/kvm ljus BTA. Kostnaden för planläggning, medfinansiering av tunnelbanan, exploateringsbidrag, fastighetsbildning och lagfart ingår i avgälden.

Exploatören ska bekosta servitut och sin del av framtagandet av gestaltningsprogram, bildande av gemensamhetsanläggning samt bygglovs- och anläggningsavgifter. Andelen av kostnaderna som är gemensamma för exploatörer uppskattas vid planläggning baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära uppskattningen i denna anbudsinbjudan och fastställs efter framtagande av detaljplanen. Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement). För övrig kostnadsfördelning se mallen för markgenomförandeavtalet. Åtgärder ska vidtas i samråd med kommunen.

Samordning och kommunikation

Detaljplaneområdet kommer att exploateras av flera exploatörer. Exploatörerna ansvarar för och bekostar tillsammans med övriga exploatörer i huvudsak den samordning som behövs mellan dem. Nacka kommun kommer att initiera projektsamordningsmöten tillsammans med de utvalda exploatörerna. Målet är att skapa en gemensam kunskapsbas kring exploateringsfrågor samt underlätta exploatörernas samordning. Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar. Då parkering främst ska lösas under kvartersmark kan ett omfattande samordningsbehov av garage samt infarter till dessa komma att erfordras. Kommunen förväntar sig att exploatörerna själva leder ett proaktivt arbete kring planering och genomförande av garage.

Tilldelning

Tilldelningsbeslut av mark kommer att ske under hösten 2016 förutsatt att beslut fattas av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal för tomträtt tecknas mellan parterna. Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete. En mall för markanvisningsavtal finns bifogat.

Överenskommelse om exploatering (markgenomförandeavtal) ska träffas så snart planarbetet kommit så långt att detta kan ske. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att markgenomförandeavtal samt tomträttsavtal med sidoavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. En mall för markgenomförandeavtal finns bifogat.

Innan detaljplanen vinner laga kraft ska tomträttsavtal som reglerar bland annat avgäldsnivå vid upplåtelseform annan än hyresrätt tecknas mellan kommunen och exploatören. En mall för tomträttsavtal finns bifogat.
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. En mall för sidoavtal finns bifogat.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Kommunen förbehåller sig även rätt att avbryta anbudsförfarandet i de fall inkomna anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller avgäldsnivå. Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare. Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas. När kommunstyrelsen fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut och dels på tävlingens hemsida.

Anbudets ska innehålla:

- Situationsplan, fasadelevationer där anslutning till mark redovisas, fördjupning sockelvåning (elevation i skala 1:100) , två perspektiv som är representativa för förslaget, planlösning för bottenvåning med höjder utanför och innanför. Övrigt inskickat gestaltningsmaterial beaktas ej.
- Illustrationsbild med perspektiv från Värmdövägen där både den södra fasaden samt torget sydväst om markanvisningsområdet syns. (Bild till

kommunens hemsida). Denna bild kommer att visas tillsammans med övriga tävlingsbidrag på kommunens hemsida under utvärderingsprocessen som en del av informationen till medborgarna kring markanvisningen. Bilderna kommer att visas anonymt på hemsidan, utan namn på anbudsgivare eller arkitekter. Illustrationen ska tydligt märkas ”Bild till kommunens hemsida”.

- Ifylld samt av firmatecknare underskriven anbudsmall där avgäld per ljus BTA enligt specifikation framgår.
- Beskrivning av bolagets fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av detta projekt samt redovisning av NKI eller motsvarande kvalitetsindex om tillgängligt, samt en beskrivning om hur bolaget avser uppnå Nacka kommuns mål om ett öppet och transparent kösystem.
- Kortfattad beskrivning av exploatörens 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.

Anbudet ska i sin helhet lämnas in på USB-sticka. Endast anbudsmall (ifylld samt av firmatecknare undertecknad) samt ritningar/illustrationer ska lämnas in både på bifogad USB-sticka och i utskrivet pappersformat. På USB-stickan ska allt material finnas i en pdf-fil på max 25 MB.

Anbudsgivare ges möjlighet att lämna ett anbud. Flera anbud beaktas ej.

Anbudens gestaltningsförslag garanterar inte utformningen av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen. Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

Bedömning

Bedömning av inlämnade anbud görs till lika delar med avseende på anbudens gestaltningsförslag samt angiven avgäldsnivå förutsatt att kommunens övriga förutsättningar är uppfyllda. Ett anbud kan få maximalt 20 poäng, varav 10 poäng är det högsta ett anbud kan få med avseende på gestaltning respektive avgäld.

Bidragen utvärderas med avseende på gestaltning genom en samlad bedömning utifrån följande kriterier:
-Arkitektonisk kvalitet
-Detaljrikedom
-Volymskapande gestaltning
-Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats
-Fasaders utformning
-Sockelvåningens utformning och användbarhet

Respektive bidrag kan tilldelas maximalt 10 poäng med avseende på gestaltning.
Det anbud som inkommer med högst avgäld får 10 poäng. Övriga bidrag tilldelas poäng utifrån respektive bidrags avgäld i relation till högst erbjuden avgäld. Det innebär till exempel att det bidrag som erbjuder en avgäld som är 10% lägre än den högst erbjudna avgälden får 10% lägre poäng, dvs 9 poäng.

En samlad bedömning görs i andra hand av anbudets resterande innehåll.

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploatör samtliga angivna förutsättningar samt att kommunen får publicera en anonym illustration (Bild till kommunens hemsida) från tävlingshandlingarna på kommunens hemsida under utvärderingsprocessen.

Förutsättningarna återfinns förutom i denna inbjudan även i bifogade underlag.

Avtal

Mall för markanvisningsavtal för tomträtt, markgenomförandeavtal samt tomträttsavtal med sidoavtal finns bifogat.

Inlämning av anbud

Anbud ska märkas:
Markanvisningstävling
Exploateringsenheten, Nacka kommun
Nya gatan - ”Kvarteret Brytaren mindre”
KFKS 2016/355
Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13
Postadress: 131 81 Nacka
Anbud ska vara inlämnade till receptionen senast:
16 september 2016 klockan 16.30

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbsida http://www.nacka.se/nyagatan med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

KONTAKT

Frågor rörande markanvisningstävlingen kan ställas till:

nyagatan@nacka.se

Ange Kvarteret Brytaren mindre i ämnesraden

Kommunen kommer att finnas tillgänglig för frågor under tävlingsperioden bortsett från ett sommaruppehåll. Datum för uppehållet kommer att kommuniceras på tävlingens hemsida tillsammans med löpande frågor och svar. Kompletterande information kan komma att publiceras. Respektive anbudsgivare är ansvarig för att ta del av information på hemsidan. Kontaktperson på Nacka kommun är projektledare Therese Rosberg.

BILAGOR

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna hittar du här: http://www.nacka.se/nyagatan

- Anbudsmall
- Program för centrala Nacka
- Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
- Nackas miljöprogram 2016-2030
- Riktlinjer för hållbart byggande
- Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
- Förstudie höjdsättning allmän plats
- Preliminära kvarter
- Gröna värden och miljömål Kv Brytaren mindre
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Karta över befintlig VA-struktur
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Dagvattenpolicy
- Avfallshantering för Kv Brytaren mindre
- Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
- Avtalsmallar (tomträtt)
- Primärkarta
- Definition ljus BTA

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

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

AVTAL AVSEENDE EXPLOATERING AV FASTIGHET UPPLÅTEN MED TOMTRÄTT

nedan benämnt ”**Markgenomförandeavtal**” eller ”**detta avtal**”

1 Grundförutsättning för Markgenomförandeavtalet

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens beslutade styrdokument för stadsbyggnad och centrala Nacka är väl förankrade hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering, projektering och utbyggnad i enlighet med detta avtal. Följande styrdokument åsyftas bland annat; av Kommunen antagen stadsbyggnadsstrategi, ”Fundamenta”, antagen vision för staden i Nacka, ”Nära och nyskapande”, antaget miljöprogram ”Nackas miljöprogram 2016-2030”, antagna ”Riktlinjer för hållbart byggande”, antaget ”Detaljplaneprogram för Centrala Nacka”, antaget ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” och antagen ”Dagvattenpolicy”. Bolaget är medvetet om vilka styrdokument som åsyftas och innehållet i dem. Bolaget är även införstått med vad respektive styrdokument innebär för det fortsatta arbetet och är villig att genomföra styrdokumenten. Föreligger motstridigheter mellan styrdokumenten, har Kommunens tolkning företräde framför Bolagets tolkning. Bolaget ska vid osäkerhet i viss fråga begära förtydligande av Kommunen.

2 Bakgrund

Kommunen har i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal avseende exploatering av tomträtt av den [datum], bilaga [1] (”**Markanvisningsavtalet**”) lämnat en option till Bolaget att ingå tomträttsavtal med Kommunen och exploatera ett område på fastigheten [infoga fastighetsbeteckning] som markeras med skraffering 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 lantmäteriförrättning ska utgöra en egen fastighet (”**Fastigheten**”).

Efter att fastighetsbildning har skett, ska Fastigheten ägas av Kommunen och sedermera upplåtas med tomträtt till Bolaget. Upplåtelsen av Fastigheten ska ske på de villkor som framgår av bilaga [4] (”**Tomträttsavtalet**”) och bilaga [5] (”**Sidoavtalet**”).

3 Syfte

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

4 Etapp 2

4.1 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].

4.2 Tomträttsavtal och sidoavtal

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

4.3 Nyttjande av Området före Tillträdet

Från 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 skriftliga samtycke.

4.4 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 byggnationen påbörjas.

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.

4.5 Bebyggelse 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.

4.6 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

Anläggningar på kvartersmark ska följa det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga [9]. Utbyggnaden på kvartersmark ska i övrigt uppfylla de krav på gröna värden och miljömål som tagits fram för Kvarteret Brytaren mindre, bilaga [10].

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.

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 Markgenomförandeavtalets ingående.

4.7 Konstnärlig utsmyckning

I enlighet med Kommunens vision för staden i Nacka (se 1 §) förväntar sig Kommunen att Bolaget inom Området bidrar med konstnärlig utsmyckning motsvarande en procent (1 %) av Bolagets byggkostnader på kvartersmark inom Området.

4.8 Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Bolaget åtar sig att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser under byggnationen. Praktik- och lärlingsplatser ska främst erbjudas nyanlända.

4.9 Immateriella rättigheter

Kommunen har 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.

4.10 Utbyggnadsordning, tidplan och etappindelning

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

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

4.11 Etablering

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

4.12 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].

4.13 Byggtrafik

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

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

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade 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 gemensamhetsanläggningar och andra gemensamma lösningar. 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 inom Nacka stad är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen, det vill säga tills Området är färdigexploaterat i enlighet med detta avtal.

4.15 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, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.

4.16 Tunnelbana till Nacka

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit väl underrättade vad avser den planerade tunnelbaneutbyggnaden, varför Kommunen utöver Tomträttsavgälden inte kräver någon ytterligare kompensation av Bolaget för att medfinansiera kommande utbyggnad av tunnelbanan.

4.17 Yttre infrastruktur

Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit väl underrättade vad avser den yttre infrastruktur som Kommunen planerar att genomföra, varför Kommunen utöver Tomträttsavgälden inte kräver någon ytterligare kompensation av Bolaget för att medfinansiera yttre infrastruktur.

4.18 Allmänna anläggningar

Projektering och utförande

Kommunen kommer att projektera, utföra och bekosta 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.

4.19 Sanering av fastigheten och grundläggningsförhållanden i Området

Inför upplåtelse av Fastigheten, ansvarar Kommunen för att sanera den om det är nödvändigt. Kommunen ansvarar dock inte för rådande grundläggningsförhållanden i Området.

4.20 Servitut m.m.

I den mån behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning skulle uppstå efter att Tomträttsavtalet har ingåtts mellan parterna, ska Bolaget upplåta servitut, eller ansöka om att få gemensamhetsanläggning inrättad, inom Fastigheten. Bolagets åtgärd ska tillgodose det behov som uppstått. Bolaget ska bekosta den eller de åtgärder som behöver vidtas för att upplåtelsen av servitutet eller bildandet av gemensamhetsanläggningen ska komma till stånd.

4.21 Ledningsrätt

Bolaget är införstått 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 Fastigheten. 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 lämnats till Bolaget.

Belägenhet

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

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till Fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar 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 försvåra utövandet av ledningsrätten.

Området får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis 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.

4.22 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, slänter, 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 har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

4.23 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.

4.24 Tomträttsavgäld enligt Tomträttsavtalet

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

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

4.25 Tomträttsavgäld enligt Sidoavtalet

Bolaget har i anbudstävlingen och i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala ([SUMMA]) i årlig Tomträttsavgäld för Fastigheten.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträttsavgäld som det är berett att erlägga för Fastigheten haft att beakta villkoren i såväl Tomträttsavtalet 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 justeras i Detaljplanen. I den mån den faktiska byggrätten skulle 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].

4.26 Socialt boende

Bolaget ska, om Kommunen så begär, upplåta minst tio procent (10 %) 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 beläget på Kommunens territorium. Kommunen förbehåller sig rätten att ensamt avgöra om sådant erbjudande är godtagbart.

4.27 Öppet och transparent kösytem

Bolaget ska tillse att de hyreslägenheter som byggs inom Området förmedlas genom ett öppet och transparent kösytem. Det kösystem Bolaget avser tillämpa, ska godkännas av Kommunen innan det faktiskt tillämpas.

4.28 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.

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 fem (5) år efter detta avtals undertecknande.

4.2 Bolagets garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att;

- Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget utgör giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget;

- fullgörandet av Bolagets förpliktelser enligt detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande eller styrande dokument;

- Bolaget har erforderligt kapital för att genomföra exploateringen enligt detta avtal; och

- Bolaget inte är medvetet 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

Kommunen ska svara för;

a) kostnader avseende gator och andra allmänna anläggningar

b) förrättningskostnader i samband med lantmäteriförrättning enligt 3.1

c) saneringskostnader inför upplåtelsen av Fastigheten

Bolaget ska svara för;

a) samtliga kostnader som är förenade med projektering och bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Fastigheten, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,

b) kostnader avseende en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning, dock tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se 3.11),

c) bygglovsavgifter,

d) anläggningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,

e) anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa,

f) kostnader avseende upplåtelse av servitut eller bildande av gemensamhetsanläggningar (se 3.18),

g) kostnader avseende detaljmätning och lägeskontroller (se 3.20),

h) kostnader avseende nya stompunkter (se 3.21),

i) kostnader avseende konstnärlig utsmyckning på kvartersmark (se 3.22),

j) kostnader avseende flytt av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom Område

k) kostnader avseende grundläggningsförhållanden inom Området,

l) övriga kostnader som Kommunen inte ska bekosta enligt detta avtal, om inte annat anges nedan.

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se 3.11) och kommunikationsmöten (se 3.12).

Vad gäller kostnader för gator och andra allmänna platser svarar Bolaget enbart för sådana framtida kostnader som avser förbättring eller nyanläggning av gata, annan allmän plats eller tillhörande anordningar.

Om Bolaget eller av Bolaget anlitad entreprenör/konsult har sönder, förstör eller annars skadar allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen de allmänna anläggningarna. Bolaget ska dock bekosta återställandet och ska därför faktureras kostnaderna.

4.4 Vite i förhållande till tidplan m.m.

Syftet med vite är 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. Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt 3.5. ovan ska Bolaget utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra (4) år enligt 3.5. ovan, ska Bolaget utge vite till Kommunen med 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden 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 bland annat gestaltning, miljömål och gröna värden, ska Bolaget utge vite till Kommunen med 25 % av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per månad från att kommunen påkallar avvikelsen till dess att rättelse vidtagits och vidtagen åtgärd godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.
4. Om Bolaget vid överlåtelse av Tomträtten inte tillsett att förvärvare av Tomträtten övertar samtliga Bolagets förpliktelser i relation till Kommunen eller tredje man enligt detta avtal, i enlighet med 4.7, ska Bolaget utge vite till Kommunen med det belopp som framgår av 4.7. *Kommentar till Bolaget:*

Riktvärde vid fastställande av vitet ska vara 15 % av värdet på den totala byggrätten inom Området.

Vitesbeloppen enligt punkt 1-4 är förfallna till omedelbar betalning när det förhållande som föranleder att vite ska utgå föreligger.

Tidpunkten för när vitesskyldigheten enligt punkt 1-2 ska inträda, 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.

4.5 Dröjsmålsränta

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

4.6 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas [på annan än *namn, adress, orgnr]*. Detta innebär emellertid inte ett hinder för att överlåta tomträtten till Fastigheten enligt punkt 3.2.

4.7 Överlåtelse av Tomträtt

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av [SUMMA] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX] att vid överlåtelse av tomträtten 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 (”Markgenomförandeavtalet”).

Markgenomförandeavtalet bifogas i avskrift. Förvärvaren ska vid överlåtelse av tomträtten till Fastigheten verka för att varje förvärvare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Markgenomförandeavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i ett separat avtal vid sidan av överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XXXX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny förvärvare av tomträtten 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 överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

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.

* * * * *

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

Nacka den

För Nacka kommun

För [Företagsnamn]

genom [XXenhet]

....

( ) ( )

....

( ) ( )

Kommentar till Bolaget: Bolaget ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Markgenomförandeavtalet ska ingås med Bolaget. Om Kommunen godkänner att Markgenomförandeavtalet 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. Tomträttsavtalet
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]

MALL

Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse **(”Kommunen”)**, och [namn, adress, organisationsnummer], **(”Tomträttshavaren”),** har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt ”**Tomträttsavtalet**” eller ”**detta avtal**”

§ 1 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till [fastighetsbeteckning] (”**Fastigheten**”). I och med Kommunens undertecknande av detta avtal (”**Upplåtelsedagen”)** upplåter Kommunen tomträtt till Fastigheten till Tomträttshavaren på de villkor som närmare framgår av detta avtal, under förutsättning att Tomträttshavaren dessförinnan undertecknat detta avtal. Tomträttshavaren tillträder Fastigheten på Upplåtelsedagen.

§ 2 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskommes eller bestäms av domstol, **[BELOPP MED BOKSTÄVER (belopp med siffror)] kronor.**

Den ovan angivna tomträttsavgälden har bestämts med ledning av utlåtanden som en oberoende värderingsman har tagit fram och är baserad på vad värderingsmannen har funnit utgöra en skälig tomträttsavgäld med beaktande av de villkor som följer av detta avtal.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott och ska vara Kommunen tillhanda 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.

MALL

§ 4 AREAL

Fastigheten har enligt fastighetsregistret en total areal om ca [med siffror] kvadratmeter. Mindre avvikelse från den uppgivna arealen berättigar inte Tomträttshavaren till nedsättning av avgälden eller någon annan form av kompensation 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 Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Kommunen bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivas utan Kommunens medgivande.

Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.

§ 7 UPPLÅTELSER

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

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet vid utgången av vissa tidsperioder. 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 BYGGNAD M.M.

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

MALL

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 tomträtten från och med Upplåtelsedagen.

§ 10 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.

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

§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomträtten 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 avloppsledningar 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 lämnats till Tomträttshavaren.

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.

MALL

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 onödigtvis 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 tomträtten, 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 tomträtten, 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 miljöskyddslagstiftning eller dylikt. 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 besvär för grannar, trafik och liknande.

MALL

§ 16 YT- OCH GRUNDVATTEN

Tomträttshavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att avleda ytvatten från Fastigheten så att grannar inte besväras. 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 upplåtits med tomträtt.

§ 17 KONTROLL

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

§ 18 KRAV PÅ BEBYGGELSE OCH TIDPLAN

Tomträttshavaren har åtagit sig att uppföra överenskommen bebyggelse inom viss tid. 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 med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse bilaga [1].

§ 19 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN M.M.

Vite ska utgå enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt 3.5. ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra (4) år enligt 3.5. ovan, ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen med 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden 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 bland annat gestaltning, miljömål och gröna värden, ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen med 25 % av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per månad från att kommunen påkallar avvikelsen till dess att rättelse vidtagits och vidtagen åtgärd godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

Vitesbeloppen enligt punkt 1-3 är förfallna till omedelbar betalning när det förhållande som föranleder att vite ska utgå föreligger.

Tidpunkten för när vitesskyldigheten enligt punkt 1-2 ska inträda, 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,

c) 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,
d) väderleks- eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
e) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren 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 Tomträttshavaren har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten.

Fastigheten upplåts i det skick den har på Upplåtelsedagen. Tomträttshavaren, som har uppmanats att besiktiga Fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten. Tomträttshavaren friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänseende, rådighetsfel och s.k. dolda fel. Tomträttshavaren påtar sig vidare allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar 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 Tomträttshavaren ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

§ 20 ÖVERGÅNG AV EGENDOM

Samtliga [byggnader/anläggningar, vid behov preciseras dessa] inom Fastigheten övergår på Upplåtelsedagen i befintligt skick till Tomträttshavaren.

För [byggnaderna/anläggningarna] ska Tomträttshavaren erlägga en ersättning om [ersättning i siffror] kronor till Kommunen. Ersättningen ska erläggas kontant på

.....…. .....

Upplåtelsedagen.

.....

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

Nacka den	Nacka den
För NACKA KOMMUN	För [TOMTRÄTTSHAVAREN]
.....	.....
Kommunstyrelsens ordförande	
.....	.....
Kommunens namnteckningar bevittnas:	Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:
.....	.....

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

MALL

Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse (”**Kommunen”)**, så som upplåtare av tomträtten till fastigheten [fastighetsbeteckning] (”**Fastigheten**”), och [namn, adress, organisationsnummer], så som innehavare av tomträtten till Fastigheten (”**Tomträttshavaren**”) har träffats följande

SIDOAVTAL

Nedan benämnt ”**detta avtal**”

§ 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomträttsavtal av den [datum] (”**Tomträttsavtalet**”). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträttsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta avtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomträttsavtalet äger regleringen i detta avtal företräde.

§ 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från [år-månad-datum] till [årmånaddatum], har i Tomträttsavtalet bestämts till **[BELOPP MED BOKSTÄVER (belopp med siffror)]**

Tomträttsavgälden enligt Tomträttsavtalet har bestämts med ledning av utlåtande som en oberoende värderingsman har tagit fram. Värderingsmannen har vid angivande av vad som utgör skälig tomträttsavgäld 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 Tomträttsavtalets 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 ingånget markanvisningsavtal

MALL

avseende exploatering av tomträtt 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 tomträttsavgäld utgå enligt Tomträttsavtalet, 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 upplåtelsesdagen enligt Tomträttsavtalet (”Upplåtelsedagen”) ska Tomträttsavgälden sättas ned till noll kronor (0 kr).

§ 6 SOCIALT BOENDE

Tomträttshavaren ska, om Kommunen så begär, upplåta minst tio procent (10 %) 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.

Erbjudande kan ersättas med bostäder inom annat bestånd beläget på Kommunens territorium. Kommunen förbehåller sig rätten att ensamt avgöra om sådant erbjudande är godtagbart.

§ 7 BOSTADSFÖRMEDLING

Tomträttshavaren ska ha ett öppet och transparent kösystem. Innan Tomträttshavarens kösystem får tillämpas, ska Kommunen ha godkänt det.

§ 8 KRAV PÅ BEBYGGELSE OCH TIDPLAN

Tomträttshavaren har åtagit sig att uppföra överenskommen bebyggelse inom viss tid. 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 med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse bilaga [1].

Bebyggelsen ska överensstämma med de krav som överenskommits mellan Tomträttshavaren och Kommunen vad beträffar bland annat gestaltning, miljömål och gröna värden, bilaga [2].

§ 10 LÖPTID OCH GILTIGHET

Detta avtal löper under Tomträttsavtalets första två avgäldsperioder (totalt tjugo år från Tomträttsavtalets ingående), varefter det utan uppsägning uppgör att gälla.

För det fall att Tomträttshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt 3, 6, 7 eller 8 §§ i detta avtal, så äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid.

§ 11 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma.

§ 12 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN M.M.

Vite ska utgå enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt 3.5. ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra (4) år enligt 3.5. ovan, ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen med 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden 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 bland annat gestaltning, miljömål och gröna värden, ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen med 25 % av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per månad från att kommunen påkallar avvikelsen till dess att rättelse vidtagits och vidtagen åtgärd godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

Vitesbeloppen enligt punkt 1-3 är förfallna till omedelbar betalning när det förhållande som föranleder att vite ska utgå föreligger.

Tidpunkten för när vitesskyldigheten enligt punkt 1-2 ska inträda, ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

f) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
g) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft,
h) 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,

i) väderleks- eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
j) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

§ 13 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

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

Nacka den	Nacka den
För NACKA KOMMUN	[TOMTRÄTTSHAVAREN]
.....	.....
Kommunstyrelsens ordförande	
.....	.....

Kommentar till Tomträttshavaren: Tomträttshavaren ska underteckna detta avtal vid samma tillfälle som Tomträttsavtalet undertecknas. Kommunen beslutar därefter om Tomträttsavtalet och detta avtal ska ingås med Tomträttshavaren. Om Kommunen godkänner att Tomträttsavtalet och detta avtal ingås med Tomträttshavaren, kommer avtalen därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

MALL

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

Arbetsgrupp
Eva-Maria Persson, stadsarkitekt
Emma Färje Jones, planarkitekt
Christian Rydberg, planarkitekt
Sven Andersson, översiktsplanerare

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 utgångpunkter 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 knutpunkterna? Var finns barnens platser? Var kan man förväntas stanna?

SAMMANHANG

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.

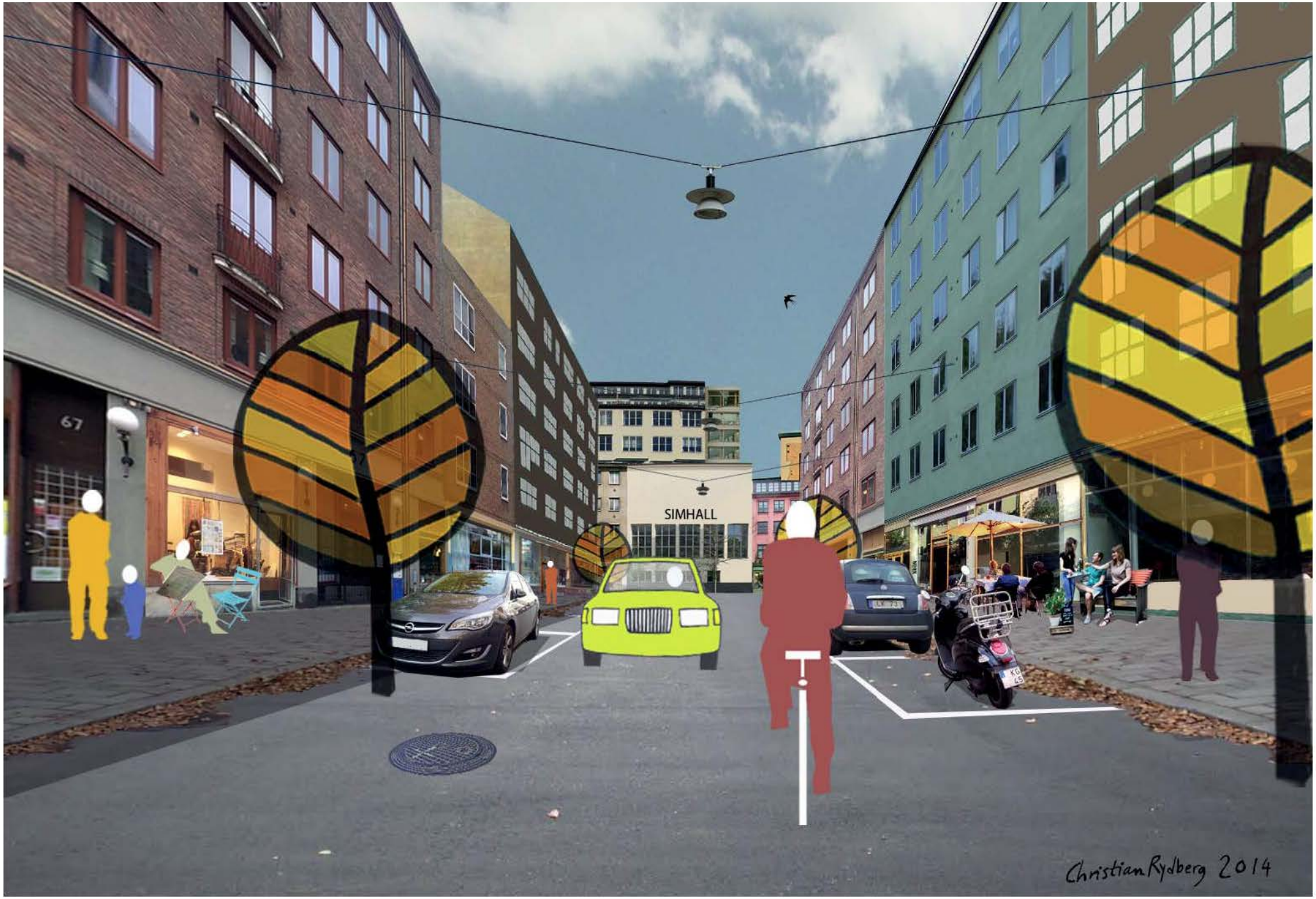
Vilka är stadsdelens offentliga rum? Hur är de offentliga rummen sammanlänkade? Hur identifierar och gestaltar vi platsen? Var finns möjlighet till utblick i det offentliga rummet? Sker möten på olika platser i olika vädertyper? Är det offentliga rummet och mötesplatserna jämställda, trygga och välkomnande?

STADSRUM

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, gågator 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. Trädrader förstärker 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 gaturummets 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?



STADSGATOR

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 hetta, 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 avlövade årstiden? Finns det förutsättningar för parkområden vårdade av boende? Finns det några befintliga gröna värden? Ser du något grönt?

STADSGRÖNSKA

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?

Christian Rydberg 2014

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?

STADENS OBJEKT

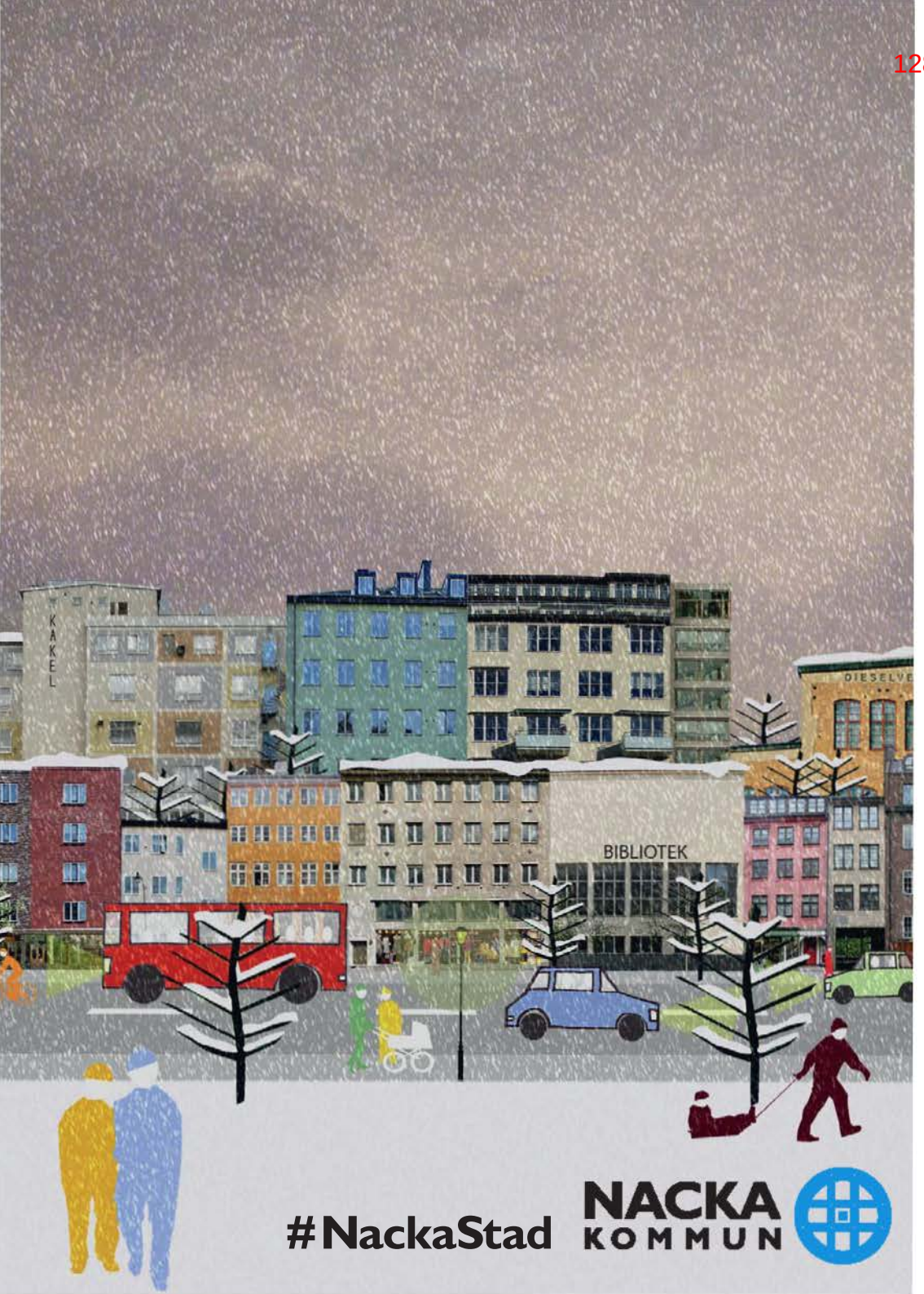
SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT

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 stadsidealen. 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?

KARAKTÄRSDRAG

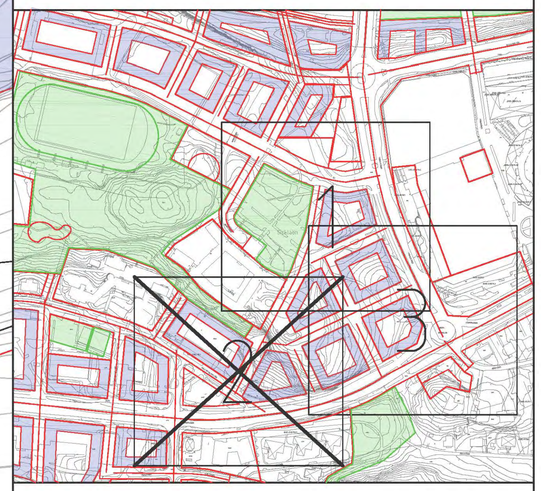

KAKEL
BIBLIOTEK
#NackaStad
NACKA
KOMMUN

KOORDINATSYSTEM:

PLAN: SWEREF 991800
HÖJD: RH2000

FÖRKLARINGAR:

- Fastighetsgräns
- Beläggningskant gata
- Beläggningskant gångbana
- 0/150 Centrumlinje med längdmätning
- Gatukantstöd
- Slänt
- Sopkassuner
- Tolkat läge entré
- Tolkat/föreslagit läge garageinfart
- Ny dagvattenbrunn
- Nytt gatuträd
- Nytt parkträd
- Skyddsvärt löv- eller barrträd
- + X.XX Ny höjd
- + (X.XX) Befintlig höjd som utgår
- 4.0% Tvärlutning på gata
- Tolkat läge byggnad i sammansatt strukturplan (White + ÅWL + Elverkshuset) Några byggnader har anpassats efter gatunätet
- Begränsningslinje strukturplan



KONNEKTION BLAD 1
KONNEKTION BLAD 2
KONNEKTION BLAD 2
KONNEKTION BLAD 3

BERGSKÄRNING OCH MUR FRAMFÖR STADSHUS
BEFINTLIG GRANITTRAPPA ERSÄTTS
BEFINTLIG SLÄNT
OVERHÄNG/URSPARING FÖR BYGGNAD I MARKNIVÅ
SOLITÄRTRÄD MED UPPLYSTA KRONOR
ÖVRE TERRASSEN
TORGYTA
SITTBLOCK
SKYDDSVÄRD TALL OCH EK
STÖDMUR FÖR TRAPPA.
TORGYTA "MELLANTERRASSEN"
TRAPPA MED BARNVÄGNSRAMP
HINDERFRI ZON 1.5
KANTSTEN LÄNGS GÅTANS LÄGSIDA
SITTBANK/SITTBLOCK
FRI YTA MÖJLIGGÖR VÄNDZON FÖR PERSONBIL, R=6.0+HINDERZON
VÄNDPLAN KÖR PERSONBIL R=6.0
104-GATA-CL
101-GATA-CL
105-GATA-CL
JARLA ÖSTRA SKOLVÄG
SITTBANK
VÄNDPLAN FÖR SOPBIL (BACKING)
SITTBANK RUNT TRÄD, FUNGERAR ÄVEN SOM PÅRÖRNINGSSKYDD. UPPLYSTA TRÄDKRONOR STÄRKER KOPPLING MELLAN NEDRE OCH ÖVRE TERRASSEN
TRAPPA MED BARNVÄGNSRAMP
PERRENPLANTERING MED INSLAG AV UPPSTAMMADE BUSKTRÄD
STÖDMUR, MÖJLIG PLACERING FÖR MATSTATION
TORGYTA "NEDRE TERRASSEN"
VISUELL AVSKILJARE MED VATTEN
TRAPPA 1:3 MED VAGNSTYCKE
NOLLAD KANTSTEN INRAMAR TORGETS MARKLÄGGNING. MÖJLIGGÖR INFILTRATION AV DAGVATTEN I SLÄNT
DIKESANVISNING
BELYSNINGSMAST
GRUPP MED FLERA EKAR
VÄRMDÖVÄGEN
MUSIKVÄGEN
0182K-2007/145.1
0182K-2005/103.2
0 5 10 15 20 30 40
SKALA 1:400 A1 METER

Hänvisning	Nummer	Bet.	Ant.	Revideringen avser	Dat.	Proj.	Gr.	Godkänd

FÖRPROJEKTERING	GRANSKNINGSHANDLING 2016-04-29
Nacka kommun	NYA GATAN
SWECO	HÖJD- OCH MÅTTSÄTTNINGSPLAN/ ILLUSTRATIONSPLAN
	PLAN

UPPDRAGSANSVARIG	UPPDRAGSNUMMER		
SEDABT	2121205		
KONSTR	GRANSK	PROJEKTNUMMER	FORMAT / SKALA
SEZILI	SEDIMI	–	A1 / 1:400
ORT	DATUM	OBJEKT NR	RITNINGSNR / REV
STOCKHOLM	2016-06-03		101T0202

Drawing P:\2141\212105\000\15 Anbefsmaterial CAD\1\Model\1T0A004 Drawing P:\2141\212105\000\15 Anbefsmaterial CAD\1\Ritder\101T0202 Drawn by: SEZILI 2016-04-29 08:50
XREF MODELL\2105970K 2016-04-18 15:22
XREF MODELL\1D0195L 2016-04-18 15:22
MODELL\1D0195L4 2016-04-28 18:52
MODELL\1D0195L3 2016-04-28 19:43
MODELL\1D0195L1 2016-04-28 19:43
MODELL\1T0A237 2016-04-29 09:07
MODELL\1T0A238 2016-04-29 09:07
MODELL\1T0A239 2016-04-29 09:07
MODELL\1A\1T0A2 2016-04-25 13:35
MODELL\1A\1T0A2 2016-04-25 13:35 PROJEKT - BEGRÄNSNINGSLINJER OCH TRÄD
MODELL\1A\1T0A2 2016-04-28 10:07
MODELL\1A\1T0A2 2016-04-28 10:07

Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
Nya gatan, Centrala Nacka

Nacka kommun
Exploateringsenheten

FÖRSTUDIE GEOTEKNIK
2015-02-04, Rev A 2015-02-17

Plan Design Enable

Innehållsförteckning

1. Uppdrag 3
2. Objektbeskrivning 3
3. Styrande dokument 4
4. Utförda undersökningar 4
5. Underlag 4
6. Geotekniska förhållanden 5
6.1. Topografi och ytbeskaffenhet 5
6.2. Jordlager och berggrund 5
6.3. Geohydrologi 6
7. Miljögeotekniska förhållanden/resultat 6
8. Radon 8
9. Stabilitet och sättningar 8
10. Geotekniska rekommendationer 8
10.1. Grundläggning 8
11. Miljögeotekniska rekommendationer 9
11.1. Bedömningsgrunder 9
11.2. Rekommendationer 10
11.3. Sammanfattande slutsats 10
12. Fortsatt arbete 11
12.1. Riskanalys och kontrollplan 11
12.2. Undersökningar 11

Handläggare Matilda Wall / Kristina Borgström	**Datum / Version** 2015-02-17 / 02
Granskad (datum/signatur) Carmen Pletikos / 2015-02-03 Kristina Hargelius / 2015-02-02	**Uppdragsledare** Sölve Hov
Uppdragsnummer (Atkins) 2012003	**Beställare** Nacka kommun Exploateringsenheten

1. Uppdrag

På uppdrag av Exploateringsenheten, Nacka kommun har Atkins Sverige AB utfört en geoteknisk och miljögeoteknisk förstudie för området Nya Gatan i Nacka.

Undersökt område ligger i centrala Nacka. I väster gränsar området till stadshuset. Öster om området sträcker sig Vikdalsvägen och därefter ligger Nacka forum. I söder gränsar området mot Värmdövägen.

I västra delen av området finns idag ett mindre bergrum som används som sandupplag. Utrymmet planeras sannolikt att fyllas igen.

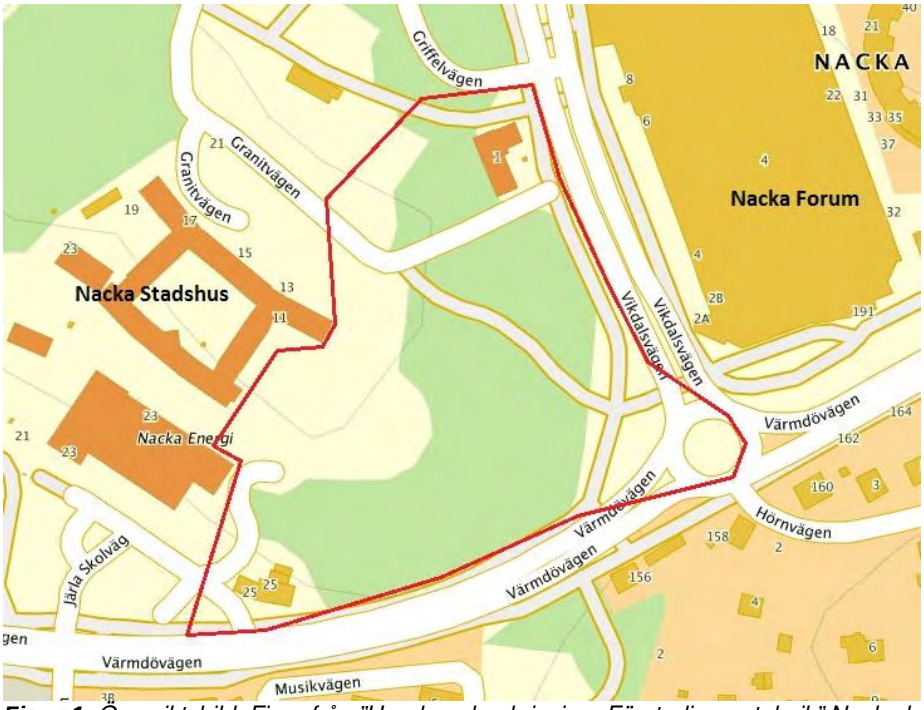
Inom uppdraget har en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning utförts. Undersökningens syfte var att översiktligt undersöka mark- och grundvattenförhållandena i området för att skapa underlag till kommande detaljplanearbete och projektering.

Föreliggande PM är ett projekteringsunderlag baserat på översiktliga undersökningar och behandlar de generella förutsättningarna för området. För geotekniska synpunkter avseende byggskede ska undersökningarna kompletteras.

2. Objektbeskrivning

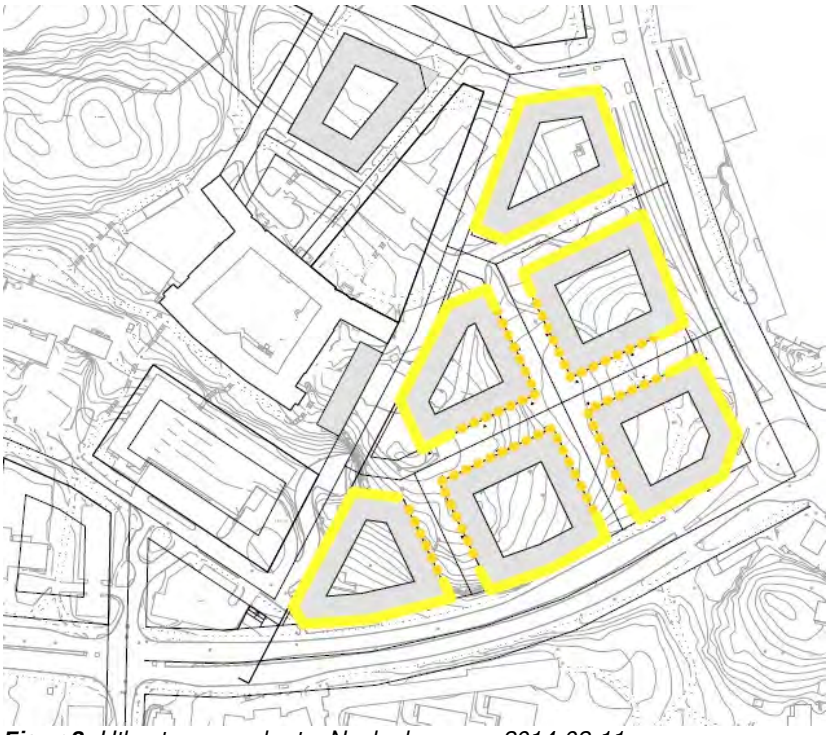
Området ”Nya gatan” kommer att tillhöra ett av de första utbyggnadsområdena inom centrala Nacka. I dagsläget har planläggningen av området ej fastställts. Målet med planen är att skapa en stadsmiljö med flervåningshus och tillhörande gatumiljö.

Viss nivåutjämning planeras inom området. Sänkan mot Vikdalsvägen i östra delen av området fylls upp och söder om stadshuset i västra delen av området sänks befintliga marknivåer.



Figur 1. *Översiktsbild, Figur från ”Uppdragsbeskrivning -Förstudie geoteknik” Nacka kommun 2014-10-15*

Ett utkast till programkarta redovisas i Figur 2 nedan.



Figur 2. *Utkast programkarta, Nacka kommun 2014-02-11*

3. Styrande dokument

För planerad bebyggelse gäller nedanstående svenska standarder, föreskrifter och rapporter.

Standard eller annat styrande dokument
BFS 2013:10 EKS 9 – Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av konstruktionsstandarder (eurokoder).
SS-EN 1997-1 – Svensk Standard, Eurokod 7: Dimensionering av geokonstruktioner Del 1

4. Utförda undersökningar

Utförda undersökningar redovisas i ”Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik/Miljögeoteknik, Nya gatan”, daterad 2015-02-05, Atkins Sverige AB.

5. Underlag

Underlag för utredningen har varit markteknisk undersökningsrapport enl. kap 4 ovan samt primärkarta (dwg) och utkast till programkarta (pdf) erhållna från Nacka kommun.

6. Geotekniska förhållanden

6.1. Topografi och ytbeskaffenhet

Marken inom området är kuperad med höjder varierande mellan +37 och +55. Marknivån är som högst i norr, samt på en bergsplatå i västra delen av området.

Från platån sluttar marken relativt brant åt väster och söder med lutningar kring 1:2–1:5. Inom partier med berg i dagen sluttar marken med lutning uppemot 6:1. I östra delen av området sluttar marken åt sydöst. Slänten är här något flackare med lutning omkring 1:6.

Området är ca 3,5 ha och till stor del bevuxet med träd och sly. I flera delar av området påträffas berg i dagen. I östra delen av området sträcker sig en asfaltsbelagd gång- och cykelväg

6.2. Jordlager och berggrund

Inom stora delar av området återfinns berg i dagen eller ytligt berg. Från bergsplatån i väster sluttar bergytan österut. Jorddjupet varierar från att vara mycket tunt i närheten av platån till som mest runt 4 m i östra delen av området.

Enligt SGU:s berggrundskarta är berggrunden gnejsig (ställvis). I största delen av området består berggrunden av en sur intrusiv bergart som granit eller granddiorit. I nordöstra delen består berggrunden av en kvarts-fältspatrik sedimentär bergart som sandsten eller gråvacka.

I södra delen av området längs med Värmdövägen har ett 0,2-0,5 m tjockt ytskikt bestående av mulljord påträffats. Härunder följer silt och torrskorpelera ner till undersökt djup 0,3-1,0 m under markytan.

I östra delen av området påträffas i huvudsak fyllnadsmaterial ned till med skruvprovtagning undersökt djup. Fyllningen består främst av mullhaltig grusig siltig sand som ställvis har inslag av växtdelar.
I undersökningspunkt 15AT07 påträffas naturligt lagrad jord under ytskiktet som består av 0,2 m mulljord. Under ytskiktet följer siltig lera med torrskorpekaraktär och finsandig siltig lera ner till 1 m under markytan där ett 0,2 m tjockt skikt av sandigt lerigt grus påträffas ovan bergytan.

I undersökningspunkterna 15AT08 och 15AT11 har två block påträffats i respektive punkt. Blockens tjocklek har uppmätts till mellan 0,3 och 0,8 m.

En detaljerad jordlagerföljd i respektive punkt framgår av jordprovstabell och sektionsritningar bilagda till Markteknisk undersökningsrapport för objektet.

6.3. Geohydrologi

Grundvattenytan har mätts vid ett tillfälle skilt från installationstillfället. Lodning av grundvattenytan utfördes 2015-01-26.

Mätningarna i punkt AT1508 visar en grundvattenyta 3,6 m under markytan vilket motsvarar nivå +38,3. Mätningar i punkt AT1511 visar en grundvattenyta 3,0 m under markytan vilket motsvarar nivå +39,6.

Vid skruvprovtagning noterades grundvatten 0,4 m under markytan (motsvarande nivå +40,8) i undersökningspunkt 15AT07. Undersökningspunkten ligger i en lågpunkt/dike invid Värmdövägen.

7. Miljögeotekniska förhållanden/resultat

Provtagningarna visar ställvis på halter av bly, aromater >C16-C35, PAH M och PAH H över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). Inga halter har påträffats över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

De förhöjda halterna återfinns framför allt i fyllnadsmassorna längs med gc-vägen som går längs Viksdalsvägen och intill rondellen vid korsningen Vikdalsvägen/Värmdövägen. Halter av bly och PAH H över KM har även återfunnits i vad som bedöms som naturlig jord intill gc-vägen längs Värmdövägen.

Resultaten redovisas i Tabell 1 nedan.

Tabell 1. *Analyserade halter metaller, alifater, aromater och PAH:er samt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM).*

				PROVTAGNINGSPUNKT							
		KM[1]	*MKM[1]*	*15AT01*	*15AT02*	*15AT06*	*15AT07*	*15AT08*	*15AT08*	*15AT11*	*15AT11*
Provtagningsdjup från ytan (m)				0-0,5	0-0,5	0-0,5	0,5-1	0-0,5	0,5-1	0,5-1,0	2,5-3
Provtagningsdatum											
Metaller											
Arsenik, As	mg/kg TS	10	25	2,01	2,32	2,04	1,34	1,96	1,28	2,22	2,75
Barium, Ba	mg/kg TS	200	300	43,9	32	13,4	27,6	57,1	50,3	69,4	76
Kadmium, Cd (icke lättlösligt)	mg/kg TS	0,5	15	0,235	0,164	<0.1	<0.1	0,11	<0.1	0,133	0,161
Kobolt, Co (icke lättlösligt)	mg/kg TS	15	35	5,21	5,6	3,17	4,38	7,37	6,81	8,18	10,1
Krom, Cr (total)	mg/kg TS	80	150	13,7	19,6	13,1	16,6	26,7	28,9	30,1	36,1
Koppar, Cu	mg/kg TS	80	200	11,9	10,7	6,12	8,8	21,1	22,5	25,8	25,3
Kvicksilver, Hg (oorganiskt)	mg/kg TS	0,25	2,5	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
Nickel, Ni (icke lättlösligt)	mg/kg TS	40	120	7,36	9,78	6,58	7,99	16,6	16,2	18,1	21,2
Bly, Pb	mg/kg TS	50	400	66,1	37,1	11,7	8,71	14,4	13,4	36,5	30,8
Vanadin, V	mg/kg TS	100	200	21,2	26,2	17,9	19,8	27,1	32,6	29,2	34,1
Zink, Zn	mg/kg TS	250	500	76,7	67,4	28,8	28,7	62	52,7	72,3	77,4
BTEX, alifater och aromater											
Torrsubstans, TS	%			84,5	70,4	80	83,3	87,4	91,5	88,5	82,5
Alifater >C8-C10	mg/kg TS	20	120	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<10
Alifater >C10-C12	mg/kg TS	100	500	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20
Alifater >C12-C16	mg/kg TS	100	500	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<20
Alifater >C16- C35	mg/kg TS	100	1000	72	59	44	<20	23	<20	23	24
Aromater >C8-C10	mg/kg TS	10	50	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1
Aromater >C10-C16	mg/kg TS	3	15	<1	<1	<1	<1	<1	<1	3	1
Aromater >C16-C35	mg/kg TS	10	35	<1	<1	<1	<1	<1	<1	5	<1
PAH:er											
PAH, summa L	mg/kg TS	3	15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	0,28	0,13
PAH, summa M	mg/kg TS	3	20	0,82	0,91	<0.25	<0.25	<0.25	2,3	8,8	2,8
PAH, summa H	Mg/kg TS	1	3	1,2	1,7	<0,3	<0,3	<0,3	3,5	7,8	2,1

[1]Rapport 5976 Naturvårdsverket, Riktvärden för förorenad mark, Modellbeskrivning och vägledning

Massor med föroreningshalter överskridande KM men underskridande MKM.

Massor med föroreningshalter överskridande MKM.

8. Radon

Ingen radonmätning har utförts. I den fortsatta processen markradonhalten undersökas för att utreda om radonskyddande åtgärder krävs.

9. Stabilitet och sättningar

Stabilitetsproblem bedöms ej föreligga inom området.

Problem med besvärande sättningar förväntas inte inom området. Dock bör man inför vidare projektering undersöka markförhållandena mer detaljerat för respektive byggnad.

10. Geotekniska rekommendationer

De geotekniska förutsättningarna bedöms ej hindra eller ge allvarliga restriktioner till planerad exploatering.

Inom området kommer omfattande bergschakt att erfordras.

10.1. Grundläggning

Utformning av framtida bebyggelse har inte utförts i dagsläget och byggnaders placering, grundläggningsnivå och storlek är ej känd. Beroende på exploateringens utformning kan olika typer av grundläggning bli aktuell, dock bedöms inga större förstärkningsåtgärder erfordras.

En stor del av planerad bebyggelse kommer sannolikt att kunna grundläggas direkt på berg. Bergets kvalitet bör därför utvärderas i det fortsatta arbetet. Befintligt bergrum i väster ska sannolikt återfyllas. Om byggnader planeras i dess närhet bör man utreda behovet av eventuella förstärkningsåtgärder kring bergrummet.

I östra delen av området är djupet till berg upp till ca 4 m. En stor del av jorden bedöms utgöras av fyllnadsmaterial. Ytterligare uppfyllnad planeras inom området. Hållfastheten i befintliga jordlager bör undersökas ytterligare. Eventuellt kan byggnader inom denna del av området grundläggas ytligt på plattor, men beroende på befintlig jords hållfasthetsegenskaper och planerad belastning kan förstärkningsåtgärder som pålgrundläggning alternativt utskiftning att vissa skikt krävas.

Flertalet av planerade gator kommer att grundläggas på berg. I områden där gator grundläggs i befintliga jordlager bör de dimensioneras för materialtyp 5.

11. Miljögeotekniska rekommendationer

11.1. Bedömningsgrunder

Resultaten från laboratorieundersökningen har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Riktvärdena anger en föroreningshalt under vilken man inte kan förvänta sig några skadliga effekter på människor och miljö. Ett överskridande av riktvärdena behöver dock inte medföra negativa effekter. De generella riktvärdena baserar sig på normaltäta jordarter och är beräknade för föroreningar som ligger i mark ovanför grundvattenytan.

Riktvärdena är indelade i två nivåer beroende på markanvändning:

- Mindre känslig markanvändning (MKM), används t.ex. vid markanvändning som vägar, kontor eller industrilokaler
- Känslig markanvändning (KM), används t.ex. där marken ska användas för bostadsändamål, lekplatser eller odlingar.

I dagsläget är det inte exakt fastställt hur området ska planläggas, men målet är att skapa en stadsmiljö med flervåningshus som är sammanbundna med en stadsmässig gatumiljö. Med stor sannolikhet kommer det att byggas bostadshus därför bedöms saneringsmålet på området vara känslig markanvändning (KM). Om markanvändningen skulle ändras kan en ny bedömning göras avseende vilka riktvärden som ska vara gällande.

Skyddsobjekt inom aktuellt område är *Människor som vistas på platsen*. Det finns inga uppgifter om att grundvattnet i området ingår i något vattenskyddsområde. Närmaste ytvattenrecipient är Järlasjön som är belägen ca 500 m söder om det undersökta området. Risken för spridning till ytvatten bedöms som liten då merparten av eventuella föroreningar troligtvis fastläggs på vägen på grund av det långa avståndet till Järlasjön. *Grundvattnet och Ytvattnet* bedöms därför inte som skyddsobjekt i föreliggande fall. Markmiljön i området består av ett mindre skogsparti mellan Värmdövägen, Viksdalsvägen och området där Nacka kommun har sina lokaler samt parkeringsytor. Då skogsdungen planeras att tas bort för framtida byggnader och övrig mark till stor del består av hårdgjorda ytor bedöms inte *Markmiljö* som ett skyddsobjekt inom aktuellt provtagningsområde.

11.2. Rekommendationer

Undersökningsområdet består till stor del av kuperad naturmark med ett högre liggande parti av berg i dagen.

Den översiktliga provtagningen visar på att det finns föroreningar i området, framför allt i fyllnadsmassorna intill gc-vägen och rondellen vid Värmdövägen/Vikdalsvägen. Förhöjda föroreningshalter har påträffats i hela jordprofilen och det är därför troligt att fyllnadsmassorna var förorenade när de placerades där.

Proverna 15AT01 och 15AT02 är tagna i vad som kan bedömas som naturlig jord. Jorden består av mull och till viss del silt. Källan till de förhöjda halterna kan vara från bilar och slitage av bildäck och vägbanan från Värmdövägen som ligger strax intill.

Utifrån planerad markanvändning ska massor med en föroreningshalt överstigande riktvärdet för KM saneras. Kompletterande provtagning rekommenderas för att kunna avgränsa föroreningens utbredning. Om man vill återanvända massorna ska provtagning och bedömning göras enligt Naturvårdsverkets handbok 2010:1 Återanvändning av avfall i anläggningsarbeten.

I denna undersökning har inte asfalten undersökts. Om den ska rivas bör den undersökas för eventuellt innehåll av tjärasfalt.

De förhöjda halterna av bly, aromater >C16-C35, PAH M och PAH H över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) ska meddelas tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalken kapitel 10 § 11. Innan åtgärder tas för att ta hand om de förorenade massorna ska en saneringsanmälan lämnas in till tillsynsmyndigheten.

11.3. Sammanfattande slutsats

Då det i dagsläget bland annat planeras bostadshus i området bedöms markanvändning som Känslig markanvändning (KM) och analyserade halter har jämförts mot dessa generella riktvärden. Skyddsobjekt är människor som vistas på platsen.

Utförda miljöundersökningar visar att det finns en förorening av bly, aromater >C16-C35, PAH M och PAH H över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). Inga halter påträffades dock över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

Kompletterande provtagningar bör utföras för att kunna avgränsa föroreningen. Upplysning till tillsynsmyndigheten ska göras över påträffade föroreningar.

12. Fortsatt arbete

12.1. Riskanalys och kontrollplan

Inför planerad bergschakt, markarbeten och eventuella grundvattensänkningar ska en kontrollplan innehållande riskanalys upprättas. Kontrollplanen ska upprättas i enighet med Eurokod 7.

För geokonstruktioner i GK2 ska det upprättas en utförandeplan i samråd med geoprojektören.

12.2. Undersökningar

I projekteringsskedet bör kompletterande undersökningar utföras för att bestämma bergets kvalitet samt jordens deformationsegenskaper.

Markradonhalten bör mätas för att utreda om radonskyddande åtgärder krävs.

Kompletterande miljöprovtagningar bör utföras för att kunna avgränsa påträffad förorening.

Bilaga 7 – Tidplan för detaljplanearbetet

- Markanvisningsavtal första kvartalet 2017
- Samråd första-andra kvartalet 2017
- Granskning fjärde kvartalet 2017
- Markgenomförande och tomträttsavtal med sidoavtal andra kvartalet 2018
- Antagande andra kvartalet 2018

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

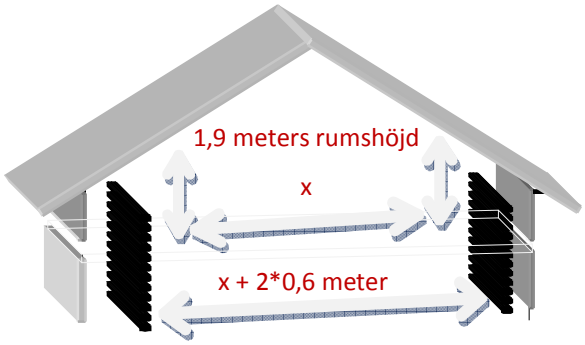
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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.

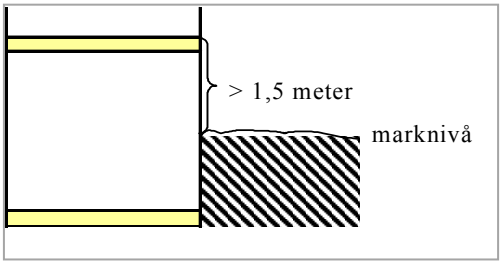


Ljus BTA = huslängden * (x+ 2*0,6)

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvets 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 förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande 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.

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 att bo, leva och verka i.

Dokumentet gäller för
All kommunal verksamhet

1. 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.

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 överlåtelse 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 överlåtelse 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

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEBB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

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 överlåtas 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 överlåtelse 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 fastighetsöverlåtelse ska köpeskillingen erläggas på tillträdesdagen. Köparen ska erlägga handpenning eller motsvarande säkerhet vid undertecknandet av fastighetsöverlåtelseavtalet. Om fastighetsöverlåtelsen 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 överlåtas 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. Tillträde 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 tomträttsupplåtelse 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, riktlinjer 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 byggherrar 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 anbudsförfarandet 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 tomträttsupplåtelse 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 tomträttsupplåtelse 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” och målen i miljöprogrammet uppfylls.

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

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- 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 överlåtelse av fastigheter i samband med utvecklingen av lokala centra, avgör kommunstyrelsen för vart 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 överlåtelse 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 samt prisvärda 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 byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

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 detaljplaneläggning 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 hänförliga 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 överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

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

8.3 Redovisning av överväganden

I framtida förslag om markanvisningar tydligt ska framgå vilka krav och villkor som ställs i respektive område och vilka överväganden som gjorts, till exempel beträffande andel lägenheter för sociala ändamål och vilka gröna värden som prioriteras.

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 nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

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

10.2 Exploateringsersättning och marköverlåtelser

Exploatörer som har nytta 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 nytta för den kommande exploateringen. De åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta 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 i expropriationslagen. Kommunen ska vid sådan marköverlåtelse kunna kvitta ersättningen mot den exploateringsersättning som exploatören 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 överlåts från kommunen till exploatören 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.

10.3 Övriga villkor och principer för fördelning av kostnader och intäkter

- Exploatören 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.
- Exploatören ska bekosta anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele (eller motsvarande) samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- 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 samt genomförande av 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.
- Kommunen ska i exploateringsavtalet säkerställa avtalets rätta fullgörande över tid.
- Exploateringsavtal eller särskild rättighet eller skyldighet enligt sådant avtal får inte överlåtas utan kommunens medgivande. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet eller del därav överlåts.

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.

2017-03-31

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2017/295

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 31 mars 2017. Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

Sammanfattning

Detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset är en del av Nacka stad och programmet för centrala Nacka. Den ingår därmed i kommunens åtagande i tunnelbaneavtalet. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 500 bostäder och cirka 1800 kvm för verksamheter. Detaljplanen har utformats i enlighet med översiktliga planer för området och uppfyller mer än väl bostadsmålen för området. För att uppnå målen i Fundamenta bör projektet följa upp effekten av planbestämmelserna och prioritera utformningen av allmän plats. Det behövs också en tydligare redovisning av intäkter och kostnader i projektet och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts. För att lösa behovet av förskoleplatser måste den befintliga Kristallens förskola finnas kvar till dess Lillängens förskola kan tas i drift. Det är även av största vikt att planen verkligen antas på våren 2018.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset på remiss under samrådstiden. I tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare i för ärendet relevanta delar. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. byggnaders gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

NACKA KOMMUN

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för att det så kallade Elverkshuset, en befintlig däckverkstad och ett idag obebyggt område i anslutning till dessa byggnader förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för en ombyggnad av del av den infartsparkering som ligger söder om Elverkshuset i anslutning till Värmdövägen till en torgplats. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 500 nya bostäder och cirka 1800 kvadratmeter för verksamhetslokaler.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och det av kommunstyrelsen antagna programmet för centrala Nacka, även om bebyggelsen generellt blivit något högre. I samband med planprogrammet bedömdes de aktuella kvarteren rymma cirka 300 bostäder. Detaljplanen uppfyller därför mer än väl bostadsmålen för området, även om planförslaget nu räknar med mindre lägenhetsstorlekar. (storlek på lägenheter styrs inte i detaljplanen). Detaljplanen innehåller två kvarter. Ett kvarter består delvis kommunal mark, som har markanvisats för bland annat hyresrätter. Det andra kvarteret är helt i privat ägo. Detaljplanen innehåller bestämmelser om varierad bebyggelse och lokaler i bottenvåningar, i enlighet med riktlinjerna i Fundamenta och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Projektet bör följa upp effekten av dessa bestämmelser under genomförandet.

Detaljplanen innehåller allmän platsmark i form av gator och ett relativt stort torg. För att möjliggöra flexibilitet har inte allmän plats detaljreglerats i den formella detaljplanen. Planens illustrationer redovisar förslag till utformning och för att grundtankarna i Fundamenta ska få genomslag i projektet är det dock viktigt att projektet prioriterar utformning, möblering och användningsmöjligheter för de allmänna platserna. Detta är särskilt angeläget då torget och trappan i denna detaljplan är en del i ett större sammanhang men bland annat den blivande stadsparken.

Välfärdsfastigheter

En behovsbedömning för att täcka efterfrågan på välfärdsfastigheter är gjord inom arbetet med strukturplanen för Nacka stad och detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Inom det aktuella planområdet finns inga utpekade välfärdsfastigheter i dessa övergripande planer. Nya Kristallens förskola, planerad drift kv3 2019, som kommer att innehålla två nya avdelningar och Lillängens förskola, planerad drift kv3 2020, täcker på sikt planområdets behov. Den befintliga Kristallens förskola, belägen i angränsande kvarter, måste finnas kvar till dess Lillängens förskola kan tas i drift, vilket påverkar genomförandeplaneringen för centrala Nacka.

NACKA KOMMUN

Tidplan

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 4:e kvartalet 2017 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 2:a kvartalet 2018. Enligt majoritets-programmet för perioden 2015-1018 ska detaljplaner som omfattar minst 5 000 bostäder på västra Sicklaön och 2 000 i övriga kommundelar ha beslutats till och med år 2017. I den övergripande genomförandeplaneringen är detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset inräknad i de 5 000 bostäderna på västra Sicklaön. Att kunna anta detaljplanen under 2017 bedöms nu inte som möjligt, men det är av största vikt att planen verkligen antas på våren 2018.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt planberskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdet ingår, dels privatägd kvartersmark (där exploateringsbidrag erhålls), dels kommunal mark som anvisats till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Kommunen ska genom exploateringsbidrag och markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. I exploateringsbidraget alternativt den köpeskilling och avgäld som exploatörerna kommer att erlägga till Nacka kommun ingår även bidrag till medfinansiering av tunnelbanan.

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

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

Konsekvenser för barn

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

NACKA KOMMUN

Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling

2017-03-31

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
Dnr KFKS 2017/295

NACKA KOMMUN

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset

Kommunstyrelsens yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden under samråd

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

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

Det är av mycket viktigt att detaljplaneringen och byggandet Nya Kristallens förskola och Lillängens förskola följer tidplanerna så att behovet av förskolor för området säkras. Den befintliga Kristallens förskola, belägen i angränsande kvarter, måste finnas kvar till dess Lillängens förskola kan tas i drift.

Det är av största vikt att detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset antas senast på våren 2018.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEBB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

NACKA KOMMUN

Inbjudan till samråd
2017-03-14

Dnr KFKS 2015/399-214
Projekt 9237
Standardförfarande

Till berörda

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

Upprättad på planenheten i mars 2017

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Nya gatan, Elverkshuset. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar så att det så kallade Elverkshuset, en befintlig däckverkstad och ett idag obebyggt område i anslutning till dessa byggnader förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad av den infartsparkering som ligger söder om Elverkshuset i anslutning till Värmdövägen till en torgplats. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 500 bostäder och cirka 1800 kvadratmeter för verksamheter. Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Samråd

Planchefen har beslutat att sända rubricerat planförslag på samråd till berörda remissinstanser, sakägare och allmänhet.

Under samrådstiden 15 mars till och med 12 april 2017 kommer förslaget att vara uppsatt i Nacka Stadshus, utställningshallen, Granitvägen 15.

Utställningshallen är öppen:
Måndag: 7.30-19.00
Tisdag-torsdag: 7.30-17.00
Fredag: 7.30-16.30

Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteket i Nacka Forum under de tider biblioteket har öppet. Information om detaljplanen finns på Nacka kommuns hemsida. Läs mer på www.nacka.se/nyagatan. Klicka dig sedan vidare till ”Nya gatan, Elverkshuset”.

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

NACKA KOMMUN

Välkomna till Öppet hus

Förslaget kommer att visas vid ett öppet hus i utställningshallen i Nacka Stadshus, Granitvägen 15, måndag den 3 april 2017, kl. 17:00-19:00.

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

Synpunkter på förslaget

Synpunkter på planförslaget framförs skriftligt **senast den 12 april 2017** till:

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten KFKS 2015/399-214
131 81 Nacka

eller via e-post till registrator.plan@nacka.se, skriv KFKS 2015/399-214 i ämnesraden.
OBS: Om en handling skickas via e-post behöver den inte samtidigt skickas på annat sätt.

Vänligen texta namn- och adressuppgifter!

Eventuella frågor om planförslaget kan ställas till
planarkitekt Torbjörn Blomgren, e-post torbjorn.blomgren@nacka.se
planarkitekt Jerk Allvar, tfn. 08-718 93 81, e-post jerk.allvar@nacka.se
alternativt
projektledare Therese Rosberg, tfn. 08-718 85 71, e-post therese.rosberg@nacka.se

Planarbetets bedrivande

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

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

Planenheten

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt

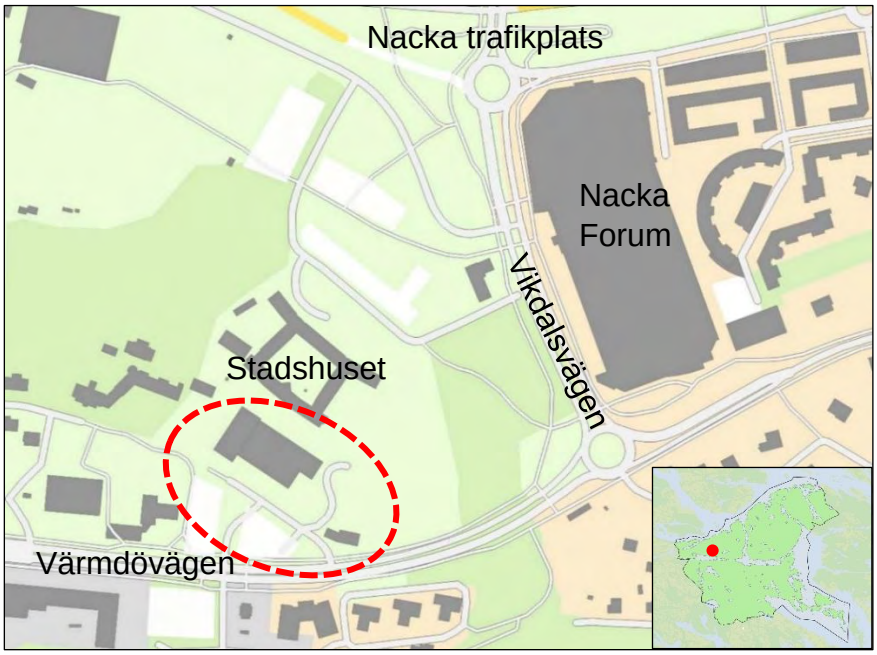
Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad mars 2017
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2015/399-214
Projekt: 9237

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Nya Gatan - Elverkshuset

Detaljplan för Nya Gatan – Elverkshuset, fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl., på Sicklaön, Nacka kommun.



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

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för att det så kallade Elverkshuset, en befintlig däckverkstad och ett idag obebyggt område i anslutning till dessa byggnader förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för en ombyggnad av del av den infartsparkering som ligger söder om Elverkshuset i anslutning till Värmdövägen till en torgplats. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 500 nya bostäder och cirka 1800 kvadratmeter för verksamhetslokaler.

Handlingar och innehåll

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

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Miljöenheten Nacka kommun 2017-03-09)
- Utredning av omgivningsbuller (Structor 2017-03-02)
- Dagvattenutredning för Nya gatan (Sweco 2016-05-25)
- Dagvattenutredning, Nya gatan – Kv. Brytaren och del av kv. Brytaren mindre (Sweco 2017-02-18)
- Dagvattenutredning, Nya gatan – Kv. Brytaren mindre (Tyréns 2017-01-18)
- Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik/Miljögeoteknik, Nya gatan (Atkins 2015-02-17)
- Markteknisk undersökningsrapport, Sicklaön 134:26 (Geomind 2016-09-05)
- Miljöteknisk markundersökning (Bjerking 2016-09-09)
- PM Miljö – Nya gatan (Atkins 2016-10-30)
- Naturvårdsinventering Centrala Nacka (Pro Natura 2013)

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

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning s. 3
2. Förutsättningar s. 5
3. Planförslaget s. 14
4. Konsekvenser av planen s. 38
5. Så genomförs planen s. 42
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare s. 47
7. Medverkande i planarbetet s. 48

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Detaljplanen omfattar ett område direkt söder om Nacka stadshus och angränsar till Järla skola, förskolan Kristallen och Värmdövägen. Inom området finns befintlig bebyggelse i form av det så kallade Elverkshuset och en verkstadsbyggnad. Planområdet i övrigt berör gatumark i form av Järla östra skolväg, parkeringsytor vid Värmdövägen samt ett kraftigt kuperat naturparti med bergig terräng. Planområdet som helhet präglas av stora höjdskillnader.

Uppskattningsvis cirka 500 nya bostäder planeras tillkomma i flerbostadshus inom planområdets två föreslagna kvarter, kv. Brytaren i väster och kv. Brytaren mindre i öster. Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i entréplan mot angränsande torg och mot Värmdövägen. Befintlig bebyggelse föreslås rivas i sin helhet. De allmänna platserna inom planförslaget utgörs av gatumark samt av torgytor invid Värmdövägen och i områdets norra del. De norra torgytorna utgör en del av ett torg som planeras i angränsande detaljplan för Nya Gatan – Stadshusområdet. Delar av torget utformas som gångfartsområde där viss biltrafik sker på de gåendes villkor. Mellan de två kvarteren föreslås en bred trappa som kopplar ihop torget invid Värmdövägen med angränsande torg i norr och vidare mot framtida bussterminal och tunnelbanestation. Planförslagets allmänna platser inkluderar även en mindre del av Värmdövägen. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Som helhet bedöms detaljplanen medföra stora positiva konsekvenser i och med att många bostäder tillförs i ett centralt läge med bra kollektivtrafik samt att den idag splittrade stadsmiljön ges en tydlig struktur. Planområdet ligger i närheten av Storängen som är ett riksintresseområde för kulturmiljövården, de värden som riksintresset ska skydda bedöms dock inte påverkas negativt. Planförslaget innebär att Elverkshuset rivs, byggnadens arkitekturhistoriska värden går därmed förlorade. Föreslagna byggnadsvolymer innebär även att stadshusets monumentala placering påverkas negativt då siktlinjer byggs igen. I övrigt bedöms detaljplanens genomförande medföra vissa negativa konsekvenser för naturvårdsintressen eftersom naturmark delvis tas i anspråk. Avsikten är att de mest värdefulla av de större träden på nuvarande parkeringsområde ska bevaras och bidra till den framtida torgmiljön, förutsättningarna för detta måste dock utredas vidare.

Vegetationsinslag på gårdar och tak kan inte kompensera naturmarken till fullo men kan mildra de negativa konsekvenserna ur denna aspekt. Eftersom området är mycket kuperat och tanken är att planområdets östra kvarter ska kunna möta Värmdövägen kommer det krävas stora markarbeten med mycket sprängning. Byggskedet kommer således medföra störningar för omgivningen. Detaljplanens genomförande medför konsekvenser för dagvattenhanteringen vilket fördjupas i miljöredovisning och dagvattenutredning. För att klara full rening och fördröjning av dagvattnet krävs ambitiösa åtgärder inom planområdet. Bebyggelsen bedöms utsättas för höga bullernivåer främst från angränsande trafik på

Värmdövägen, utformning med hänsyn till buller regleras i detaljplanen för att säkerställa en god ljudmiljö.

Planområdet omfattar den privatägda fastigheten Sicklaön 134:26 samt kommunägd mark. I anslutning till planområdet ligger Järla skola och förskolan Kristallen samt ett antal privata fastigheter söder om Värmdövägen. Ett genomförande av detaljplanen kommer att förändra området och därmed även påverka närliggande fastigheters utsikt och närmiljö. Den kvartersmark inom planförslaget som ägs av kommunen har markanvisats till ett byggbolag efter genomförd markanvisningstävling.

Trafikmiljön kommer att förändras i och omkring planområdet då dagens parkeringsplatser försvinner och eftersom Värmdövägen byggs om och förses med trottoarer, cykelstråk och trädplanteringar för att anpassas till den nya stadsstrukturen.

Målområden för hållbart byggande

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

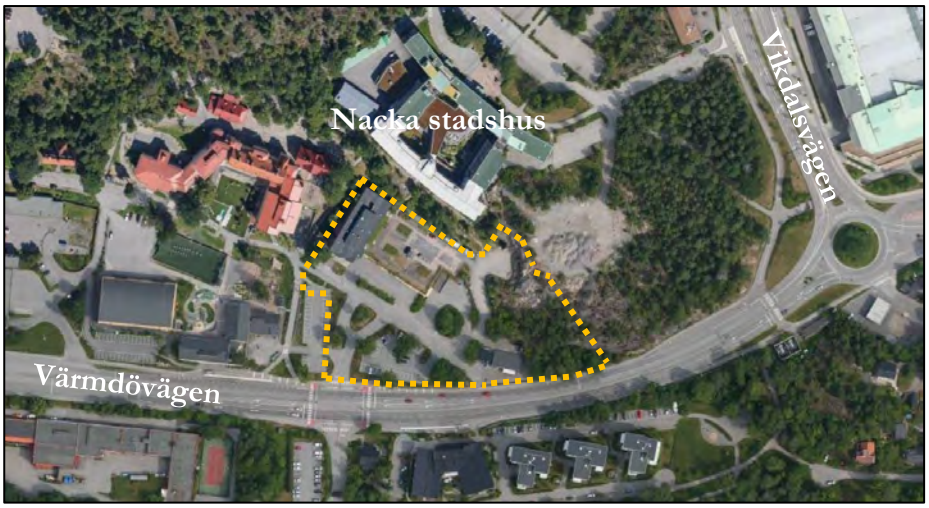
Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut i projektets start-PM. Dessa målområden och hur de avses att hanteras i detaljplanen och genomförandet redovisas mer utförligt i kapitel 3, planförslag.

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

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

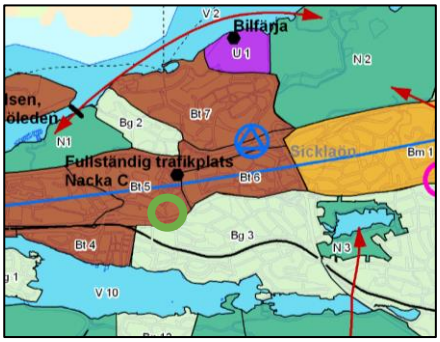
Planområdet är beläget i centrala Nacka, söder om Nacka stadshus och i angränsning till Järla skola, förskolan Kristallen och Värmdövägen. Området gränsar i öster till obebyggd kommunägd mark. Planområdet är cirka 1,3 hektar stort och omfattar den privatägda fastigheten Sicklaön 134:26 samt de kommunägda fastigheterna Sicklaön 146:19 och Sicklaön 134:19, samt del av de kommunägda fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:11.



Planområdets preliminära avgränsning.

Översiktlig planering

Planområdet ligger inom område *Bt5* i den gällande översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* som antogs 2012. Området pekas ut som tät och blandad stadsbebyggelse. I översiktsplanen redovisas även den planerade tunnelbaneutbyggnaden till Nacka samt att Värmdövägen ska få karaktären av en stadsgata. Planområdet berörs inte i kulturmiljöprogrammet, dock omnämns det angränsande Järla skolområde och arbetarbostaden söder om Värmdövägen. I grönstrukturprogrammet omnämns den östra delen av planområdet som *övrig grönyta*.



Utdrag ur översiktsplanen med planområdet markerat med grön cirkel.
Bruna områden är utpekat för tät och blandad stadsbebyggelse.

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

Detaljplaneprogram

Planområdet omfattas av detaljplaneprogram för centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Detaljplaneprogrammet redovisar en framtida stadsstruktur i området från Järla stationsområde till området närmast Skvaltans trafikplats med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. I området för denna detaljplan visas en kvartersstruktur med hög täthet. Denna detaljplan är framtagen i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet.

Översiktsbild över delar av centrala Nacka från detaljplaneprogrammet med planområdet markerat.
Bild: White arkitekter

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

Programillustration förVärmdövägen.
Bild: White arkitekter

Andra projekt som berör planen

Direkt nordost om planområdet pågår ett detaljplanearbete för Nya gatan, Stadshusområdet, som omfattar fyra kvarter med bostäder, verksamheter samt allmänna

platser. Planen för Nya gatan, Stadshusområdet, och denna detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, berör varandra och ingår i samma stadsbyggnadsprojekt. Detta innebär behov av en nära samordning av exempelvis gestaltningsprinciper, markplanering och infrastruktur i form av gator och ledningar med mera.

Sydväst om planområdet, mellan Värmdövägen och Saltsjöbanan, ligger den så kallade Rotorfabriken. Området vid Rotorfabriken omfattas av ett pågående detaljplanearbete för att möjliggöra en framtida utveckling i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Behov av samordning mellan planerna handlar främst om byggnadsvolymer, infrastruktur och genomförande.

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

Detaljplaner

För fastigheten Sicklaön 134:26 gäller detaljplan 408 som vann laga kraft 2007, genomförandetiden gick ut år 2012. Detaljplanen anger markanvändning kontor, lager, utbildningslokaler och garage och innehåller ledningsrätt för va-ledningar som främst ligger i Järla östra skolväg.

Planområdets östra del omfattas av stadsplan 68 från 1970 där berörd del har användningen park. De södra delarna av planområdet omfattas av detaljplan 294 som vann laga kraft 2002 och har pågående genomförandetid till och med september 2017, i denna plan anges markanvändningarna park, natur, lokalgata och parkering.

§ 113-förordnande

För fastigheten Sicklaön 134:1 finns i fastighetsregistret följande anmärkning ”fråga väckt gällande 113 § BL förordnande”. Förordnandet kan inte härledas till någon byggnadsplan och i ärendets akt finns inte heller något beslut om förordnande utan endast en anmälan om att frågan väckts. Kommunen har, i samråd med länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, tolkat detta som att det inte finns något beslut om ett § 113-förordnade och följaktligen krävs inget upphävande av förordnandet innan detaljplanen kan antas.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Riksintressen

Detaljplanen omfattas inte av några riksintresseområden. Planområdet är beläget cirka 300-400 meter från Nacka trafikplats och Värmdöleden (väg 222) som är av riksintresse för kommunikationer. Öster om planområdet ligger Storängen som med sin villabebyggelse utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Detaljplanen bedöms inte innebära några

negativa konsekvenser för de ovan nämnda riksintressena och de funktioner och värden som de ska skydda.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

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

Området idag

Planområdet som är en del av Järlahöjden omfattar befintlig bebyggelse i form av det så kallade Elverkshuset som ligger söder om Nacka stadshus invid Järla östra skolväg samt en mindre verkstadsbyggnad invid Värmdövägen. Elverkshuset utgör Nacka Energis tekniska och administrativa byggnad som även innehåller lokaler för föreningsliv och musikskola. Planområdet omfattar även delar av en infartsparkering invid Värmdövägen med några nyligen planterade eller kvarlämnade lövträd varav en alm och flera stora ekar, samt en mindre del av ett obebyggt skogsområde med stora nivåskillnader öster om Elverkshuset. Mellan områdets lägsta del vid Värmdövägen och områdets högsta punkt skiljer det cirka 15 meter.

Huvuddelen av planområdet är idag hårdgjort. I öster består marken till stor del av berg i dagen, områden med relativt tunt jordtäcke på berg, en skogsklädd bergsbrant med ek- och tallskog samt ett skogsbryn av lövträd, främst ek, mot Värmdövägen. I planområdets västra del mot Järla skola finns några stora värdefulla träd (ek, tall och alm).

På höjden nordost om planområdet finns ett område för hantering av grus för vinterväghållning med ett tillhörande bergrum. Bergrummet kan angöras via en väganslutning inom planområdet öster om Elverkshuset.

Området kring Järlahöjden har haft stor betydelse för de kommunala samhällsfunktionerna sedan Nacka kommun bildades 1887. Dåtidens folkskola, Järla skola, uppfördes 1889 och ligger ännu idag direkt väster om planområdet tillsammans med övriga skolbyggnader inom skolmiljön från olika tidsepoker. Kring 1900-talets mitt blev Järlahöjden säte för kommunens styrning och administration. Om detta vittnar Nacka stadshus, Elverkshuset och brandstationen.

Vy över befintlig infartsparkering invid Värmdövägen. I bakgrunden syns Järla skola till vänster, Elverkshuset och bakomliggande Nacka stadshus.

Bilder som visar den så kallade Röda villan och den större skolbyggnaden vid Järla skola.

Idag ligger Nacka stadshus monumentalt och fritt placerad på Järlahöjden sett från väster. Nacka stadshus uppfördes efter ritningar av Tord Boije år 1961. Byggnaden är uppförd i tegel med dekorativa smidesdetaljer och varierande tegelförband och fogfärger. I takt med att verksamheten har utökats har byggnaden byggts till mot sydväst. Byggnaden är med sina välbevarade fasader ett fint exempel på det tidiga 60-talets arkitektur. Byggnadens monumentala placering och gestaltning med strama tegelfasader representerar på ett fint sätt dåtidens förvaltningsarkitektur, som i sin tur avsågs avspegla verksamhetens viktiga samhällsfunktioner. Elverkshuset uppfördes under 1960-talets slut, även den i tidstypisk tegelarkitektur, dock i enklare utförande. Elverkshuset har arkitekturhistoriska värden som ett exempel på officiell tegelarkitektur kring 1900- talets mitt.

Elverkshuset sett från höjden i nordost. I bakgrunden syns förskolan Kristallen och Järla sporthall i ljusgult

Öster om planområdet ligger Storängen med sin villabebyggelse som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Söder om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, finns tre punkthus i sex våningar som färdigställdes 2007 samt ett äldreboende. Punkthusen är grundlagda på en lägre nivå än Värmdövägen, som mest cirka 2-3 meter lägre. Mellan Värmdövägen och husen finns en gabionmur och en markparkering för bilar. Söder om Värmdövägen finns även en äldre träbyggnad som ursprungligen var en av flera identiska hus som användes som bostäder för fabriksarbetare i Järla. Direkt sydväst om Elverkshuset ligger förskolan Kristallen.

Service

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

Gator och trafik

Planområdet ligger vid en av Nackas huvudgator, Värmdövägen som har ett trafikflöde på cirka 15 800 fordon per dygn. Norr om planområdet finns även anslutningar till Värmdöleden (väg 222) samt till Kvarnholmen via Griffelvägen. Området har god tillgänglighet med kollektivtrafik då många busslinjer trafikerar Värmdövägen och hållplats finns i höjd med planområdet. Tillgängligheten för cykel är god då ett regionalt cykelstråk finns längs Värmdövägen. Den enda befintliga lokalgatan som berörs är Järla östra skolväg som angör befintlig däckverkstad, Elverkshuset, Järla skola och förskolan Kristallen. Inom gångavstånd planeras två nya tunnelbanestationer, cirka 350 meter till Nacka centrum och cirka 500 meter till Järla.

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

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns vid planområdet. Befintliga ledningar kan dock inte betjäna planerad bebyggelse utan nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att förläggas inom och i anslutning till planområdet.

Inom fastigheten Sicklaön 134:26 finns idag ett reservkraftaggregat för stadshuset, anläggningen ägs av Nacka kommun och Nacka Energi sköter drift och underhåll. Inom Elverkshuset finns även en nätstation som förser Elverkshuset och stadshuset med el. Ersättning för reservkraftaggregatet och befintlig nätstation behöver hanteras vidare under fortsatt planprocess. Nacka Energi har ett större ledningsstråk vid planområdets norra del längs Elverkshusets norra fasad. Befintliga fjärrvärmeledningar finns norr om planområdet, i närheten av Griffelvägen och Granitvägen, samt väster om planområdet invid Kristallens förskola.

Nordost om planområdet finns en anläggning för kommunens hantering av grus och sand till gator. Anläggningen består av ett bergrum, angöringsväg samt ytor för upplag. Grushanteringen kommer upphöra och anläggningen avvecklas.

Risk och säkerhet

Planområdet ligger mer än 150 meter från utpekad transportled för farligt gods och någon separat riskanalys har därför inte tagits fram. En tidig dialog har dock förts med Södertörns Brandförsvarsförbund vilken ligger till grund för kommunens samlade bedömning av riskfrågor kopplade till detaljplanen. Vissa transporter av farligt gods kan förekomma på Värmdövägen, det handlar om leveranser till drivmedelsstation vid Forumrondellen cirka 300 meter öster om planområdet och eventuellt kan det i vissa fall förekomma transporter till drivmedelsstationen vid Alphyddan i Sickla. Båda dessa stationer kommer dock

avvecklas då det pågår planering för ändrad markanvändning på dessa platser. Drivmedelsstationen vid Forumrondelen (Ingo) ligger på kommunal mark som är upplåten med arrende, ett avtal som är uppsagt och stationen kommer vara avvecklad i god tid före inflyttning i planområdet. Om drivmedelsstationen vid Alphyddan är kvar när detaljplanens bebyggelse närmar sig färdigställande kan kommunen reglera transporterna via lokala trafikföreskrifter eftersom Värmdövägen är en kommunal väg och eftersom det idag finns ett alternativt vägval västerifrån (via Lugnets trafikplats), som också är den huvudsakliga transportvägen idag.

Recipienter för dagvatten

Recipient för avrinningen är Järlasjön med den västliga bassängen Sicklasjön som är vattenförekomst enligt vattendirektivet. Sicklasjön avrinner via Sickla kanal och Hammarby sjö mot Saltsjön och vattenförekomsten Strömmen. Dagvatten är en viktig påverkanskälla varför dagvattenåtgärder behövs för att kunna minska näringsbelastningen, vilket framgår av miljöredovisningen. Tre dagvattenutredningar har belyst belastningen och lämpliga åtgärder i planområdet.

Strömmen har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.. Miljökvalitetsnormen är att vattenförekomsten ska uppnå måttlig ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för antracen, kadmium och bly till år 2027 samt med mindre stränga krav för bromerade difenyleter och kvicksilver.

Sicklasjön är vattenförekomst med måttlig ekologisk status och som inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnorm är att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för antracen, kadmium och bly till år 2027 samt med mindre stränga krav för bromerade difenyleter och kvicksilver.

Järlasjön är inte en vattenförekomst men omfattas av en kommunal åtgärdsplan som omfattar hela sjön med bassänger. Planen visar att dagvattenlösningarna måste vara ambitiösa för att minska näringsbelastningen på Järlasjön.

Geoteknik och markföroreningar

Två marktekniska undersökningsrapporter (Atkins 2015-02-17 och Geomind 2016-09-05) samt två geotekniska PM (Atkins 2015-02-17 och Geomind 2016-09-05) har tagits fram för att klarlägga områdets geotekniska förutsättningar. För fastigheten Sicklaön 134:26 består jordlagerföljden i huvudsak av fyllning på berg. I fastighetens nordvästra del har torrskorpelera påträffats under fyllningen, därefter följer friktionsjord på berg. Fyllningen utgörs av sprängsten och friktionsjord, ställvis med inblandning av lera. Block har påträffats i fyllningen.

Den östra delen av planområdet består till stor del av berg i dagen eller områden med relativt tunt jordtäcke på berg. Sammanfattningsvis är markstabiliteten tillfredsställande och området bedöms vara lämpligt att bebygga. För att bebygga området enligt planförslaget

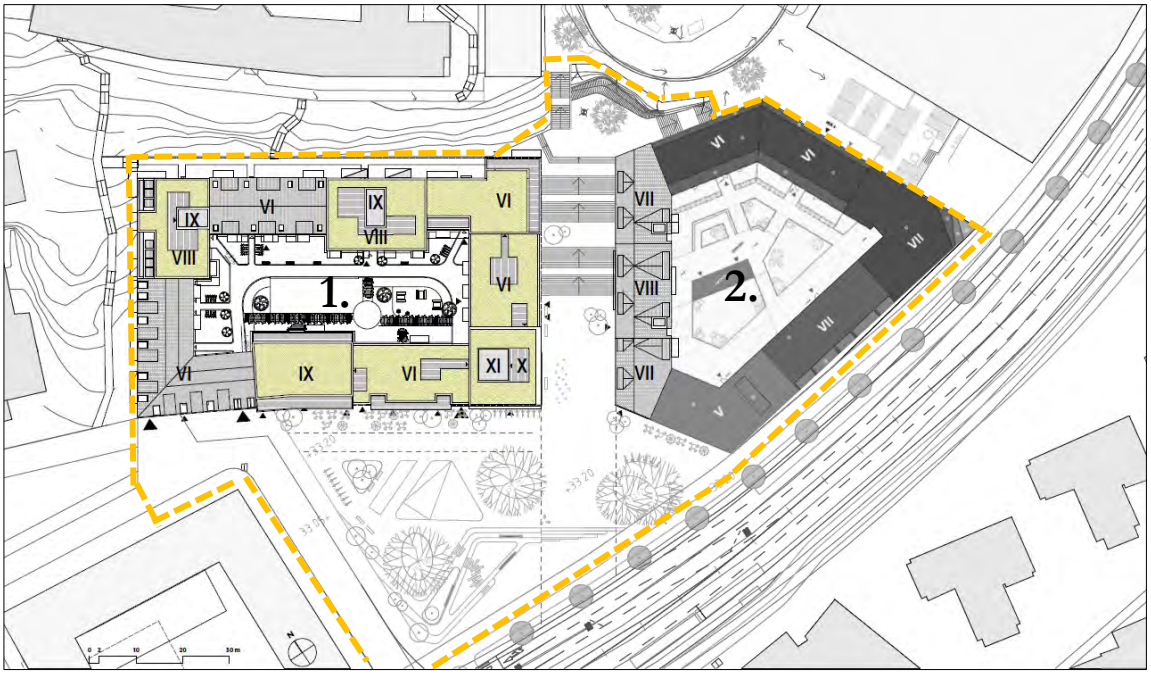
kommer omfattande bergsschakter att krävas. Eventuella risker för lokal erosion vid stora dagvattenflöden kommer beaktas vid dimensionering och utformning av dagvattensystemet samt vid höjdsättning av allmän plats.

Två miljötekniska undersökningar har utförts som berör området (Atkins 2015-02-17 samt Atkins 2016-10-30). Inom området finns halter av PAH (vid 2 provpunkter) och bly (vid ytterligare 2 provpunkter) som ligger över nivån för KM men under nivån för MKM. Inga halter har påträffats över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. Punkterna ligger i närheten av Värmdövägen eller befintlig parkering, se markeringar i bilden nedan.

Bild som visar provpunkter med halter av PAH och bly som ligger över nivån för KM men under nivån för MKN.

3. Planförslaget

Ny bebyggelse



Illustrationsplan över förslaget. Gul streckad linje visar preliminär avgränsning av planområdet. Angivna beteckningar för detaljplanens kvarter, 1. (kv. Brytaren) och 2. (kv. Brytaren mindre), återkommer i nedanstående beskrivningar. Nordost och sydväst om planområdet illustreras planerad bebyggelse inom ramen för Nya gatan – Stadshusområdet respektive programmet för centrala Nacka. *Bild: Tengbom*

Huvuddrag och markanvändning

Detaljplanen omfattar två tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål (B) med tillhörande verksamhetslokaler för centrumändamål (C), se illustrationsplanen ovan. Planområdet bedöms inrymma cirka 500 bostäder, exakt antal är dock beroende på vilka storlekar på lägenheter som blir aktuella i bygglovskedet. Kommersiell service eller andra typer av verksamheter i kvarterens bottenvåningar bedöms uppta totalt cirka 1800 kvadratmeter och vänds mot gator och torg. De två kvarteren föreslås få en gemensam, sammanbyggd garageanläggning som ges användningsbestämmelsen parkering (P) tillsammans med de delar av allmän platsmark som underbyggs för att länka samman parkeringsgaragen. Planerat parkeringsgarage för bilar kan på så sätt utgöra en egen enhet och därmed ges förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggning eller andra former av förvaltning.

Bebyggelsen följer inriktningen i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka med en tät kvartersstruktur och med tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark. Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om nockhöjd, höjderna motsvarar våningsantal på mellan 5 och 10 våningar för kv. Brytaren och mellan 5 och 8 våningar för kv. Brytaren mindre. Kvarteren är i huvudsak slutna mot omgivande gator, torg och parker för att på så vis ge en tyst och privat innergård, vissa öppningar medges dock i form av portiker eller passager. I huvudsak ska kvarteren möta allmän plats utan förgårdsmark. Entréer till trapphus och lokaler ska vändas mot omgivande allmän plats och det ska eftersträvas att maximera antalet entréer i kvarterens sockelvåningar för att skapa en levande och händelserik stadsmiljö.

Generellt medges inte bostadslägenheter i entréplan mot omgivande torg och mot Värmdövägen, dels med anledning av att entréplanen i första hand ska användas för verksamhetslokaler, trapphusentréer och cykelrum med mera och dels med tanke på att förgårdsmark till stor del saknas vilket medför insyn och risk för störningar både för bostaden och för den angränsande allmänna platsen. I de lägen där risk finns för insyn behöver mötet mellan privat och offentligt utformas med stor omsorg och så att insyn till bostäder inte upplevs besvärande.

Mot Värmdövägen och föreslagna torgplatser ska det i huvudsak vara verksamhetslokaler i entréplan. För att säkerställa lägen för verksamhetslokaler och bostadskomplement reglerar detaljplanen i stora delar att bostäder inte får anordnas på entréplan mot angränsande gata och torg samt att verksamhetslokaler ska anordnas på entréplan mot angränsande gata och torg (BC_1). Mot det allmänna parkstråket mellan kv. Brytaren och Nacka stadshus tillåts dock bostäder i entréplan vilket är ett medvetet ställningstagande i förslaget. Här föreslås en zon med förgårdsmark mellan bebyggelsen och angränsande parkmark vilket skapar en god anpassning till befintlig terräng och höjdförhållanden, möjliggör hantering av dagvatten samt tillgängliggör kvarterets entréer mot norr.

Övergripande gestaltning

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

Övergripande vy från söder som illustrerar en möjlig gestaltning av planförslagets två kvarter. I bilden redovisas även schematiska byggnadsvolymer inom angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet samt inom ramen för programmet för Centrala Nacka. *Bild: Tengbom*

Fasaduttryck

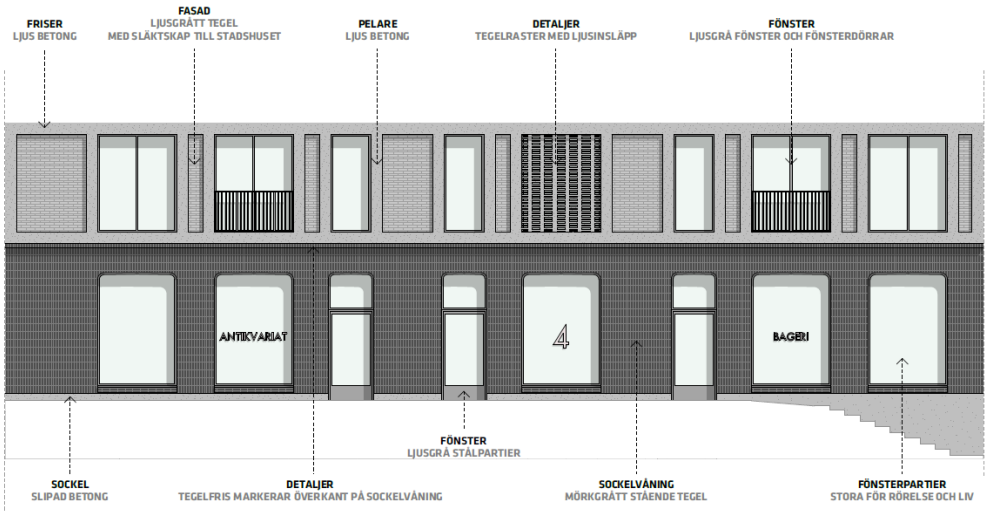
Kvarterens olika volymer ska mot omgivande allmän plats upplevas som enskilda byggnader med märkbara skillnader gestaltningsmässigt. Våningsantal, kulörer, material, fasadbearbetning, fönstersättning, balkongplacering och takutformning ska följa olika principer för olika volymer. För att hålla samman kvarteret och skapa en varierad och omhändertagen stadsmiljö är det viktigt med sockelvåningar som med material och/eller fönstersättning avviker från resten av fasaden och att fasadmaterialen är slitagetåliga.

I detaljplanen införs en bestämmelse om att bebyggelsen ska gestaltas med en varierande fasadutformning. Bestämmelsen innebär inte att material, kulörer eller fönstersättning låses, utan syftet är att säkerställa att den storskaliga bebyggelsen delas upp i mindre enheter och att därmed säkra en stadsmiljö som erjuder en mångfald av intryck.

Sockelvåningarnas gestaltning

I detaljplanen införs även en planbestämmelse om utformning av sockelvåningar för att säkerställa kvaliteten vad gäller utformning, material och detaljering med mera. En detaljplan kan och bör inte reglera exakt utformning av sockelvåningar och andra detaljer, men i och med den aktuella planbestämmelsen ges möjligheter att i bygglovskedet följa upp

ambitionerna och säkerställa en god gestaltning så att stadsmiljön blir detaljrik och varierande. Bestämmelsen anger att sockelvåning mot gator och torg ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö.



Exempel på sockelvåningar som illustrerar planförslagets ambitioner om tydligt markerade sockelvåningar som är utformade med hög arkitektonisk kvalitet och detaljrikedom. *Bilder: Enter arkitektur*

Mot Värmdövägen och det föreslagna torget vid Värmdövägen ska kvarterens entréplan innehålla lokaler för verksamheter och där ska hela eller delar av sockelvåningens fasadmarkering vara extra hög med tanke på de storskaliga stadsrummen. Bestämmelsen om

sockelvåningarnas utformning gäller även mot övriga delar av föreslagna torgytor men i dessa delar krävs dock inte en förhöjd sockelmarkering.

Exempel på förhöjd markering av sockelvåning mot föreslaget torg invid Värmdövägen respektive mot Värmdövägen. *Bild: Tengbom och Enter arkitektur*

Utskjutande byggnadsdelar

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

Exempel på utkragande balkonger mot torg där fronterna binds ihop till en yttre fasad så att de upplevs inbyggda. *Bild: Tengbom*

Övriga utformningsbestämmelser
Inom detaljplanen ska vissa delar av bebyggelsen utföras med en viss utformning avseende indragna våningar respektive taklutningar och liknande. Detta regleras med utformningsbestämmelserna f_1, f_2, f_3 och f_4.

Område 1, kv. Brytaren
Kv. Brytaren bedöms inrymma cirka 390 bostäder, i huvudsak smålägenheter, och cirka 860 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Inom kvarteret föreslås en relativt stor variation i våningsantal, vilket framgår av illustrationen av föreslagna byggnadsvolymer nedan. Detaljplanen medger bebyggelse i 5-10 våningar med parkering i garage under gård. Våningsantalet har medvetet hållits nere i den västra delen av kvarteret för att anpassa bebyggelsen till Järla skola. Markanvändningar som medges är bostäder, centrumfunktioner och parkering. Mot angränsande torgyta får dock bostäder inte inredas på entréplan, verksamhetslokaler ska anordnas på entréplan mot torget. Taken inom kvarteret utformas med plats för terrasser, solceller samt vegetationsinslag.

Vy från söder som illustrerar en möjligutformning och gestaltning av kv. Brytaren inom ramen för planförslagets bestämmelser. *Bild: Tengbom*

Område 2, kv. Brytaren mindre
Kv. Brytaren mindre planeras inrymma cirka 110 bostäder och cirka 990 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 5-8 våningar med parkering i garage under gård. Markanvändningar som medges är bostäder, centrumfunktioner och parkering. Mot Värmdövägen och angränsande torg får dock bostäder inte inredas på entréplan, verksamhetslokaler ska anordnas på entréplan mot dessa. Del av taklandskapet inom kvarteret utformas med plats för terrasser, solceller samt vegetationsinslag.

Vy från söder som illustrerar en möjligutformning och gestaltning av kv. Brytaren mindre inom ramen för planförslagets bestämmelser. *Bild: Tengbom*

Möjlig gestaltning

I efterföljande avsnitt beskrivs och illustreras en möjlig gestaltning av bebyggelsen inom respektive kvarter. De konkreta beskrivningarna och illustrationerna syftar främst till att ge stöd för att säkra en bestämd kvalitetsnivå samt ge exempel på planbestämmelsernas inriktning. Illustrationer och beskrivningar ska vara vägledande vid bygglovsprövning och utgöra stöd för tolkning av detaljplanens utformningsbestämmelser.

Område 1, Kv. Brytaren

Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av kv. Brytaren samt del av kv. Brytaren mindre mot föreslaget torg invid Värmdövägen. *Bild: Tengbom*

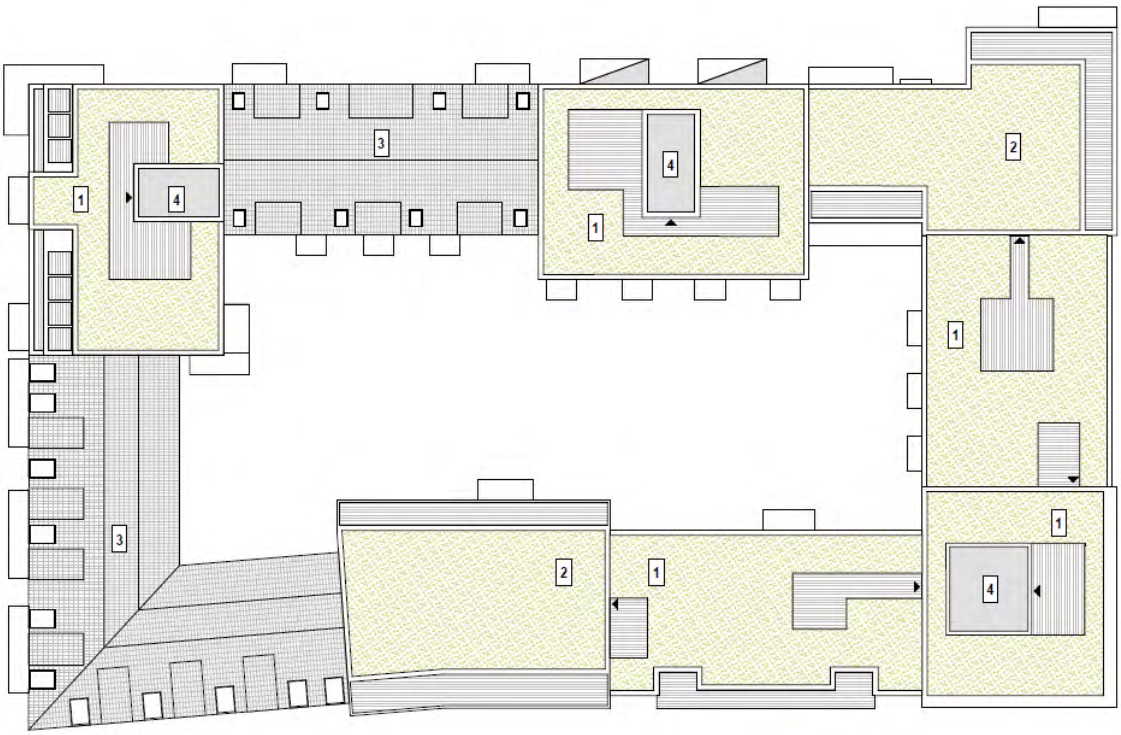
Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av kv. Brytaren. Vy mot kvarterets nordvästra hörn och parkstråket mellan Nacka stadshus och kv. Brytaren. *Bild: Tengbom*

Kv. Brytaren, fasad mot sydväst (mot föreslaget torg invid Värmdövägen). *Bild: Tengbom*

Kv. Brytaren, fasad mot väst (mot Järla skola). *Bild: Tengbom*

Kv. Brytaren, fasad mot öst (mot föreslaget torg och trappkoppling mellan kvarteren). Under trappan redovisas föreslagen underbyggnad med garage. *Bild: Tengbom*

Kv. Brytaren, fasad mot Nacka stadshus. *Bild: Tengbom*



Situationsplan som redovisar en möjlig utformning av takplanet. Gröna tak illustreras med grön färg. 1= Gröna tak med terrass, 2= Gröna tak, 3= Tegeltak, 4= Membrantak. *Bild: Tengbom*

Område 2, Kv. Brytaren mindre

Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av del av kv. Brytaren mindre. Vy mot kvarterets sydvästra hörn mot föreslaget torg. *Bild: Enter arkitektur*

Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av del av kv. Brytaren mindre. Vy mot kvarterets norra del som vetter mot föreslagen torgplats inom angränsande detaljplan.
Bild: Enter arkitektur

Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av del av kv. Brytaren mindre. Vy mot kvarterets sydöstra hörn som visar bebyggelsen längs Värmdövägen. *Bild: Enter arkitektur*

Kv. Brytaren mindre, fasad mot föreslaget torg invid Värmdövägen. *Bild: Enter Arkitektur*

Kv. Brytaren mindre, fasad mot Värmdövägen (huvudgata). *Bild: Enter Arkitektur*

Kv. Brytaren mindre, fasad mot nordost. *Bild: Enter Arkitektur*

Kv. Brytaren mindre, fasad mot norr (torget norr om kv. Brytaren mindre). *Bild: Enter Arkitektur*

Kv. Brytaren mindre, fasad mot väst (mot torget och trappkopplingen mellan kv. Brytaren mindre och kv. Brytaren). Under trappan redovisas föreslagen underbyggnad med garage *Bild: Tengbom*

Torg

Torg invid Värmdövägen

Befintlig infartsparkering och körytor som idag ligger direkt söder om Elverkshuset mot Värmdövägen föreslås omvandlas till ett torg, ytan regleras i planförslaget som allmän plats TORG. Torgets läge i den planerade stadsstrukturen för centrala Nacka innebär att det kommer att få en framträdande roll i stadsmiljön. Platsen är södervänd vilket ger goda solförhållanden och förutsättningar för att kunna använda platsen för olika typer av rekreation, uteserveringar i anslutning planerade verksamhetslokaler. Torgytan ges en gemensam karaktär med en sammanhållen gestaltning. För att skapa goda förutsättningar för stadsliv kommer inte biltrafik att tillåtas på torget med undantag för leveranser till verksamheter och liknande eller för tillgänglig angöring till bostadsentréer.

Mellan detaljplanens två kvarter föreslås en trappkoppling som också planläggs som allmän plats TORG som får underbyggas med för parkeringsändamål under nivån för trappan. Trappkopplingens övre del ansluter till ett torg norr om kv. Brytaren mindre som ligger inom angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet.

Mark och växtlighet

Då området, främst i den östra delen, är mycket kuperat kommer stora markarbeten behövas för att jämna ut terrängen så att godtagbar tillgänglighet uppnås och så att ledningar och avrinning fungerar. Det har varit ett mål att få bebyggelsen att integreras med närliggande områden och med planerad bebyggelse inom ramen för angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet vilket har påverkat höjdsättningen. För att utreda

terrängens förutsättningar och behovet av markarbeten har en förstudie för allmän plats har tagits fram för projektet. Höjdskillnaderna inom området är så pass stora att stråken på den östra respektive västra sidan av kv. Brytaren mindre behöver utformas med trappor. För de som inte kan använda trappor finns möjlighet till alternativa vägval inom ramen för angränsande detaljplan.

Eftersom stora markförändringar kommer att ske kommer huvuddelen av befintlig vegetation inom planområdet att försvinna. På det föreslagna torget vid Värmdövägen är dock ambitionen att ett antal bevarandevärda träd sparas och integreras i den framtida gestaltningen och utformningen av torget. Förutsättningarna för bevarande av träden behöver dock utredas vidare. På allmän plats, både gator och torg kommer nya träd och vegetation planteras. I planområdets norra del, vid stadshusets södra fasad, ansluter ett grönstråk med befintlig vegetation och promenadväg. Detta grönstråk, som ligger utanför planområdet, ska bevaras och även i framtiden utgöra en viktig koppling västerut mot Eklidens skola och en planerad gång- och cykelväg ner mot Järla skolväg.

Lek och utevistelse

Kvarterens bostadsgårdar ska tillgodose funktioner som bostadsnära rekreation, lek och cykelparkering med mera. Detaljplanen innehåller ingen park- eller naturmark, däremot kommer det, utöver bostadsgårdarna, finnas möjlighet till rekreation och lek i närområdet, exempelvis söder om Nacka IP och söder om Värmdövägen. Inom ramen för detaljplaneprogrammet för centrala Nacka planeras en framtida stadspark norr om Nacka stadshus, här planeras plats för lek och rekreation med god tillgänglighet. Även föreslaget torg inom planområdet kan tillgodose behov av rekreation och viss lek.

Buller

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

Verksamhetsbuller

Verksamhetsbuller och trafikbullersituationen har utretts (Structor 2017-03-02).
Tre verksamheter har identifierats i planområdets närhet, Nacka Forum i öster, stadshuset i norr och Järla skola i väster. Ljudnivån från fläktarna på Järla skolas tak uppgår till som mest 39 dBA ekvivalent ljudnivå vid den planerade bebyggelsen. Riktvärden dag, kväll och natt innehålls för samtliga planerade lägenheter.

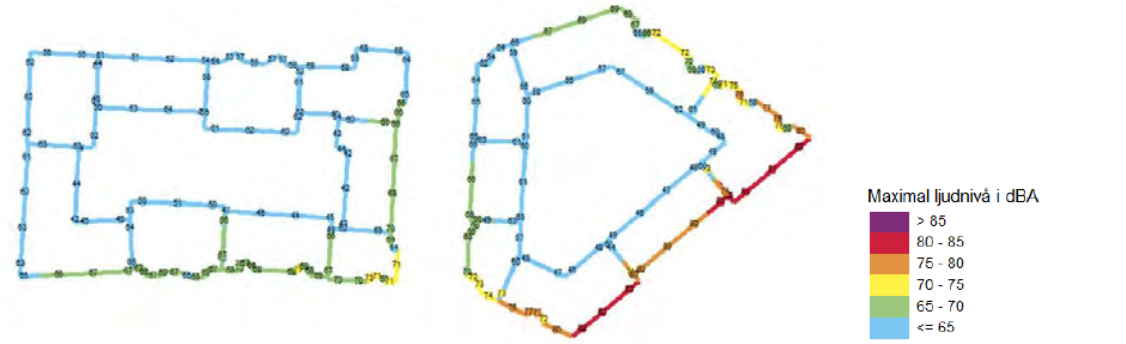
Den ekvivalenta ljudnivån redovisas i bilden nedan. Färgskalan är relaterad till riktvärdet vid fasad nattetid så att gränsen mellan grönt och gult motsvarar riktvärdet, 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid. I beräkningarna för verksamhetsbuller är även de mer avlägsna bullerkällorna vid Nacka Forum medtagna.

Ekvivalent ljudnivå från verksamheter. Riktvärden klaras för samtliga lägenheter. *Bild: Structor*

Trafikbuller

Trafikbuller alstras främst från Värmdövägen. Utredningen (Structor 2017-03-02) har också undersökt påverkan från kommande lokalgator, Vikdalsvägen, Värmdöleden, Griffelvägen och Granitvägen. Utredningen visar att en godtagbar ljudmiljö kan åstadkommas med hjälp av anpassade planlösningar och i vissa fall med tekniska lösningar. Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till som mest 69 dBA och den maximala nattetid till som mest 83 dBA för fasader mot gata, se bilder nedan.

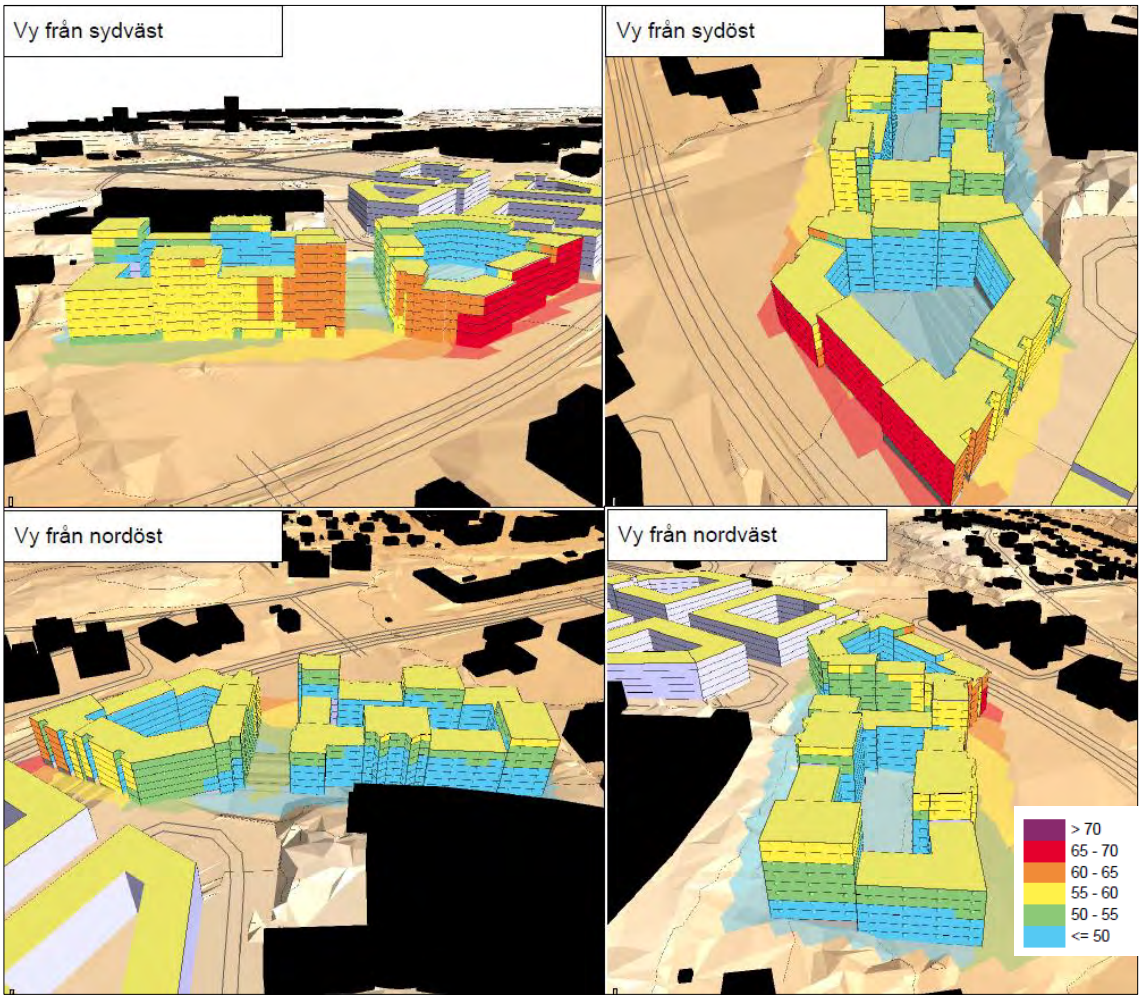
Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad. *Bild: Structor*



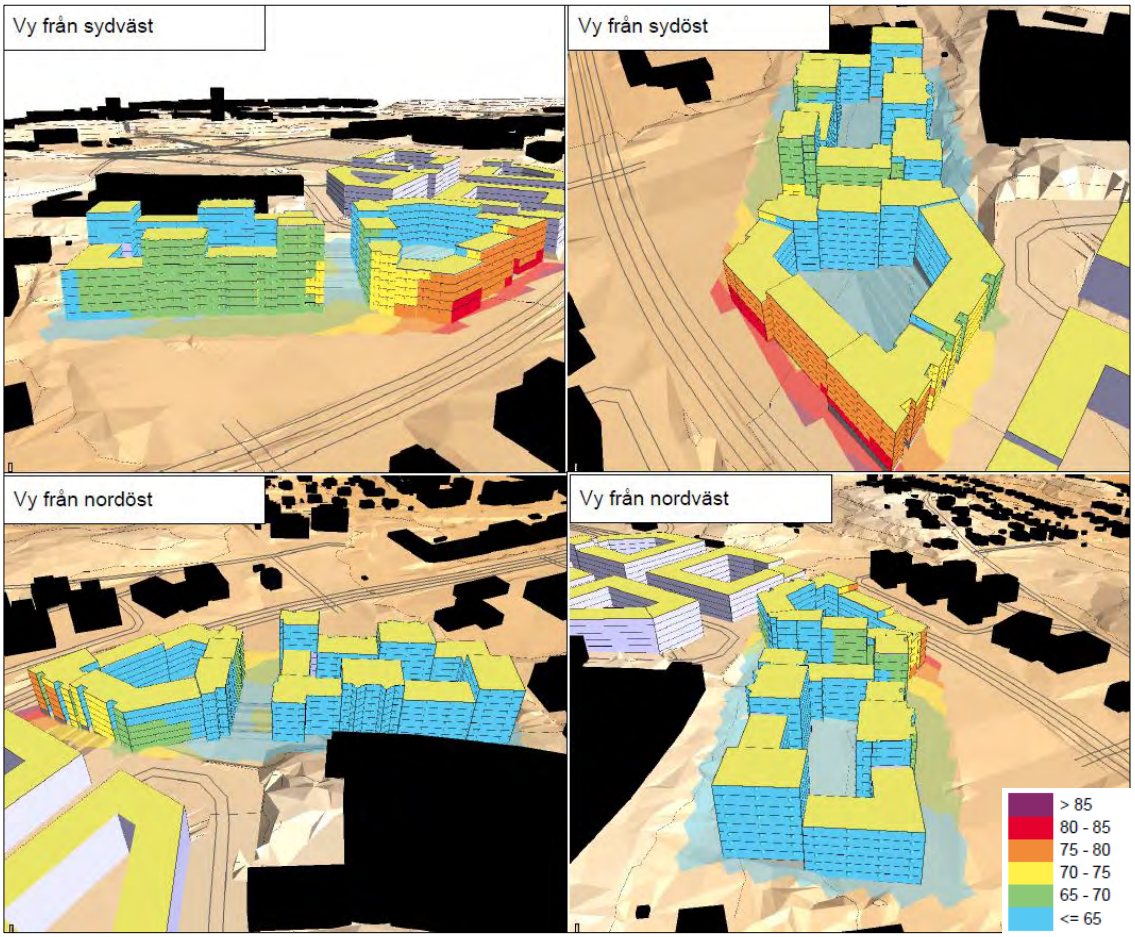
Högsta maximala ljudnivå vid fasad. *Bild: Structor*

Utifrån den möjliga planlösning som har prövats framgår att riktvärdet om 55 dBA (lgh>35 m2) eller 60 dBA (lgh<35 m2) ekvivalent ljudnivå innehålls för ca 259 av 417 lägenheter.

För 125 lägenheter klaras riktvärdet i förordningen om trafikbuller genom att de har tillgång till ljuddämpad sida som klarar både 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. För 9 lägenheter behöver balkongen anpassas så att lägenheten har tillgång till ljuddämpad sida och för resterande 24 lägenheter (placerade i de svårlösta hörnpositionerna) behövs tekniska åtgärder för att få tillgång till ljuddämpad sida. Under planarbetets gång har planlösningarna reviderats för att få ner antalet lägenheter med tekniska lösningar. Åtgärderna som föreslås i utredningen är balkongskärm, tätt räcke och absorbent i balkongtak, indragna balkonger.



Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt 2 m över mark, dBA. *Bild: Structor*



Maximal ljudnivå vid fasad. *Bild: Structor*

En gemensam uteplats, som klarar riktvärdena kan anordnas på kvarterens innergårdar.

Planbestämmelser buller - störningsskydd

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

Trafikbuller

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

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

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

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

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

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

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:

- *Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.*

- *Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00- 22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.*

- *Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00- 06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.*

- *Om buller från yttre installationer överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad kl. 22.00-06.00 ska minst hälften av boningsrummen ha högst 40 dBA på ljuddämpad sida vid fasad.*

- *På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.*

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

- Fasad 10 m före och 20 meter efter busshållplats ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dBA maximal ljudnivå

Gator och trafik

Det övergripande trafiknätet med Värmdövägen kommer fortsätta att fungera som idag, dock kommer utformning, gestaltning och antal korsningar att ändras framöver när gatan ska göras mer stadsmässig och omges av bebyggelse på ett annat sätt än idag. Planområdet angörs i huvudsak från Värmdövägen och delvis via föreslagna lokalgator inom angränsande detaljplan för Nya gatan, Stadshusområdet. Lokalgatorna kommer vara dubbelriktade med cykeltrafik i blandtrafik. Planområdet ligger med närhet till både den befintliga och den planerade bussterminalen vid Nacka Forum. De busshållplatser som finns i direkt

anslutning till planområdets södra del samt närheten till Saltsjöbanan ger en mycket god kollektivtrafikförsörjning även i perioden innan den planerade tunnelbanan är i drift.
Med tanke på närheten till Järla skola och förskolan Kristallen är det av stor vikt att de tillfälliga och permanenta trafiklösningarna blir väl genomtänkta och att skolvägarna förblir säkra i alla skeden. Under samrådstiden och i kommande projektering kommer samverkan ske med berörda skol- och förskoleverksamheter.

Parkering

Längs föreslagen lokalgata ger detaljplanen möjlighet till inslag av allmänna parkeringsplatser. Längs gatorna inom angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet kommer det även att finnas allmänna parkeringsplatser, cirka 30 parkeringsplatser bedöms rymmas inom den detaljplanen. Parkeringsplatserna kommer att tidsregleras och avgiftsbeläggas på lämpligt sätt så att ett effektivt utnyttjande säkerställs. Inom ramen för pågående förstudie för Värmdövägen föreslås även en zon för angöring och parkering där Värmdövägen passerar kv. Brytaren mindre.

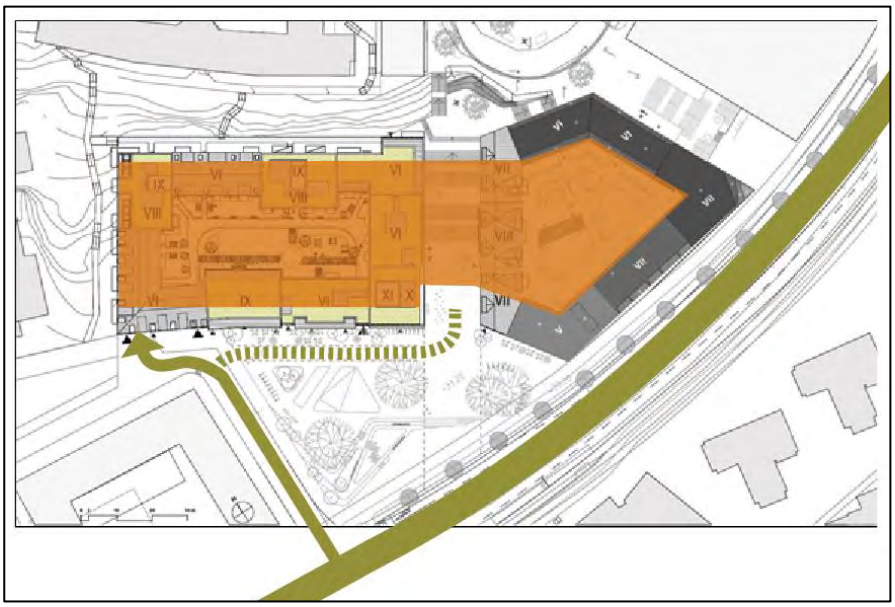
Bebyggelsens behov av bil -och cykelparkering ska tillgodoses inom kvartersmark. Där det är möjligt kan leveranser till lokaler, avfallshämtning, allmän korttidsparkering och tillgänglig angöring ske från närliggande allmän plats.

Antalet parkeringsplatser för bostäder ska beräknas efter kommunens beräkningsmodell, antagen av kommunstyrelsen 2016-11-28. Nacka kommuns riktlinjer för bil- och cykelparkering för bostäder är dynamiska och flexibla. Detta innebär att parkeringstal för bilar tas fram genom en beräkningsmodell som tar hänsyn till projektets läge, storlek på lägenheter och övriga förutsättningar. Antalet parkeringsplatser för bilar kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs.

De beräknade parkeringsplatserna för bostäder ska redovisas i bygglovshandlingar. Även antal parkeringsplatser för verksamheter (15 bilparkeringsplatser/1000 kvadratmeter) ska framgå av bygglovet. För cykelparkeringsbehovet för bostäder ska kommunens riktlinjer tillämpas. Cykelparkeringarna ska vara av god kvalité, cykelrum ska vara lätt nåbara och ha automatisk dörröppnare, det ska finnas vissa cykelfaciliteter (exempelvis fast cykelpump) och minst 50% av cykelparkeringarna ska vara placerade inomhus. Därutöver ska det finnas plats för lastcyklar och mopeder.

Planförslagets två kvarter föreslås få en gemensam garageanläggning som kopplas samman genom att den föreslagna allmänna trappan mellan kvarteren underbyggs med garage. Infart till parkeringsgaraget föreslås ske i det sydvästra hörnet på kv. Brytaren, se principskiss nedan.

I det markanvisade kv. Brytaren mindre ställs krav på att en viss del av bilparkeringarna ska ha laddpunkter för elbil. Även för cykelparkeringar ska laddningsmöjlighet finnas för elcykel.



Principskiss över trafikrörelser för bil till planområdets bebyggelse. Garagets ungefärliga utbredning visas med orange färg. Heldragen linje med pil visar vägen till den gemensamma garageinfarten. Den streckade linjen visar körbart område för nyttotrafik och tillgänglig angöring som utformas som en del av torget.

Tillgänglighet

De stora nivåskillnaderna mot norr utgör idag en begränsande faktor för tillgängligheten inom planområdet, inom området finns branta gångvägar som inte klarar tillgänglighetskraven. Planförslaget med sin breda trappkoppling mellan kvarteren ger förbättrade möjligheter att röra sig genom området, dock ej med full tillgänglighet. För boende inom området kommer full tillgänglighet kunna lösas genom innergårdar samt via garage och hissar.

Teknisk försörjning

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

Dagvatten

Dagvattenutredningar har tagits fram under planarbetet (Sweco 2016-05-25, Tyréns 2017-01-28 och Sweco 2017-02-18) vilka bland annat redovisar hur dagvattnet ska tas omhand inom respektive kvarter. Kvarteren ska utformas i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvatten samt med så kallad grönytefaktor. I planförslaget införs även en bestämmelse som innebär att innergårdarna i kvarteren i huvudsak ska planteras och utformas för rening och fördröjning av dagvatten. Bestämmelsen reglerar även ett jorddjup på minst 0,8 meter ovan garagets takbjälklag på minst 50 % av kvarterens gårdar. Dagvattenlösningar inom kvartersmark kommer att regleras i avtal med berörda exploatörer. Då planområdet redan

idag till stor del är hårdgjort är kommunens bedömning att föroreningsbelastningen på recipienten från planområdet kommer att minska i en jämförelse med befintliga förhållanden. Detta förutsätter dock att renande och fördröjande åtgärder även vidtas på allmän platsmark inom planområdet. Växtbäddar, skelettjordar och andra lämpliga åtgärder som renar och fördröjer dagvattnet behöver integreras i utformningen av dessa. Föreslaget torg vid Värmdövägen har pekats ut som en möjlig lokalisering av ett underjordiskt avsättningsmagasin för fördröjning och rening av dagvatten från aktuell detaljplan samt från angränsande detaljplan för Nya gatan - Stadshusområdet, exakt läge och funktion kommer utredas i kommande projektering. För att undvika tillskott av näringsämnen till recipienten är det viktigt att grönytor utformas och växtarter välj så att ytorna inte behöver gödslas.

Inga grundvattenförekomster enligt vattendirektivet förekommer inom området eller påverkas av planförslagets genomförande.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

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

Efter byggskedet avgörs klimatpåverkan till stor del av vilken energiförbrukning bebyggelsen får samt av vilka val de framtida invånarna gör när det gäller transporter och val av livsmedel med mera. Avståndet till närservice, bussar och framtida tunnelbana är mycket kort.

Kv. Brytaren mindre ska enligt kommunens krav i markanvisningen certifieras enligt Sweden Green Building Councils certifieringssystem Miljöbyggnad silver vilket ställer vissa krav på energiförbrukningen.

Översvämning och erosion

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

Marken inom planområdet består till största delen av fast berg samt jord- och fyllnadsmassor. Sammantaget bedöms risken vara låg för erosion eller skred vid skyfall. Planområdet är beläget mellan ca 30 och 50 meter över havet och påverkas inte av prognostiserade havsnivåhöjningar.

NACKA KOMMUN

Luftkvalitet

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras nu gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet.

Markföroreningar

Utifrån planerad markanvändning ska massor med en föroreningshalt överstigande riktvärdet för KM saneras. Förorenade massor finns inom planområdet. Därför behöver sanering utföras på aktuella platser innan marken kan exploateras. En generell administrativ planbestämmelse införs för hela planområdet för att säkerställa att marken är lämplig för bostäder innan bygglov ges. Se även avsnittet om geoteknik och markföroreningar under avsnitt 2, förutsättningar, där indikerade föroreningar beskrivs närmare.

Elektromagnetiska fält

Cirka 100 meter öster om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, finns en fördelningsstation för Nacka Energis elnät. Det är en större anläggning som behöver beaktas vid planering med tanke på potentiell påverkan från elektromagnetiska fält. Generellt sett minskar det elektromagnetiska fältet kraftigt med avståndet från en fördelningsstation, aktuella förutsättningar har inte bedömts motivera närmare undersökningar.

Inom angränsande detaljplan för Nya gatan - Stadshusområdet föreslås två elnätsstationer, varav en mot Värmdövägen i närheten av den nu aktuella detaljplanen. Magnetfält från anläggningen bedöms inte kräva särskild reglering i detaljplanen.

Avfallshantering

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

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

Hållbarhet

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

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

Energieffektivt och sunt byggande:
Riktlinjerna nämner exempelvis förnyelsebar energi, fjärrvärme och att minimera byggprocessens miljöpåverkan som indikatorer. Vid markanvisningen för del av kv. Brytaren mindre ställdes bland annat krav på att exploatören ska ha ett aktivt arbete för att energianvändningen på byggarbetsplatsen ska begränsas, att elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt samt att allt byggavfall ska sorteras och återvinnas. Vid markanvisningen ställdes även krav på att bebyggelsen ska certifieras med Miljöbyggnad silver, detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Hållbar avfallshantering:
Vid nybyggnation är det viktigt att planera för en väl fungerande och trafiksäker avfallshantering. För målet om avfallshantering i riktlinjerna nämns till exempel om tillgången till återvinningsstation har säkerställts i detaljplanläggningen, om transportvägar, vändplan och uppställningsplats är dimensionerade för sopbilar så att tömning av avfallsbehållare alltid kan ske på ett trafiksäkert sätt, att bygg- och rivningsavfall sorteras under byggskedet, som indikatorer. Samtliga exempel på indikatorerna i riktlinjerna uppfylls i projektet. I direkt anslutning till planområdet, i angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet, möjliggörs även för en mini-ÅVC som kan etableras i ett av kvarteren vilket är ett nyskapande inslag.

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

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

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Sociala konsekvenser

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

Del av detaljplanens östra kvarter som ligger på kommunal mark är markanvisat under förutsättning att framtida bostäder upplåts medhyresrätt, medan upplåtelseformen i resterande del som ligger på privatägd mark inte är reglerad. Även om inte lägenhetsstorlekarna styrs i detaljplanen är det sannolikt med en spridning med både stora och små lägenheter beroende på aktuellt utbud men även på förutsättningar som buller och väderstreck med mera.

Rekreation

Stor del av den mark inom planområdet som tas i anspråk för ny bebyggelse utgörs idag av befintlig bebyggelse. En mindre del naturmark tas även i anspråk, området nyttjas dock inte i någon större utsträckning för motion och rekreation, bland annat beroende på att området är otillgängligt och brant. Befintlig infartsparkering vid Värmdövägen omvandlas till ett torg som ger möjlighet till rekreation och andra aktiviteter. Möjligheterna för lek, rekreation med mera kommer att bli goda i närområdet, bl.a. i och med den nya stadspark som planeras i anslutning till stadshuset och Nacka IP.

Tillgänglighet

Planförslaget ger tillsammans med angränsande detaljplan för Nya gatan – stadshusområdet

fler möjligheter att röra sig genom området med förbättrad tillgänglighet. På stråket mellan föreslagna kvarter är dock lutningarna så kraftiga att trappor och terrasser krävs. Full tillgänglighet är därmed inte är möjlig överallt. För boende inom området kommer dock tillgängligheten kunna lösas genom innergårdar samt via garage och hiss. Konsekvenser för övriga medborgare blir att de kan behöva ta omvägar för att nå vissa målpunkter inom planområdet.

Trafik

Den tillkommande bebyggelsen uppskattas till cirka 500 bostäder i flerbostadshus och ett antal lokaler för verksamheter i markplan. Trafikalstringen från den nya bebyggelsen kan uppskattningsvis komma att uppgå till mellan 1000 och 1200 fordon per dygn. Trafikmängderna är dock väldigt osäkra eftersom läget är så centralt och nära kollektivtrafik vilket uppmuntrar till annat resande än med bil. Denna trafik kommer att färdas på föreslagen lokalgata/anslutning till Värmdövägen. Gemensam garageinfart till planområdets två kvarter placeras i lokalgatans förlängning i det sydvästra hörnet på kv. Brytaren. Föreslaget torg vid Värmdövägen utformas som ett gångfartsområde för angöringstrafik.

Buller

Detaljplanen ligger i en delvis bullerstörd stadsmiljö med trafikbuller. Utredning och planlösningar visar att en godtagbar ljudmiljö kan åstadkommas med hjälp av tekniska lösningar och anpassade planlösningar.

Tekniska lösningar för att klara riktvärden ska dock bara användas i undantagsfall varför det är viktigt att så långt det är möjligt i första hand anpassa planlösningen så att riktlinjerna klaras. Under planarbetet har planlösningarna reviderats så att så få lägenheter som möjligt får tekniska lösningar.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget innebär att stadshusets monumentala placering påverkas negativt då siktlinjer byggs igen av tillkommande byggnadsvolymer. Planförslaget innebär även rivning av Elverkshuset. Därmed går byggnadens arkitekturhistoriska värden som ett exempel på officiell tegelarkitektur kring 1900- talets mitt förlorade. Sammantaget innebär planförslaget att Järlahöjdens nuvarande uttryck för kommunens historiskt administrativa centrum påverkas negativt.

Järlahöjden utgör en del av den höga urbergsplatån som är så karaktäristisk för stora delar av västra Sicklaön och Nacka kommun. Idag kan man tydligt avläsa sprickdalen mot söder ner mot Värmdövägen och Järlasjön, vilket styrt kulturlandskapets användning och utveckling över tid. Urbergets formation och branta sluttningar har haft en avgörande betydelse för stadsbildens historiska framväxt för såväl placering av byggnader som anläggandet av vägar. När denna kraftfulla bergsformation och tydliga bild av landskapet raderas genom kraftiga bergschakt, avverkningar av skogbeklädda bergsbranter och ny hög bebyggelse, så suddas kulturlandskapet också ut med sin historia. Planförslaget medför

NACKA KOMMUN

därför negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden och landskapsbild. Den historiska och topografiska avläsbarheten påverkas negativt.

Natur

Den biologiska mångfalden i området är stor med flera identifierade naturvärden, (Pro Natura, 2013, område 14). Skogspartiet i öster domineras av ädellövskog främst ek med inslag av tall. Det lilla beståndet vid sidan av Värmdövägen har naturvärdesklass 2 med flera naturvärdesträd. Tall- och ekticka förekommer, i markfloran finns mattor av blåsippa.

Konsekvenserna av planförslaget är att befintlig vegetation försvinner med undantag för bevarandevärda ekar vid befintlig infartsparkering, vilka föreslås bli en den av en framtida torgplats. Förutsättningarna för bevarande av träden behöver dock utredas vidare. I den sammanvägda bedömningen, där hänsyn tagits till det större sammanhanget med framtida stadsutveckling i Nacka stad och antaget detaljplaneprogram, bedöms de negativa konsekvenserna för naturvärdena vara acceptabla. I en planerad större park, stadspark, norr om Nacka stadshus kommer biologiska och rekreativa värden att tas tillvara och nya skapas där marken idag till stora delar är hårdgjord.

Dagvatten

Konsekvenserna av dagvattenhanteringen redovisas närmare i miljöredovisningen. Sammantaget bedöms att MKN för vatten, Nackas lokala miljömål samt översiktsplanens mål uppnås under förutsättning att ambitiösa LOD-åtgärder genomförs på kvartersmark samt på allmän plats.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

Vid mark- och byggarbeten bör projektets klimatpåverkan begränsas genom användande av tillgänglig teknik och medvetna val. Inom kvartersmarken som är markanvisad till privat byggherre ska de förhålla sig till de förutsättningar gällande klimat- och miljöfrågor som kommunen angivit i förutsättningarna för markanvisning. Det bör eftersträvas att bebyggelsen utförs så att den vardagliga energiåtgången hålls nere samt att det inom kvarteren även kan finnas anläggningar som producerar el eller värme.

Ytavrinningen inom detaljplaneområdet ska utformas så att skador undviks vid extrema skyfall när fördröjningen av dagvattnet inte räcker till och ledningsnätet går fullt. Det är också viktigt att höjdsättningen i kommande planarbeten nedströms bestäms så att ytavrinningen inte orsakar skador vid höga flöden. Översvämningsproblematiken bedöms kunna hanteras genom höjdsättning och dimensionering av dagvattennätet under genomförandet av detaljplanen. Planen innebär därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10-11 § PBL).

Luftkvalitet

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplaneområdet.

Markföroreningar

I och med att de ytor som är förorenade ska saneras kommer ingen förorening spridas eller finnas kvar när byggnationen genomförs. Kommunens bedömning är att det är möjligt och ekonomiskt rimligt att sanera de delar av området som behövs saneras så att föroreningshalterna understiger KM.

Risk och säkerhet

I och med avståndet till farligt gods-led och med tanke på att närliggande drivmedelsstationer kommer avvecklas bedöms inte detaljplanen medföra några konsekvenser ur risk- och säkerhetsperspektiv. Om drivmedelsstationen vid Alphyddan är kvar när detaljplanens bebyggelse närmar sig färdigställande kan kommunen reglera transporterna via lokala trafikföreskrifter.

Ekonomiska konsekvenser

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

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

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Sicklaön 134:26, Sicklaön 146:19 och Sicklaön 134:19, samt del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:11. Fastigheten 134:26 är privatägd, övriga fastigheter ägs av Nacka kommun.

I närområdet finns ett antal privata fastigheter som berörs mer eller mindre av förslaget, se kapitel 6, ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda” för en mer utvecklad beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare i närområdet.

5. Så genomförs planen

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

Förslag till tidplan

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

Plansamråd	1-2:a kvartalet 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2018
Laga kraft	2-3:e kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

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

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gator och torg inom planområdet. Framtida fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken. Nacka kommun genom Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Genomförandefrågor rörande avtal, exploatering och mark handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor gällande exempelvis avstyckningar, markinlösen genom fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggningar handläggs, efter ansökan från exploatören eller kommunen, av

lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun, avgifter tas ut enligt taxa.

Avtal

Markanvisningsavtal håller på att upprättas med de byggherrar inom planområdet vars delområden berörts av markanvisningstävling och som därefter fått tilldelning via beslut i kommunstyrelsen.

Separata detaljplaneavtal har tecknats med berörda byggherrar för att täcka kommunens kostnader för planläggning under detaljplaneskedet av stadsbyggnadsprojektet Nya gatan. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen faktureras berörda exploatörer och finansieras även av framtida tomträttsavgälder. Inför antagande av detaljplan kommer genomförande- och tomträttsavtal med sidoavtal att tecknas med byggherrarna för antagande i kommunfullmäktige. Avtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalen kommer även att inkludera viktiga gestaltningsfaktorer. I genomförandeavtalen för Nya gatan, Elverkshuset, kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för dessa att regleras. Även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder med mera kommer att hanteras i avtalen. I genomförandeavtalen ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Allmän plats

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

Kvartersmark och gemensamhetsanläggningar

Den kvartersmark inom planområdet som har föranletts av markanvisning kommer att avstyckas från den kommunala fastigheten Sicklaön 134:1.

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

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

Ledningar
Allmänna anläggningar kommer att förläggas i angränsande gatumark (Vikdalsvägen och Värmdövägen). Inga befintliga rättigheter blir planstridiga.

Tekniska åtgärder

Trafikanläggningar och allmänna platser
Inledningsvis behöver stora markarbeten genomföras inom planområdets östra del för att uppnå önskvärda marknivåer samt rivning av befintliga byggnader i områdets västra del. Markarbeten sker i form av vegetationsröjning och bergsprängning. I närheten av stadshuset behöver försiktig sprängning tillämpas och sannolikt kombineras med sågning av berg för att undvika att vibrationer påverkar stadshusets konstruktion. Värmdövägens utformning anpassas för nya anslutningar.

Lokalgatan inom planområdet utformas med en 15,5 meter bred sektion. Gatan ska inrymma ytor för trottoarer, körbanor, plats för angöring, gatubelysning, plats för trädplanteringar m.m., och annan möblering såsom trafikskyltar, bänkar, cykelställ, skräpkorgar och liknande. In- och utfarter till garageanläggning utformas på ett trafiksäkert sätt. Körbanor ska i huvudsak vara asfaltsbelagda, med undantag för platsbildningar och körbara torgytor. Trottoarer och torgytor beläggs med plattor, marksten eller motsvarande.

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

Gårdar
Kvarterens bostadsgårdar ska möjliggöra bostadsnära lek och tillföra rekreativa värden för de boende. Gårdarna ska underbyggas med garage, och sedan byggas upp med ett jorddjup om minst 0,8 m på minst 50% av gården. Garagens konstruktion ska anpassas för dessa laster.

Vatten och avlopp
Kommunen bygger ut VA i samråd med Nacka vatten och avfall AB fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och

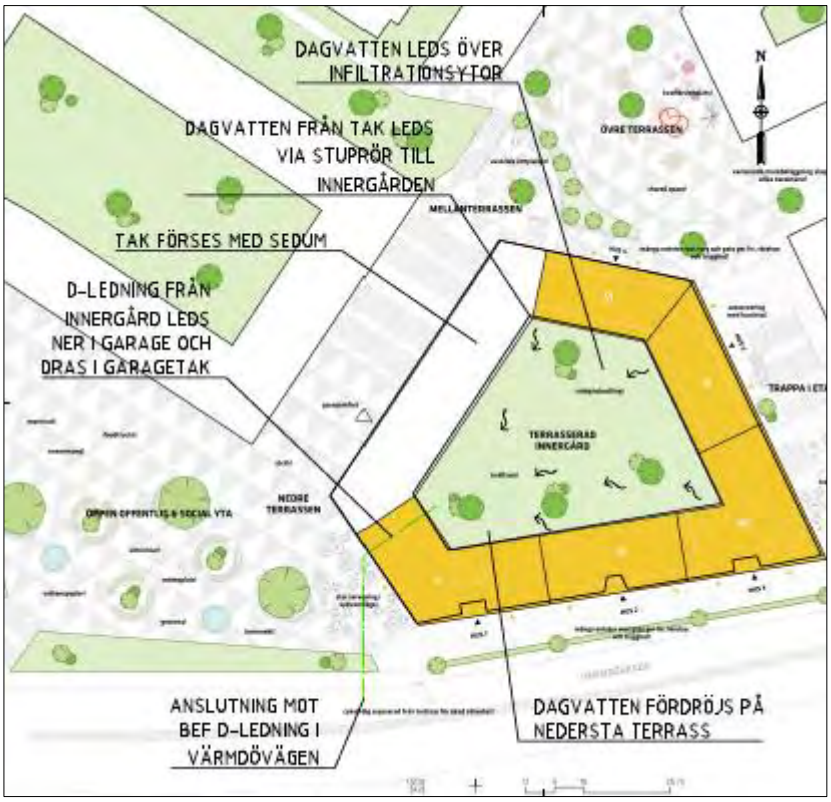
inkoppling. Befintligt VA i Järla skolväg ska vara i drift till dess att ny utbyggd VA-anläggning kan tas i drift. Skyddsåtgärder kan erfordras.

Dagvattenhantering

Dagvattnet ska hanteras enligt *Riktlinjer och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats* (under framtagande till Teknisk handbok Nacka kommun 2017). Föreslagna lösningar finns i *Dagvattenutredning för detaljplan Nya gatan, Nacka kommun Sweco 2016-05-25, Tyréns 2017-01-18 Kv. Brytaren mindre Dagvattenutredning, Sweco 2017-02-18 Dagvattenutredning, kv. Brytaren samt Brytaren mindre.*

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats, såsom gatuträd med skelettjordar och dagvattenledningar, kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Höjdsättningen av gatorna har tagit hänsyn till möjligheten för avrinning på ytan vid stora flöden.

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



Kv. Brytaren mindre planeras med genomsläppliga ytor och fördröjning. *Bild: Tyréns AB*

Uppvärmning/el
Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet. Fortum är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och de kommer ges möjlighet att bygga ut sitt nät om det behövs för att försörja ny bebyggelse.

Avfallshantering
Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därmed viktigt att uppställningsplats för sopbil kan anordnas på strategiska platser. Val av insamlingssystem och utformning utifrån de lokala förutsättningarna kan behöva studeras närmare. Planförslaget medger anläggningar för mobil sopsug. Där dockningspunkt och rör till privat anläggning för mobil sopsug lokalt behöver lokaliseras inom allmän plats löses detta med upplåtelseavtal, se även föregående avsnitt om fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska frågor
Mellan kommunen och exploatörerna ska genomförande-, marköverlåtelse- och tomträttsavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att kommunen utför och bekostar allmänna anläggningar inom planområdet samt exploateringsbidrag. I form av huvudman för den allmänna platsen står kommunen för framtida drift- och underhållskostnader. Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan. Bidraget ingår i den avgäld som exploatören kommer att erlägga till Nacka kommun för den del av planområdet där markanvisning skett. Kostnader för anslutning till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa. För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning med mera svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Sanering
Anmälan för sanering (28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd) ska lämnas in i god tid till tillsynsmyndigheten på kommunen innan saneringen startar, senast sex veckor innan. Anmälan ska beskriva åtgärdsmål, provtagning, masskontroll, egenkontroll mm.

Farligt gods
Inför planens genomförande bör utvecklingen för drivmedelsstationen vid Alphyddan bevakas så att lokala trafikföreskrifter kan införas i tid.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Söder och sydost om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse och verksamheter som kommer att beröras av detaljplanen och dess genomförande. Den största skillnaden är att området kommer att få en annan karaktär än idag, med mer bebyggelse och fler människor. Då befintlig vegetation inom planområdet delvis kommer att tas ned och marknivåerna ändras kommer dagens naturliga grönska i planområdets östra del att försvinna. Närboende kommer att påverkas under byggtiden, främst under perioden med markarbeten och sprängningar. Ledningsarbeten och motsvarande åtgärder kommer även påverka trafiken och vissa omledningar kommer sannolikt behöva göras etappvis, exakt hur och i vilka etapper arbetena görs kommer studeras tillsammans med berörda ledningsägare.

På östra sidan om Vikdalsvägen öster om planområdet ligger köpcentrumet Nacka Forum på fastigheten Sicklaön 151:1. I och med detaljplanens genomförande kommer Nacka Forum att få betydligt fler boende i närområdet och på ett tydligare sätt bli en del av en sammanhängande stadsmiljö. Den negativa påverkan bedöms som liten. Nacka Forum kan dock påverkas av de omfattande arbetena under byggtiden.

Kommunal mark öster om planområdet har markanvisats till ett flertal byggaktörer och planläggs inom ramen för angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet. Dessa byggaktörer kommer att i allra högsta grad att påverkas även av aktuellt planförslag eftersom genomförandet av allmänna anläggningar och bygglogistik med mera kommer ske i ett sammanhang. De berörda byggaktörerna öster om planområdet är insatta i den planläggning som pågår och den samordning som sker mellan projekten. Som helhet bedöms påverkan vara positiv.

Järla skola och förskolan Kristallen kommer att påverkas av planförslaget i och med att skolorna ligger i direkt anslutning till föreslagna byggnadsvolymer vilket får påverkan på utsikt och närmiljö. Med tanke på närheten till dessa två skolor är det av stor vikt att de tillfälliga och permanenta trafiklösningarna blir väl genomtänkta och att skolvägarna förblir säkra i alla skeden. Under samrådstiden och i kommande projektering kommer samverkan ske med berörda skol- och förskoleverksamheter.

En konsekvens av detaljplanen, men även av den generella utvecklingen mot en tätare stadsbebyggelse, är att den befintliga bensinstationen vid Forumrondellen har sagts upp från sitt arrendeavtal. På så vis kan bebyggelse planeras utan att hänsyn behöver tas till riskavstånd från stationen och dess leveranser. Inom planområdet finns en däckverkstad som i sin nuvarande form kommer att flytta i och med den planerade utvecklingen. Elverkshuset kommer att rivas vilket påverkar de verksamheter som bedrivs inom byggnaden idag.

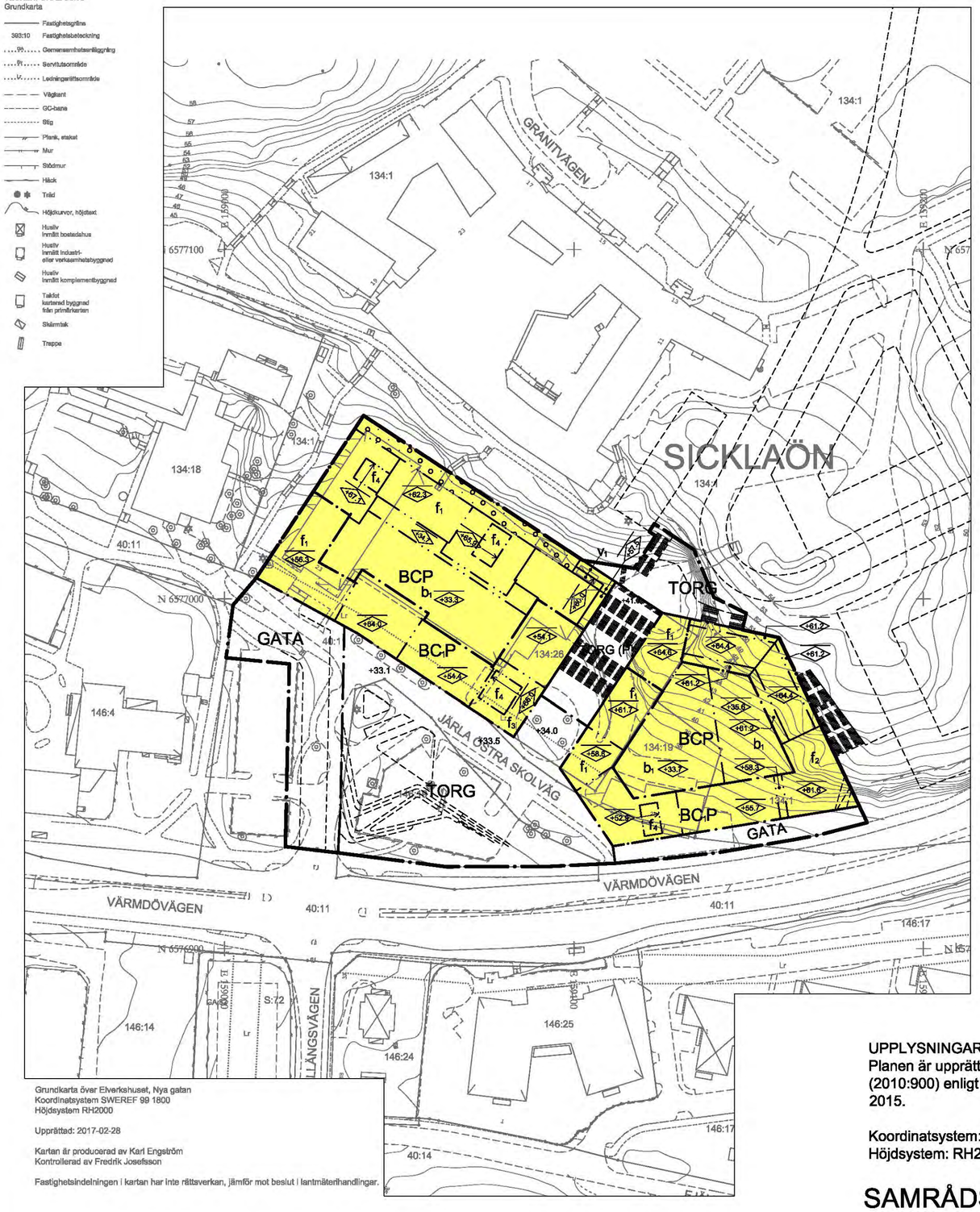
7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Therese Rosberg	projektledare	exploateringsenheten
Torbjörn Blomgren	planarkitekt, konsult	Tyréns AB
Jerk Allvar	planarkitekt	planenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Niklas Olofsson	entreprenadingenjör	vägenheten
Mats Haglund	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Per Sundin	bygglovarkitekt	bygglovsenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Mats Eriksson	avfallsingenjör	Nacka vatten AB

Planenheten

Nina Åman	Torbjörn Blomgren
Planchef	Planarkitekt



Grundkarta över Elverkshuset, Nya gatan
Koordinatsystem SWEREF 99 1800
Höjdsystem RH2000

Upprättad: 2017-02-28

Kartan är producerad av Karl Engström
Kontrollerad av Fredrik Josefsson

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

GATA	Gata (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
TORG	Torg (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
TORG (P)	Torg. Kvartersmark för parkeringsändamål under marknivå. (PBL 4 kap 5§ punkt 2)

Kvartersmark

BC,P	Bostäder, centrum och parkering. Bostadslägenhet får inte anordnas i entréplan mot angränsande torg och gata. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot angränsande torg och gata.
BCP	Bostäder, centrum och parkering (PBL 4 kap 5§ punkt 3)

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet. (PBL 4 kap 5§ punkt 2)

UTNYTTJANDEGRAD

Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnader och skärmtak uppföras på innergård till en sammanlagd byggnadsarea om 50 kvadratmeter per gård och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens nivå. (PBL 4 kap 11§ punkt 1)

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får byggas under (över) med planterbart bjälklag

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

v_1 Byggnaden ska ha en fri höjd från underliggande mark om minst 4,5 meter. Stödpelare får byggas. (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

+00.0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Utöver högsta angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, mindre ventilationsutrymmen och mindre delar av hisschakt och liknande uppföras. (PBL 4 kap 11§ punkt 1 eller 16§ punkt 1)

Utseende

f_1 Mot angränsande allmän plats ska det översta våningsplanet utföras med lutande fasad/tak med mellan 35 och 45 graders lutning samt förses med takkupor, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationer i planbeskrivningen sid. 19, 20, 22 och 27 (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

f_2 I byggnadshörn mot allmän plats ska de tre översta våningsplanen utföras indragna, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationer i planbeskrivningen sid. 25 och 26. (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

f_3 Mot angränsande torg ska fasaden ha en förhöjd sockelvåning med ett uttryck som omfattar minst 2 våningar. Byggnadsdel som kragar ut över allmän plats får inte hänga närmare marken än 6,5 meter. (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

f_4 Utöver högsta angiven nockhöjd får trapphus/hisschakt uppföras till en högsta höjd om 3,0 meter. (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

Gestaltning hela planområdet:

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

-Sockelvåning mot torg och gata ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Fasader mot Värmdövägen och mot torg invid Värmdövägen ska ha en förhöjd sockelvåning med ett uttryck som omfattar 1-2 våningar. Se vidare redovisning i planbeskrivningen sid. 16-18.

Utskjutande byggnadsdelar
-Utskjutande byggnadsdelar så som balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats och får skjuta ut högst 1,0 meter från användningsgräns mot gata och torg, samt högst 1,5 meter från användningsgräns mot park. Byggnadsdel som kragar ut över allmän plats ska ha en fri höjd från underliggande mark om minst 3,5 meter med undantag för område med bestämmelsen f_3.

-Mot Värmdövägen ska fasaderna utformas med få utskjutande element. Mot Värmdövägen och mot torg ska utskjutande balkonger, burspråk eller andra byggnadsdelar bindas samman så att de upplevs som inbyggda. Se illustrationer i planbeskrivningen sid. 18.

-Fritt utkragande balkonger mot park ska ha en öppen karaktär. (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

Byggnadsteknik

b_1 Ovan garagets takbjälklag ska ett jordtäcke om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan och gården ska i huvudsak planteras och utformas för rening och fördröjning av dagvatten. (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

STÖRNINGSSKYDD

Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:

-55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids (vid lägenheter större än 35 kvadratmeter). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).

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

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

(Se planbeskrivning sid. 32 för redovisning och bedömning av verksamhetsbuller och lågfrekvent buller) (PBL 4 kap 12§ och 14§ punkt 4-5)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

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

Huvudmannaskap

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

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

---------- Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR:
Planen är upprättad enlig plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

SAMRÅDSHANDLING

0 25 50 75 100 m

Detaljplan för
Nya gatan - Elverkshuset
på västra Sicklaön
Nacka Kommun
standardförfarande
Planenheten i mars 2017

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Nina Åman
Planchef

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt

KFKS 2015/399-214
Projektnr. 9237

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____

2017-03-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/829-251
Projekt 9437

Kommunstyrelsen

Ramavtal med Ormingeplan 2-4 KB inför exploatering av fastigheten Orminge 52:1, Orminge centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige ingår föreslaget ramavtal med Ormingeplan 2-4 KB.

Sammanfattning

Ett förslag till ramavtal inför exploatering av fastigheten Orminge 52:1 inom detaljplan Knutpunkten och Hantverkshuset har upprättats mellan kommunen och Ormingeplan 2-4 KB. Föreslaget ramavtal syftar till att tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera områdets övergripande struktur. Vidare regleras översiktligt vilka åtgärder som ska vidtas, vem som ska genomföra åtgärderna och hur åtgärderna ska finansieras. Härutöver syftar föreslaget avtal till att tydliggöra följande.

- Klargöra förutsättningar för den fortsatta processen med detaljplanering av ”Knutpunkten och Hantverkshuset”.
- Ange förutsättningar för marköverlåtelser/markupplåtelser.
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.

Föreslaget ramavtal innebär bland annat att Ormingeplan 2-4 KB ska erlägga ett exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar. Ormingeplan 2-4 KB får ersättning för överlåtelse av mark för allmänna anläggningar, vilket finansieras genom exploateringsbidrag.

Ärendet

Den 29 september 2015 (§ 234) antog kommunstyrelsen ett detaljplaneprogram för Orminge centrum. Programmet innehöll mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet.

NACKA KOMMUN

I ett av de stadsbyggnadsprojekt (Knutpunkten och hantverkshuset, 9437) som ingår i etapp ett av genomförandet av detaljplaneprogrammet för Orminge centrum har kommunen för avsikt att pröva ny bebyggelse för bostäder och verksamheter inom kvarteret Hantverkshuset på fastigheten Orminge 52:1. Orminge 52:1 ägs av Ormingeplan 2-4 KB, som ingår i koncernen Magnolia.

Ett förslag till ramavtal inför exploatering av fastigheten Orminge 52:1 inom detaljplan Knutpunkten och Hantverkshuset har upprättats mellan kommunen och Ormingeplan 2-4 KB. Föreslaget ramavtal syftar till att tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera områdets övergripande struktur. Vidare regleras översiktligt vilka åtgärder som ska vidtas, vem som ska genomföra åtgärderna och hur åtgärderna ska finansieras. Härutöver syftar föreslaget avtal till att tydliggöra följande.

- Klargöra förutsättningar för den fortsatta processen med detaljplanering av ”Knutpunkten och Hantverkshuset”.
- Ange förutsättningar för marköverlåtelser/markupplåtelser.
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.

Huvudsakligt innehåll i föreslaget ramavtal

Utbyggnaden av Orminge centrum förutsätter att Kanholmsvägen breddas och ges en mer stadsmässig karaktär för att utvecklas som bussgata. En förbindelse avses även att skapas i projektområdets sydliga del, mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen, genom en förlängning av Utövägen. Dessa samt andra allmänna anläggningar inom detaljplanen ska bekostas av fastighetsägaren gemensamt med andra fastighetsägare och exploatörer med nytta av anläggningarna, genom exploateringsbidrag.

Ormingeplan 2-4 KB och kommunen ska samverka kring information till allmänheten, näringsidkare och andra och ska arbeta efter kommunens framtagna kommunikationsplan. Ormingeplan 2-4 KB delar kommunens ambition kopplad till Konsten att skapa stad.

Del av fastigheten Orminge 52:1 kommer att utgöra allmän platsmark i kommande detaljplan och ska därför överlåtas till kommunen. Ambitionen är att kommunalägd mark mellan fastigheten Orminge 52:1 och Mensättravägen ska markanvisas till Ormingeplan 2-4 KB genom direktanvisning. Ormingeplan 2-4 KB ska bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder kopplade till fastighetsägarens befintliga eller tillkommande fastigheter.

Föreslaget ramavtalet reglerar även översiktligt kommande avtal som planavtal, markanvisningsavtal och genomförandeavtal. I planavtalet regleras den ersättning Ormingeplan 2-4 KB ska erlägga kommunen för planprograms- och detaljplanekostnader. I markanvisningsavtalet kommer krav kunna ställas på sociala boenden. I samband med

genomförandeavtalet ska Ormingeplan 2-4 KB för sina förpliktelser lämna in säkerhet i form av bankgarantier eller likvärdiga säkerheter som kommunen godkänner.

Ekonomiska konsekvenser

Det föreslagna ramavtalet säkrar framtida intäkter för kommunen i form av exploateringsbidrag för att kunna finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar i området. Ett separat planavtal kommer inom kort att tecknas med Ormingeplan 2-4 KB för att täcka kommunens kostnader för planprogram- och detaljplanearbetet.

Genomförandet av stadsbyggnadsprojektet innebär investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. Inför utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl för utbyggnad av allmänna anläggningar tas fram. Projektet har ansökt om en första budget för planskedet.

Konsekvenser för barn

Föreslaget ramavtal är ett led i kommunens arbete med att detaljplanelägga nya bostäder. Nya förskoleavdelningar som ska täcka de tillkommande bostädernas behov planeras inom intilliggande detaljplan Sarvträsk och Ormingehus.

Bilagor

1. Föreslaget ramavtal inklusive bilagor
2. Bolagsstruktur för Ormingeplan 2-4 KB

Ulf Crichton
Exploateringschef

Amanda Sterner Nordin
Projektledare

RAMAVTAL

FÖR KNUTPUNKTEN OCH HANTVERKSHUSET, ORMINGE C

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, nedan kallad **Kommunen**, och Ormingeplan 2-4 K/B, Box 5853, 102 40 Stockholm, org.nr 969658-5398, nedan kallad **Exploatören**, har följande ramavtal träffats avseende stadsbyggnadsprojektet "Knutpunkten och hantverkshuset" i Orminge centrum, Nacka kommun. Ormingeplan 2-4 KB ingår i koncernen Magnolia Bostad AB.

§ 2 BAKGRUND OCH OMRÅDE

Kommunen avser att utveckla Orminge centrum i enlighet med det planprogram som antogs 2015 (KFKS 2005/193-214-171, §234). Planprogrammet ska genomföras genom flertalet stadsbyggnadsprojekt i olika etapper. Stadsbyggnadsprojektet "Knutpunkten och Hantverkshuset" ingår i etapp 1 av genomförandet av planprogrammet och syftar till att ta fram förslag till detaljplan i sydöstra delen av Orminge centrum, avgränsat enligt rödmarkerad linje på bild 1 nedan, ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen omfattar fastigheterna Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun samt Orminge 52:1 som ägs av Exploatören och Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB.

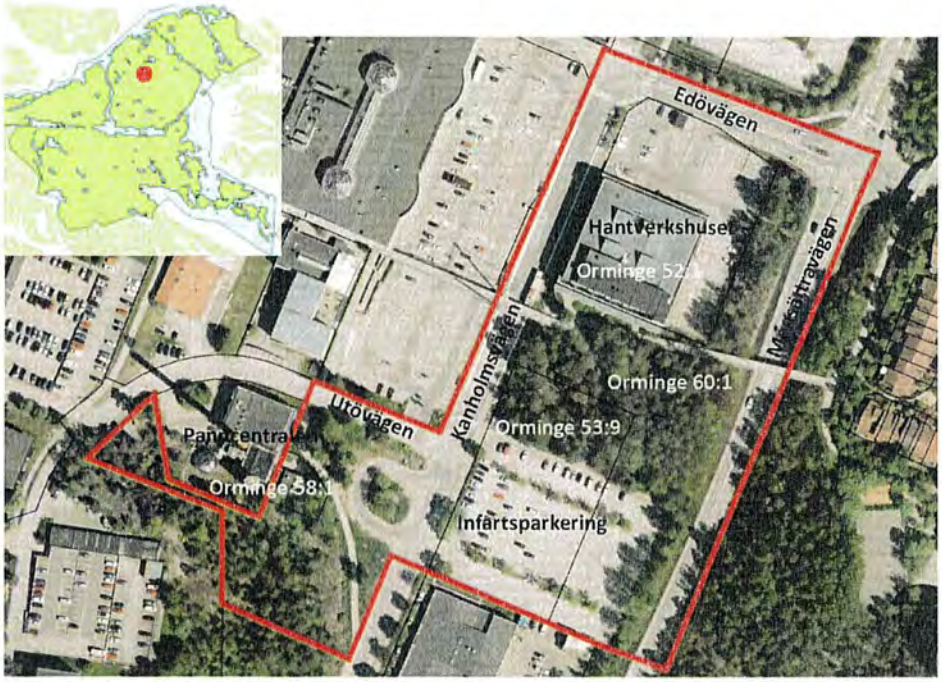


Bild 1. Detaljplaneområdet ligger inom rödmarkerad linje.

En nödvändig förutsättning för genomförande av Detaljplanen är att åtgärder för allmänna anläggningar vidtas inom och utanför detaljplaneområdet.

Exploatören, som äger fastigheten Orminge 52:1 inom Detaljplanen, är positiv till och vill delta i utvecklingen av Orminge centrum och säkra möjligheterna till ett genomförande av planprogrammet för Orminge centrum och Detaljplanen.

§ 3 DETALJPLANELÄGGNING

Planläggning inom Detaljplanen ska ske enligt förutsättningar angivna i start-PM beslutat den 25 oktober 2016 (KFKS 2015/829-6, §178). Parterna ska gemensamt verka för att Detaljplanen i sin helhet ska kunna upprättas, antas och vinna laga kraft. Kommunen ombesörjer framtagande av Detaljplanen.

Enligt start-PM för stadsbyggnadsprojektet "Knutpunkten och Hantverkshuset" ska området planläggas för bostäder, verksamheter, ett parkeringshus, en öppen busslösning längs Kanholmsvägen och ett miljötorg.

Enligt start-PM är målen med Detaljplanen följande.

- Möjliggöra byggrätt för cirka 400 bostäder, varav cirka 250 på kommunal mark, med lokaler i bottenvåningarna.
- Möjliggöra byggrätt för ett nytt parkeringshus med 400 platser för infartsparkering och cykelparkering.
- Möjliggöra en utveckling av öppen busslösning i gata längs Kanholmsvägen.
- Bidra med stadsmässighet, attraktivitet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister.
- Utreda möjligheter till ett miljötorg med återvinningscentral.

§ 4 SYFTE

Detta ramavtal syftar till att tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera områdets övergripande struktur. Vidare regleras översiktligt vilka åtgärder som ska vidtas, vem som ska genomföra åtgärderna och hur åtgärderna ska finansieras. Härutöver syftar detta avtal till att tydliggöra följande.

- Klargöra förutsättningar för den fortsatta processen med detaljplanering av "Knutpunkten och Hantverkshuset".
- Ange förutsättningar för marköverlåtelser/markupplåtelser.
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun och att detta ramavtal inte innebär någon förpliktelse för Kommunen att anta detaljplan. Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om det visar sig att förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska kunna antas eller vinna laga kraft.

§ 5 AVTALSHANDLINGAR

Ramavtalet utgörs av detta ramavtal samt följande bilagor.

- Bilaga 1 Definition ljus BTA
- Bilaga 2 Fördelningsnyckel för kostnadsfördelning

§ 6 FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna är överens om att följande huvudprinciper ska gälla under detta ramavtal.

§ 6.1 BEBYGGELSE OCH EXPLOATERING

Exploatören är positiv till att riva befintlig bebyggelse på Orminge 52:1 och uppföra ny byggnation i enlighet med beslutat planprogram för Orminge centrum.

Ambitionen har ursprungligen varit att tillkommande bostäder upplåts som hyresrätter, men Kommunen är medveten om att Exploatören kan behöva ompröva denna ambition på grund av ändrade förutsättningar, vilket kan resultera i ändring av upplåtelseform.

§ 6.2 MARKÖVERLÅTELSER OCH UPPLÅTELSER

Del av Exploatörens fastighet Orminge 52:1 kommer att utgöra allmän platsmark i kommande detaljplan och ska därför överlåtas till kommunen.

Ambitionen är att kommunalägd mark inom fastigheten Orminge 60:1 ska markanvisas till Exploatören för del av bostadsbebyggelsen inom det kommande kvarteret "Hantverkshuset ". Markanvisningen gäller mark belägen i direkt anslutning till Exploatörens fastighet och är litet till omfattningen. Kommunen ser uppenbara fördelar med att samordna en utbyggnad med Exploatörens utvecklingsplaner och intentionen är därför att marken anvisas genom direktanvisning. Markanvisningen ska regleras i ett markanvisningsavtal enligt § 7 nedan.

Markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal", beslutad i kommunfullmäktige i april 2016.

§ 6.3 KVARTERSMARK

Exploatörens fastighet ska exploateras i egen regi vad avser kvartersmark i den nya detaljplanen.

§ 6.4 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats enligt Detaljplanen och ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar.

En nödvändig förutsättning för genomförande av Detaljplanen är att åtgärder för allmänna anläggningar vidtas inom och utanför detaljplaneområdet. Allmänna anläggningar kan komma att byggas ut etappvis.

Nedan listas allmänna anläggningar som planeras som en del av utvecklingen av Orminge centrum, dock med beaktande av att ytterligare åtgärder kan behöva vidtas och att denna lista inte är uttömmande.

Under 2016 genomfördes en trafikutredning som visade på nödvändiga åtgärder för att möjliggöra en hållbar trafiksituation. Dessa åtgärder bedöms vara nödvändiga för att kunna

6

utöka Orminge centrum med 1300-1400 nya bostäder och 29 000 kvadratmeter verksamheter i enlighet med planprogrammet.

- Utvecklad bussgata längst Kanholmsvägen.
- Förlängning av Utövägen från Kanholmsvägen till Mensättravägen samt en anslutande cirkulationsplats vid kopplingen till Mensättravägen.
- En cirkulationsplats vid korsningen Mensättravägen/Edövägen.
- En cirkulationsplats vid korsningen Mensättravägen/Ormingeringen.
- En utveckling av befintlig cirkulationsplats vid korsningen. Kanholmsvägen/Ormingeringen.

Dagvattenutredning genomfördes 2014 och visade på nödvändiga åtgärder för att klara av dagvattenhantering inom den kommande exploateringen.

- Dagvattendamm
- Övriga dagvattenåtgärder kopplade till allmän plats och allmänna anläggningar

Utöver dessa trafikrelaterade åtgärder planeras utveckling och iordningställande av park- och naturområden inom Orminge centrum.

Förutsättningar för allmänna anläggningar kommer att utredas i detaljplaneskedet. Vad som ska vara allmän plats och allmänna anläggningar bestäms i Detaljplanen.

§ 6.5 ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för allmänna anläggningar i enlighet med § 6.4. Om- och utbyggnader av allmänna anläggningar som är en konsekvens av aktuell exploatering, inom eller utom Detaljplanen, ska bekostas av Exploatören gemensamt med övriga fastighetsägare och exploatörer som har nytta av anläggningarna, enligt **bilaga 2**. Detta innebär i huvudsak kostnader för planering, projektering, samordning, upphandling, inlösen, anläggande och motsvarande för allmänna anläggningar.

Exploatören ska erlägga ett beräknat exploateringsbidrag som fördelas utifrån ljus BTA bostad och lokal enligt bilaga 2. Om fördelningen av byggrätter vid antagen detaljplan avviker från fördelningen i bilaga 2 med mer än 5 procent kommer kostnadsfördelningen att justeras. Exploateringsbidraget ska fastställas i genomförandeavtalet enligt § 7 nedan.

Exploatören ska bekosta anslutningsavgifter för fjärrvärme, el, tele eller motsvarande samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Exploatören ska ingå avtal med respektive huvudman/AB.

§ 6.6 DETALJPLANEARBETE

Exploatören ska ersätta Kommunen för kostnader för Kommunens arbete med Detaljplanen samt bidra, gemensamt med andra exploatörer, till kommunens kostnader för samordning av planerabetena inom Orminge centrum. Ett planavtal ska ingås för att närmare reglera förutsättningarna, enligt § 7 nedan.

§ 6.7 FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ska ansöka om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder som berör kommunala fastigheter. Exploatören ska bekosta samtliga med Detaljplanens genomförande förenade fastighetsrättsliga åtgärder avseende Exploatörens befintliga eller tillkommande fastigheter.

§ 6.8 PROJEKTORGANISATION OCH KOMMUNIKATION

Exploatören ska tillsammans med Kommunen ingå i en projektorganisation för framtagandet av Detaljplanen, för övriga frågor med anknytning härtill och för de rättigheter och skyldigheter vilka åvilar Exploatören enligt detta ramavtal.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av Detaljplanen. Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog. Kommunen har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Parterna ska fram till antagande av Detaljplanen arbeta efter kommunens framtagna kommunikationsplan.

6.9 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Ambitionen är att skapa ett attraktivt, tryggt och levande Orminge centrum. Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska vara delaktiga i utvecklingen av Orminge centrum. Kommunen arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

Exploatören delar Kommunens ambition att levandegöra Orminge centrum på ett nyskapande sätt som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens och vill driva en utvecklingsprocess från början av utvecklingen av området, tillsammans med Nacka Kommun eller på egen hand.

§ 7 KOMMANDE AVTAL

Planavtal

Parterna ska ingå planavtal i samband med att planarbete inleds. Planavtalet ska reglera vilket arbete som ska utföras av respektive part och vilken ersättning som Exploatören ska utge för Kommunens arbete med Detaljplanen. Detaljplanen är en av flera planer som ingår i arbetet med att planlägga utvecklingen av Orminge centrum. Exploatören ska därför även, gemensamt med andra exploatörer inom Orminge centrum, bidra till kommunens kostnader för arbete relaterat till samordning. Detta ska närmare regleras i planavtalet.

Markanvisningsavtal

Kommunen avser att erbjuda Exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med Kommunen om förvärv avseende del av den kommunala fastigheten Orminge 60:1 för uppförande av bostadsbebyggelse inom det planerade kvarteret "Hantverkshuset ". Det är parternas intention att i början av arbetet med Detaljplanen ingå ett markanvisningsavtal i syfte att reglera de närmare riktlinjerna och förutsättningarna för markanvisningen.

Inom markanvisningen kan kommunen komma att ställa krav på av att få hyra eller förvärva bostadsrätt/äganderätt till viss mindre andel av Exploatörens tillkommande bostäder för sociala boenden genom andrahandsuthyrning. Dessa bostäder/lokaler hyrs alternativt köps av Kommunen på marknadsmässiga villkor.

Genomförandeavtal

Parterna ska ingå genomförandeavtal innan Detaljplanen antas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader för och utförande av allmänna anläggningar. I samband med tecknande av Genomförandeavtal ska Exploatören för sina förpliktelser överlämna säkerhet i form av bankgarantier eller likvärdiga säkerheter som kommunen godkänner.

§ 8 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanarbetet eller detta ramavtal ska den andra parten omgående skriftligen meddelas. Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft.

Om detaljplanearbetet avbryts ger detta inte Exploatören någon rätt till ekonomisk ersättning.

§ 9 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

Om Exploatören överlåter fastigheten till annan part ska överlåtelsen vara förenad med övertagande av detta ramavtal.

§ 10 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 11 TVIST

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

§ 12 GILTIGHET

Detta ramavtal är giltigt tre år från och med parternas undertecknande av ramavtalet. Ramavtalet upphör att gälla om parterna tecknar Genomförandeavtal innan dess.

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

Nacka den	STOCKHOLM den 29/3-2017
För Nacka kommun	För Ormingeplan 2-4 KB
.....	..... Erik Rune
.....	..... Fredrik Westin

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

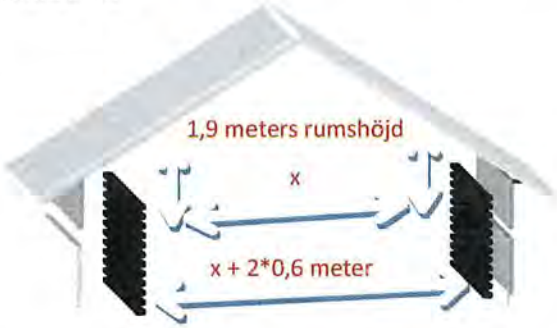
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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.

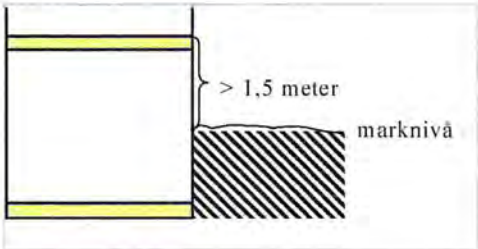


Ljus BTA = huslängden * (x+ 2*0,6)

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvets 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 förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande 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.

NACKA
KOMMUN

20170223

Dnr. KFKS 2016/558-214
Projekt 9437

BILAGA 2: Fördelningsnyckel

Fördelningsområdet Orminge centrum

Preliminär fördelning av exploateringsbidrag per fastighetsägare

Magnolia Bostad AB	17,1 %
Rikshem AB	17,1 %
BRF Betsövägen	4,1 %
Nacka kommun	61,7 %

NACKA
KOMMUN

20170223

Dnr. KFKS 2016/558-214
Projekt 9437

Fördelningen baseras på följande tabell över ljus BTA bostäder och BTA lokaler.

Detaljplan	Fastighetsägare	BTA bostäder och lokal	Procent
Nybackakvarteret	Nacka kommun	20 000	13,7%
Sarvträsk och Ormingehus	Rikshem AB	25 000	17,1%
Sarvträsk och Ormingehus	BRF Betsövägen	6 000	4,1%
Sarvträsk och Ormingehus	Nacka kommun	15 000	10,3%
Knutpunkten och hantverkshuset	Nacka kommun	30 000	20,6%
Knutpunkten och hantverkshuset	Magnolia Bostad AB	25 000	17,1%
Kanholmsvägen	Fastighetsbolaget Brunnsvägen 35 AB	10 000	6,8%
Kanholmsvägen	Nacka kommun	15 000	10,3%
Totalt		146 000	100%

RAMAVTAL

FÖR KNUTPUNKTEN OCH HANTVERKSHUSET, ORMINGE C

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, nedan kallad **Kommunen**, och Ormingeplan 2-4 K/B, Box 5853, 102 40 Stockholm, org.nr 969658-5398, nedan kallad **Exploatören**, har följande ramavtal träffats avseende stadsbyggnadsprojektet "Knutpunkten och hantverkshuset" i Orminge centrum, Nacka kommun. Ormingeplan 2-4 KB ingår i koncernen Magnolia Bostad AB.

§ 2 BAKGRUND OCH OMRÅDE

Kommunen avser att utveckla Orminge centrum i enlighet med det planprogram som antogs 2015 (KFKS 2005/193-214-171, §234). Planprogrammet ska genomföras genom flertalet stadsbyggnadsprojekt i olika etapper. Stadsbyggnadsprojektet "Knutpunkten och Hantverkshuset" ingår i etapp 1 av genomförandet av planprogrammet och syftar till att ta fram förslag till detaljplan i sydöstra delen av Orminge centrum, avgränsat enligt rödmarkerad linje på bild 1 nedan, ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen omfattar fastigheterna Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun samt Orminge 52:1 som ägs av Exploatören och Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB.

Bild 1. Detaljplaneområdet ligger inom rödmarkerad linje.

En nödvändig förutsättning för genomförande av Detaljplanen är att åtgärder för allmänna anläggningar vidtas inom och utanför detaljplaneområdet.

Exploatören, som äger fastigheten Orminge 52:1 inom Detaljplanen, är positiv till och vill delta i utvecklingen av Orminge centrum och säkra möjligheterna till ett genomförande av planprogrammet för Orminge centrum och Detaljplanen.

§ 3 DETALJPLANELÄGGNING

Planläggning inom Detaljplanen ska ske enligt förutsättningar angivna i start-PM beslutat den 25 oktober 2016 (KFKS 2015/829-6, §178). Parterna ska gemensamt verka för att Detaljplanen i sin helhet ska kunna upprättas, antas och vinna laga kraft. Kommunen ombesörjer framtagande av Detaljplanen.

Enligt start-PM för stadsbyggnadsprojektet "Knutpunkten och Hantverkshuset" ska området planläggas för bostäder, verksamheter, ett parkeringshus, en öppen busslösning längs Kanholmsvägen och ett miljötorg.

Enligt start-PM är målen med Detaljplanen följande.

- Möjliggöra byggrätt för cirka 400 bostäder, varav cirka 250 på kommunal mark, med lokaler i bottenvåningarna.
- Möjliggöra byggrätt för ett nytt parkeringshus med 400 platser för infartsparkering och cykelparkering.
- Möjliggöra en utveckling av öppen busslösning i gata längs Kanholmsvägen.
- Bidra med stadsmässighet, attraktivitet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister.
- Utreda möjligheter till ett miljötorg med återvinningscentral.

§ 4 SYFTE

Detta ramavtal syftar till att tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera områdets övergripande struktur. Vidare regleras översiktligt vilka åtgärder som ska vidtas, vem som ska genomföra åtgärderna och hur åtgärderna ska finansieras. Härutöver syftar detta avtal till att tydliggöra följande.

- Klargöra förutsättningar för den fortsatta processen med detaljplanering av "Knutpunkten och Hantverkshuset".
- Ange förutsättningar för marköverlåtelser/markupplåtelser.
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun och att detta ramavtal inte innebär någon förpliktelse för Kommunen att anta detaljplan. Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om det visar sig att förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska kunna antas eller vinna laga kraft.

6

§ 5 AVTALSHANDLINGAR

Ramavtalet utgörs av detta ramavtal samt följande bilagor.

- Bilaga 1 Definition ljus BTA
- Bilaga 2 Fördelningsnyckel för kostnadsfördelning

§ 6 FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna är överens om att följande huvudprinciper ska gälla under detta ramavtal.

§ 6.1 BEBYGGELSE OCH EXPLOATERING

Exploatören är positiv till att riva befintlig bebyggelse på Orminge 52:1 och uppföra ny byggnation i enlighet med beslutat planprogram för Orminge centrum.

Ambitionen har ursprungligen varit att tillkommande bostäder upplåts som hyresrätter, men Kommunen är medveten om att Exploatören kan behöva ompröva denna ambition på grund av ändrade förutsättningar, vilket kan resultera i ändring av upplåtelseform.

§ 6.2 MARKÖVERLÅTELSER OCH UPPLÅTELSER

Del av Exploatörens fastighet Orminge 52:1 kommer att utgöra allmän platsmark i kommande detaljplan och ska därför överlåtas till kommunen.

Ambitionen är att kommunalägd mark inom fastigheten Orminge 60:1 ska markanvisas till Exploatören för del av bostadsbebyggelsen inom det kommande kvarteret "Hantverkshuset ". Markanvisningen gäller mark belägen i direkt anslutning till Exploatörens fastighet och är litet till omfattningen. Kommunen ser uppenbara fördelar med att samordna en utbyggnad med Exploatörens utvecklingsplaner och intentionen är därför att marken anvisas genom direktanvisning. Markanvisningen ska regleras i ett markanvisningsavtal enligt § 7 nedan.

Markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal", beslutad i kommunfullmäktige i april 2016.

§ 6.3 KVARTERSMARK

Exploatörens fastighet ska exploateras i egen regi vad avser kvartersmark i den nya detaljplanen.

§ 6.4 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats enligt Detaljplanen och ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar.

En nödvändig förutsättning för genomförande av Detaljplanen är att åtgärder för allmänna anläggningar vidtas inom och utanför detaljplaneområdet. Allmänna anläggningar kan komma att byggas ut etappvis.

Nedan listas allmänna anläggningar som planeras som en del av utvecklingen av Orminge centrum, dock med beaktande av att ytterligare åtgärder kan behöva vidtas och att denna lista inte är uttömmande.

Under 2016 genomfördes en trafikutredning som visade på nödvändiga åtgärder för att möjliggöra en hållbar trafiksituation. Dessa åtgärder bedöms vara nödvändiga för att kunna

61

utöka Orminge centrum med 1300-1400 nya bostäder och 29 000 kvadratmeter verksamheter i enlighet med planprogrammet.

- Utvecklad bussgata längst Kanholmsvägen.
- Förlängning av Utövägen från Kanholmsvägen till Mensättravägen samt en anslutande cirkulationsplats vid kopplingen till Mensättravägen.
- En cirkulationsplats vid korsningen Mensättravägen/Edövägen.
- En cirkulationsplats vid korsningen Mensättravägen/Ormingeringen.
- En utveckling av befintlig cirkulationsplats vid korsningen. Kanholmsvägen/Ormingeringen.

Dagvattenutredning genomfördes 2014 och visade på nödvändiga åtgärder för att klara av dagvattenhantering inom den kommande exploateringen.

- Dagvattendamm
- Övriga dagvattenåtgärder kopplade till allmän plats och allmänna anläggningar

Utöver dessa trafikrelaterade åtgärder planeras utveckling och iordningställande av park- och naturområden inom Orminge centrum.

Förutsättningar för allmänna anläggningar kommer att utredas i detaljplaneskedet. Vad som ska vara allmän plats och allmänna anläggningar bestäms i Detaljplanen.

§ 6.5 ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för allmänna anläggningar i enlighet med § 6.4. Om- och utbyggnader av allmänna anläggningar som är en konsekvens av aktuell exploatering, inom eller utom Detaljplanen, ska bekostas av Exploatören gemensamt med övriga fastighetsägare och exploatörer som har nytta av anläggningarna, enligt **bilaga 2**. Detta innebär i huvudsak kostnader för planering, projektering, samordning, upphandling, inlösen, anläggande och motsvarande för allmänna anläggningar.

Exploatören ska erlägga ett beräknat exploateringsbidrag som fördelas utifrån ljus BTA bostad och lokal enligt bilaga 2. Om fördelningen av byggrätter vid antagen detaljplan avviker från fördelningen i bilaga 2 med mer än 5 procent kommer kostnadsfördelningen att justeras. Exploateringsbidraget ska fastställas i genomförandeavtalet enligt § 7 nedan.

Exploatören ska bekosta anslutningsavgifter för fjärrvärme, el, tele eller motsvarande samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Exploatören ska ingå avtal med respektive huvudman/AB.

§ 6.6 DETALJPLANEARBETE

Exploatören ska ersätta Kommunen för kostnader för Kommunens arbete med Detaljplanen samt bidra, gemensamt med andra exploatörer, till kommunens kostnader för samordning av planerabetena inom Orminge centrum. Ett planavtal ska ingås för att närmare reglera förutsättningarna, enligt § 7 nedan.

§ 6.7 FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ska ansöka om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder som berör kommunala fastigheter. Exploatören ska bekosta samtliga med Detaljplanens genomförande förenade fastighetsrättsliga åtgärder avseende Exploatörens befintliga eller tillkommande fastigheter.

§ 6.8 PROJEKTORGANISATION OCH KOMMUNIKATION

Exploatören ska tillsammans med Kommunen ingå i en projektorganisation för framtagandet av Detaljplanen, för övriga frågor med anknytning härtill och för de rättigheter och skyldigheter vilka åvilar Exploatören enligt detta ramavtal.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av Detaljplanen. Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog. Kommunen har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Parterna ska fram till antagande av Detaljplanen arbeta efter kommunens framtagna kommunikationsplan.

6.9 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Ambitionen är att skapa ett attraktivt, tryggt och levande Orminge centrum. Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska vara delaktiga i utvecklingen av Orminge centrum. Kommunen arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

Exploatören delar Kommunens ambition att levandegöra Orminge centrum på ett nyskapande sätt som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens och vill driva en utvecklingsprocess från början av utvecklingen av området, tillsammans med Nacka Kommun eller på egen hand.

§ 7 KOMMANDE AVTAL

Planavtal

Parterna ska ingå planavtal i samband med att planarbete inleds. Planavtalet ska reglera vilket arbete som ska utföras av respektive part och vilken ersättning som Exploatören ska utge för Kommunens arbete med Detaljplanen. Detaljplanen är en av flera planer som ingår i arbetet med att planlägga utvecklingen av Orminge centrum. Exploatören ska därför även, gemensamt med andra exploatörer inom Orminge centrum, bidra till kommunens kostnader för arbete relaterat till samordning. Detta ska närmare regleras i planavtalet.

Markanvisningsavtal

Kommunen avser att erbjuda Exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med Kommunen om förvärv avseende del av den kommunala fastigheten Orminge 60:1 för uppförande av bostadsbebyggelse inom det planerade kvarteret "Hantverkshuset ". Det är parternas intention att i början av arbetet med Detaljplanen ingå ett markanvisningsavtal i syfte att reglera de närmare riktlinjerna och förutsättningarna för markanvisningen.

Inom markanvisningen kan kommunen komma att ställa krav på av att få hyra eller förvärva bostadsrätt/äganderätt till viss mindre andel av Exploatörens tillkommande bostäder för sociala boenden genom andrahandsuthyrning. Dessa bostäder/lokaler hyrs alternativt köps av Kommunen på marknadsmässiga villkor.

Genomförandeavtal

Parterna ska ingå genomförandeavtal innan Detaljplanen antas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader för och utförande av allmänna anläggningar. I samband med tecknande av Genomförandeavtal ska Exploatören för sina förpliktelser överlämna säkerhet i form av bankgarantier eller likvärdiga säkerheter som kommunen godkänner.

§ 8 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanarbetet eller detta ramavtal ska den andra parten omgående skriftligen meddelas. Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft.

Om detaljplanearbetet avbryts ger detta inte Exploatören någon rätt till ekonomisk ersättning.

§ 9 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

Om Exploatören överlåter fastigheten till annan part ska överlåtelsen vara förenad med övertagande av detta ramavtal.

§ 10 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 11 TVIST

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

§ 12 GILTIGHET

Detta ramavtal är giltigt tre år från och med parternas undertecknande av ramavtalet. Ramavtalet upphör att gälla om parterna tecknar Genomförandeavtal innan dess.

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

Nacka den	Stockholm den 29/3-2017
För Nacka kommun	För Ormingeplan 2-4 KB
.....	.....
	Erik Runo
.....	.....
	F. Fredrik Westin

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

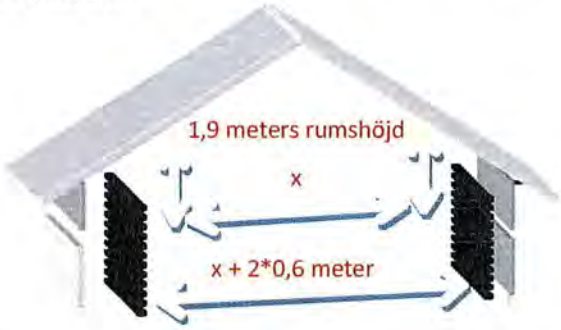
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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.

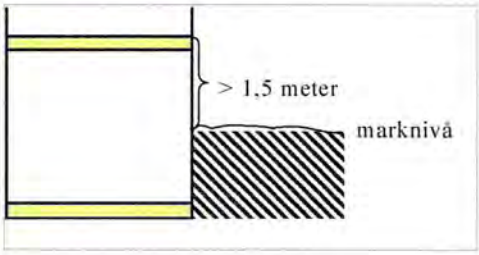


Ljus BTA = huslängden * (x+ 2*0,6)

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvets 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 förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande 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.

NACKA
KOMMUN

20170223

Dnr. KFKS 2016/558-214
Projekt 9437

BILAGA 2: Fördelningsnyckel

Fördelningsområdet Orminge centrum

Preliminär fördelning av exploateringsbidrag per fastighetsägare

Magnolia Bostad AB	17,1 %
Rikshem AB	17,1 %
BRF Betsövägen	4,1 %
Nacka kommun	61,7 %

NACKA
KOMMUN

20170223

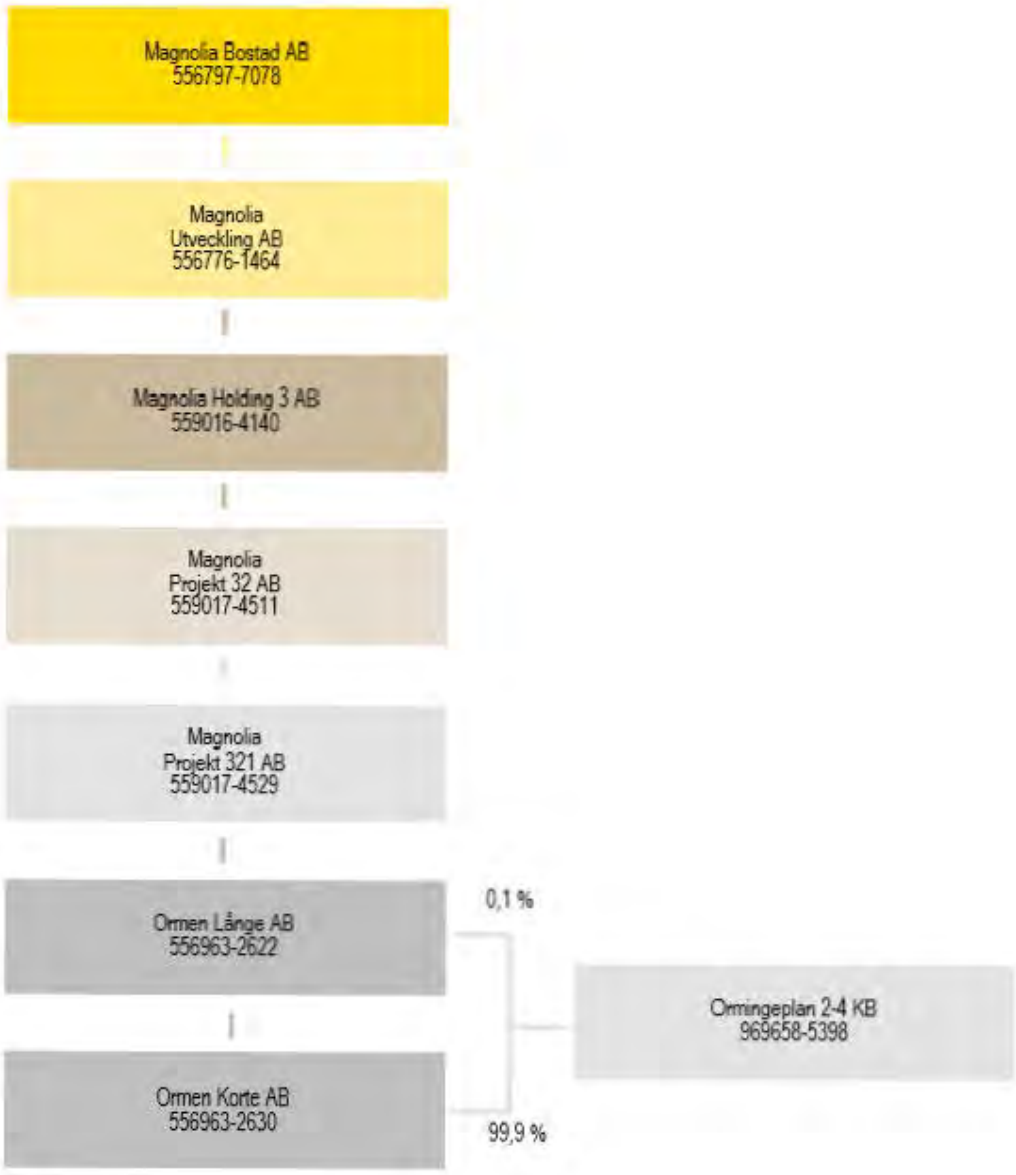
Dnr. KFKS 2016/558-214
Projekt 9437

Fördelningen baseras på följande tabell över ljus BTA bostäder och BTA lokaler.

Detaljplan	Fastighetsägare	BTA bostäder och lokal	Procent
Nybackakvarteret	Nacka kommun	20 000	13,7%
Sarvträsk och Ormingehus	Rikshem AB	25 000	17,1%
Sarvträsk och Ormingehus	BRF Betsövägen	6 000	4,1%
Sarvträsk och Ormingehus	Nacka kommun	15 000	10,3%
Knutpunkten och hantverkshuset	Nacka kommun	30 000	20,6%
Knutpunkten och hantverkshuset	Magnolia Bostad AB	25 000	17,1%
Kanholmsvägen	Fastighetsbolaget Brunnsvägen 35 AB	10 000	6,8%
Kanholmsvägen	Nacka kommun	15 000	10,3%
Totalt		146 000	100%

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka
BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15
TELEFON 08-718 80 00
E-POST info@nacka.se
SMS 716 80
WEBB www.nacka.se
ORG.NUMMER 212000-0167

BOLAGSSTRUKTUR ORMINGEPLAN 2-4 KB



2017-03-29

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2007/228-251
Projekt 9208

Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9208 Sofieberg

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9208, Sofieberg. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet 9208 Sofieberg är beläget vid Ryssviksvägen i Finntorp. Syftet med projektet var att utöka antal verksamhetslokaler för användning av kontor, tillverkning samt lager i anslutning till befintligt arbetsområde. Projektet resulterade i att verksamhetslokalerna ökade i form av en tillbyggnad om 1 800 kvm BTA i anslutning till befintlig byggnad för verksamheter. Inga allmänna anläggningar byggdes ut inom planområdet. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på 536 000 kronor med anledning av bidrag från exploatören till allmänna anläggningar inom programmet för Finntorp.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt 9208 Sofieberg är nu klart att avslutas. Ärendeöversikt samt slutrapport har upprättats, se bilaga 1 och 2. I huvudsak framgår följande av slutrapporten.

Stadsbyggnadsprojektet 9208 Sofieberg är beläget vid Ryssviksvägen i Finntorp. Syftet med projektet var att utöka antal verksamhetslokaler för användning av kontor, tillverkning samt lager i anslutning till befintligt arbetsområde. Beslut om Start-PM togs i kommunstyrelsen den 18 januari 2002 som sedan skulle bli reviderat. Det reviderade Start-PM godkändes av kommunstyrelsen den 9 september 2005. Detaljplanen vann laga kraft den 28 juni 2007 och ett exploateringsavtal tecknades och vann laga kraft den 11 juli 2007.

NACKA KOMMUN

Projektet resulterade i att verksamhetslokalerna ökade i form av en tillbyggnad om 1 800 kvm BTA i anslutning till befintlig byggnad för verksamheter. Inga allmänna anläggningar byggdes ut inom planområdet då det redan fanns VA-försörjning samt vägar till området. Nacka kommun har enligt gällande exploateringsavtal tagit ut ett bidrag om 960 000 kronor av exploatören för allmänna anläggningar i enlighet med planprogrammet för Finntorp som kommunstyrelsen beslutade om i november 2006. Planerna för Finntorp lades ned i och med att arbetet med Nacka stad påbörjades.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet resulterade i ett netto om 536 000 kronor. Ett bidrag på 960 000 kronor har tagits ut till allmänna anläggningar för planprogrammet för Finntorp. Exploatören betalar 80 000 kronor kvartalsvis enligt överenskommelse om en avbetalningsplan. Första inbetalningen skedde 2016 och har hittills skett enligt plan.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1: Ärendeöversikt
Bilaga 2: Slutrapport

Christina Gerremo
Bitr exploateringschef
Exploateringsenheten

Cecilia Marholm
Projektingenjör
Exploateringsenheten

2017-03-29

BILAGA 1
KFKS 228/2007-251

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9208, Sofieberg

Projektledare: Susanne Moberg

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
√	Start-PM, yttrande	2002-01-22	ONS	§1
√	Start-PM med detaljplaneavtal, föreslå godkännande	2002-02-05	KSAU	§23
√	Start-PM med detaljplaneavtal, godkännande	2002-02-18	KS	§25
√	Start-PM reviderat, lämnas vidare	2005-09-06	KSAU	§223
√	Start-PM reviderat, godkännande	2005-09-19	KS	§195
√	Detaljplan, samråd	2006, mars-apr	ONS	§34
√	Yttrande samråd detaljplan	2006-04-25	KSAU	§122
√	Detaljplan, utställning	2006, aug-sep	ON	
√	Yttrande, utställning detaljplan	2006-10-17	KSAU	§284
√	Detaljplan, godkännande	2006-11-22	ON	§177
√	Detaljplan, antagande	2007-05-28	KF	
√	Detaljplan, laga kraft	2007-06-28		
√	Exploateringsavtal, godkännande	2007-05-28	KF	
	Projektavslut, beslut	2017-05-08	KS	

NACKA KOMMUN

BILAGA 2

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9208 Sofieberg

2017-03-29
Cecilia Marholm
KFKS 2007/228-251

NACKA KOMMUN

Sammanfattning

Enligt Start-PM var syftet med projektet att utöka antal verksamhetslokaler för användning av kontor, tillverkning samt lager i anslutning till befintligt arbetsområde.

Beslut om Start-PM togs i Kommunstyrelsen den 18 januari 2002 som sedan skulle bli reviderat. Det reviderade Start-PM godkändes av kommunstyrelsen den 19 september 2005. Detaljplanen vann laga kraft den 28 juni 2007 och ett exploateringsavtal tecknades och vann laga kraft den 11 juli 2007.

Projektet resulterade i att verksamhetslokalerna ökade i form av en tillbyggnad om 1 800 kvm BTA i anslutning till befintlig byggnad för verksamheter omfattande cirka 17 000 kvm BTA. Inga allmänna anläggningar byggdes ut inom planområdet. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på cirka 536 000 kr med anledning av ett bidrag från exploatören till allmänna anläggningar inom Finntorps programområde.

Översiktskarta

Nacka kommun
Cecilia Marholm

Innehållsförteckning

1 Projektets syfte och mål 4

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker 4

2.1 Uppfyllelse av projektmål 4

2.2 Projektets ekonomi 5

2.3 Nyckeltal och mått 5

2.3.1 Processen 5

2.3.2 Levererat projektresultat 5

2.3.3 Kostnader 5

3 Slutsatser och förslag på förbättringar 5

1 Projektets syfte och mål

Fastigheten 107:3 utgör ett centralt beläget arbetsområde vid Ryssviksvägen i Finntorp. Enligt Start-PM var syftet med projektet att utöka antal verksamhetslokaler för användning av kontor, tillverkning samt lager i anslutning till befintligt arbetsområde.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Start-PM godkändes av Kommunstyrelsen 18 januari 2002 som sedan skulle bli reviderat. Enligt Start-PM då, föreslogs 2500 nya arbetsplatser och ca 40 nya bostäder. Eftersom exploateringen skulle bli så kraftig med påverkan på trafikförsörjningen fick detaljplanearbetet därmed ligga vilande i avvaktan på ett programarbete för Finntorp. Programarbetet ledde till att exploateringsgraden för arbetsområdet föreslogs sänkas betydligt i förhållande till tidigare Start-PM.

Det reviderade Start-PM godkändes av Kommunstyrelsen 19 september 2005. Kommunstyrelsen godkände att etapp 1 skulle genomföras enligt föreslagen tidplan medan etapp 2 skulle kunna genomföras först efter ett programbeslut för Finntorpsområdet. Etapp 1 avser en tillbyggnad om cirka 1 800 kvm BTA i anslutning till befintlig byggnad för verksamheter omfattande cirka 17 000 kvm BTA. Etapp 2 avser en nybyggnadsdel som skulle påbörjas direkt när beslut om program för Finntorp godkändes. Utredningar och förstudier påbörjades för etapp 2 men blev sedan vilande. Etapp 2 har inte fortsatt sin process.

Detaljplanen blev antagen den 28 maj 2007 av KF och vann laga kraft 28 juni 2007. Ett exploateringsavtal tecknades och vann laga kraft den 11 juli 2007.

Inga allmänna anläggningar byggdes ut inom planområdet och i och med det skedde heller ingen slutbesiktning. Nacka kommun har tagit ut ett bidrag om 960 000 kronor av exploatören för allmänna anläggningar utanför planområdet i enlighet med det planprogram för Finntorp som kommunstyrelsen beslutade om i november 2006. Planerna för Finntorp lades ned i och med att arbetet med Nacka stad påbörjades.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr exklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	0	0
Gata/Park	1 092	-1 600	-508
Planarbete	0	-335	-335
Netto exkl VA	**1 092**	**-1 935**	**-843**
VA	600	0	600
Netto inkl VA	**1 692**	**-1 935**	**-243**

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr exklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	0	0
Gata/Park	1 057	-624	433
Planarbete	181	-66	115
Netto exkl VA	**1 238**	**-690**	**548**
VA	0	-12	-12
Netto inkl VA	**1 238**	**-702**	**536**

Det kan vara svårt att jämföra det två tabellerna då det gått många år mellan den första beslutade budgeten och det slutliga utfallet. Utgifter och i viss mån även intäkter har bokats på fel aktivitet vilket är svårt att ändra i efterhand.

Nacka kommun har enligt gällande exploateringsavtal tagit ut 960 000 kronor i bidrag till allmänna anläggningar för planprogrammet för Finntorp. 80 000 kronor betalas kvartalsvis enligt överenskommelse om avbetalningsplan och den första inbetalningen skedde andra kvartalet 2016. Hittills har inbetalningarna skett enligt plan. Sista inbetalning är tänkt att inkomma första kvartalet 2019.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- 18 månader mellan reviderat start-PM och planantagande.
- 1 månad mellan planantagande och laga kraft.
- 140 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- 1 800 kvm BTA lokal.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per kvm lokaler uppkom till 63 kronor
- Bidrag till allmänna anläggningar (i Finntorp) per kvm lokaler uppkom till 533 kr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Efter att utbyggnaden var färdig startades en process om att ytterligare utveckla fastigheten innan projektet avslutades. Mycket tid lades ner på att diskutera den tilltänkta planändringen samt olika alternativ för tillkommande bostadsbebyggelse. Efter en tid lades ärendet ner då exploatören insåg att det inte var möjligt att genomföra ett ytterligare projekt just då. Samtidigt bad de även om en avbetalningsplan för exploateringsbidraget som nämns ovan.

Hade ursprungsprojektet istället avslutats och ett nytt startats för den nya etappen hade kommunen fått in pengar tidigare och många frågor som uppkommit i efterhand hade fått hanterats utanför projektet vilket minskat belastningen på exploateringsenheten.

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

NACKA KOMMUN

POSTADRESS
Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS
Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON
08-718 80 00

E-POST
info@nacka.se

SMS
716 80

WEBB
www.nacka.se

ORG.NUMMER
212000-0167

2017-03-27

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2009/268-251

Kommunstyrelsen

Fråga om genomförandet av detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 påverkar alléer som omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken

Yttrande till länsstyrelsen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande till länsstyrelsen gällande anmälan om påverkan på alléer vid genomförandet av detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2, Område W, i Boo.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2, Område W, i Boo den 12 december 2016. En anmälan om att genomförandet av detaljplanen riskerar att påverka naturmiljön i två alléer som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken har inkommit till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har bett kommunen att yttra sig över påståendet.

I det föreslagna yttrandet redogörs för kommunens uppfattning att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka naturmiljön menligt i alléerna och anledningarna härtill, bland annat vilken hänsyn till alléerna som har tagits i detaljplanen och att någon tung trafik inte bedöms komma att nyttja vägarna där alléerna är belägna. Vidare redogörs för kommunens avsikt att, för det fall naturmiljön kan komma att påverkas av någon åtgärd under detaljplanens genomförande, ansöka om dispens från biotopskyddet.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2, Område W, i Boo den 12 december 2016. Kommunfullmäktiges beslut har därefter överklagats och överklagandet handläggs för närvarande av mark- och miljödomstolen.

NACKA KOMMUN

Den 5 januari 2017 inkom en anmälan till länsstyrelsen som avser denna detaljplan, se bilaga 1. Enligt anmälan riskerar genomförandet av detaljplanen att påverka två alléer som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Alléerna finns på fastigheten Lännersta 1:4 och planterades på 1670-talet respektive år 1875. Anläggande av en lokalgata med vändplan i nära anslutning till allén från 1670-talet och en breddning av Djurgårdsvägen med anläggande av trottoar vid allén från år 1875 kan enligt anmälan få negativa konsekvenser på träden i alléerna. Vidare anges det i anmälan att kommunen varken skulle ha inventerat träden eller ha utfört en konsekvensbeskrivning och inte heller har låtit länsstyrelsen yttra sig över biotopskyddet.

Länsstyrelsen framför i sin skrivelse, se bilaga 1, till kommunen att alléer omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken och att det inom ett biotopskyddsområde är förbjudet att bedriva verksamhet eller vidta åtgärder som kan skada naturmiljön. Åtgärder som kan skada naturmiljön i en allé är enligt länsstyrelsen avverkning och kraftiga beskärningar, men också till exempel schakt eller utfyllnad inom trädens rotzoner, körning med tunga maskiner inom rotzoner och verksamhet i trädens närområden som kan skada barken. Vidare framför länsstyrelsen att ett skyddsavstånd på minst två meter utanför trädens kronprojektion på marken normalt tillämpas och att det utanför denna skyddszon vanligen kan bedrivas verksamhet och vidtas åtgärder utan risk för påtaglig skada på skyddade träd.

Länsstyrelsen konstaterar att om detaljplanens genomförande medför skada på naturmiljön i alléerna krävs dispens från biotopskyddet innan åtgärderna kan vidtas. Med anledning härav har kommunen ombetts yttra sig över detaljplanens eventuella påverkan på naturmiljön i de båda alléerna. Kommunen har medgivits förlängd svarstid till den 17 maj 2017 med att inkomma med yttrande till länsstyrelsen.

Förslag till yttrande

Ett förslag till yttrande har tagits fram, se bilaga 2. I föreslaget yttrande anges kommunens inställning att genomförandet av detaljplanen inte kommer att ha skadlig påverkan på naturmiljön i alléerna som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

I föreslaget yttrande redogörs för att kommunen är positiv till att bevara och skydda alléerna och att det i detaljplanen har införts planbestämmelser för att bevara träd samt skydda mark och vegetation. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, närmiljön och för den kulturhistoriska miljön.

Vidare redogörs i förslaget till yttrande att hänsyn har tagits till alléerna i den projektering av vägarna som ligger till grund för detaljplanen. Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsväg med en körbana på 4,5 meter samt en gångbana på en sida och en slänt på andra sidan. I detaljplanen är vägområdet markerat som allmän platsmark, där hänsyn har tagits till den norra allén, se karta i bilaga 3. Lokalgatan som är planerad att utgå från Djurgårdsvägen är 3,5 meter bred utan gångbana, det vill säga lika bred som den befintliga gatan är idag. En

NACKA KOMMUN

mindre t-vändplan planeras att anläggas i anslutning till lokalgatan. Både den södra allén och den lind som står i hörnet av lokalgatan har beaktats i detaljplanen, se karta i bilaga 3. Skulle någon del av rotsystemen i alléerna visa sig göra intrång på vägområdena kan bredden på Djurgårdsvägen respektive lokalgatan minskas lokalt.

I föreslaget yttrande framgår även vilka fordon som bedöms komma att nyttja Djurgårdsvägen respektive lokalgatan och att den uppskattade trafikintensiteten inte bedöms ha menlig inverkan på alléernas naturmiljö.

I föreslaget yttrande påpekas även att en arborist kommer att finnas tillgänglig för utlåtande och lämnande av eventuella åtgärdsförslag under utbyggnadsskedet. Vidare anges att kommunen avser att förhålla sig till miljöbalkens bestämmelser om biotopskydd och, för det fall naturmiljön i alléerna kan komma att påverkas av en åtgärd, ansöka om dispens från biotopskyddet.

Ekonomiska konsekvenser

Om till exempel rotsystemet för träden tränger in i vägområdet kan det orsaka en försening av produktionen av vägar och ett stillestånd under tiden som en utredning av trädens kondition pågår, vilket bedöms medföra en kostnad på 15 000 - 25 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1. Tjänsteanteckning med mail från länsstyrelsen jämte två bilagor
Bilaga 2. Förslag till yttrande
Bilaga 3. Karta

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Projektledare
Exploateringsenheten

215

B.1.1.

ARBORUM HB
Växtbesiktningar Värderingar
Inventeringar o Trädvandringar

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
2017 -01- 05
DNR: 5214-1632-2017

Utlåtande över lindaralléer

Djurgårdsvägen 14, 132 46 Saltsjö Boo.

Fastigheten har två dominerande lindalléer.

En äldre, som eventuellt kan vara från Tessins dagar som växer på den östra delen av tomten. En uppfylld vägbana går från nuvarande manhusbyggnaden snett ner mot vattnet. Allén har troligen varit den naturliga förbindelsen med en angöring vid vattnet och vidare sjöförbindelse med Stockholm och andra orter. Den planterades under första halvan/mitten av 1600-talet. Allén består av parklind Tilia x europaea som var det dominerande trädslaget i barockalléer.

Den yngre alléen är från omkring 1875, på västra delen av fastigheten, då manhusbyggnaden byggdes. Den är planterad som en trolig entréväg med landförbindelse. Även denna allé är planterad av två slags parklind Tilia x europaea. 'Pallida' och 'Zwarte Linde'

Den äldre allén har ett stort historiskt värde. Det är sällsynt att dessa äldre lindalléer planterades på andra platser än på stora slott eller herrsäten eller där ägarna hade goda förbindelser med adeln eller höga militärer.
Lindarna har varit hamlade vid ett flertal tillfälle och har vad som populärt kallas kandilaberbeskurna. De nuvarande äldre lindarna har ett flertal grenar som mer eller mindre växer rakt upp till ett 25 meter upp. Dessa grenar har en mycket stor tyngd och dess fäste vid hamlingshöjden är mycket svag. Det finns mycket stor risk att grenar fläck och rasar ner. Skadorna kan bli omfattande på lindarna. För att rädda lindarna för framtiden bör kronan reduseras på sina tyngder och vindfånget.

Det kan göras på olika sätt;
dels genom att kronan minskas på sin tyngd genom att gallra i kronan.
Har måste påminnas att är stora volymer som måste tas bort
dels genom att toppkapa till en fastställd höjd.
Då tar man bort allt över den fastställda höjden.

Väljs det första alternativet måste man återkomma med täta intervaller. Det är ej möjligt att minska tyngderna tillräckligt för att klara att grenar rasar ner.
Vid det andra alternativet måste man återkomma efter 10 -15 år och hamla lindarna.

Mitt förslag är.
Hamla den äldre allén till en höjd på 8-10 meter över mark och återkomma vart 10 år
När det gäller den andra allén kan den ytvecklas 50-75 år utan det händer något. Denna allé har inte blivit beskuren och har inga svaga punkter på stammen utöver att det finns någon tvåstammig träd med liten grenvinkel vilket kan innebära risk för fläkning.

För övriga träd gäller det att säkerställa trädens status. måste man göra kontroller minst vart 5 te år. Efter kontrollen skall alla torra och döda grenar tas bort,
Detta gäller den yngre allén och de tre lövträden, rödbladig bok flikbladig avenbok och flikbladig björk, närmast huset.

1650-tals lindarna i den östra allén har ett kulturhistoriskt värde tillsamman med träden som nämns ovan.

Vid utlåtandet

PerOla Fritzon

Adress
Morsta Gård
186 97 BROTTBY

E-post arborum.fritzon@telia.com

Telefon
08 752 78 60
070 354 78 60

Postgiro
52 18 80 – 5

Trädområdes nr.	Art	Plantering sår	Stamomf.cm	Stamhöjd cm	Kröndiameter m	Trädhöjd m	Markyta	Bevarandevärde	Solitär	Enkefrid	Allé	Gruppering	Problem	Skadetyp	Vitalitet > 90 %	Vitalitet god 90-70 %	Vitalitet mindre god 7	Vitalitet dålig 40-20 %	Vitalitet döende 20-0	Farlighet	Åtgärder	Anmärkning
	Trädata								Karaktär													
1	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	190		12	30	A	J			A					x						
2	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	240		12	30	A	J			A					x						
3	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	190		12	30	A	J			A					x						
4	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	180		12	30	A	J			A					x						
5	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	190		12	30	A	J			A					x						Två stammar
6	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	200		12	30	A	J			A					x						Två stammar
7	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	170		12	30	A	J			A					x						
8	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	220		12	30	A	J			A					x						
9	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	185		12	30	A	J			A					x						
10	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	190		12	30	A	J			A					x						
11	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	270		12	30	A	J			A					x						
12	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	240		12	30	A	J			A					x						
13	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	190		12	30	A	J			A					x						Två stammar
14	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	270		12	30	A	J			A					x						
15	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	210		12	30	A	J			A					x						Två stammar
16	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	290		12	30	A	J			A					x						
17	Tilia x europaea 'Pallida' / 'Zwarte Linde'parklind	1875	165		12	30	A	J			A					x						
18	Quercus robur ek	1875	360		12	30	A	J	A							x						
19	Fraxinus exelsior ask	1875	220		12	30	A	J	A				A			x						Torra grenar
20	Quercus robur ek	1875	280		12	30	A	J	A							x						
21	Fagus silvatic 'Laciniata' flikbok	1875	260	3	12	25	A	J	A								x					
22	Fagus silvatic 'Purpurea' blodbok	1875	250	3	12	25	A	J	A								x					
23	Betula pendula 'Chrispa' fransbjörk	1875	150		12	25	A	J	A									x				
24	Tilia x europaea 'Pallida' parklind	1875	170		12	28	A	J			A					x						
25	Tilia x europaea 'Pallida' parklind	1650	250	3	12	28	A	J			A						x			B		Tidigare hårt hamlade

Markyta
A Gräs
B Plantering
C Naturmark
D Grus
E Smågatsten
F Betong
G Asfalt
H Galler i blg
I Galler i gj-järn
J Utan galler
K På hällklad

Bevarande-värde
Ja
Nej
Nja

Karaktär
A Friväxande
B Formklippt
C Hamlat
D Stympat

Problem
A Yttliga rötter
B Rotlyftn beläggn
C Pl. Grop trång
D Förekomst vajer
E Risk grenfläkn.
F Avstånd till hus dy
G Stamskydd
H Uppbindn. finns

Skadetyp
A Döda/skad. Gren
B Påkömingsskada
C Stor stamskada
D Mindre stamskada
E Trädet dör tillbaka
spricka
F Stora beskärnings sår
H Svamp/bakt lindr
I
J Hämmad tillväxt
K Invuxen bark
L Längsgående
M Gulnande olad

Farlighet
A Akut
B Mindre

Åtgärd
A Uppbygn beskärn.
B Nu-krongallring
C Sen-krongallring
D Vattenskott
E Uppstamning
F Nu-kronreducer
G Döda/skad. gren.
I Avverkas

Plats:

Djurgårdsvägen
Saltsjö Boo
Träd 1-25

Datum: 070920
Inv. av

Träddata									Karaktär														
Träd områdes nr.	Art	Planteringsår	Stamomf.cm	Stamhöjd cm	Krondiameter m	Trädhöjd m	Markyta	Bevarandevärde	Solitär	Enkelrad	Allé	Gruppering	Problem	Skadetyp	Vitalitet > 90 %	Vitalitet god 90-70 %	Vitalitet mindre god 7	Vitalitet dålig 40-20 %	Vitalitet döende 20-0	Farlighet	Åtgärder	Anmärkning
26	Tilia x europaea 'Pallida', parklind	1650	420	2,5	12	28	A	J			A						x					Tidigare hårt hamlade
27	Tilia smericana, amerikansk lind	1990	55	2,5	8	10	A	Nja			C					x						
28	Tilia smericana, amerikansk lind	1990	65	2,5	8	12	A	Nja			A					x						
29	Tilia x europaea 'Pallida', parklind	1650	420	2,5	12	28	A	J			A						x					Tidigare hårt hamlade
30	Tilia x europaea 'Pallida', parklind	1650	440	2,5	12	28	A	J			C						x					Tidigare hårt hamlade
31	Tilia x europaea sp, parklind /enligt Rune)	1650	560	2,5	12	28	A	J			C			A				x				Svag, torra grenatr Tidigare hårt hamlade
32	Tilia x europaea 'Pallida', parklind	1650	410	2,5	12	22	A	J			C			A				x				50% av kronan död Tidigare hårt hamlade
33	Tilia x europaea 'Pallida', parklind	1875	150	2,5	12	28	A	J			A					x						
34	Tilia x europaea 'Pallida', parklind	1650	500	2,5	12	28	A	J			C						x					Tidigare hårt hamlade

Träd nr 31 är en parllind men ingår ej i de av Rune Bengtsons doktorsavhandling. Parklinden påminner något om en på Ulriksdals slott och en på Stora Wäsby slott.

Markyta
A Gräs
B Plantering
C Naturmark
D Grus
E Smågatsten
F Betong
G Asfalt
H Galler i blg
I Galler i gj-järn
J Utan galler
K På hjälklag

Bevarande-värde
Ja
Nej
Nja

Karaktär
A Friväxande
B Formklippt
C Hamlat
D Stympat

Problem
A Ytliga rötter
B Rotlyftn beläggn
C Pl. Grop trång
D Förekomst vajer
E Risk grenfläkn.
F Avstånd till hus dy
G Stamskydd
H Uppbindn. finns

Skadetyp
A Döda/skad. Gren
B Påkörningsskada
C Stor stamskada
D Mindre stamskada
E Trädet dör tillbaka
spricka
F Stora beskärnings sår
H Svamp/bakt lindr
I
J Hämmad tillväxt
K Invuxen bark
L Längsgående
M Gulnande blad

Farlighet
A Akut
B Mindre

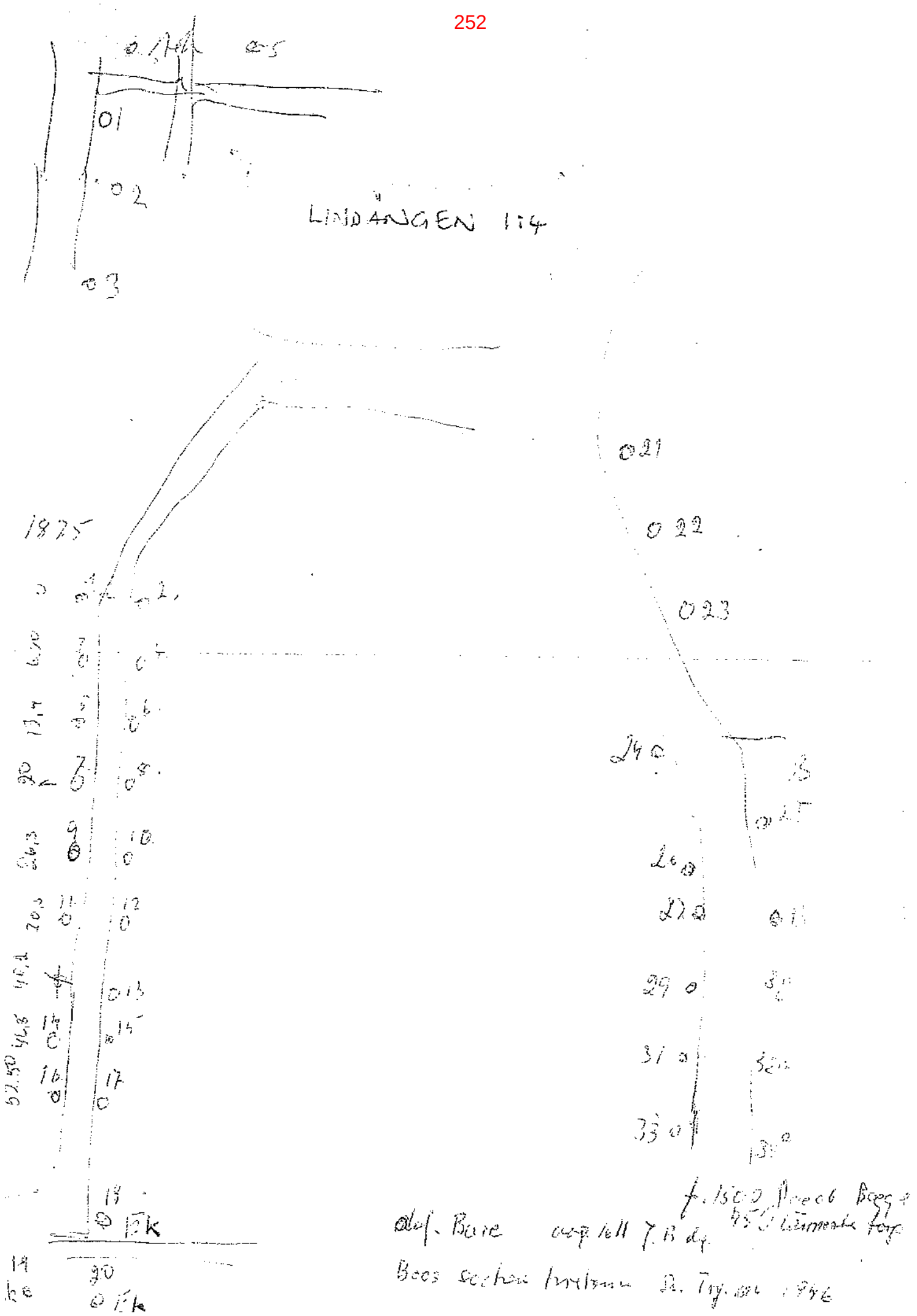
Åtgärd
A Uppbygn beskärn.
B Nu-krongallring
C Sen-krongallring
D Vattenskott
E Uppstamning
F Nu-kronreducer
G Döda/skad. gren.
I Avverkas

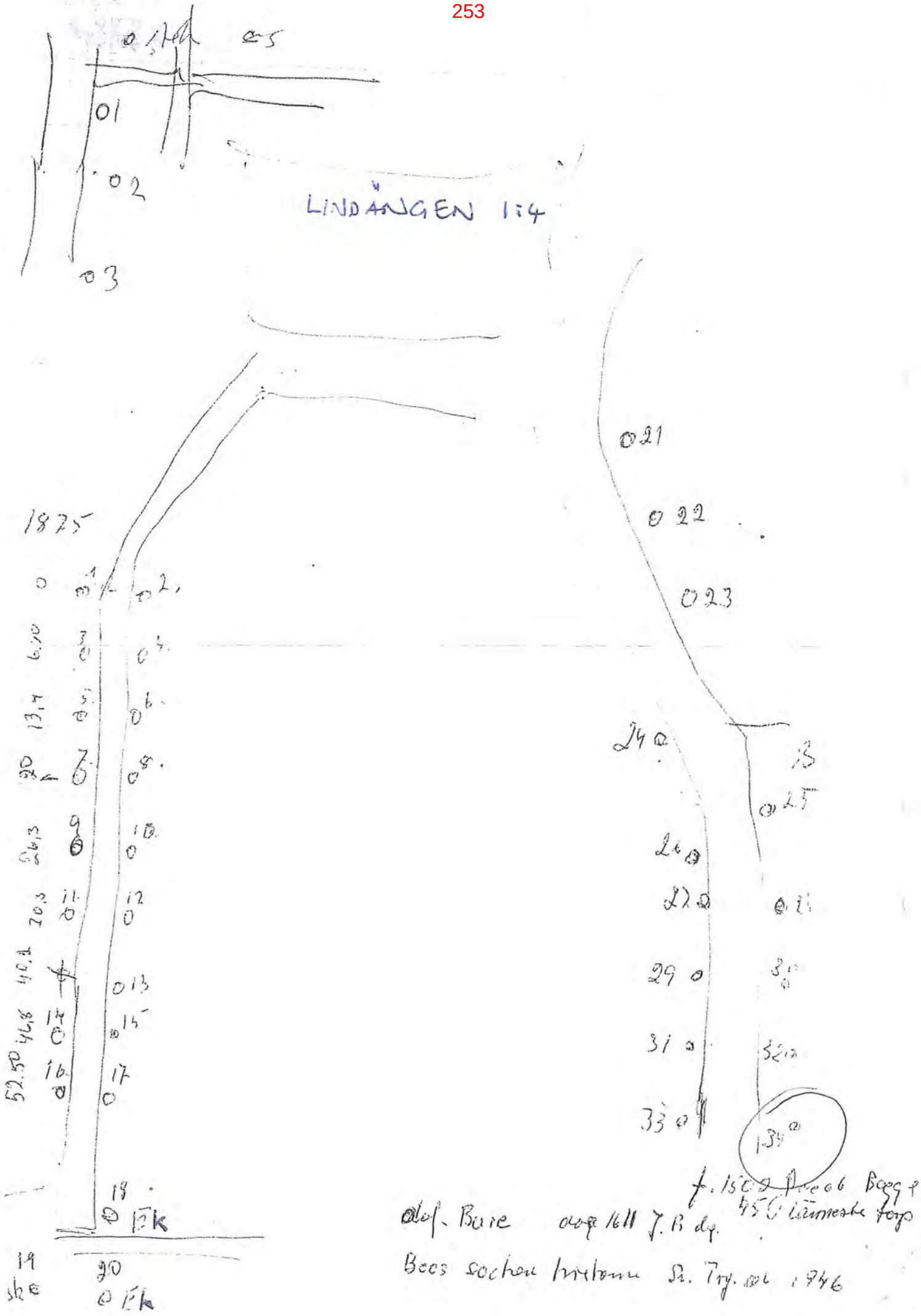
ARBORUM
c/o Jyllandsgatan 183, 164 47 KISTA

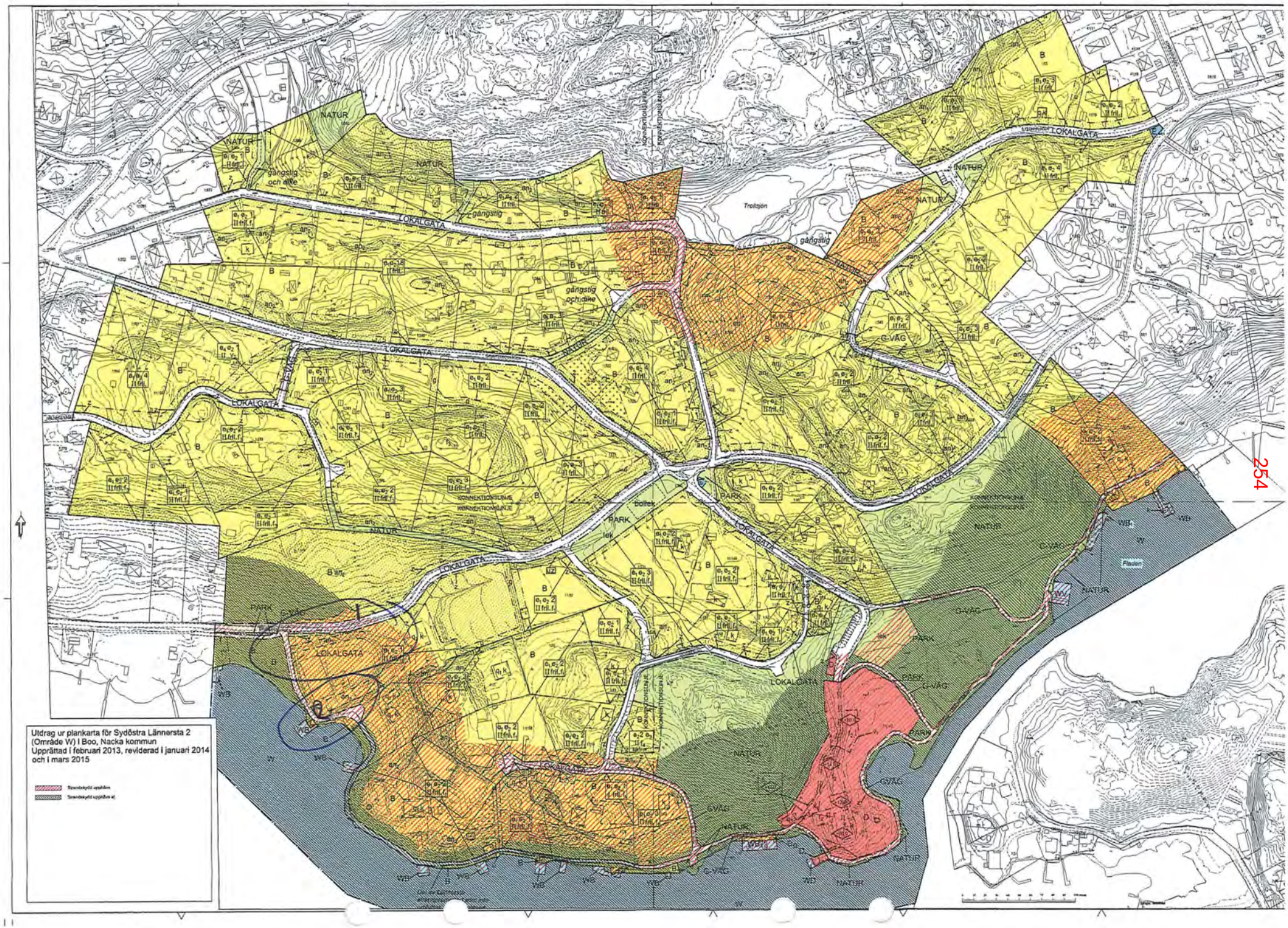
Plats:

Djurgårdsvägen
Saltsjö Boo
Träd 29-34

Datum: 070920
Inv. av PerOla Fritzon

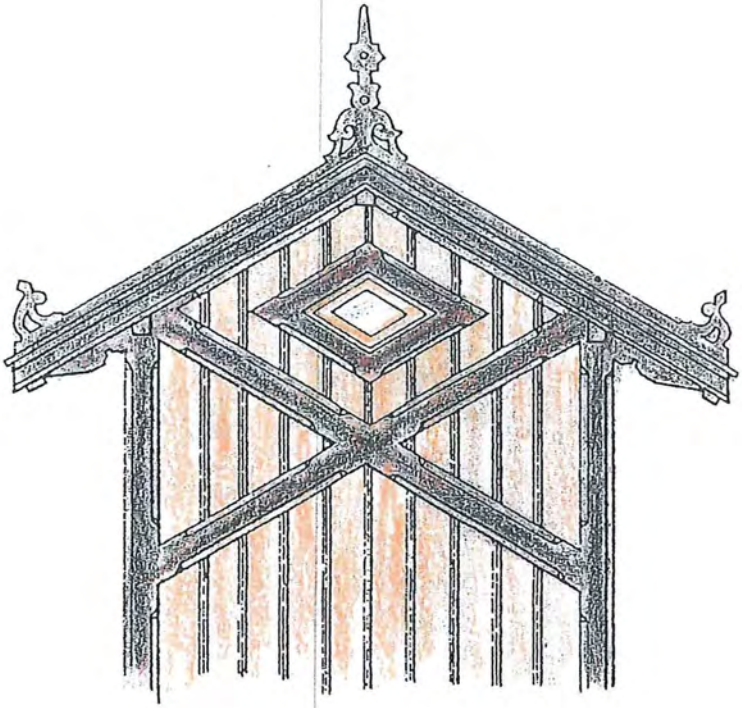

LINDÅNGEN 1:4
1875


LINDÅNGEN 1:4
1825
Ek
Ek
Olof. Bore
Boos socken
1946


Utdrag ur plankarta för Sydöstra Lännersta 2
(Område W) i Boo, Nacka kommun
Upprättad i februari 2013, reviderad i januari 2014
och i mars 2015
LOKALGATA
NATUR
PARK
G-VÄG
gångstig
gångstig och dike
Trollsjön
Fladen
KONNEKTIONSLINJE
lek
boltek

Lännersta

i Djurgårdsvägens närhet



Byggnadsantikvarisk inventering

2006

Områdesbeskrivning

•

Kartor

•

Inventeringsblanketter

•

Fotografier

Carnauba AB

Carnauba AB
Byggnadsantikvarisk konsult

"Ingenstans finner man så omväxlande och vackra strand- och skogspromenader. Naturen är sällsynt vacker, på en gång både storslagen och leende, terrängen mycket kuperad, villorna ligga fullkomligt isolerade och skilda ifrån hvarandra, så att den landtliga prägeln bibehålles, och man slipper den så vanliga och föga behagliga åsynen af en massa villor uppförda på en kal och jämn yta."

Att texten har nästan hundra år på nacken avslöjas egentligen bara genom stavningen – för övrigt kan detta utdrag ur "Stockholms förstäder och villasamhällen" från 1911 lika gärna ha skrivits idag.
Samma önskemål om naturnära villaområden med sjökontakt och goda förbindelser med huvudstaden är säljargument då som nu. Numera sker den vardagliga trafiken inte som tidigare via sjövägen, men önskemålen om bryggor och båtförbindelser är aktuella även idag liksom tillgången på bra dricksvatten.
Redan 1911 pläderar man för att ett boende i Lännersta gör ett separat sommarhus onödigt – här finns allt man behöver sommar som vinter! "När man valt sitt hem på landet, så måste man, för att icke tröttna på det, bo vackert – och vackrare än på Lännersta bor man ingenstädes i Stockholms omgifningar."
Ytterligare en fråga som tas upp i reklamtexten för Lännersta Villastad är att man har satt upp en provbelysning för de mest trafikerade områdena – ännu ett exempel som äger sin giltighet även inför den stundande översynen av vägar och VVS i området.

Med stor insikt om utvecklingen i området avslutas texten med "…man får njuta den angenäma känslan av att själf äga sitt hem och den tomt på hvilken det är uppbyggdt, på samma gång som dessa under tiden säkerligen stiger i värde."

Planera idag
Mot bakgrund av ovanstående är det därför viktigt att värna om de värden som området i Djurgårdsvägens närhet har haft under lång tid – både vad gäller de byggda miljöerna och de rika naturvärden som området präglas av. I sammanhanget skall också nämnas att det inom området finns tre fornlämningar som alla är relaterade till Stäkets strategiska betydelse för såväl handelssjöfarten som befästningsplats vid krig.
En viktig fråga gäller självklart att noga planera den förtätning som kan bli aktuell och hela tiden ha ett helhetsperspektiv på området. Det är svårt att i efterhand återskapa hus och miljöer som en gång har försvunnit och när det gäller berg och skogar är detta inte ens möjligt.

Brahegatan 58, 114 37 Stockholm Tel 08 667 60 40 Fax 08 545 695 50 Bg 835-0878 Pg 475 36 93-3
angela.olsson@carnauba.se www.carnauba.se

Även vägarnas dragningar i området ingår i den helhet som på många sätt präglar upplevelsen av ett besök. Med den slingrande vägen genom landskapet understryks kontakten med dåtidens sätt att anlägga vägar och den inbjuder dessutom till att köra långsamt.
På kartorna som bifogas rapporten kan till exempel Djurgårdsvägens sträckning följas från 1861 till nutid. Den största skillnaden beträffande Djurgårdsvägens utseende idag jämfört med förr är att den numera är asfalterad.

Bebyggelsen
Äldre bebyggelse finns dokumenterad från i vart fall 1600-talet, till exempel låg en av områdets många krogar på nuvarande Gammeludden, f d "Gamla udden", men tyvärr finns inga spår av denna byggnad kvar. Intressant är att nämna att ägaren till fastigheten "Östra Stäket"– professor Oscar Theodor Sandahl - på 1870-talet anlade len park som till viss del är möjlig att urskilja än idag. Kanske är en restaurering fortfarande möjlig? Tyvärr är däremot alla byggnader på Östra Stäket jämnade med marken och inga spår är synliga mer än några terrasseringar och liknande.
Området kallas Saltskogen och ligger mellan Gammeludden och Lilla Lännersta och är bland annat en viktig del i den populära promenadslinga som kallas Lugna promenaden och går utmed hela den vackra kuststräckan i området. Tyvärr störs dock naturupplevelsen av kvarlämnade, moderna, militära betongfundament.

Områdets samtliga byggnader är, med undantag av Gammeludden och Johannisberg samt ett litet förråd som är putsade, träbyggnader av varierande storlek, ålder och färgsättning. De allra flesta husen är dock byggda mellan 1875 och 1920 och har tillstor del behållit mycket av sin grundkaraktär, trots senare om- och tillbyggnader.
Generellt sett ligger de största fastigheterna med de mest storslagna byggnaderna på den södra delen som vetter mot sjön. Dessa fastigheter har oftast brygga och i några fall också ett bevarat badhus.
De mindre fastigheterna ligger oftast i den norra delen utan direkt sjökontakt, men har många gånger egen brygga i området. I området som helhet gäller att tomten ofta består av både en naturmarksdel och en mer kultiverad del med rabatter och fruktträd. I de flesta fallen har dock de riktigt stora odlingarna lagts ner och det gäller även de flesta växthusen. I stället har ett flertal stora verandor i tryckimpregnerat virke tillkommit, liksom ett antal garage och lite mer främmande för området; ett par poolanläggningar.

Karaktäristika
Vanligtvis är huvudbyggnaden placerad på fastighetens högsta punkt och delar av fastigheten har ofta terrasserats på olika sätt, trappor i natursten har anlagts och stensatta gångar hör också till den gemensamma nämnaren.
Flera av fastigheterna uppvisar prov på stor kunskap och känsla inom såväl stenhuggeri- som stensättningsarbeten. Men självklart är det de tessinska terrasseringar som finns på Lindängen som är de mest spektakulära. I Nationalmuseets samlingar finns även bevarade skisser som är tillskrivna Carl Gustaf och Nicodemus Tessin d y och som redovisar deras planer på husbygge i Lännersta, vid nuvarande Lindängen. Tyvärr kom aldrig dessa planer att realiseras. Men utöver terrasseringarna är även den ståtliga allén på Lindängen ett minne från den tessinska tiden. Allén närmast Djurgårdsvägen anses vara anlagd senare.
Många av husen har dessutom mycket vackra och välgjorda naturstenssocklar, i vissa fall med dekorfogar, typiskt för sekelskiftestiden 1800/1900 liksom de vackert krenelerade skorstenar som återfinns på några av byggnaderna.

Den vanligaste färgsättning i området är gult i olika nyanser med vita eller kulörta snickeridetaljer – gäller främst villorna i s k schweizerstilen/"snickarglädje", men även den klassiska faluröda stugan med vita snickerier är tämligen vanlig. Den faluröda färgen används under hela tidsperioden 1875-1920, då de flesta husen byggdes. Några fastigheter har också byggnader i en blekgrön - cromoxid - kulör och ljusare snickerier. Vidare finns också udda färgsättningar vilka väl stämmer överens med tidpunkten för uppförandet, liksom det finns färgsättningar som saknar all förankring i traditionell färgsättning.

De flesta taken är i plåt, skiv-, band- eller imiterande tegelprofilvariant, målade vanligtvis i svart eller imiterande ärgad kopparton – ljusgrönt. Självklart är också en- eller tvåkupigt tegel frekvent i området och då oftast i kombination med faluröda fasader.

Vanligtvis är sekundärbyggnaderna på fastigheterna på olika sätt knutna till huvudbyggnaden genom gemensamma stildrag, färgsättningar och materialval. Oftast är sekundärbyggnaderna dock underordnade huvudbyggnaden – helt enligt de principer som gäller för äldre bebyggelse.

Summering
Det kan konstateras att grundkaraktär på byggnaderna till stor del har bevarats, även om vissa förändringar har gjorts där en kulturhistorisk och arkitektonisk helhetssyn hade kunnat berika resultatet - utan att funktionen hade blivit lidande.
Detta gäller även de tillägg som har kommit i form av en mycket synlig nätstation i korsningen av Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen och de moderna belysningsstolpar som finns utmed vissa av de berörda vägarna.
I sammanhanget bör också understrykas vikten av ett adekvat underhåll av strandskoningen utmed kustremsan, särskild vikt bör läggas på att bevara den mönstersatta stenskoning runt Gammeludden. Här liksom i alla andra restaureringsprojekt gäller att ju förr du åtgärdar, ju mindre kostar det och ju mer av originalet kan bevaras.

Uppdragets omfattning
Omfattningen av arbetet beslutades efter genomgång på plats med Gisela Tibblin, Anna Mattsson och Johan Håkansson, samtliga från Nacka kommun.
Uppdraget har främst bestått i att inventera och analysera bebyggelsen samt ge en kort beskrivning av bakgrunden till områdets utseende och utveckling.
Till detta fogas kartmaterial från 1861 t o m 1980-talet där det inventerade områdets utsträckning nästan exakt överensstämmer med kartan från 1898.

Varje fastighet redovisas separat med material, detaljer och färgsättning vilket kompletteras med en kort karaktäristik. Helhetsintrycket summeras i en värdering som grundar sig på byggnadens autenticitet och möjligheter att rätt avläsa dess ursprungliga utseende eller möjligheten att eventuellt återskapa detta. Texten kompletteras med tre fotografier per fastighet.

För att inspirera till besök i området och för att lyfta fram de goda exemplen avslutas rapporten med ett antal fotografier från smått till stort och några bilder från förr - för att visa på värdet av arkivarbete.

I arbetet ingick också ett utskick till de berörda fastighetsägarna vari efterfrågades bland annat uppgifter om arkitekt, byggmästare och om äldre fotografier eller annan dokumentation fanns

knuten till fastigheten. Ungefär hälften av de tillfrågade fastighetsägarna svarade på enkäten och i vissa fall fick jag tillgång till mycket spännande och klargörande handlingar.
Ytterligare utbyte med fastighetsägarna fick jag i samband med den informationskväll som jag anordnade, utanför mitt uppdrag, på Gammeludden i slutet av november då ett tjugotal fastighetsägare kom med både frågor och information.

Avslutningsvis vill jag understryka att mitt arbete både har blivit roligare och renderat mer utbyte tack vare den outtröttlige Carl-Oscar Östling från Boo hembygdsförening som hela tiden – med stigande intresse – har följt mitt arbete med att förstå utvecklingen och förändringen av miljön utmed Stäket och Lännerstasundet.
Hans intresse och stora kunskap, om Lännersta i allmänhet och området runt Djurgårdsvägen i synnerhet, vill han gärna förmedla till alla intresserade, i hopp om att kunna vinna ytterligare någon förkämpe för den trakt han skattar så högt och som var hans hem under ett antal barndomsår på 1930-talet.
Det är min förhoppning att mitt arbete kommer att medverka till en ökad förståelse av den äldre miljön, dess värden och särskilda skötselbehov och att området i Djurgårdsvägens närhet kommer att fortsätta att åldras med både skönhet och behag.

Stockholm i december 2006

Angela Olsson

NACKA
KOMMUN

UNDERRÄTTELSE
2016-12-21

Dnr KFKS 2002/301-214
Projekt 9319

Underrättelse om antagande

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2, Område W, i Boo, Nacka kommun

Kommunfullmäktige i Nacka kommun har den 12 december 2016, § 316 antagit detaljplanen.

Tillkännagivandet om justerat protokoll har den 21 december 2016 anslagits på kommunens anslagstavla.

Planenheten
Enligt uppdrag

Annica Schneider
Projektkoordinator

Bif: Kommunfullmäktiges protokoll
Anslagsbevis

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEB www.nacka.se | ORG NUMMER 212000-0167

NACKA
KOMMUN

Information om hur man överklagar kommunens beslut om att anta detaljplanen

Den som är missnöjd med kommunfullmäktiges beslut kan överklaga detta i brev ställt till Nacka tingsrätt, Box 1104, 131 26 Nacka strand.

Brevet ska dock skickas eller lämnas till:

Nacka kommun
Kommunstyrelsen
Planenheten KFKS 2002/301-214
131 81 Nacka

Överklagandet måste ha kommit kommunstyrelsen senast **tre veckor** från den dag då justering av protokollet med beslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla det vill säga **senast den 11 januari 2017.**

Endast den som senast under granskningstiden skriftligen framfört synpunkter som inte tillgodosetts får överklaga.

Ett överklagande som inte kommit in i rätt tid får inte tas upp till prövning

Av överklagandet ska framgå:

- vilket beslut som överklagas, t ex genom att ange ärendets beteckning och beslutsdatum med paragrafnummer

- varför beslutet är felaktigt och hur det ska ändras

Överklagandet ska vara undertecknat och försett med namnförtydligande. Även postadress och telefonnummer ska uppges.

Handlingar som du anser stöder din uppfattning ska skickas med.

Det går givetvis att anlita ett ombud som sköter överklagandet.

NACKA KOMMUN

12 december 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

§ 316

Dnr KFKS 2002/301-214

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2, Område W, i Boo, reviderat i augusti 2016

Beslut

Kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Planområdet, beläget i södra Boo, är ett så kallat förnyelseområde som successivt utvecklats från fritidshusboende till område för åretruntboende och omfattar idag cirka 120 fastigheter.

Detaljplanens syfte är att skapa byggrätter lämpliga för permanentbostäder och rusta upp vägar samt att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar. Planen syftar vidare till att skydda områdets kvaliteter i landskapsbild och kulturhistorisk värdefull bebyggelsemiljö. Efter utbyggnad kommer planen att omfatta ca 150 fastigheter och ett område för grupphusbebyggelse om ca 10 lägenheter samt vårdhemmet Gammeludden.

En utbyggnad av allmänna anläggningar är mycket angelägen med hänsyn till bland annat områdets undermåliga vatten-, avlopps- och vägstandard. Fler och fler bosätter sig året runt i fritidshus, vilket medför ett ökat bebyggelsetryck, som försvårar den sanitära situationen ytterligare. För att inte ytterligare försena utbyggnaden av allmänna anläggningar inom övriga planområdet ändras genomförandetiden för strandfastigheterna. För strandzonen inom det reviderade området finns ingen allmän plats med allmänna anläggningar som ska byggas ut, varför genomförandetiden här bestäms till 5 år.

Handlingar

Kommunstyrelsen den 28 november 2016 § 324
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 november 2016 § 244
Planenhetens tjänsteskrivelse den 1 november 2016
Utlåtande 1
Utlåtande 2
Planbeskrivning
Reviderad detaljplanekarta, del 1
Reviderad detaljplanekarta del 2
Reviderad detaljplanekarta del 3
Reviderad detaljplanekarta del 4
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning

Förslag till upphävande av strandskyddsförordnandet

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 28 november 2016 § 324
Kommunstyrelsen föreslog att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 november 2016 § 244
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte det reviderade planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle yrkade, med instämmande av Helena Westerling, Hans Peters, Jan-Eric Jansson, Sidney Holm och Khashayar Farmanbar, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Gunilla Grudevall Steen yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson och Majvie Swärd, att ärendet skulle återremitteras för att ändra beteckningen till allmän platsmark på den del av Lännersta strandpromenad, som i det liggande förslaget betecknas som kvartersmark.

Christina Ståldal yrkade i första hand bifall till Gunilla Grudevall Steens yrkande om återremiss och i andra hand avslag på Cathrin Bergenstråhles yrkande om att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på Gunilla Grudevall Steens yrkande om återremiss och fann att det hade avslagits. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 46 röster mot Gunilla Grudevall Steens yrkande och 16 röster för det. Kommunfullmäktige hade således avslagit Gunilla Grudevall Steens yrkande. Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista 1

Med avslag på Christina Ståldals andrahandsyrkande beslutade kommunfullmäktige att i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande anta föreslagen detaljplan.

Reservationer

Monica Brohede Tellström anmälde att Liberalernas fullmäktigegrupp reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Förkortningen av genomförandetiden till fem år för de berörda strandfastigheterna är en viss förbättring, då tiden därigenom kortas tills dess nya beslut beträffande strandpromenadens status kan fattas. Liberalernas uppfattning är dock fortfarande att det enda sättet att säkra fortlevnaden av Lännersta strandpromenad på den del, där den löper över privat mark, är att ändra beteckningen i detaljplanen till allmän platsmark och därmed möjliggöra inlösen av promenaden. Ett inlösenförfarande som inleds först om fem år medför sannolikt en högre kostnad än idag. Nackabor har i över 100 år kunnat promenera vid stranden och ett bevarande och säkerställande av de naturupplevelser som hela strandpromenaden ger, är av stor vikt för Nackas växande befolkning. Utan denna åtgärd kommer en redan bitvis svårtillgänglig och eroderande stig att bli helt otillgänglig, oavsett bestämmelser om strandskydd och servitut."

Majvie Swärd reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Jag reserverade mig, för egen del, mot beslutet att anta detaljplanen. Jag yrkade bifall till Liberalernas förslag att återremittera ärendet för att göra strandpromenaden till allmän platsmark och att kommunen därmed skulle få möjlighet att vid behov göra ett mycket enkelt och varsamt underhåll av de delar som kan behövas framöver. Jag anser att det är mycket viktigt att strandpromenaden hålls tillgänglig för allmänheten och att detta kan säkerställas. Kommunen har fört förhandlingar/samtal med berörda fastighetsägare men inte nått någon framgång. Enligt min uppfattning är den enda möjligheten att säkerställa fortsatt tillgänglighet för allmänheten att göra strandpromenaden till allmän platsmark. Utan denna åtgärd kommer en redan bitvis svårtillgänglig och eroderande stig att bli helt otillgänglig, oavsett bestämmelser om strandskydd och servitut."

Rolf Wasteson anmälde att Vänsterpartiets fullmäktigegrupp reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Vänsterpartiet har länge drivit att den befintliga strandpromenaden i området ska säkras och rustas upp. Vi tror att det bästa och säkraste sättet att få till det är att strandpromenaden ges en formell status genom att den markeras i detaljplanen och att marken sedan löses in.

Majoritetsförslaget innebär att möjligheten att ompröva frågan om strandpromenaden finns om fem år. Men risken är att promenaden då inte längre kommer att vara användbar samt att det är osannolikt att det skulle ge en lägre kostnad än om strandpromenaden redan idag markeras som allmän platsmark och inlöses."

Christina Ståldal anmälde att Nackalistans fullmäktigegrupp reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Nackalistan röstade i första hand för Liberalernas återremissyrkande och i andra hand för avslag. Avslaget motiveras med att finansieringsmodellen är genom skyhöga gatukostnader. Detta är Nackalistan motståndare till."

David Bergquist anmälde att Sverigedemokraternas fullmäktigegrupp reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm ingav följande för Miljöpartiets fullmäktigegrupp.

"Miljöpartiet anser att en fortsatt sammanhängande strandpromenad mellan Tollare och Backeböl är väldigt värdefull och är beredda att gå långt för att hålla den öppen för allmänheten. I dagsläget anser vi dock inte att någon mark behöver lösas in för att trygga strandpromenaden. Strandskyddet och allemansrätten i sig ger strandpromenaden ett mycket. Miljöpartiet har också kommit med ett konkret förslag på att återuppbygga den gamla ångbåtsbryggan vilket skulle stärka servituten som reglerar åtkomsten till strandpromenaden."

- - - - -

2017-03-16

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
KFKS 2009/268-251

Länsstyrelsen Stockholm
Britt Forsén
Enheten för naturvård
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Yttrande över anmälan om genomförandet av detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 påverkar alléer som omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken

Länsstyrelsens diarienummer 519-1632-2017

Inställning

Nacka kommuns inställning är att genomförandet av detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2, Område W, i Boo, inte kommer att påverka alléerna som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

Skäl

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2, Område W, i Boo den 12 december 2016. Kommunfullmäktiges beslut har därefter överklagats och överklagandet handläggs för närvarande av mark- och miljödomstolen.

En miljöbedömning har utförts varvid Nacka kommun har bedömt att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har också skett med länsstyrelsen. Därmed har det inte varit aktuellt att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanens miljömässiga påverkan har istället redovisats i en miljöredovisning och i detaljplanbeskrivningen.

Inmätning av träden i alléerna har gjorts av Nacka kommun under detaljplanearbetet, se bilaga 1.

Länsstyrelsen har vid flera tillfällen under samråd, utställningar och vid olika revideringar fått detaljplanehandlingarna för yttrande.

Nacka kommun är positiv till att bevara och skydda alléer och har därför i aktuell detaljplan infört planbestämmelser på kvartersmark för att bevara träd samt skydda mark och

vegetation. Träden inom detaljplaneområdet har ett värde för landskapsbilden, närmiljön och för den kulturhistoriska miljön.

Av särskild betydelse ur kulturhistorisk synvinkel är alléerna som finns på fastigheten Lännersta 1:4. I detaljplanen är alléerna skyddade med beteckningen n3, vilket innebär att alléerna ska bevaras.

Till grund för detaljplaneringen av vägarna ligger en projektering där hänsyn till alléerna har beaktats. Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsväg med en körbana på 4,5 meter samt med en gångbana på en sida och en slänt på andra sidan. I detaljplanen är vägområdet markerat som allmän platsmark och hänsyn har tagits till den norra allén så att vägområdet inte står i konflikt med allén, se bilaga 2. Lokalgatan som är planerad att utgå från Djurgårdsvägen är 3,5 meter bred utan gångbana, det vill säga lika bred som den befintliga gatan är idag. En mindre t-vändplan planeras att anläggas i anslutning till lokalgatan. Både den södra allén och den lind som står i hörnet av lokalgatan har beaktats i detaljplanen, se bilaga 2. Skulle någon del av rotsystemen i alléerna visa sig göra intrång på vägområdena kan bredden på Djurgårdsvägen respektive lokalgatan minskas lokalt.

Vad gäller intensiteten i trafik kommer mindre snöröjningsfordon att köra till lokalgatans vändplan för att vända medan exempelvis sopbilar inte kommer att köra in på lokalgatan då uppställningsplats för sopkärl finns längs med Djurgårdsvägen enligt beslutad fastighetsplan. Kommunens bedömning är att det inte kommer att bli fråga om tunga fordon som nyttjar aktuella vägområden och därmed ingen menlig inverkan på naturmiljön i alléerna ur den aspekten.

I dagsläget bedömer kommunen att naturmiljön i alléerna inte kommer att skadas vid genomförandet av detaljplanen. Under utbyggnadsskedet kommer en arborist att finnas tillgänglig för utlåtande och lämnande av eventuella åtgärdsförslag. Kommunen kommer att förhålla sig till miljöbalkens bestämmelser om biotopskydd under genomförandet av detaljplanen och för det fall det skulle visa sig att naturmiljön i alléerna kan komma att skadas av en åtgärd kommer kommunen att ansöka om dispens från biotopskyddet. Till en sådan eventuell dispensansökan kommer en konsekvensbeskrivning att biläggas.

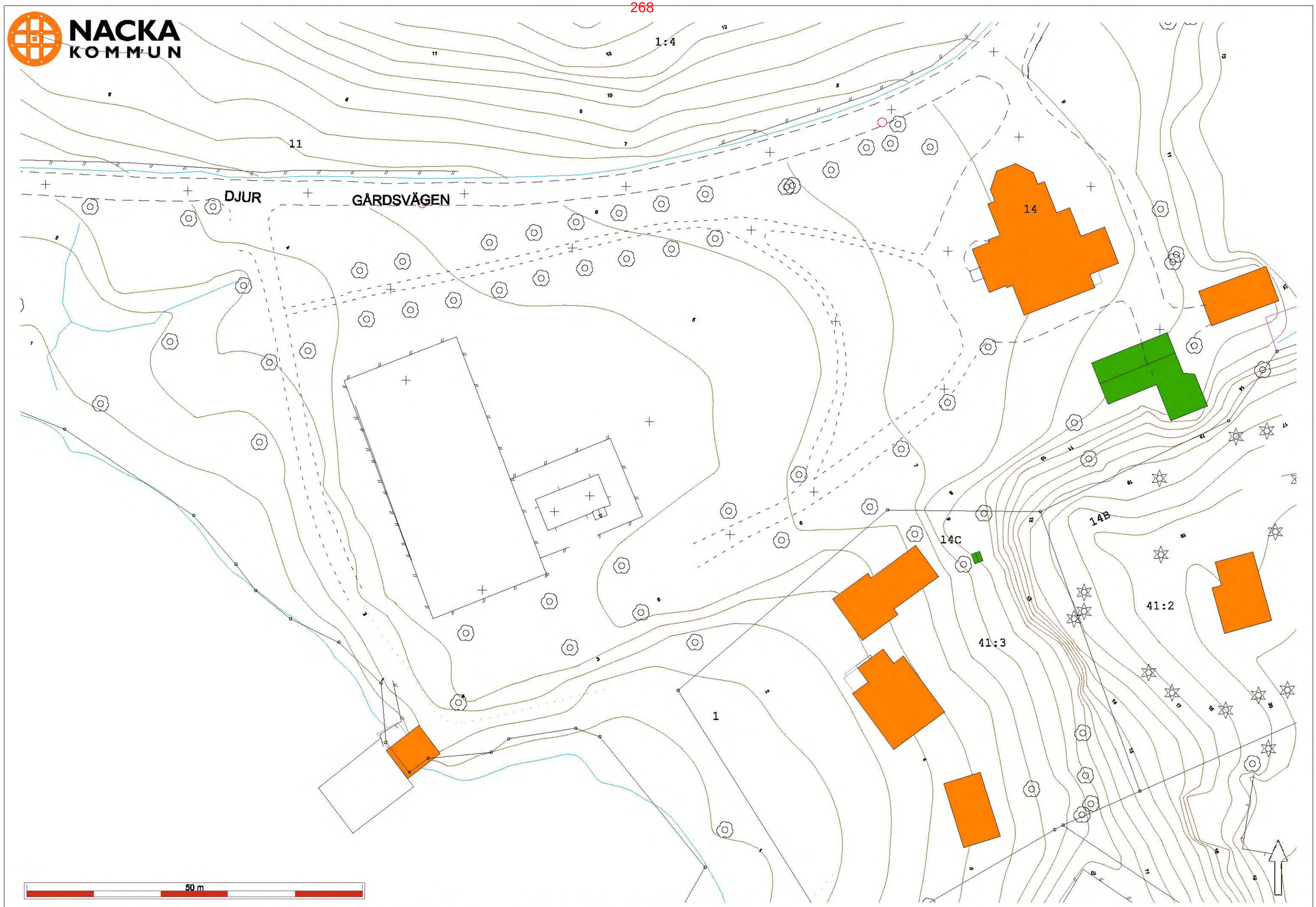
Bilagor

Bilaga 1. Inmätning av träd
Bilaga 2. Karta

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande
Nacka kommun

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör
Nacka kommun

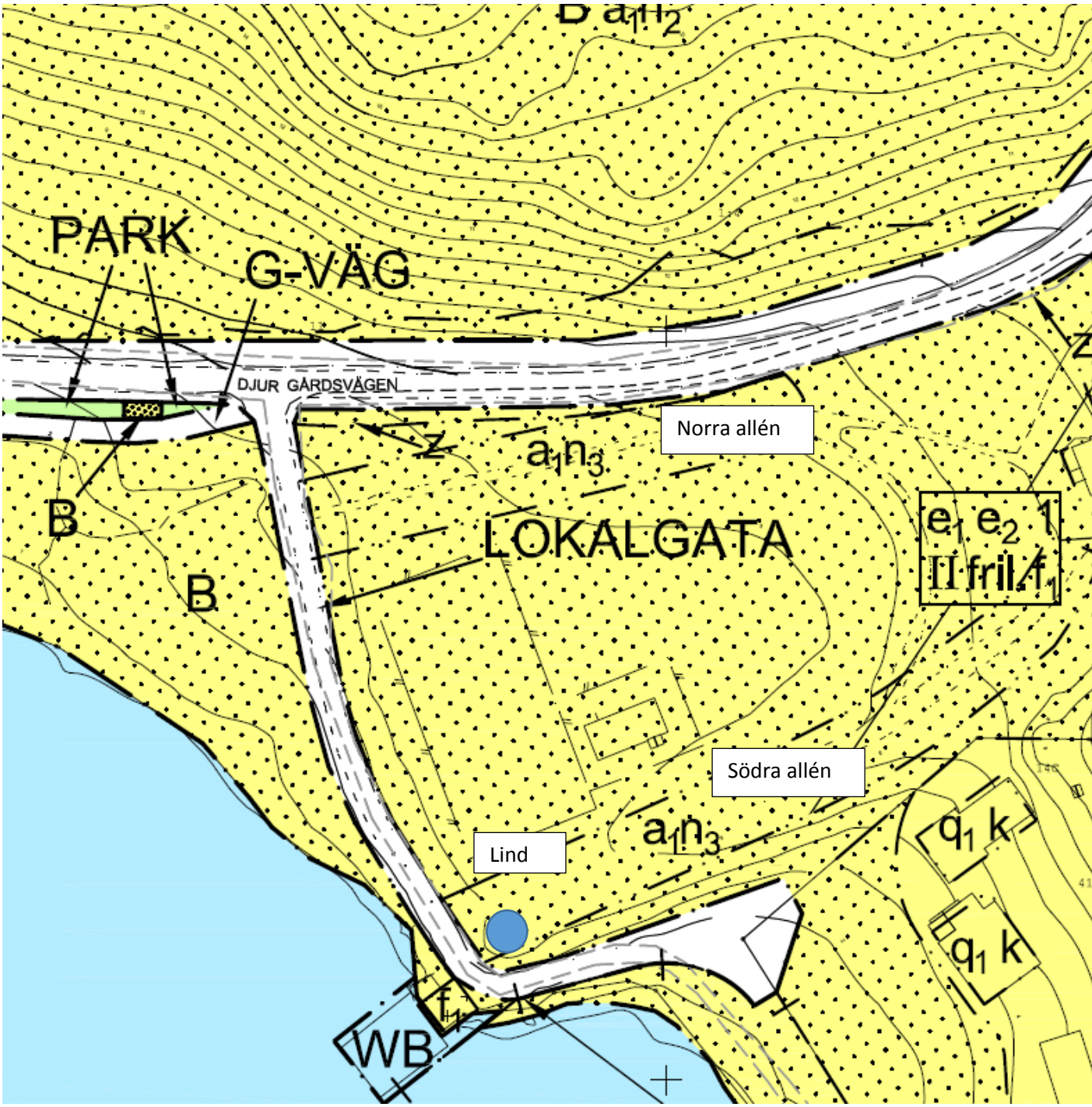
NACKA KOMMUN



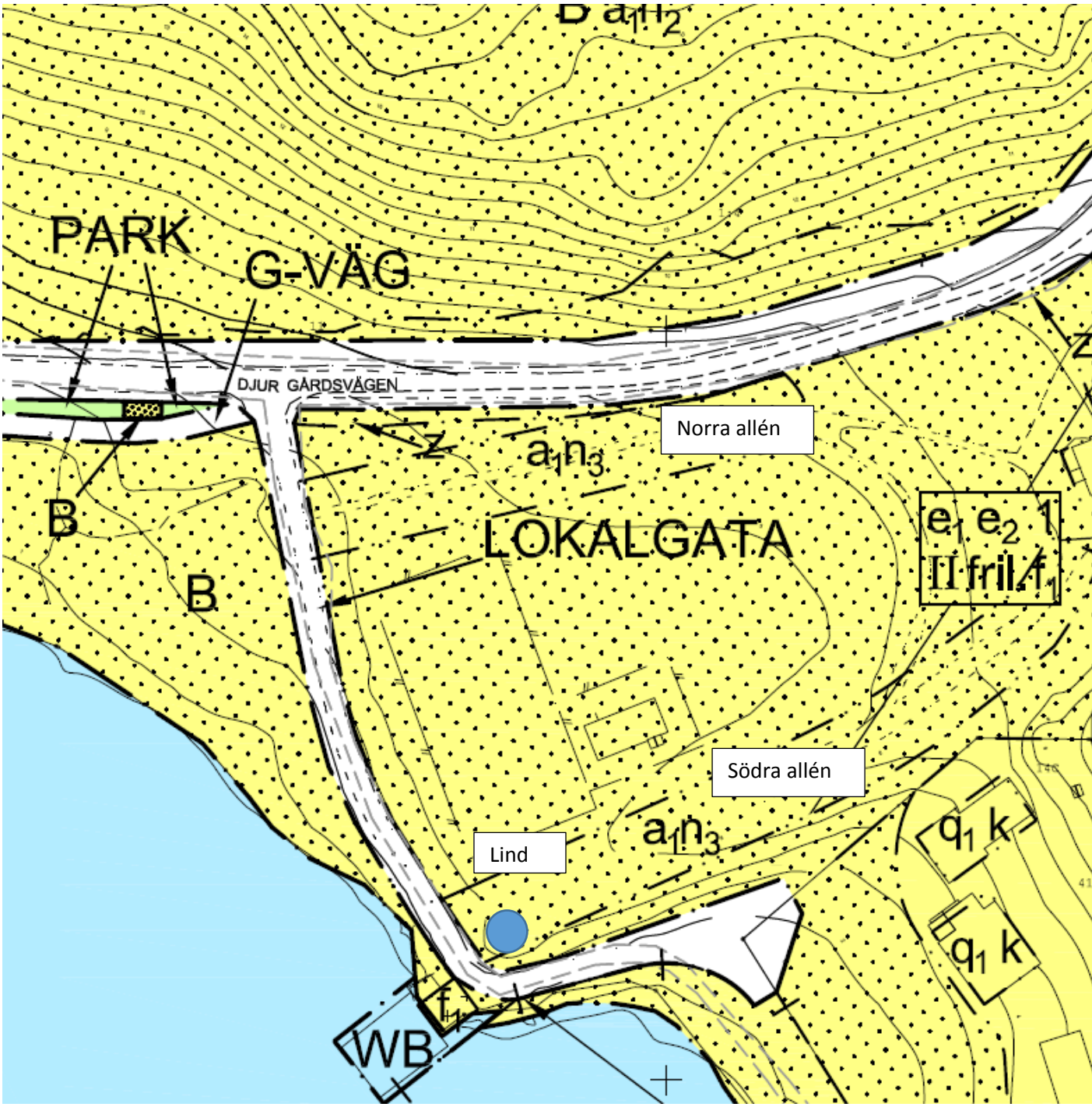
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00 Höjdsystem RH2000 Skala: 1:500 Utdrag ur primärkarta: Träd inmätta 2012-01-10

Lännersta

Bilaga 2


PARK
G-VÄG
DJUR GÅRDSVÄGEN
Norra allén
LOKALGATA
Södra allén
Lind
B
B
WB

Bilaga 3


PARK
G-VÄG
DJUR GÅRDSVÄGEN
Norra allén
LOKALGATA
Södra allén
Lind
B
B
WB

2017-03-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/270

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tillfälliga bostäder för nyanlända på Kommunalvägen 7 i Saltsjö-Boo

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av projektet tillfälliga bostäder på Kommunalvägen 7 i Saltsjö-Boo, delprojekt nummer 98100472, med en investeringsram om 21 000 000 kronor.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Den 9 augusti 2016 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att meddela startbesked för byggnation av tillfälliga bostäder på Kommunalvägen 7 i Saltsjö-Boo för sociala behov med en ram om 21 000 000 kronor. Projektet är nu slutfört och slutkostnaden kom att uppgå till 17 267 000 kronor. Det ger en slutkostnad som ligger knappt under 3 740 000 kronor under beviljad investeringsram.

Ärendet

Den 9 augusti 2016 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att justera tidigare meddelat startbesked avseende projekt 98100472 med en ursprunglig ram om 65 000 000 kronor till bostäder för sociala behov. Projektets medel om 65 000 000 kronor fördelas enligt följande:

- 24 000 000 kronor till del av fastigheten Björknäs 1:1 vid Kocktorpsvägen. Nytt delprojektnummer DP 98100580.
- 21 000 000 kronor för projektet tillfälliga bostäder på Kommunalvägen 7. Ursprungligt delprojektnummer DP 98100472.

NACKA KOMMUN

- 20 000 000 kronor för fastigheten Eknäs 1:259 vid Sockenvägen/Trädgårdsvägen. Nytt delprojektnummer DP 98100581. (Denna fastighet tillkom istället för fastigheten Älta 109:6 vid Apelvägen som tidigare ingått i planering för bostäder för sociala behov.

Projektet framskred enligt plan och levererades enligt tidplan. Inga problem med varken grannar eller byggbolag (NCC) före, under och efter projektet processen. Samtliga involverade i projektet är mycket nöjda med hela processen och dess slutprodukt.

På Kommunalvägen bor idag 31 nyanlända till Nacka kommun fördelade på 18 lägenheter.

Projektbeskrivning etablering modulhus med bostäder, Kommunalvägen 7

Entreprenadform:	Totalentreprenad
Generalentreprenör:	NCC
Projektledare:	Mattias Johansson/Peter Bertilsson enheten för fastighetsutveckling
Starttidpunkt (produktion):	2016-12-17
Slutbesiktning:	2016-10-11
Överlämning från NCC:	2016-10-20
Inflyttning:	2016-10-25

Ekonomi Kommunalvägen 7

Beslutad ram:	21 000 000 kronor
Slutkostnad:	17 267 000 kronor

Finansiering Kommunalvägen 7

Årshyra:	1 485 560 kronor/år
Överskjutande medel att återlämna:	3 733 000 kronor
Avskrivningstid cirka:	15 år
Internränta:	2,5 %

Ekonomiska konsekvenser

Projektet slutredovisas till en investering om 17 267 000 kronor. Investeringen ger, enligt kommunens hyresmodell, en hyra om 1 485 560 kronor/år, vilket ger ett årligt underskott om 616 440 kronor.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Johansson/Peter Bertilsson
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

2017-03-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/289

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Förvärv av villafastighet för kommunens sociala bostadsbehov på Moravägen 32 i Saltsjö-Boo

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av projektet ”Förvärv av villafastighet för kommunen sociala bostadsbehov”, delprojekt nummer 98100543, med en investeringsram om 8 000 000 kr.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Den 19 april 2016 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att meddela startbesked för inköp av en villafastighet belägen på Moravägen 32 i Saltsjö-Boo. Projektet är nu slutfört, inkluderande inköp, hyresgästanpassning samt bevakning. Slutkostnaden kom att uppgå till 6 467 000 kr. Det ger en slutkostnad som ligger 1 533 000 kr under beviljad investeringsram.

Ärendet

Den 24 november 2015 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att bevilja startbesked för förvärv av bostadsrätter om maximalt 10 000 000 kr, (HP 98000078). Kommunen hade under denna period upphandlat en mäklare som för kommunens räkning genomförde ett antal köp. Köpobjekten valdes ut mot bakgrund av behovsbild såsom till exempel storlek och geografisk placering. Ett ökat behov under perioden medförde att kommunen föreslogs att dessutom förvärva en villafastighet på Moravägen 32 i Saltsjö-Boo som låg ute till försäljning. Villans storlek uppgår till 160-200 kvm med tillhörande tomt och bedömdes kunna tillgodose kommunens sociala bostadsbehov på ett tillfredsställande sätt. Detta förslag presenterades i en tjänsteskrivelse till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott varpå utskottet meddelade startbesked till investeringen vid sammanträdet den 19 april 2016. Förvärvet inrymdes under huvudprojekt HP 98000080.

NACKA KOMMUN

Projektbeskrivning inköp och hyresgästanpassning av villan på Moravägen

Inköp av villan	5 718 888 kr
Hyresgästanpassning av NCC	677 928 kr
Diverse (bevakning bl.a.)	70 184 kr

Projektledare:	Anna Steorn/Peter Bertilsson enheten för fastighetsutveckling
Starttidpunkt (produktion):	2016-09-07
Slutbesiktning:	2016-10-25
Överlämning från NCC:	2016-10-25
Inflyttning:	2016-11-16

Ekonomi

Beslutad ram	8 000 000 kr
Slutkostnad	6 467 000 kr
Överskjutande medel att återlämna	1 533 000 kr

Intäkt

Årshyra från boende (6 hyreskontrakt)	316 500 kr/år

Kostnader

Drift och underhåll (400:-/kvm)	80 000 kr/år
Resultat*	**236 500 kr/år**

(* Överskott. Har ej tagit med en eventuell värdeökning/värdeförsämring av fastigheten)

Ekonomiska konsekvenser

Projektet slutredovisas till en totalkostnad av 6 467 000 kr. Överskjutande medel att återlämna till huvudprojekt 98000080 blir 1 533 000 kr.

Konsekvenser för barn

Genom att erbjuda ändamålsenliga bostäder är målsättningen att Nacka kommun med gemensamma resurser ska erbjuda våra nyanlända barn ett gott mottagande med fokus på integration och etablering utifrån barnets bästa.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Peter Bertilsson
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

2017-03-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/1201

NACKA KOMMUN

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av tomträtt för skoländamål i Tollare, fastigheten Tollare 5:2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal med tillhörande sidoavtal, vilket innebär att fastigheten Tollare 5:2 upplåts med tomträtt, från och med den 1 juli 2017, till Turako skolfastighet 10 AB, org. nr 559081-8083, för skoländamål till en årlig tomträttsavgäld om 99 000 kr för kommande tioårsperiod.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar om omedelbar justering.

Sammanfattning

Nacka kommun äger fastigheten Tollare 5:2. Fastigheten föreslås upplåtas med tomträtt, från och med den 1 juli 2017, till Turako skolfastighet 10 AB, org. nr 559081-8083 genom direktanvisning. Mot bakgrund av kommunens utökade behov av att säkerställa nya skolplatser i området har det bedömts lämpligt att upplåta fastigheten med tomträtt genom direktanvisning då det erfordras för att klara uppsatt tidplan för inflyttningsklar skolbyggnad.

Fastigheten Tollare 5:2 utgör en självständig fastighet. Den föreslagna tomträttsavgälden har bestämts genom två oberoende värderingar och utgör medelvärdet av dem. Fastigheten är lokaliserad vid Sockenvägen i den nordvästra delen av den nya stadsdelen Tollare och kommer att bebyggas med en skolbyggnad i två våningar om totalt 1 100 kvm BTA.

NACKA KOMMUN

Ärendet

Bakgrund och metod

Fastigheten Tollare 5:2, vilken föreslås upplåtas med tomträtt, utgör en självständig fastighet, bestående av två skiften, med en areal om cirka 2 682 kvm. Fastigheten är belägen i sydvästra Tollare och ägs av Nacka kommun, se bild nedan.

Befintlig skolverksamhet, skoloperatör är Pysslingen förskolor och skolor AB

Fastighet föremål för tomträttsupplåtelse

För den aktuella fastigheten gäller detaljplan DP 578, Tollareängen, vilken vann laga kraft den 16 januari 2016 och som möjliggör byggnation för skoländamål.

Fastigheten föreslås upplåtas med tomträtt, från och med den 1 juli 2017, till Turako skolfastighet 10 AB genom direktanvisning. Mot bakgrund av kommunens utökade behov av att säkerställa nya skolplatser i området har det bedömts lämpligt att upplåta fastigheten med tomträtt genom direktanvisning då det erfordras för att klara uppsatt tidplan för inflyttningsklar skolbyggnad.

Den föreslagna direktanvisningen sker med stöd av punkten 6.2 i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, vilket antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016. Av punkten 6.2 framgår motiv som ska vara vägledande för val av direktanvisning som metod, ett av motiven är att det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo. Att det finns erforderligt antal skolplatser är en förutsättning för att kommunen ska kunna fortsätta utvecklingen till att bli stad och i den takt som kommunen planerat för.

NACKA KOMMUN

Utökning av befintlig skolverksamhet

Den befintliga skolverksamheten, Johannes Petri skola, som bedrivs av skoloperatören Pysslingen förskolor och skolor AB inom den närliggande fastigheten Tollare 1:334, har stort behov av utökad kapacitet av elevantalet. Utökning av den befintliga skolverksamheten sker genom att kommunen upplåter fastigheten Tollare 5:2 med tomträtt till byggbolaget Turako skolfastighet 10 AB, org. nr 559081-8083, se bifogat förslag på tomträttsavtal med tillhörande sidoavtal. Bolaget har föreslagit att uppföra en skolbyggnad i enlighet med den kommande verksamhetsutövarens krav. Turako skolfastighet 10 AB har tecknat avsiktsförklaring med skoloperatören Pysslingen förskolor och skolor AB, se bilaga 3. Turako skolfastighet 10 AB har förklarat sig villiga att färdigställa en skolbyggnad i två våningar och sedan hyra ut denna till Pysslingen förskolor och skolor AB, vilket även regleras i sidoavtalet till tomträttsavtalet.

Produktionstiden beräknas till 9-12 månader från lagakraftvunnet bygglov. Målet är att skolan ska vara klar för inflyttning senast 2018-08-01.

Principer för prissättning

Den föreslagna tomträttsupplåtelsen av fastigheten sker på marknadsmässiga villkor. Tomträttsavgälden har bestämts till 99 000 kronor per år och för kommande tioårsperiod räknat från upplåtelsedagen, utifrån fastighetens marknadsvärde. Två oberoende värderingsmän har värderat fastigheten utifrån medgiven byggrätt och den angivna avgälden utgör ett medelvärde av de två värderingarna. Anläggningsavgifter för bland annat vatten och avlopp ingår inte i avgälden och debiteras separat.

Krav på tomträttshavare

Ett villkor för upplåtelsen av den aktuella fastigheten är att föreslagen tomträttshavare, Turako skolfastighet 10 AB, uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet. Bolaget ska vidare vara villigt att genomföra byggnationen efter kommunens beslutade styrdokument och generella krav.

Vid valet av Turako skolfastighet 10 AB har kommunen beaktat bolagets förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt från tidigare genomförda projekt. Kommunen ser med fördel på att bolaget har uttryckt en vilja att utnyttja byggrätten maximalt och att bolaget accepterat att uppföra en skolbyggnad inom utsatt tid i enlighet med avtalen.

Kommunala villkor

Gestaltning

Kommunen ställer i förslag till avtal, villkorat i sidoavtalet, krav på att planerad skolbyggnad uppförs i enlighet med antagen detaljplan, DP 578, samt tillhörande gestaltningsprogram.

NACKA KOMMUN

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om 91 bostadslägenheter samt en skola.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer även krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska påbörjas och senast vara avslutade. I förslag till sidoavtal regleras att komplett bygglovshandling ska vara inlämnad senast fyra månader från föreslagen upplåtelsedag, den 1 juli 2017, samt att bebyggelsen inom fastigheten ska vara färdigställd senast 31 juli 2018. Till dessa krav har vitesskyldighet kopplats.

Ekonomiska konsekvenser

Tomträttsavgälden innebär en löpande inkomst för kommunen.

Konsekvenser för barn

Den föreslagna tomrättsupplåtelsen, genom direktanvisning, leder till att skolverksamheten på närliggande fastighet Tollare 1:334 (Johannes Petri skola) kommer att utökas med minst 120 skolplatser och planeras vara klar för inflyttning senast 2018-08-01.

Bilagor

1. Tomträttsavtal
2. Sidoavtal med bilagor
3. Avsiktsförklaring mellan Turako skolfastighet 10 AB och skoloperatören Pysslingen förskolor och skolor AB undertecknad 2017-01-18

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Extern markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

NACKA
KOMMUN

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, genom dess kommunstyrelse **("Kommunen")**, och, Turako skolfastighet 10 AB, org. nr 559081-8083, Svärdsvägen 13, 182 33 Danderyd, **("Tomträttshavaren")**, har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt "**Tomträttsavtalet**" eller "**detta avtal**"

§ 1 BAKGRUND

Som grund för Tomträttsavtalet ligger lagakraftvunnen detaljplan för Tollareängen DP 578, Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1 i Nacka kommun ("Detaljplanen").
Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om 91 bostadsenheter samt en skola.

§ 2 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Tollare 5:2. (**"Fastigheten"**). Kommunen upplåter från och med den 1 juli 2017 (nedan benämnd **Upplåtelsedagen**) fastigheten Tollare 5:2 i Nacka kommun, med tomträtt, till Tomträttshavaren. Fastigheten har en areal om ca 2682 kvm och upplåts i det skick den har på dagen för Tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren tillträder Fastigheten på Upplåtelsedagen.

§ 3 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskommes eller bestäms av domstol, NITTIONIOTUSEN (99 000) KRONOR.

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.

§ 4 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från och med Upplåtelsedagen.

§ 5 ÄNDAMÅL

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

Tomträttshavaren åtar sig att inom Fastigheten låta uppföra en skolbyggnad i två våningar om totalt 1 100 kvm BTA med kapacitet för minst 120 skolbarn.

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

Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.

§ 7 UPPLÅTELSER

Tomträttshavaren får utan Kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

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

§ 9 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

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

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

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 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 tomträtten från och med Upplåtelsedagen.

§ 11 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.

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

§ 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Tomträttshavaren ska stå för samtliga kostnader som följer av inskrivningen. Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren skyndsamt, skriftligen, informera Kommunen om överlåtelsen.

§ 13 LEDNINGAR M.M.

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

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

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

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

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

§ 14 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

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

Kommunen ansvarar för eventuella befintliga förekommande föroreningar på Fastigheten per Upplåtelsedagen innefattande samtliga kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning för att avlägsna föroreningarna.

§ 15 YT- OCH GRUNDVATTEN

Tomträttshavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att avleda ytvatten från Fastigheten så att grannar inte besväras. 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 upplåtits med tomträtt. Tomträttshavaren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

§ 16 MARK OCH VEGETATION SOM SKALL BEVARAS

Tomträttshavaren är skyldig att bevara den mark och vegetation för vilken gäller särskilda bestämmelser enligt gällande detaljplan. Tomträttshavaren är skyldig att vidta erforderliga åtgärder under byggtiden så att marken och vegetation som skall bevaras inte kommer till skada.

§ 17 KONTROLL

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

§ 18 FRISKRIVNING

Fastigheten upplåts i befintligt skick på Upplåtelsedagen. Tomträttshavaren, som uppmanats att besiktiga Fastigheten och även gjort det på plats, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten med undantag för fel eller brister i av Kommunen lämnade garantier. Med undantag för nämnda garantiansvar friskriver Tomträttshavaren således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänseende, rådighetsfel och s.k. dolda fel.

.....

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

Nacka den

För NACKA KOMMUN

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Nacka den 28/3 -2017

För Turako skolfastighet 10 AB

.....
MAGNUS WIDÉN

.....

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:

.....
Peder Nilsson

.....

NACKA
KOMMUN

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167 genom dess kommunstyrelse, så som upplåtare av tomträtten till fastigheten Nacka Tollare 5:2, nedan kallad (”**Kommunen**”), och Turako skolfastighet 10 AB, org. nr 559081-8083 så som innehavare av tomträtten till nämnda fastighet, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

SIDOAVTAL

Nedan benämnt **”detta avtal”**

§ 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomträttsavtal med upplåtelsedag den 1 juli 2017 (**”Tomträttsavtalet”**). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträttsavtalet.

§ 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från och med 1 juli 2017 till och med den 30 juni 2027, har i Tomträttsavtalet bestämts till NITTIONIOTUSEN (99 000) KRONOR. Avgälden har beräknats genom att antalet kvadratmeter ljus BTA multiplicerats med priset per kvadratmeter vilket ger (1100 kvm BTA*90 kr/kvm BTA = 99 000 kr).

Den ovan angivna tomträttsavgälden har bestämts med ledning av utlåtanden som två oberoende värderingsmän har tagit fram och utgör medelvärdet av de två värderingarna.

§ 3 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD UNDER BYGGSKEDET

Under den period då Tomträttshavaren uppför överenskommen bebyggelse enligt § 4 i detta avtal, ska tomträttsavgälden sättas ned till noll (0) kronor. Detta gäller dock som längst t.o.m. 31 juli 2018 varefter tomträttsavgäld ska utgå i enlighet Tomträttsavtalet.

§ 4 BEBYGGELSE OCH VERKSAMHET

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att uppföra en skolbyggnad i två våningar om totalt 1 100 kvm BTA med kapacitet för minst 120 skolbarn. Byggnationen ska fungera som en utökning av befintliga Johannes Petri skolan på fastigheten Tollare 1:334. Skolbyggnaden ska byggas i enlighet med de gestaltningskrav som anges i Detaljplanen, se bilaga 1.

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal även att träffa hyresavtal med Pysslingen förskolor och skolor AB (556035-4309) avseende uthyrning av den planerade skolbyggnaden till Pysslingens verksamhet. Tomträttshavaren garanterar att den planerade skolbyggnaden kan tas i drift senast den 1 augusti 2018.

§ 5 FÄRDIGSTÄLLANDE OCH TIDPLAN

Tomträttshavaren ska senast fyra (4) månader från Upplåtelsedagen ha inkommit med en komplett bygglovshandling. Tomträttshavaren ska senast den 31 juli 2018 ha färdigställt och erhållit slutbesked för skolbyggnad, i enlighet med § 4 i detta avtal, på Fastigheten samt meddela detta till Kommunen.

§ 6 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN M.M.

Vite ska utgå enligt nedan.

Har en komplett bygglovshandling inte inkommit inom 4 (fyra) månader, enligt § 5 ovan, ska Tomträttshavaren utge löpande vite till Kommunen motsvarande 30 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen, enligt § 4 ovan, inte färdigställts och slutbesked, enligt §5 ovan, inte meddelats senast 31 juli 2018 ska Tomträttshavaren utge löpande vite till Kommunen motsvarande 30 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden 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 ansvar att tillhandahålla erforderliga skolplatser samt ur stadsbilds- och miljösynpunkt.

Om Tomträttshavaren inte håller tidsfristerna enligt ovan är viten omedelbart förfallna till betalning. Inget vite ska utgå om förseningen beror på Kommunen eller andra omständigheter som ligger utanför Tomträttshavarens kontroll.

Tidpunkterna för när startbesked, respektive färdigställande och slutbesked, ska ha erhållits kan efter förhandling med Kommunen flyttas fram om Tomträttshavaren hindras från att erhålla startsbesked eller slutbesked respektive färdigställande på grund av:

a) omständighet som beror på Kommunen;
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 startbesked respektive slutbesked;
d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

§ 7 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Tomträttshavaren viten enligt detta avtal inom rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

§ 8 SAMORDNING, ETABLERING M.M.

Tomträttshavaren är skyldig att samordna sina åtaganden med Järntorget Bostad AB (exploatören för övriga delar inom planområdet) så att entreprenadarbeten inom allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram och presenteras för Kommunen. Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar inom kvartersmark respektive allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Etablering för Tomträttshavaren och dennes entreprenör/-er ska enbart ske inom Fastigheten. Upplagsplats och övrigt utrymme som behövs för bebyggelsen ska ordnas inom Fastigheten. Byggtrafik ska välja väg till Fastigheten som innebär minst störning för kringliggande fastigheter och boende.

§ 9 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Tomträttshavaren förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom Fastigheten , dock senast den 30 september 2018, att inkomma med detaljmätning och lägeskontroll omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), parkeringsplatser, markhöjder, lekplatser, planritning, träd, slänter, staket, lyktstolpar, VA- el-eller andra kabelledningar.

Syftet med inmätningen är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.
I de fall det inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Tomträttshavarens bekostnad.

§ 10 STOMPUNKTER

I de fall stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med byggnation är Tomträttshavaren skyldigt att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya stompunkter ska ersättas av Tomträttshavaren.

§ 11 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma. För de fall att förvärvaren inte övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal äger Kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av den överlåtna tomträtten dock minst TVÅHUNDRAFEMTONTUSEN (215 000) KRONOR.

§ 12 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

§ 13 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för Kommunen bindande endast under förutsättning att det godkänns av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

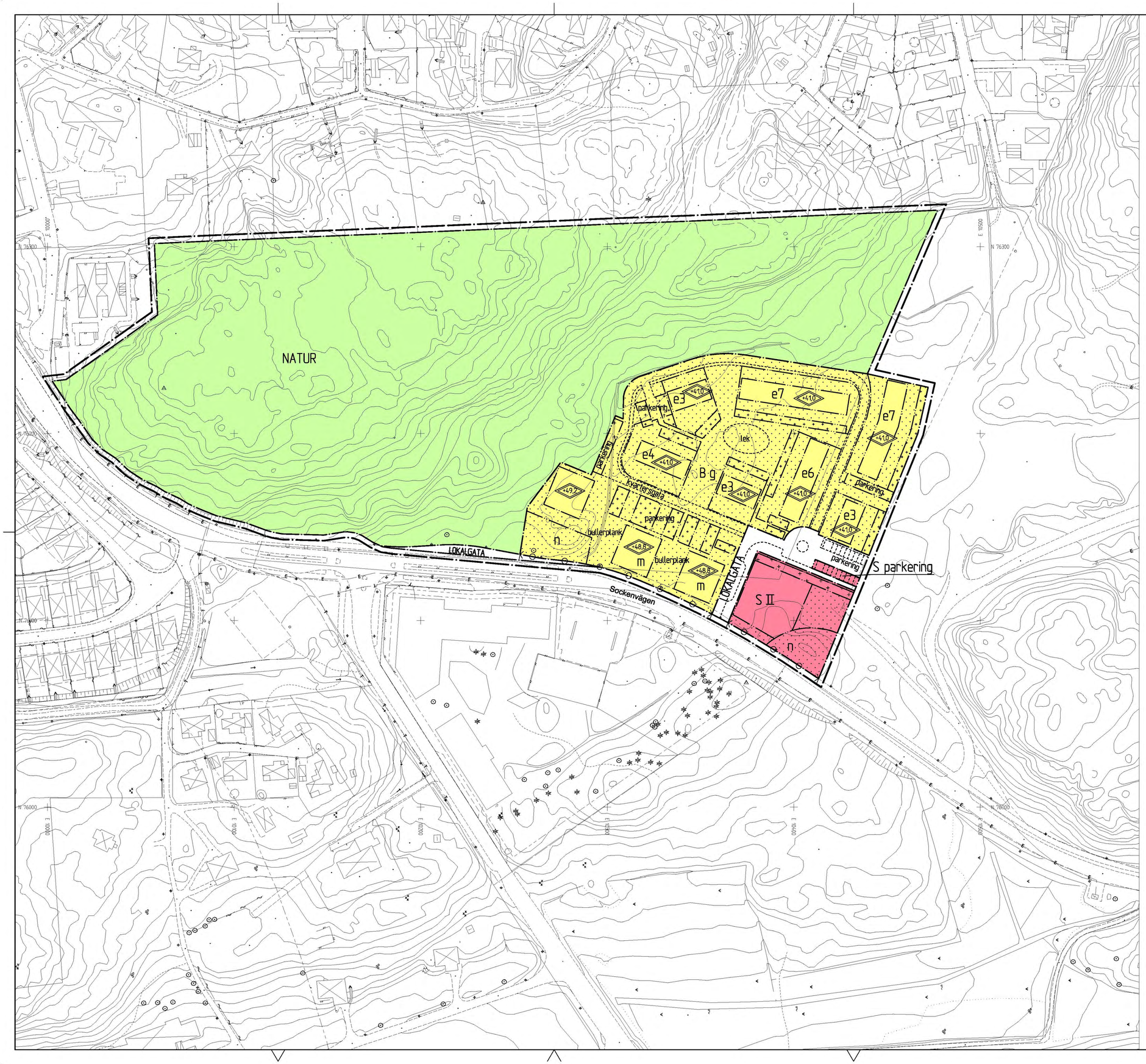
§ 14 BILAGOR

1. Detaljplan 578 inklusive gestaltningsprogram.

.....

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

Nacka den	Nacka den 28/3 - 2017
För Nacka kommun	Turako skolfastighet 10 AB
.....	.....
Kommunstyrelsens ordförande	MAGNUS WIDÉN
.....	.....
Kommunens namnteckningar bevittnas:	Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:
.....	.....
	Peder Nielsen
.....	.....



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA — Lokaltrafik
- NATUR — Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B — Bostäder
- S — Skola

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g — Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Utfart får inte anordnas

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- parkering — Parkering ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Tillkommande bebyggelse ska utformas och färgsättas i enlighet med till planen hörande gestaltningsprogram

- II — Högsta antal våningar
- +0.0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet exklusive eventuella tekniska utrymmen och hiss.

Högsta totalhöjd för uthus och garage är 3.5 meter.

- e 0 — Högsta antal lägenheter

MARKENS ANORDNANDE

- n — Befintlig mark och vegetation ska bevaras.
- lek — Lekplats ska finnas
- parkering — Parkering ska finnas

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark kan prövas där så är möjligt.

STÖRNINGSSKYDD

- m — För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dBA. Inomhus i boningsrum får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dBA. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Sovrum får ej placeras mot Sockenvägen.
- bullerplank — Bullerplank får uppföras för att skapa tysta uteplatser.

GENERELLA BESTÄMMELSER

Mark inom kvartersmark ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar sju år efter det att planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

---------- Illustrationslinje

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 100m

Koordinatsystem ST74 Höjdsystem RH00

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1

Tollareängen

i Boo, Nacka kommun

Planenheten maj 2010, justerad i september 2010

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Till planen hör:
planbeskrivning
genomförandebeskrivning
miljöredovisning
illustrationsplan
gestaltningsprogram

KFKS 2007/175 214
Projektnr 9406

Tillstyrkt av MSN 2010-09-22
Antagen av KF 2015-12-14 §319
Laga kraft 2016-01-16

DP 578

Nacka kommun

DP 578

Dnr KFKS 2007/175 214
Projekt 9406

P L A N B E S K R I V N I N G

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Naturmarken inom planområdet ingår i Tollare naturreservatet.

Målet med projektet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med såväl goda kommunikationer som närhet till naturområde med goda rekreationsmöjligheter.

All tillkommande bebyggelse i planområdet ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i till planen hörande gestaltningsprogram.

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare som godkändes av kommunstyrelsen 2006-10-27, § 210.

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

PLANDATA

Läge
Detaljplaneområdet är beläget i sydvästra Boo och gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petriskolan. I norr gränsar området till Eknäs och i öster till området kring Tollare träsk som ingår i Tollare naturreservat, godkänt av kommunfullmäktige den 25 maj 2009 § 85.

Areal
Planområdet omfattar cirka 8 hektar.

Markägoförhållanden
Planområdet omfattar hela fastigheten Tollare 2:2 som ägs av Järntorget Bostad AB, samt del av Tollare 5:1 som ägs av Nacka kommun.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken
Planområdet ligger inte inom område för riksintresse.

Mellankommunala intressen
Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken
Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

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

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nackas Översiktsplan 2002
Enligt Nackas översiktsplan från 2002 ingår planområdet som område för natur och föreslås för naturreservat. Efter en sammanvägning av värden för natur och rekreation samt behov av bostäder har kommunen beslutat om en avgränsning för såväl naturreservat samt bostadsbebyggelse i Tollare.

Detaljplaneprogram
Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare som godkändes av kommunstyrelsen 2006-10-27, § 210. Programmet ligger till grund för planläggning av det före detta pappersbruket och angränsande områden och anger förutsättningar för bebyggelse av bostäder och viss service.

Strandskydd
Planområdet berörs inte av strandskydd.

Utredningar
I samband med program- och detaljplanearbetet för hela Tollareområdet har ett flertal utredningar gjorts. De som berör Tollareängen är:

- Trafiksituationen vid Skurubron med bl. a en studie av ny påfart från Björknäs västerut till väg 222, WSP Stadsutveckling 2005-10-04
- Utredningar i samband med bildande av Tollare naturreservat och förslag till reservatsföreskrifter, avgränsning och skötselplan, Nacka kommun – enheten för Natur & Fritid, med underlagsmaterial av bl a Sven A Hermelin AB, Pro Natura och Novamark AB

I detaljplanearbetet för Tollareängen har ytterligare ett antal utredningar tagits fram:

- Bullerutredning, WSP, 2008-07-10, 2008-11-1, 2008-11-14 & 2009-11-09
- Trädinventering Tollare, WSP, 2008-09-10
- Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, 2008-12-04
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Structor, 2008-09-23

Kommunala beslut
- Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen, 2005-01-10, § 9
- Programmet godkändes av kommunstyrelsen, 2006-11-27, § 210
- Startpromemoria samt detaljplaneavtal för detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun godkändes av kommunstyrelsen 2008-02-11, § 30 respektive § 29.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning
I den flacka delen av planområdet och österut har det fram till 1970-talet tippats sprängsten, schaktmassor och dylikt. Eventuellt har hushållsavfall tippats på ängen före 1950-talet. En del tjuvtippning av diverse skrot och trädgårdsavfall har förmodligen också förekommit på platsen. Tippen är i huvudsak täckt och bevuxen med gräs.

Detaljplaneområdet används idag för promenader och rekreation.

Mark och vegetation

Terrängförhållanden
Planområdets östra del är flack och gräsbevuxen. Marken är delvis uppfylld. Den norra och västra delen är kuperad och sluttar mot sydost. Större delen av området är tillgängligt, med undantag för vissa brantare partiet i den nordvästra delen.

Vegetation
Höjden är skogsbevuxen med blandskog med främst tall och ek. En inmätning av värdefulla träd, främst ek, har gjorts.

Förorenad mark
En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts i planområdet under hösten 2008. Provtagning genomfördes på elva punkter i området och proverna analyserades med avseende på tungmetaller, olja och tjärämnen. Vattenprov togs i en punkt och analyserades med avseende på tungmetaller och organiska ämnen. Haltnivåerna i jordproverna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för ”känslig markanvändning” (markkvalitet för odlingsbar mark och bostäder) respektive ”mindre känslig markanvändning” (markkvalitet för industri- och kontorsverksamhet). Föroreningarna i provpunkterna består av tungmetaller som bly, koppar samt organiska ämnen i form av olja och tjärämnen.

Analysresultaten visar att ett flertal prover överskrider riktlinjerna för känslig markanvändning. Två punkter överskrider även riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Lokalklimat
Området utgörs av en sydostsluttning och en flack yta och är solbelyst.

Geotekniska förhållanden
En översiktlig markundersökning har gjorts av marken inom den flacka delen av planområdet. Undersökningen visar att fyllnadsmassorna består av block och tegel blandat med lösare massor från sannolikt rivning av hus och grunder. Ställvis förekommer större block med luftfickor mellan blocken. Berg i dagen förekommer inom vissa platser, och däremellan djupare jordlager överfyllt med tippmassor. Kvartärmassor under fyllningen utgörs av torrskorpelera och morän på berg.

Radon
Planområdet är klassat som normalriskområde för markradon.

Befintlig bebyggelse

Detaljplaneområdet är obebyggt. Del av området har använts för upplag av material för utbyggnaden av gång- och cykelväg längs med Sockenvägen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild

Planområdet domineras av de skogsbeklädda slänterna i väster och norr samt den flacka, gräsbevuxna ytan mot Sockenvägen och som fortsätter österut utanför planområdet. Slänterna är bevuxna med blandskog med tall, gran och lövträd, däribland ek. På höjden norr om planområdet ligger villabebyggelsen i Eknäs.

Service

Strax söder om planområdet ligger Johannes Petriskolan med förskola, låg-, mellan-, och högstadium. Lännersta skola ligger en kilometer öster om planområdet, med förskola samt låg- och mellanstadium. Björknäs skola (låg-, mellan- och högstadium) och Björknäs idrottsplats ligger cirka 500 meter norr om området. Livsmedelsbutiker finns i Eknäs, Björknäs och vid Prästkragens väg inom en kilometer från planområdet. Annan kommersiell och samhällsservice finns i Orminge, kommundelscentrum för Boo.

Friytor

Naturområden och rekreation

Området används idag för promenader och rekreation. Ängen har värden för friluftslivet och används av närboende för lek. Genom skogspartiet löper upptrampade stigar som kopplar samman Tollareberget sydväst om planområdet med naturområdet kring Tollare träsk och Kocktorpssjön i nordost. Ett elbelyst motionsspår finns strax öster om planområdet. De skogsbevuxna slänterna i norra och västra delen av planområdet ingår i Tollare naturreservat, godkänt av kommunfullmäktige den 25 maj 2009 § 85.

Gator och trafik

Gatunät

Trafikstrukturen i Boo är uppbyggd kring väg 222, Värmdöleden. Via trafikplatserna i Björknäs och Orminge knyts Sockenvägen, som passerar planområdet, till Värmdöleden. Trafikbelastningen på Värmdöleden har under många år ökat. I dag har trafikmängderna nått en nivå som under rusningstid på morgonen begränsar framkomligheten på Skurubron. Sockenvägen utgör den uppsamlande huvudgatan för sydvästra Boo. Sockenvägens karaktär varierar från en bred stadsgata till en landsväg omgärdad av diken, naturmark och gles villabebyggelse. På Sockenvägen förbi planområdet är hastighetsbegränsningen 30 km/h. Inom detaljplaneområdet finns inga utbyggda gator.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelbana på Sockenvägens norra sida från Lännersta till Eknäs har färdigställts under 2009.

Kollektivtrafik

Sockenvägen trafikeras av busslinjerna 414 och 442, vilket ger planområdet en god kollektivtrafikförsörjning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området saknar kommunalt vatten och avlopp.

Värme
Fortum AB bygger för närvarande ut fjärrvärme i Sockenvägen.

El
Inom planområdet finns ingen el, men Boo energi svarar för energiförsörjningen närområdet.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt förskola inom den flacka delen av planområdet. Den skogsbevuxna höjden kommer att planläggas som naturmark och ingå i Tollare naturreservat. Flerbostadshusen föreslås i fyra våningar utmed Sockenvägen och radhusen i två våningar längs en småskalig kvartersgata. En förskola i två plan med fyra avdelningar planeras i anslutning till områdets infartsväg från Sockenvägen.

Målet med projektet är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde i ett läge med både goda kommunikationer och närhet till naturområden med goda rekreationsmöjligheter. Längs Sockenvägen intill planområdet har en gång- och cykelväg och en busshållplats byggts ut. I Tollare naturreservat redovisas gångstigar nära planområdet som förbinder naturområden och stadsdelsbebyggelsen i Tollare. Det planerade bostadsområdet i Tollareängen bedöms få en god kollektivtrafikförsörjning och förbinds med gator och gc-vägar till närliggande områden.

Mark och vegetation

Skydd för vegetation
Det föreslagna bebyggelseområdet har planerats så att värdefullt naturområde ska bevaras. Den mark och vegetation som ska bevaras planläggs som natur på plankartan ingår i Tollare naturreservat. Dessutom ska två höjder med ekar mot Sockenvägen bevaras. Det gäller ett område inom förskolans tomt samt ett intill det norra flerbostadshuset, dessa markeras med ett ”n” på plankartan.

Lokalklimat
Lokalklimatet i det föreslagna bostadsområdet bedöms som god.

Geotekniska förhållanden
Inom vissa delar av bebyggelseområdet måste fyllnadsmassor avlägsnas för att möjliggöra grundläggning av hus.

Förorenad mark
En översiktlig markundersökning har genomförts i planarbetet, men ytterligare provtagningar och analyser kan komma att behövas under utbyggnadsskedet.

Förorenade områden skall saneras eller åtgärdas så att de lever upp till Naturvårdsverkets generella riktvärden för ”känslig markanvändning”, alltså markkvalitet för odlingsbar mark och bostäder. Detta ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet. Innan sanering eller efterbehandlingsåtgärder genomförs ska anmälan om detta lämnas till tillsynsmyndigheten.

Tillkommande bostadsbebyggelse och skola

Punkthus
Tre flerbostadshus planeras i planområdets södra del, två av dem placeras nära Sockenvägen och det tredje en bit in från vägen mittemot Johannes Petriskolan. Syftet med att placera flerbostadshusen nära vägen är att ge Sockenvägen en ökad rumslighet. Detta är en programförutsättning för planering av Tollareområdet vilket också avspeglas i detaljplanen för Mellanbergsvägen en bit öster om Tollareängen, där radhusbebyggelsen följer vägen. Sockenvägens utformning på sträckan mellan Hedenströms väg i väster och den nya tunneln i öster med en ny gång- och cykelväg, nya busshållplatser och en ökad rumslighet ska ge förbipasserande trafikanter en känsla av att befinna sig i ett tätbebyggt område och att hastigheten bör hållas låg.

Flerbostadshusen föreslås som punkthus i fyra våningar med sammanlagt 45 bostadslägenheter. Mellan de två huskropparna mot Sockenvägen finns utrymme för en gemensam gård som kan avskärmas från Sockenvägen med hjälp av planteringar. Parkeringsmöjlighet för boende i flerbostadshusen ordnas mot kvartersgatan i norr. Möjlighet ges att överbygga parkeringarna med carport.

Bullerstudier visar att de två flerbostadshusen närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer över de riktlinjer kommunen tillämpar. På grund av att området är välförsörjt med kollektivtrafik bedöms avstegsfall A kunna tillämpas. Samtliga lägenheter har tillgång till en tyst sida för minst hälften av boningsrummen och en tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Radhus
Radhusen vänder sig mot kvartersgatan och omsluter en gemensam gård. Gatan kantas i norr och väster av skogsslänten. Radhusen längst i öster har sina trädgårdar mot naturreservatet. Detaljplanen möjliggör för 33 bostäder i radhus.

Radhusen planeras i två våningar med fasader i trä. Eftersom radhusbebyggelsen ligger i anslutning till ett allmänt naturområde ska färgsättningen anpassas till naturen. Fasadernas kulörer kan hämtas ur skogspartier och ska vara dova, enligt exempel i gestaltningsprogrammet.

Förskola
Detaljplanen möjliggör en förskolebyggnad i två våningar med fyra avdelningar för cirka 80 – 100 barn. Förskolan föreslås att placeras i vinkel med fasader mot Sockenvägen och lokalgatan i området. Entrén planeras på gården i anslutning till skolans parkering och inlastning av varuleveranser till skolan sker från lokalgatan i väster, där en lastficka ordnas. Förskolebyggnaden föreslås liksom radhusen, ha träfasader och en färgsättning som ansluter till naturen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild
Området som planeras för bebyggelse är redan idag flackt och den planerade radhusbebyggelsens höjd kommer att understiga skogen på höjden norr om föreslagen bebyggelse. Planförslagets påverkan på landskapsbilden bedöms därför som liten. Från Sockenvägen påverkas dock landskapsbilden lokalt av den planerade bebyggelsen.

Friytor

Naturområden, lek och rekreation
Det planerade bostadsområdet gränsar mot det nya naturreservatet. Det innebär att de planerade bostäderna har god och nära tillgång till rekreationsområden. För att naturmarken ska upplevas som allmän och inte enbart tillhörande bostadsområdet är det viktigt att gränsen mellan privat och allmänt är tydlig. I norr utgör kvartersgatan en gräns mot skogsslänten och i öster markeras gräns mellan privata gårdar och naturmarken – ängen – av förrådsbyggnader tillhörande radhusen.

Gator och trafik

Gatunät
Infartsgatan från Sockenvägen föreslås bli en allmän lokalgata med en körbanebredd på 4,70 meter. På dess östra sida förbi förskolan planeras en 2 meter bred trottoar med 0,50 meter sidoområde samt en 2,60 meter bred lastficka för förskolan. Gatan avslutas i en hårdgjord yta som möjliggör för vändning av sopbilar.

Kvartersgata
Gatan som ska försörja bostäderna föreslås ligga på kvartersmark. Med en körbanebredd på 4,50 meter möjliggörs för möten, utan att inbjuda till parkering på gatan. Mellan gata och radhusens tomter ska finnas en fri zon på cirka 1,5 meter för att ge god sikt över bilarnas backrörelse från parkeringen på den egna tomten. Denna remsa kan ha annan beläggning än gatan, till exempel grus.

Parkering
En allmän parkering med nio bilplatser ordnas i anslutning till den allmänna gatan norr om förskolan. Syftet är att den ska användas av besökare till naturreservatet och för lämning och hämtning av barn i förskolan. För skolans personal ordnas parkering inom kvartersmark i anslutning till den allmänna parkeringen.

Parkering för bostäderna ordnas inom kvartersmark med ett parkeringstal på 1 plats per lägenhet för flerbostadshusen och 1,5 per hushåll i radhus. Detta ska klara behovet för boende och besökare.

Kollektivtrafik
Området kollektivtrafikförsörjs med busslinjerna 414 och 442 som går mellan Slussen och Boo Backe respektive Orminge centrum. En busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet på Sockenvägen.

Buller

Bostäderna närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer högre än de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan från 2002. Området är väl försörjt med kollektivtrafik och avstegsfall A från riktvärden bedöms därför vara rimligt att acceptera.

Det innebär att från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas på gårdarna i anslutning till bostaden.

För att uppnå Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller föreslås fönster och uteluftdon få en ljudisolering lägst Rw = 43 dB respektive 48 dB. Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov/bygganmälan.

Tillgänglighet

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav på allmänna platser eller lokaler dit allmänheten har tillträde. Planförslaget kommer inte innebära svårigheter med avseende på tillgänglighet för rörelsehindrade. Handikapparkering kan ordnas i anslutning till entréer för bostäder och förskola. Förskolan planeras i två våningar vilket innebär att den skall ha en hiss.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut och anslutas till fastigheterna i området.

Dagvatten
Då det inom planområdet har konstaterats att det finns markföroreningar är det olämpligt med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom dessa områden. Från dessa områden får dagvattnet ledas om till det befintliga ledningsnätet för dagvatten. Där så är lämpligt kan LOD prövas och tillämpas.

Värme
För tillkommande bebyggelse ska energieffektiva och miljöanpassade uppvärmningssystem användas. Fortum AB bygger för närvarande ut fjärrvärme i Sockenvägen.

El
För elförsörjningen i området svarar Boo Energi.

Avfall
Byggnader för avfallshantering planeras i anslutning till lokalgatan där tillräckligt utrymme finns för en sopbil.

Trygghet och säkerhet
Förskolor är ofta utsatta för klotter och annan vandalisering under kvälls- och nattetid. Det är därför bra om en förskola är placerad så att den är under uppsikt under dessa tider på dygnet. I Tollareängen ligger förskolan nära bostadsbebyggelsen och förskolegården kantas av allmänna gångstråk, en parkering samt ett område för lek i det föreslagna naturreservatet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap
Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet, det vill säga lokalgatan, en del av en parkering samt naturmarken.

Gemensamhetsanläggning
För de gemensamma ytorna inom kvartersmarken i detaljplaneområdet så som parkeringsplatser, sophus, grön- och lekområde samt VA-ledningar kan en gemensamhetsanläggning behöva upprättas.

Genomförandetid
Genomförandetiden är sju år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal
Exploateringsavtal ska träffas mellan exploatören och Nacka kommun innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen samt kostnadsansvar. Utöver kostnader för utbyggnad av de allmänna anläggningarna inom detaljplaneområdet ska även exploatörens del av kostnadsansvaret för bla tryckavloppsledning över Skurusundet, ny gång- och cykelväg längs Sockenvägen samt ombyggnad av Sockenvägen regleras i exploateringsavtalet.

Tidplan
Detaljplaneförslaget avses ställas ut under våren 2010. Detaljplanen kan därefter tillstyrkas i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, i kommunstyrelsen och slutligen antas i kommunfullmäktige under hösten 2010.

MEDVERKANDE
Detaljplanearbete har skett i en arbetsgrupp med kommunala tjänstemän samt företrädare från exploatören och dennes konsulter.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-12-14 § 319 Laga kraft 2016-01-16.

Therese Widmark, projektkoordinator

DP 578

Nacka kommun

Dnr KFKS 2007/175 214
Projekt 9406

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i maj 2010, justerad i september 2010

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförande-beskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planområdet är beläget i sydvästra Boo och gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petriskolan, i norr mot Eknäs och i öster till området kring Tollare träsk.

Planens syfte är att bygga ut området med ca 80 bostäder i flerbostadshus och radhus. Därutöver ska en förskola uppföras. Markägare är Järntorget Bostad AB och Nacka kommun. Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	4:e kvartalet 2009 - 1:a kvartalet 2010
Utställning	2:a kvartalet 2010
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2010 – 1:a kvartalet 2011

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a halvåret 2011 med inflyttning under senare delen av 2012 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Järntorget Bostad AB (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken med undantag från förskoletomten.

Kommunen kommer efter markreglering med exploatören att äga marken för förskolan. Tidpunkt för utförandet av förskolan avgörs av utbyggnadstakten för hela Tollareområdet. Huvudmannaskapet för förskolan bestäms i samband med utbygganden.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi för det allmänna el-nätet.

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av allmänna anläggningar, konstnärlig utsmyckning, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, upplåtelseform för bostäder, skydd av mark och vegetation mm. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning mm, i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Kommunen, exploatören och enskilda ägare svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Innan detaljplanen för Tollareängen antas ska ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs, vara undertecknat och klart.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markregleringsfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och bygganmälan

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

El/energi

Boo Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Kommunen förutsätter att exploatören samordnar utbyggnaden av allmänna anläggningar, VA, el- och teleförsörjningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör fastigheten Tollare 2:2 som ägs av Järntorget Bostad AB samt del av den kommunala fastigheten Tollare 5:1.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med anläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för t ex kommunikation, lek, parkering, vatten- och avloppsledningar och plats för hushållssopor. Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Mindre gemensamhetsanläggningar förvaltas med s.k. delägarförvaltning.

Planförslaget innebär att kommunal mark för bostadsändamål regleras över till exploatören och privat mark som behövs för allmän plats och förskola regleras över till kommunen. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Naturmarken inom planförslaget ingår i naturreservatet Tollare. Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning. Den sydvästra delen av Exploatörens fastighet Tollare 2:2 (utanför planområdet) omfattar en icke detaljplanelagd del av Sockenvägen. Denna mark bör överföras till kommunens fastighet Tollare 5:1 samtidigt som med övriga förrättningar föranledda av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är Sockenvägen samt en ny lokalgata för bostadsområdet. Detaljplanen anger utfartsförbud mot Sockenvägen med undantag för angiven utfart.

Den nya angöringsgatan inom allmän plats ska ha en körbanebredd om 4,7 meter med en 2,0 m bred trottoar med ett 0,50 meter brett sidoområde och en lastficka om 2,6 m. Från vändplanen leder en gångstig ut mot naturmarken.

Exploatören utför de allmänna anläggningarna. Efter godkänd slutbesiktning övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna.

Gång- och cykelvägar

En ny dubbelriktad gång- och cykelbana har nyligen anlagts längs norra sidan av Sockenvägen. På Sockenvägens södra sida kommer en gångbana att anläggas längs den nya bebyggelsen.

Naturmark

Exploatören ska iordningställa stigar enligt skötselplan för naturreservatet Tollare. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av naturmarken med anläggningar.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all boendeparkering anordnas på kvartersmark. En allmän parkering norr om förskolan samutnyttjas för besökare till naturreservatet och de som lämnar och hämtar barn på förskolan.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut inom allmän plats i planområdet. Inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar bildas för ledningarna. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till, av kommunen upprättade, förbindelsepunkter för respektive gemensamhetsanläggning. Planområdet ansluts vidare till befintliga, delvis utbyggda vatten-, spill- och dagvattenledningar i Sockenvägen. Spillvatten kommer att ledas till Saltängen via sjöledning i Skurusundet och vidare till Henriksdals reningsverk.

Dagvatten

Dagvatten kommer i huvudsak att avledas från detaljplaneområdet i täta ledningar österut där det släpps i ett dike för fördröjning och viss rening/infiltration. Lokalt omhändertagande av dagvatten kan prövas inom området där så medges med hänsyn till markföroreningar. Området är flackt och ledningar bör dimensioneras för att kunna avbörda ett regn med 10 års återkomst. Gatusystemet bör utformas så att dagvatten vid häftig nederbörd kan avrinna mot plats där ej skada uppstår på byggnader.

Uppvärmning

För tillkommande bebyggelse ska energieffektiva och miljöanpassade uppvärmningssystem användas. Fortum AB bygger för närvarande ut fjärrvärme i Sockenvägen.

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning.

Avfallshantering

Byggnader för avfallshantering lokaliseras i anslutning till vändplan för att sopbilen ska kunna vända.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park mm

Exploatören utför och bekostar utbyggnaden av lokalgatan, VA-ledningar och iordningställande av gångstigar inom planområdet. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom teknisk kontroll, fastighetsbildning mm kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter för VA, el, tele mm debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploatörens andel av kostnaderna för bl a ny tryckavloppsledning i Skurusundet, som erfordras för exploatörens bebyggelse, den nyligen utbyggda gång- och cykelvägen längs Sockenvägen samt ombyggnad av Sockenvägen ska regleras i exploateringsavtalet.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut i planområdet. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa vid tidpunkt för anslutning. Debitering av anläggningsavgift sker när förbindelsepunkter för VA finns upprättade i gatan och när anläggningen är godkänd och kan tas i drift.

Bygglov

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

Markreglering

Exploatören och kommunen ska teckna avtal om fastighetsreglering. Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning. Kvartersmark som regleras mellan parterna värderas och överlåts mot marknadspris.

Exploateringsenheten

Susanne Moberg
Tf. exploateringschef

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-12-14 § 319. Laga kraft 2016-01-16.

Therese Widmark, projektkoordinator

Nacka kommun

DP 578

Dnr KFKS 2007/175 214
Projekt 9406

M I L J Ö R E D O V I S N I N G

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER
Landskapsbild
Natur
Dagvatten och klimatpåverkan
Markföroreningar

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER
Buller
Luft
Rekreation

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

DP 578
Upprättad i maj 2010, justerad september 2010
Projekt nr 9406
Diarie nr KFKS 2007/175 214

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR

TOLLAREÄNGEN NACKA

Nacka kommun JÄRNTORGET ALMA

Innehållsförteckning

Illustrationsplan	Sida 4
Syfte	Sida 5
Planen	Sida 5
Sektioner	Sida 6
Fotomontage	Sida 7
Gaturummet	Sida 8
Den kommunala gatan och vändzonen	Sida 8
Kvartersgatan	Sida 8
Belysning	Sida 8
Parkering och parkeringsgårdar	Sida 9
Sophantering	Sida 9
Förskolan	Sida 9
Gränsen mot naturreservatet	Sida 10
Dagvattenhantering	Sida 10
Trygghet	Sida 10
Färgsättning	Sida 10
Diagram	Sida 11

FÖRFATTARE
Järntorget Bostad AB
genom
Lars Svärd

ALMA arken arkitekter AB
genom
Anna Öhlin Arkitekt SAR/MSA

Nacka Kommun
genom
Linnéa Olofsson planeringsarkitekt FPR/MSA

Illustrationsplan

Perspektiv längs kvartersgata

Syfte
Detta program sammanfattar de kvaliteter och den gestaltning som ska gälla för den fortsatta planeringen och projekteringen.

Programmet visar hur de befintliga kvaliteterna i området ska tillvaratas och hur den nya bebyggelsen och strukturen skall utformas med utgångspunkt i ursprungliga tankar och visioner.

Planen
Det gamla skogsbrynet formar bebyggelsen och den befintliga stig som går i skogsbrynet ligger kvar. De norra och västra husens entréer vänder sig mot gårdsgatan längs skogsbacken.

Småhusbebyggelsen formar ett kringbyggt kvarter med ett större gemensamt rum. Den lilla kvartersgatan som leder runt kvarteret blir tillsammans med det befintliga diket en naturlig gräns mot skogen.

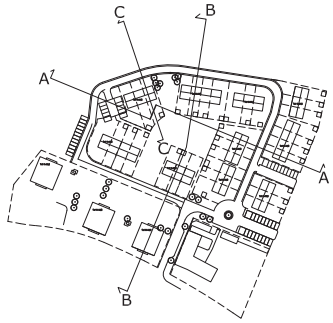
De tre huslängor som vätter mot naturreservatet i öster har sina trädgårdar mot naturen. De privata trädgårdarna avslutas med med ett förrådsbod och en tydligt markerad gräns av exempelvis en häck eller ett staket. En nivåskillnad kommer att bidra till att förstärka gränsen mellan naturreservatet och bostädernas privata uterum.

Ut mot Sockenvägen ligger tre punkthus. Flerbostadshusens placering ger Sockenvägen en något mer stadsmässig karaktär. De placeras ut mot gatan för att inte skugga de mindre radhusen. Mellan de två östra huskropparna finns en gemensam gård som med hjälp av växter och träd avskärmar gårdsrummet från vägen. Parkeringsgårdarna tillhörande dessa byggnader placeras norr om husen och utformas på så vis att bilarna inte dominerar platsen. Med hjälp av plank och eventuella carports blir även parkeringsgårdarna ett element som bygger en trivsam och väldefinierad gatusektion inne i området.

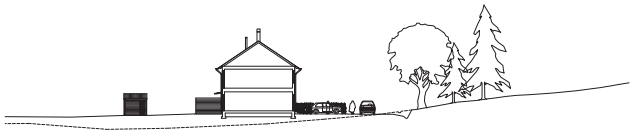
Det västra av de tre flerbostadshusen är något indraget från Sockenvägen för att spara den kulle som ligger längs vägen. På så vis kan de träd som står på kullen sparas.

Sektioner genom området

SEKTION A-A



SEKTION B-B

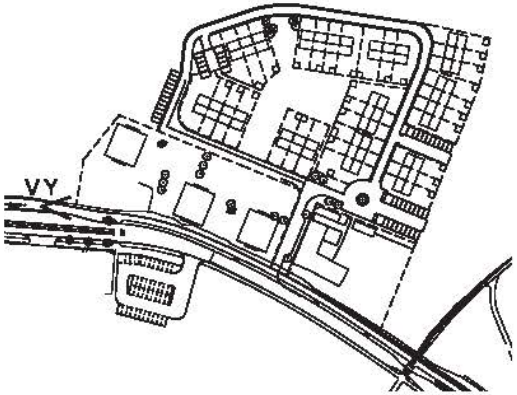


SEKTION C-C

0 10 20 30 40 50 meter

Exempel på spaljélösningar som avskiljare mellan radhusens privata uteplatser.

Exempel på spaljélösningar som omger uteplatser i flerbostadshusens bottenvåningar.



Vy längs Sockenvägen

Gaturum
Tollareängens gaturum gestaltas så att de inbjuder till låga hastigheter och skapar ett fungerande samspel mellan de olika trafikantgrupperna.

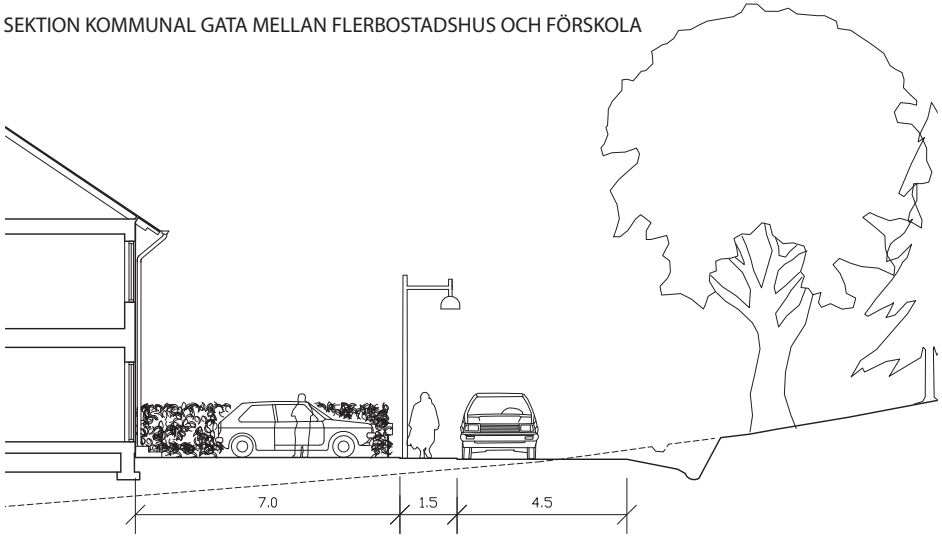
Gaturummen ska ha en tydlig gestaltning och kopplas till befintliga stigar och stråk i området. Den kommunala gata som leder in i området görs bred nog att klara sopbil och leveranser till förskolan. Entréer orienteras mot gatan och plats ges åt förgårdsmark. Detta hjälper till att befolka och skapa rörelse i gaturummet. Gatorna ges en funktion och tydlig karaktär där boendemiljöns krav på trivsel och säkerhet förenas med gatans framkomlighetskrav.

Den kommunala gatan och vändzonen
Gatan asfalteras och får ett 4,7 meter brett körfält. Vid anslutningen till Sockenvägen förses gatan med kantsten, en 2,5 meter bred trottoar på ena sidan om vägen samt en lastficka avsedd för levereanser till förskolan. För att klara vändning av sopbilar avslutas den kommunala gatan med en vändszon. I dennes mitt kan eventuellt ett mindre träd planteras, alternativt en fris av storgatsten läggas i ett cirkulärt mönster för att motverka intrycket av en, för platsen allt för stor asfaltsyta.

Kvartersgatan
Gatan görs smal med en bredd på 4,5 samt en fredad zon på1,5 meter med avvikande markbeläggning. Detta för att klara bilarnas backrörelse utifrån den privata parkeringsplatsen. Gatan beläggs med asfalt.

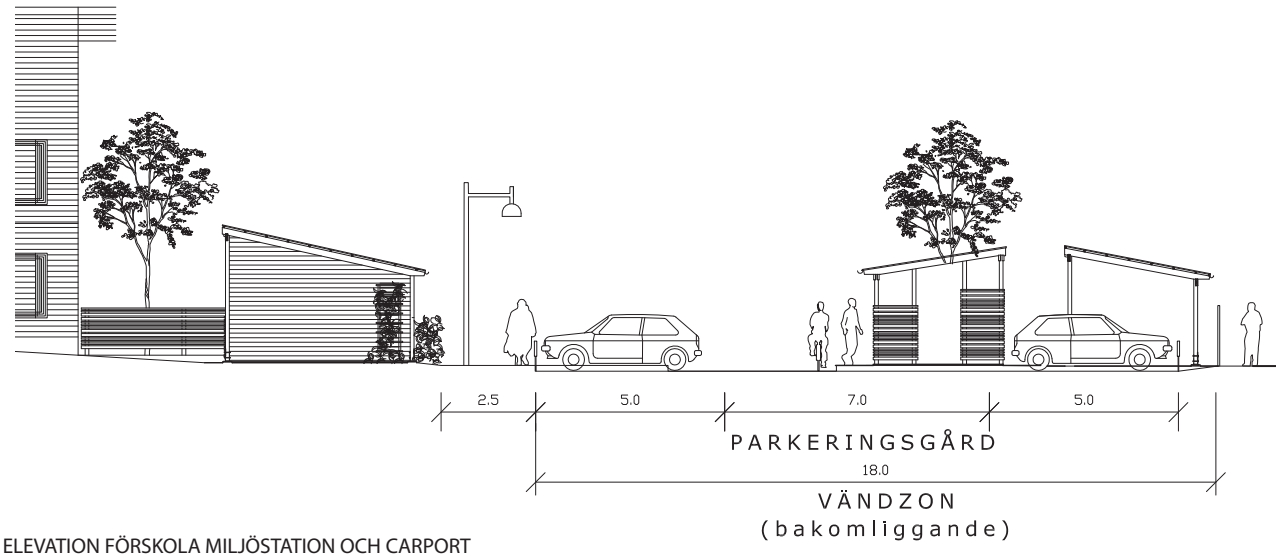
Belysning
Området ska ges god belysning med armatur och stolpar som väl harmonierar med platsen och bebyggelsen. En trygg och trivsam miljö kräver noggrann belysningsplanering med en ljuskälla som ger bra färgåtergivning och bländskydd för att minimera risken att de boende störs av belysningen. Längs Sockenvägen finns idag armaturen Victor, placerad på 6 m hög stolpe, lackerade i en grågrön färg (kulör RAL 7023). Denna armatur ingår i Nacka Kommuns belysningsprogram. Victor på 4,5 meterstolpe sätts på den kommunala gatan och kvartersgatan. Kulören på armaturen ska väl stämma överens med övrig färgsättning i området.

SEKTION KOMMUNAL GATA MELLAN FLERBOSTADSHUS OCH FÖRSKOLA



SEKTION KVARTERSGATA

Exempel på skiftande markbeläggningsmaterial för att ge gatorna omsorg och tydliga avslut. Samt armaturen Victor på rak stolpe.



ELEVATION FÖRSKOLA MILJÖSTATION OCH CARPORT

Exembel på spaljéhus, rumsbildande element i kvarteret. Kv. Apotekaren, Nynäshamn. Hedvigslund, Nacka samt Kv. Grendel, Djursholm (Arken Arkitekte AB)

Parkering och parkeringsgårdar
Inom området annordnas parkeringsgårdar om högst 12 parkeringsplatser för de boende och en något större parkeringsgård till förmån för förskolan och naturreservatet. Parkeringsgårdarna avgränsas mot gata och gård med häck, plank eller mur. Parkeringsytor inom kvartersmark utförs i huvudsak med markbeläggning av asfalt. Parkeringsplatser för besökande ryms inom parkeringsgårdarna.
Om car-portar uppförs ska dessa harmoniera med omgivande bebyggelse i färg och form, så att områdets sammanhållande karaktär bevaras.

Sophantering
Radhusen har gemensamma sopkärl på kvartersmark. Dessa är placerade invid den torgbildning som vändplatsen för sop- och lastbilar utgör. På grund av dess centrala placering i området får sophusens gestaltning en stor betydelse. Spaljéhus med plats för klätterväxter mot fasad fungerar även som rumsbildande element. Spaljéhus ska harmoniera med omgivande bebyggelse i färg och form för att bevara intrycket av en sammanhängande bebyggelse.

Förskolan
Förskolan planeras uppföras i två våningar och placeras ut med gatan. Byggnaden skyddar delvis gården från buller. Byggnaden föreslås uppföras i trä och hålla den föreslagna färgskalan så att den till uttryck och gestaltningen samspelar med den omgivande bebyggelsen.

Exempel på vändyta med träd planterat i mitten.

Gränsen mot naturreservatet
Bebyggelsen på Tollareängen angränsar till det nya naturreservatet. Gränserna mellan naturmark och bebyggd miljö görs tydlig så att människor som strövar i naturreservatet ska känna sig fredade i det som är vild natur och på samma sätt ska de boende känna att de har sina privata och halvprivata uterum säkerställda och väldefinerade. Genom att förlägga kvartersgatan ut mot skogsbrynet, och låta den följa den befintliga bäcken blir gränsen mellan naturreservatet och bostäderna tydlig. Den stig som idag går i skogen kommer att ligga kvar en bit upp i slänten.

Radhustomterna i öster som gränsar till naturreservatet får en tydlig och väldefinierad avslutning. Deras något förhöjda läge i förhållande till befintlig marknivå och naturreservatets ängsmark ska avslutas med en häck eller en stödmur samt radhusens förrådsbodar, som ska placeras i tomtgräns.

Dagvattenhantering
Dagvatten i området omhändertas lokalt där så är möjligt. Större parkeringsgårdar förses med oljeavskiljare.

Trygghet
För att åstadkomma en trygg miljö är det av stor vikt att möjliggöra människors rörelse genom området. Ett flöde av människor, grannar och förbipasserande minskar risken för sabotage och skadogörelse på t.ex. lekplatser. Husens fasader ska utformas öppna, med god överblick över entréer, tillfartsvägar, lekplatser, parkering mm. Fönstren blir ögon som vakar över tidvis tomma platser.

Gaturum, torgbildningar, gång- och cykelstråk ska upplevas bekväma och trygga och lätta att orientera sig i.

De privata trädgårdarna ska erbjuda de boende ett intimt skyddat uterum. Kring dessa tillåts plank, höga häckar och spaljéer. Plank och spaljéer som uppförs ska väl stämma överens med områdets arkitektur och färgskala.

Färgsättning
Längs Sockenvägen håller flerbostadshusen sig till den nedtonade, dova färgskala som putsade flerbostadshus i Eknäs och Tollare (Mellanbergsvägen) redan har.

Radhusen och förskolan föreslås uppföras i trä och färgsätts även dessa med färger som följer den omgivande naturens färgskala. Exempelvis kan träfasader slammas i toner som rött, svart, ockra eller grönt för anpassa sig till det omgivande skogspartiet.

Där bebyggelsen gränsar till den öppna ängsmarken ska fasaderna färgsättas med jordfärger för att inte slå mot skogsbrynet. Nedan ett exempel på en färgskala som visar på dova färger som skulle kunna användas på radhusen mot ängen.

Hela området ska ha en sammanhållen färgsättning Se färgprover intill.

Exempel på utomhuskulörer som samstämmer med omgivande natur och bebyggelse.

Elevation från Naturreservatet

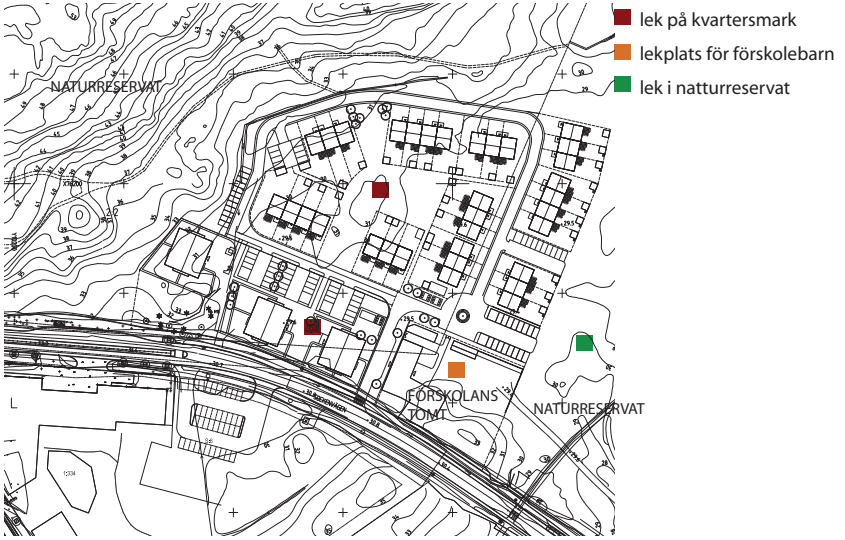
Diagram

TRAFIK

Naturnära boende, med anpassad färgsättning. Hestra, arkitekt: Niels Torp

Gångstråk utförs med fördel av hårt packat grus

LEK



SAMMANFATTNING

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

Förslaget inte bedöms påverka landskapsbilden negativt.

Bebyggelsen har placerats så att befintlig vegetation berörs i begränsad omfattning. Några hotklassade växter eller djur finns, enligt naturreservatsutredning 2007-2008, inte inom områden föreslagna för bebyggelse.

Bostäderna närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer högre än de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan från 2002.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.

En lekmöjlighet skall byggas ut på kvartersmark. Området har mycket goda förutsättningar för närrekreation/promenader. En utbyggnad av planförslaget innebär viss negativ påverkan på etablerade rekreationsstråk i Tollare.

Ett tidigare icke bebyggt (men men delvis utfyllt) område bebyggs, vilket är mindre bra ur hushållningssynpunkt. Bra ur naturresurssynpunkt är att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet samt att området har god kollektivtrafikförsörjning.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

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

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

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

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet konsekvenser vilka är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

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

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

Miljöredovisningen har tagits fram av landskapsarkitekt Elisabeth Rosell och miljöbevakare Birgitta Held-Paulie.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.

- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.

- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.

- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

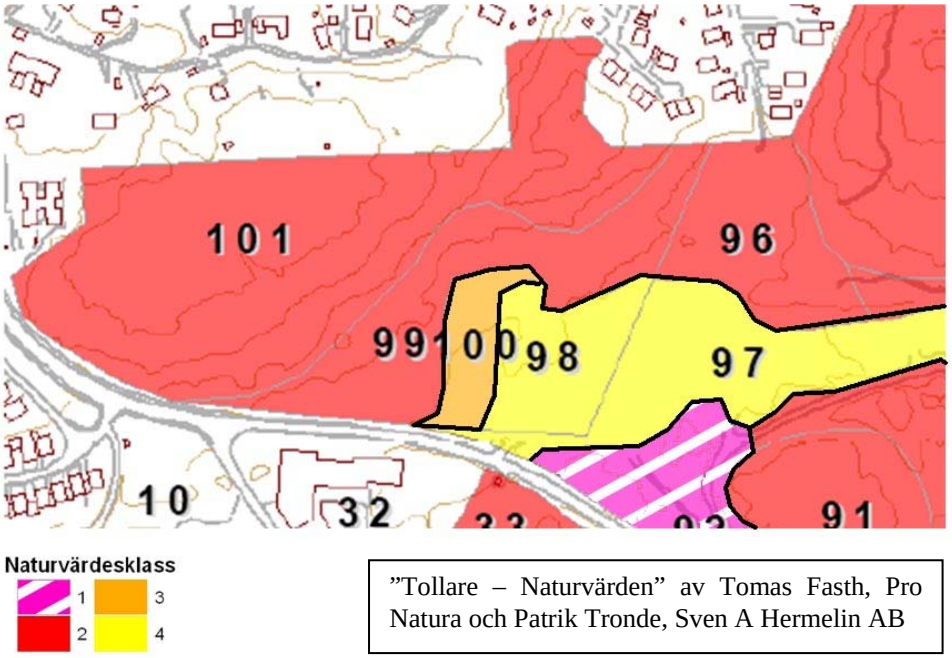
Utbyggnadsförslaget
Den del av planområdet som föreslås för bebyggelse är flack och den planerade bebyggelsen bedöms inte sticka upp över skogen på höjden norr om föreslagen bebyggelse. Omgivande för landskapsbilden värdefulla naturområden bevaras som natur och naturreservat i väster och som naturreservat i öster. Detta innebär att förslaget inte bedöms påverka landskapsbilden negativt sett på avstånd i ett större perspektiv. Från Sockenvägen påverkas dock landskapsbilden lokalt av den planerade bebyggelsen.

Slutsatser: Omgivande och för landskapsbilden värdefulla naturområden bevaras som natur och bebyggelsen sticker inte upp ovanför bakomliggande höjdrygg. Detta innebär att förslaget inte bedöms påverka landskapsbilden negativt sett på avstånd i ett större perspektiv. Från Sockenvägen påverkas dock landskapsbilden lokalt av den planerade bebyggelsen.

NATUR
Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget
Huvuddelen av det område som föreslås för bebyggelse utgörs av tidigare utfylld mark. Bebyggelsen har placerats så att befintlig vegetation berörs i begränsad omfattning. För att bevara intressant natur på kvartersmark, har en bestämmelse om skydd av mark och vegetation (n) föreslagits.



”Tollare – Naturvärden” av Tomas Fasth, Pro Natura och Patrik Tronde, Sven A Hermelin AB

Enligt naturreservatsutredning 2007-2008 ”Tollare – Naturvärden” av Tomas Fasth, Pro Natura och Patrik Tronde, Sven A Hermelin AB, så har de delar av området som föreslås för bebyggelse klassats enligt ovanstående bild, på en fyrgradig skala där 1 är högsta och 4 lägsta naturvärde. Några hotklassade växter eller djur finns enligt utredningen inte inom områden föreslagna för bebyggelse. Natur av högre naturvärdesklass – klass 2, säkerställs till övervägande del som allmän plats ”natur” i planförslaget. Dessa områden ingår även i det av kommunen beslutade naturreservat Tollare. En mindre del av en nyckelbiotop berörs i planförslaget – förskoletomten. Huvuddelen av det berörda området skyddas med en ”n”-bestämmelse (befintlig mark och vegetation ska bevaras).

Slutsatser: Bebyggelsen har placerats så att befintlig vegetation berörs i begränsad omfattning. Några hotklassade växter eller djur finns, enligt naturreservatsutredning 2007-2008, inte inom områden föreslagna för bebyggelse. Natur av högre naturvärdesklass – klass 2, säkerställs till övervägande del som allmän plats ”natur” i planförslaget. Dessa områden ingår också i det av kommunen beslutade Tollare naturreservat. En mindre del av en nyckelbiotop berörs i planförslaget – förskoletomten. Huvuddelen av det berörda området skyddas med en ”n”-bestämmelse.

DAGVATTEN OCH KLIMATPÅVERKAN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

Utbyggnadsförslaget

Området består till största delen idag av gräsbevuxna områden som är genomsläppliga för nederbörden. Vid planläggning kommer marken att hårdgöras i större utsträckning än i dagsläget, huvudsakligen med en lokalväg, parkeringsytor och hustak. Då det inom planområdet har konstaterats att det finns markföroreningar är det olämpligt med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom dessa områden. LOD ska dock tillämpas i möjligaste mån där så är möjligt. Hantering av dagvattnet inom området ska följa Dagvattenstrategin för Nacka kommun som bl.a. innebär LOD samt att rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus.

Den del av planområdet som föreslås för bebyggelse är mycket flackt, avrinning sker mot Lännerstasunden. Den ökade nederbörden som förväntas på grund av klimatförändringar i Stockholmsregionen (såväl ökad årsmedelnederbörd som ökad förekomst av extrem nederbörd) kan medföra ökade problem med översvämningar, ras, skred och erosion och därmed relaterade skador på infrastruktur och bebyggelse. Dagvattenfrågan bör därför studeras mer noggrant till utställningsskedet.

Slutsatser: Hantering av dagvattnet inom området ska följa Dagvattenstrategin för Nacka kommun.

MARKFÖRORENINGAR

Utbyggnadsförslaget

En översiktlig miljöteknisk markundersökning av utförts för planområdet, (Structor 2008-09-23). Av undersökningarna framgår att marken är förorenad inom det område som planeras för bostäder. Föroreningarna förekommer i fyllnadsmassorna. Föroreningarna bedöms vara bundna till partiklar då inga

förhöjda föroreningshalter konstaterats i grundvattnet. Sanering av området ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten på Nacka kommun.

Slutsatser: Sanering av marken ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSA OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik
Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme *Högsta trafikbullernivå, dB(A)* *Ekvivalentnivå*	*Maximalnivå*	
Inomhus		
	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

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

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

Utbyggnadsförslaget

De planerade bostäderna exponeras för buller från Sockenvägen. De ekvivalenta ljudnivåerna överstiger gällande riktvärden för de tre punkthusen som ligger närmast Sockenvägen. Vid fasad mot Sockenvägen är den ekvivalenta ljudnivån 52-57 dB(A) på våning två och uppåt. Även maximalnivåerna överskrider riktvärdet 70 dB(A) vid dessa fasader. Riktvärdena gäller för uteplats, uteplatser går att placera norr om husen så att husen fungerar som bullerskydd.

För att erhålla en bra inomhusnivå, ljudklass B, avseende de högsta trafikbullernivåerna inomhus rekommenderas att fönster får en ljudisolering med lägst Rw = 43 dB samt uteluftdon en ljudisolering med lägst Rw = 48 dB. Om detta genomförs får man inomhus lägre bullernivåer än vad som anges i Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller.

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemanssons Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder i sammanfattning:

Kvalitetsmål:
30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus
55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse
40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)

Avstegsfall A
Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B
Ytterligare avsteg från riktvärdena. Avstegsfallet är ej aktuellt i området varför avstegsfallets exakta formulering inte redovisas.

Motiv för avsteg från bullerriktvärdena
För att klara 55dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle trafikmängden på Sockenvägen högst uppgå till ca 1000 fordon/dygn, vilket inte

bedöms som realistiskt. Med hänsyn till att området är väl försörjt med kollektivtrafik bedöms det rimligt att avstegsfall från riktvärdena kan användas. Enligt föreslagen lägenhetsplanering med genomgående lägenheter samt att fasaderna inklusive fönster har tillräcklig ljudreduktion uppfylls riktvärden för hälften av lägenheterna, för de övriga bedöms det rimligt att avstegsfall A kan tillämpas.

Slutsatser: Bostäderna närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer högre än de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan från 2002. Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Avsteg från översiktsplanens bullerriktvärden bedöms därför vara rimligt att acceptera.

Fönster och uteluftdon föreslås få en ljudisolering lägst Rw = 43 dB respektive 48 dB för att klara Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller. Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov/bygganmälan.

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

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

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor

och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och **partiklar (PM10).**

Utbyggnadsförslaget
Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet. Årsmedelvärdet för bensen inom planområdet beräknas till 0,5 µg/ m3- 1,0µg/ m3 . Medelvärdet under året får inte överstiga 5 µg/ m3. Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid inom planområdet beräknas till 12-24 µg/ m3, medelvärdet för det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 µg/ m3. Halten av partiklar mindre än 10 µm får inte vara högre än 50 µg/ m3 (dygnsvärde). Halten beräknas vara 27 -39 µg/ m3.

Sett i ett större sammanhang innebär varje ny utbyggnad ett tillskott av kvävedioxid och partiklar längs de stora trafiklederna med risk att normerna överskrids någon annanstans än inom planområdet. Någon studie om detta har inte utförts.

Slutsats: Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.

REKREATION

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjlighet till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet. Anläggningarna ska vara lättillgängliga för alla åldergrupper.

Utbyggnadsförslaget

En lekmöjlighet skall enligt planhandlingarna byggas ut på kvartersmark. En mindre allmäntillgänglig bollplan finns strax söder om Sockenvägen. Tillgång till mer omfattande idrottsanläggning finns vid Björknäs IP. Området har mycket goda förutsättningar för närrekreation/promenader i anslutande beslutade naturreservat Tollare.

En utbyggnad av planförslaget innebär viss negativ påverkan på etablerade rekreationsstråk i Tollare. Detta enligt naturreservatsutredning 2007-2008 ”Tollare – Rekreationsvärden” av Patrik Tronde, Sven A Hermelin AB. Arealen allmäntillgänglig mark minskar vid ett genomförande av planförslaget.

Slutsatser: En lekmöjlighet skall byggas ut på kvartersmark. Området har mycket goda förutsättningar för närrekreation/promenader. En utbyggnad av planförslaget innebär viss negativ påverkan på etablerade rekreationsstråk i Tollare. Arealen allmäntillgänglig mark minskar vid ett genomförande av planförslaget.

TRYGG OCH SÄKER

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

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

Utbyggnadsförslaget
I Tollareängen har skolan/förskolan placerats nära bostadsbebyggelsen och förskolegården kantas av allmänna gångstråk och en parkering, för att ge möjlighet till uppsikt över anläggningen. I övrigt är bebyggelsen förhållandevis småskalig, vilket underlättar ”grannkontrollen”. Bostäder som angränsar till naturmark, ligger något mindre tryggt ur inbrottssynpunkt.

Slutsatser: Skolan/förskolan har placerats nära bostadsbebyggelsen för att öka uppsikten över anläggningen. Förhållandevis småskalig bebyggelse underlättar ”grannkontrollen”. Bostäder som angränsar till naturmark, ligger något mindre tryggt ut inbrottssynpunkt.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

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

Utbyggnadsförslaget
Flerbostadshusen, förskolan och eventuellt villorna kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Planområdet har en bra kollektivtrafikförsörjning.

Slutsats: Ett tidigare icke bebyggt (men men delvis utfyllt) område bebyggs, vilket är mindre bra ur hushållningssynpunkt. Bra ur naturresurssynpunkt är att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet samt att området har god kollektivtrafikförsörjning.

Källor:
PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tollareäng, Tollare, Nacka kommun, 2008-09-23, Structor.

Tollareängen, Nacka kommun, Bullerutredning 2008-07-10, WSP

Naturreservatsutredning 2007-2008 ”Tollare – Rekreationsvärden” av Patrik Tronde Sven A Hermelin AB.

Naturreservatsutredning 2007-2008 ”Tollare – Naturvärden” av Tomas Fasth Pro Natura och Patrik Tronde Sven A Hermelin AB

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-12-14 § 319. Laga kraft 2016-01-16.

Therese Widmark, projektkoordinator

MODERBOLAGSBORGEN

Undertecknat bolag lämnar härmed borgen, så som för egen skuld, för Turako Skolfastighet 10 AB (559081-8083) och dess förpliktelser enligt Sidoavtal med Nacka kommun rörande exploatering av tomträtten Tollare 5:2. Borgensåtaganden upphör när slutbesked lämnats av Nacka kommun.

Danderyd 2016-12-16

Turako AB (556787-5876)

Magnus Widén

Ola Klinterhäll

Avsiktsförklaring om förhyrning av skollokaler på blivande fastigheten Tollare 5:2 i Nacka kommun

Bakgrund

Pysslingen förskolor och skolor AB (556035-4309) driver förskola och skola på fastigheten Tollare 1:334. Turako AB är en mångårig samarbetspartner till Pysslingen när det gäller nyproduktion av förskolor och skolor.

För att kunna tillgodose det ökande behovet av skolplatser i området har parterna en gemensam avsikt enligt nedanstående.

Turako AB skall genom sitt helägda dotterbolag Turako skolfastighet 10 AB (559081-8083) ingå tomträttsavtal med Nacka kommun samt uppföra en skola för 150-250 elever på grannfastigheten Tollare 5:2 som skall hyras ut till Pysslingen Förskolor och Skolor AB. Skolan skall vara klar för inflyttning senast 2018-08-01.

Skolan uppförs med mottagningskök och utan gymnastiksal. Kvalitet, omfattning och hyresnivå skall ligga i nivå med övriga projekt parterna emellan.

~~Danderyd 2017-01-~~

~~Turako skolfastighet 10 AB~~

SOFIA LARSEN

Stockholm 2017-01-11

Irene Blom

Pysslingen Förskolor och Skolor AB

Danderyd 2017-01-18

MAGNUS WIDÉN

Turako Skolfastighet 10 AB

2017-02-27

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/103

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande av friköp för fastigheten Skarpnäs 5:4 - Kummelbergets industriområde

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 5:4 till 135 000 kr/år att gälla från och med den 1 oktober 2018 och under kommande tioårsperiod.

2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträtten för 4 500 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 1 oktober 2018 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, att stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, befullmäktigas att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 5:4 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 30 september 2017.

Sammanfattning

Fastigheten Skarpnäs 5:4, Gjutarvägen 6, Boo, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1978. Omregleringstidpunkten är 1 oktober 2018. Tomträttsavgälden föreslås för fastigheten Skarpnäs 5:4 att höjas från 65 000 kr/år till 135 000 kr/år.

NACKA KOMMUN

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Skarpnäs 5:4 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1 oktober 1978 och belägen vid Gjutarvägen 6 i Kummelbergets industriområde, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Linder Efraim Holding AB, org. nr 556875–1019. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande tomträttsavgälden uppgår till 65 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår inte grovplanering av tomten samt ej heller VA-anslutningsavgift. Dessutom gäller att fastigheten tillsammans med intilliggande fastigheter ska bidra till kostnader för drift och underhåll av Gjutarvägen inom industrikvarteret. Fastigheten är enligt taxeringsuppgifter bebyggd med en lokalarea om 730 kvm. Fastigheten har en tomtareal om 3 178 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2018. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att eventuellt ändra nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2017. Ny avgäld ska bestämmas utifrån marknadsvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsränta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

Marknadsvärde, som underlag för ny avgäld, har, av Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av enheten för fastighetsutveckling, bedömts utifrån de försäljningar av obebyggd industrimark som gjorts i Nacka kommun, södra delarna av Stockholms kommun och Albyberg i Haninge kommun, se värdeutlåtande, bilaga 2.

Utifrån genomförda försäljningar har marknadsvärdet för en grovplanerad obebyggd industritomt exklusive VA-anslutning inom Kummelbergets industriområde bedömts till cirka 1 800 kr/kvm markareal.

Med hänsyn till ovanstående, värdeinverkan av ej grovplanerad tomt, samt att fastigheten har andel i gemensam utfart med tillhörande kostnader för drift och underhåll som följd, bedöms marknadsvärdet, som underlag för fastställelse av ny avgäld, till cirka 4 500 000 kr (avrundat) för fastigheten Skarpnäs 5:4. Med en avgäldsränta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 oktober 2018 bestämmas till 135 000 kr/år under nästa 10-årsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april 2016 ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträtten för 4 500 000 kr, vilket är bedömt marknadsvärde enligt ovan. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 1 oktober 2018 och att

NACKA KOMMUN

köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2018. För att kommunen ska kunna utnyttja möjligheten att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2017. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste ta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen går miste om möjligheten att justera avgälden, vilket leder till att avgälden blir oförändrad, på 65 000 kr/år istället för 135 000 kr/år. Resultatet blir ett inkomstbortfall för kommunen under nästkommande 10-årsperiod.

Information om förslag till ny avgäld har skickats till tomträttshavaren den 7 februari 2017. Inga synpunkter har inkommit.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1	Kartskiss
Bilaga 2	Värdeutlåtande
Bilaga 3	Tomträttsavtal

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Extern markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Hasselhuddsvägen
Lövbergsvägen
Villavägen
Hasselhuddsvägen
Alysbrovägen
Hyrsbovägen
NACKA
Villjans/Tullagen
NACKA
Svarvarvägen
Svarvarvägen
Skalpövägen
Gittarvägen
Murarvägen
Spiralgatan
Skärpövägen
Sienhuggarvägen
Sockarvägen
NACKA
Kolviken
NACKA
Skärpövägen
Skärpövägen
Omvängningen
0
50
100
150m

Utlåtande

avseende markvärdet tillrörande fastigheten

Skarpnäs 5:4

i Nacka kommun

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29	DROTTNINGGATAN 36	ENGELBREKTSGATAN 6	DROTTNINGGATAN 32	V. KVARNGATAN 64	ÖSTERMALMSGATAN 54	KÖPMANGATAN 5	KYRKGATAN 60
BOX 7044	BOX 11492						
103 86 STOCKHOLM	404 30 GÖTEBORG	211 33 MALMÖ	602 24 NORRKÖPING	611 32 NYKÖPING	903 32 UMEÅ	722 15 VÄSTERÅS	831 34 ÖSTERSUND
TEL 08-696 95 50	TEL 031-10 78 50	TEL 040-12 60 70	TEL 011-12 61 21	TEL 0155-21 12 72	TEL 076-846 99 55	TEL 021-66 55 315	TEL 076-114 99 88

FORUM FASTIGHETS EKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

Uppdragsgivare	Nacka kommun
Bakgrund/syfte	Gällande avgäldsperiod för tomträttsupplåtelsen avseende Skarpnäs 5:4 löper ut 2018-09-30. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av fastigheten Skarpnäs 5:4 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick. Värdebedömningen skall ligga till grund för omprövning av tomträtts-avgäld.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt vid omprövningen är 2018-10-01. Värdetidpunkt för aktuell värderingen är emellertid dagens datum. Anledning kan därför finnas att i ett senare skede uppdatera bedömningen.
Förutsättningar	Tomten förutsätts vid upplåtelsetillfället ha utgjort naturmark, d.v.s. inte ha varit grovplanerad.
Underlag	- Utdrag ur detaljplan. - Nuvarande tomträttsavtal. - Kartmaterial. - Flygbilder
Lagfaren ägare	Nacka kommun (Org.nr. 212000-0167)
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Kummelbergets industriområde norr om Orminge i Nacka. Avståndet till centrala Stockholm är ca 15 km. Området är ett arbetsområde som präglas av mindre industri- och hantverk, lager/förråd. Kontorsinslaget är relativt litet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss till Slussen.
Planförhållanden	Fastigheten omfattas av en detaljplan (stadsplan) från 1987-05-20. Enligt detaljplanen får fastigheten användas för industriändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 m. Enligt detaljplanen får hela tomten bebyggas.
Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.	Några inskrivna servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar som belastar fastigheten finns ej. Däremot finns ett förmånsservitut avseende väg som omfattar Gjutarvägen sydväst om fastigheten (denna är belägen på kvartersmark och således ej allmän plats).

Tomten

Fastigheten ligger i norra delen av Kummelbergets industriområde. Den har en areal om 3 178 kvm och gränsar mot allmän gata i norr (Svarvarvägen) och har dels rätt till utfart söderut via Gjutarvägen. Detta skulle kunna medge genomfart men nivåskillnaden till Svarvarvägen försvårar detta. Tomtutformningen är normal och är idag bebyggd med en industribyggnad med en lokalarea enligt taxeringsuppgifterna om totalt 730 kvm. Se flygbild på första sidan.

Undergrunden utgörs enligt SGU:s översiktliga jordartskarta av fyllnadsmassor. Med hänsyn till omgivningen bedöms att undergrunder före utfyllnad utgjordes av berg med möjligen tunt moräntäcke eller sand.

Tomträttsavtal

Fastigheten är upplåten med tomträtt för småindustriändamål och härmed jämförlig verksamhet. Tomträttsavtalet tecknades ursprungligen under 1978. Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 65 000 kr årligen.

I tomträttsavtalet finns en skrivning om att tomträttshavaren ska bidraga till kostnader för drift- och underhåll av Gjutarvägen inom industrikvarteret. Kostnaderna ska fördelas efter berörda fastigheters areal. Någon gemensamhetsanläggning är ej bildad.

Kostnad för anslutningsavgifter till kommunalt VA ska tomträttshavaren stå för.

Tomträttshavaren är skyldig att tillåta att kommunen eller annan som kommunen godkänner får dra VA-, el och teleledningar över tomten. Några sådan ledningar synes dock inte finnas. Vidare är tomträttshavaren skyldig att hålla tomten inhägnad mot insyn på sätt som fastighetsägaren eller byggnadsnämnden anvisar.

Principer

Det som skall bedömas är marknadsvärdet av tomten i avröjt skick, d v s det skick den befann sig i vid upplåtelsen vilket enligt Nacka kommun sannolikt var ej iordningställd eller grovplanerad, d.v.s. rå industrimark. I och med att tomträttshavaren enligt tomträttsavtalet bekostat anslutning till VA-nätet förutsätts vid värderingen att sådan anslutningsavgift inte ingår i markvärdet. Vid bedömningen av tomtens marknadsvärde skall beaktas restriktionerna avseende byggrätt enligt detaljplanen och tomträttsavtalet. Kostnadsandelen för drift- och underhåll av Gjutarvägen kommer att beaktas.

VÄRDERING

Metod

Värdering av obebyggd mark av aktuellt slag kan i princip endast ske genom jämförelser med försäljningar av andra liknande fastigheter, s k ortsprismetoden. I första hand bör jämförelser göras med försäljningar av närliggande mark med samma användningssätt och byggrätt som värderingsobjektet.

Omdöme om värderingsobjektet

Fastigheten har en attraktiv storlek och storlek samt en generös byggrätt. Möjligheten till två utfarter är positiv även om nivåskillnaden försvårar detta. Läget bedöms som normalt inom industriområdet. Grundläggningsförhållandena förutsätts vara normalgoda.

Bedömning av värdet av tomten i avröjt skick

Fastigheten får nyttjas för industriändamål. En jämförelse bör således endast göras med försäljningar av mark för detta ändamål. Nedan redovisas försäljningar av obebyggd industrimark i Nacka, Albyberg i Haninge och de södra delarna av Stockholms kommun från och med 2014 till och med dagens datum.

Kommun	Beteckning	Adress	Datum	Areal	Köpesumma	Kvmpris	Anm.
NACKA	ÄLTA 10:48	Örkroken 23	2016-10-18	2 439	3 902 000	1 600	Grovplanerad
NACKA	ÄLTA 10:1, del av		2015-11-03	400	640 000	1 600	Tillskottsförvärv till 10:50
NACKA	ÄLTA 10:50	Örkroken 17	2015-03-05	1 833	3 576 000	1 951	Grovplanerad, ga-väg.
NACKA	ÄLTA 10:47	Örkroken 25	2014-10-01	6 947	11 040 000	1 589	Grovplanerad, skyltläge
NACKA	ÄLTA 10:36	Grustagsvägen 5	2014-09-15	4 690	6 097 000	1 300	Grovplanerad
STOCKHOLM	SOLKRAFTEN 26	Skrubba	2014-09-02	4 042	5 837 000	1 444	
STOCKHOLM	Högdalen		2015-12-01	15 000		2 180	Markanvisning
HANINGE	Alby 1:14	Albybergsringen 108	2016-07-11	5 514	9 374 000	1 700	Grovplanerad
HANINGE	Kalvsvik 16:20	Albyberg	2016-06-12	10 029	16 046 400	1 600	Grovplanerad

Om man går längre bak i tiden hittar man även köp i Kummelbergets industriområde:

Beteckning	Adress	Datum	Areal	Köpesumma	Kvmpris
SKARPNÄS 8:20	Stenhuggarvägen 9C	2013-08-12	1 500	2 000 000	1 333
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9H	2011-11-21	2 780	5 200 000	1 871
SKARPNÄS 8:22 & 8:28	Stenhuggarvägen 9C och	2011-05-05	3 000	5 550 000	1 850
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9H	2010-11-01	2 780	4 448 000	1 600
SKARPNÄS 8:25	Stenhuggarvägen 9A	2010-05-23	1 499	2 323 000	1 550

Köpen i Kummelberget bedöms ha varit grovplanerade vid överlåtelsetillfället. De har även andel i en gemensam kvartersgata. Även köpen i Ältaberg (med Ältabeteckningar) och Albyberg i Haninge var grovplanerade.

Bedömning

De bästa jämförelseobjekten är naturligtvis försäljningarna inom Kummelbergets industriområde (Skarpnäsfastigheterna). Dessa är storleksmässigt jämförbara (eller något mindre). Dessa har även likt värderingsobjektet andelar i gemensam kvartersgata. Dock är köpen relativt gamla och priserna bedöms ha ökat under senare år. Medelpriset motsvarar 1 641 kr/kvm.

Ältaberg och Skrubba bedöms vara lägesmässigt relativt jämförbart med Kummelberget. Medelpriset för försäljningarna där ligger på 1 581 kr/kvm. Noterbart är att kommunerna är dominerande säljare och att den enda överlåtelsen med privat säljare har skett på den högsta prisnivån.

Albyberg i Haninge ligger betydligt längre från centrala Stockholm men är å andra sidan mycket lättillgängligt via motorvägen (väg 73).

Baserat på ovanstående bedöms värdet av grovplanerad obebyggd industritomt exklusive VA-anslutning inom Kummelbergets industriområde med en areal på ca 3 000 kvm till ca 1 800 kr/kvm markareal.

Grovplanering

Aktuellt marknadsvärde ska förutsätta att tomten ej var grovplanerad utan s k rå tomtmark. Hur denna såg ut är okänt men här förutsätts normal beskaffenhet (d v s inget högre berg eller kärr etc). Kostnaden för att grovplanera en sådan tomt uppskattas till ca 300 kr/kvm. Kostnaden bedöms slå igenom fullt ut på marknadsvärdet.

Gemensamhetsanläggning

Vissa av jämförelseobjekten ovan har liksom värderingsobjektet andel i gemensam utfart. Någon tydlig värdeinverkan av detta går ej att se. Det är dock rimligt att om det fanns två lika fastigheter så skulle kostnaden för den gemensamma utfarten påverka marknadsvärdet något nedåt.

Kostnaden för drift- och underhåll av Gjutarvägen uppskattas till ca 75 000 kr/år. Ca 22 % av denna kostnad bedöms falla på Skarpnäs 5:4, d v s 16 500 kr/år.

Marknadsvärdet av en industrifastighet i aktuellt område bedöms motsvara ett direktavkastningskrav om 6,5 % (d v s relationen driftnetto/marknadsvärde). Om driftnettot minskar med 16 500

kr/år p g a vägkostnaden så borde således marknadsvärdet påverkas med 16 500 / 0,065 = ca 250 000 kr.

Slutbedömning

Med ett marknadsvärde om 1 800 kr/kvm för grovplanerad tomt, en tomtareal om 3 178 kvm, en värdeinverkan av ej grovplanerad tomt om 300 kr/kvm samt en värdeinverkan av andel i gemensam utfart erhålles värdet 4 517 000 kr.

SAMMANFATTNING

Marknadsvärdet av Skarpnäs 5:4 i Nacka kommun i avröjt skick bedöms efter skälig avrundning till **4 500 000 kr** vid värdetidpunkten februari 2017 och under ovan angivna förutsättningar.

Tomträttsavgälden beräknas genom att på marknadsvärdet i avröjt skick applicera en avgäldsränta. Praxis idag för fastigheter utanför Stockholms innerstad får bedömas vara en avgäldsränta om 3 %. Detta innebär att avgälden vid den avgäldsperiod som börjar 2018-10-01 bör uppgå till **135 000 kr/år**.

Stockholm 2017-02-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Rolf Simón
Civilingenjör
Auktoriserad Fastighetsvärderare

IM I NORRTÄLJE GRUPP 4
Ink: 2007 -10- 1 5
Nr. 48044

IM I NORRTÄLJE GRUPP 4
Ink 2007 -09- 2 5
Nr.

ÖVERENSKOMMELSE

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten **Skarpnäs 5:4** har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2 NY AVGÄLD

Från och med den 1 oktober 2008 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med **SEXTIOFEMTUSEN (65.000)** kronor.

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid näst-kommande period räknas från och med den 1 oktober 2008.

§ 3 INSKRIVNING

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

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

Stockholm den 17/9 2007

För TOMTRÄTTSHAVAREN

.....

OLA SVENSSON
.....
Namnförtydligande (n).

Nacka den 27/9 2007
För NACKA KOMMUN

.....
Helena Meier
Stadsjurist

INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN
I NACKA DOMSAGA
Ink 1997 -10- 02
Nr. 30671

ÖVERENSKOMMELSE

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten **Skarpnäs 5:4** har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2 NY AVGÄLD

Från och med den 1 oktober 1998 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med **TRETTIOFEMTUSENSJUHUNDRA (35.700)** kronor.

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid nästkommande period räknas från och med den 1 oktober 1998.

§ 3 INSKRIVNING

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

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

Nacka den 970925
För TOMTRÄTTSHAVAREN

Fredrik Westberg ..... Kent Åkerstedt .....

Tomträttshavarens namnteckningar bevittnas :

Raija Siko ....

Nacka den 30 september 1997
För NACKA KOMMUN

....

Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

Bertil Wikström
Enhetschef

87/49395

Inskrivningsmyndigheten i
NACKA DOMSAGA
1987 -11- - 5

ÖVERENSKOMMELSE

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten Skarpnäs 5:4 har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2 NY AVGÄLD

Från och med den 1 oktober 1988 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med TRETTIOTUSENTVÅHUNDRA (30.200:-) kronor.

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den andra perioden räknas från och med den 1 oktober 1988.

§ 3 INSKRIVNING

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

§ 4 GODKÄNNANDE

Överenskommelsen gäller under förutsättning att den godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun eller vid eventuell delegation av kommunstyrelsen.

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

Nacka den 29 sep. 1987

För NACKA KOMMUN

Nacka den 870917

.....
Christer Johansson

.....
Raymond Mattisson

Bevittnas för kommunen:

.....

.....

Bevittnas för tomträttshavaren:

.....

.....

OVER-BW, M-AVTAL
870907, HH

F Ö R B I N D E L S E

Skanstulls Byggnadsställningar AB, Dunungavägen 13, 131 47 Nacka, ägare till tomträtten Skarpnäs 5:4 i Nacka kommun, förbinder sig härigenom gentemot Nacka kommun att vid vite av 30.000 kronor före nedan angivna tidpunkt ha bebyggt fastigheten i enlighet med gällande stadsplan och av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov.

Byggnadsskyldigheten skall ha fullgjorts inom ett år från det att byggnadslov erhållits avseende ändring av nu gällande byggnadslov, dock senast 1 juli 1984.

Som säkerhet för denna byggnadsskyldighet äger kommunen på tomträttshavarens bekostnad erhålla pantbrev å 30.000 kronor med förmånsrätt inom 680.000 kronor i tomträtten.

Sedan tomträttshavaren fullgjort nämnda skyldighet äger tomträttshavaren återfå pantbrevet.

Nacka den 7/9 1982

För SKANSTULLS BYGGNADSSTÄLLNINGAR AB

.....
Krister Johansson

Krister Johanssons egenhändiga namnteckning bevittnas.

....
Bo Olander Christina Olander

TA

Fastighet Skarpnäs 5:4

i Nacka kommun, Stockholms län

Avgäld årlig 28.600:-

per kvartal 7.150:-

Parter

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, här nedan kallad fastighetsägaren, samt Boo Ventilation AB här nedan kallad tomträttshavaren har jämlikt kommunfullmäktiges i Nacka bemyndigande träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

Fastighet

§ 1
Fastighetsägaren upplåter från och med 1978-10-01 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Skarpnäs 5:4 i Nacka kommun i det skick fastigheten befanns 1978-05-01 . Fastighetens areal och omfattning framgår av bilagd karta.

Avgäld

§ 2
Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes TJUGOÅTTATUSENSEXHUNDRA (28.600:-) kronor. Tomträttsavgälden betalas kvartalsvis med 7.150 kronor i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

Ändamål och byggnadsskyldighet

§ 3
Fastigheten får nyttjas för småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande. Det åligger tomträttshavaren vid vite av 30.000 kronor att före 1980-10-01 ha bebyggt fastigheten i enlighet med gällande stadsplan och av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas fastighetsägaren för godkännande innan byggnadslov sökes. Byggnad får ej uppföras närmare fastighetsgränsen än 4,5 m, mot industrivägen 6 m, såvida ej fastighetsägaren och byggnadsnämnd lämnar särskilt tillstånd till detta.

Om å fastigheten uppförda anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida annan överenskommelse icke träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Anläggning får icke utan fastighetsägarens medgivande rivas.

Kontroll

§ 4
För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar om tillfälle till besiktning.

Upplåtelser

§ 5
Tomträttshavaren får utan fastighetsägarens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten.

Servitut eller annan särskild rättighet får däremot ej upplåtas utan sådant medgivande.

Ändring av avgäld

§ 6
För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år varvid den första perioden räknas från 1978-10-01.

Uppsägning av avtalet

§ 7
Enligt lag äger endast fastighetsägaren uppsäga tomträttsavtal varvid gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tjugo år. Den första perioden omfattar dock fyrtio år räknat från 1978-10-01.

Lösen av byggnad m m

§ 8
Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra är fastighetsägaren ej skyldig att lösa byggnad eller annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

Onera m m

§ 9
Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträtten avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framledes uppkommande utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må.

Inskrivning Överlåtelse

§ 10
Tomträttshavaren skall på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att till fastighetsägaren omedelbart göra anmälan om överlåtelsen.

Ledningar m m

§ 11
Tomträttshavaren medger att fastighetsägaren eller annan som därtill har fastighetsägarens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra med ledningarna sammanhängande anordningar, ävensom infästningsanordningar på byggnad där sådant utan olägenhet för tomträttshavaren kan ske.

Fastighetsägaren eller annan som har fastighetsägarens tillstånd medges vidare rätt att utan kostnad anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för vatten och avlopp eller för kommunikationsändamål i fastigheten, samt att för skötsel och underhåll av dessa anläggningar äga tillträde till fastigheten. Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Miljöfarlig verksamhet

§ 12
Tomträttshavaren ansvarar för att miljöfarlig verksamhet ej bedrivs på fastigheten. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan föranledas av åtgärder som kan påfordras enligt gällande hälsovårds- och miljöskyddslagstiftning. Därest sådana åtgärder icke vidtages äger fastighetsägaren utföra dessa på tomträttshavarens egen bekostnad.

§ 13
Särskilda bestämmelser

Väghållning

1. Tomträttshavaren är skyldig att bidraga till vägunderhåll och vinterväghållning av den på bilagd karta markerade vägen inom industrikvarteret. Kostnaderna skall därvid tillsvidare fördelas mellan de etablerade industrierna i förhållande till deras upplåtna areal.

Skyddsrum

2. Om skyddsrumsskyldighet kommer att föreligga inom småindustrikvarteret är tomträttshavaren skyldig att genom områdets huvudman svara för att skyddsrum bygges inom kvarteret på godtagbart sätt. Tomträttshavaren skall därvid bidraga till kostnaden efter båtnad. Tomträttshavaren skall om fastighetsägaren så påfordrar ställa säkerhet för detta åtagande.

Utbyggnad

3. Tomträttshavaren är införstådd med att gator och övriga anläggningar inom fastställd stadsplan kommer att utbyggas endast i den utsträckning och omfattning som erfordras för betjäning av vid varje tidpunkt genomförd bebyggelse.

Huvudman

4. Tomträttshavaren är skyldig att ingå i den huvudman, anläggningssamfällighet eller ekonomisk förening som bildas för småindustriernas gemensamma förvaltning av kvartersanläggningar. Huvudmannen skall bl a åvila att

a. Ombesörja skötsel och underhåll och eventuell utbyggnad av den industriväg inom kvarteret som betjänar fastigheten

b. Om skyddsrumsskyldighet kommer att föreligga svara för utbyggnaden av för småindustrierna erforderligt skyddsrum

c. I övrigt tillse att området hålles i ett vårdat skick.

Vatten och avlopp

5. Tomträttshavaren äger rätt att ansluta fastigheten till kommunens va-nät. Kostnaden för detta ingår ej i tomträttsavgälden utan därvid skall träffas särskilt anslutningsavtal i enlighet med kommunens va-taxa.

Stängsel-skyldighet

6. Tomträttshavaren är skyldig att hålla fastigheten inhägnad mot insyn på sätt fastighetsägaren eller byggnadsnämnden anvisar.

Säkerhet

§ 14
Som säkerhet för tomträttshavarens byggnadsskyldighet enligt § 3 äger fastighetsägaren erhålla pantbrev å 30.000 kronor med bästa förmånsrätt i fastigheten.

Sedan tomträttshavaren fullgjort nämnda skyldighet och övriga förpliktelser enligt detta kontrakt äger tomträttshavaren återfå pantbrevet.

Övrigt

§ 15
I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

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

Nacka 1978-10-26

För NACKA KOMMUN

Nacka 2/8 1978

För BOO VENTILATION AB

Box 2060
.3202 Saltsjö Boo

Bevittnas:

Östra Rudstigen 32

13500 Tyresö

Bevittnas:

Box 2060
13202 Saltsjö Boo

Skarpnäs 54
3178 m2
GET
TOT OLYCKEHAMNEN
+45,0
SKARPÖVÄGEN
+40,0
Skala 1:1000

2017-03-31

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/290

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Förlikningsavtal avseende upphandling av möbler i offentlig miljö

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att kommunen ska ingå förlikningsavtal med tidigare leverantör av möbler till Nacka stadshus i enlighet med juridik- och kanslienhetens tjänsteskrivelse.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 16 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Under 2009 tecknade kommunen avtal med möbelleverantören Kinnarps för leverans av möbler till Nacka stadshus. Som en del i finansieringen sålde Kinnarps möblerna till ett finansbolag som i sin tur hyrde ut möblerna till kommunen enligt leveransavtal. Merparten av leveransavtalen har dock trätt i förlängning, vilket inneburit en inte avsedd merkostnad för kommunen. Kommunen föreslås därför ingå förlikningsavtal med Kinnarps innebärande att kommunen får ersättning för kostnader för förlängning men där avdrag görs för möblernas restvärde. I och med en förlikning övergår äganderätten av möblerna till kommunen.

Ärendet

Under 2009 utsågs Kinnarps till anbudsvinnare i kommunens upphandling av möbler i offentlig miljö. Avtal med giltighet från och med den 1 september 2009 till och med den 31 augusti 2014 (”Avtalet”) ingicks som även innebar att ett flertal separata avtal om specifika leveranser (”Leveransavtal”) kom att tecknas. Som en del i finansieringen såldes möblerna av Kinnarps till De Lage Landen Finans AB (”Uthyraren”), som därefter hyrde ut möblerna till Kommunen enligt avtal med 60 månaders löptid. Samtliga Leveransavtal är nu uppsagda till upphörande. Det sista Leveransavtalet upphör att gälla den 31 oktober 2017.

NACKA KOMMUN

Merparten av Leveransavtalen mellan Kommunen och Uthyraren har efter hyrestidens slut trätt i förlängning, vilket inneburit en merkostnad för Kommunen baserad på av Uthyraren fakturerade period- och försäkringsavgifter. Anledningen till att avtalen kommit att förlängas beror på en diskrepans mellan kommunens avtal med Kinnarps och Leveransavtalen mellan kommunen och Uthyraren. Eftersom möblerna bedöms ha ett restvärde efter löptidens slut, det vill säga efter 60 månader, så innebär förlikningsförslaget att kommunen från sitt krav får göra ett avdrag för detta värde. I och med en förlikning övergår äganderätten av möblerna till kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär inte att kommunen behöver utge någon ersättning som en del i träffad förlikning.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret

Emelie Sunnliden
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheten